

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

הזמנה לציבור להציע הצעות לשכירת שטחי מסחר

במרכז פנאי ובילוי "לה-פארק"

פארק-פרס חולון

מכרז פומבי מס' 11/2026

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

הזמנה להציע הצעות לשכירת שטחי מסחר

מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק" פארק-פרס חולון

מכרז פומבי מס' 11/2026

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות לקבלת זכות שכירות בשטחי מסחר במרכז פנאי ובילוי "לה-פארק", שדרות ירושלים 216-218, פארק שמעון פרס, חולון, הכול על פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז.

ניתן לעיין בחוברת המכרז ללא תשלום, לפני רכישתה, באתר האינטרנט של החברה בכתובת www.Reh.co.il.

את מסמכי המכרז, ניתן לרכוש במשרדי הנהלת החברה, רחוב מפרץ שלמה 66, חולון, בשעות העבודה הרגילות, תמורת סך של 250 ₪, אשר לא יוחזרו.

פגישת הבהרות תתקיים ביום 26/10/2026 בשעה 12:00 במשרדי הנהלת החברה שבכתובת: מפרץ שלמה 66 חולון (מתחם ימית פארק המים) ומיד לאחריה ייערך סיור במתחם לה פארק בנוכחות נציג החברה. אין חובת השתתפות בפגישה ו/או בסיור. ככל שמציע יבקש לבקר במתחם או במושכר שלא במועד פגישת ההבהרות הוא יוכל לעשות זאת בתיאום מראש עם החברה. מובהר, כי החברה לא תמסור כל מידע נוסף מעבר לזה שנמסר במסגרת הפגישה וכל שאלה תענה במסגרת שאלות הבהרה, כמפורט במסמכי המכרז.

המועד האחרון להגשת הצעות הינו ביום 18/11/2026 עד השעה 14:00 בדיוק. לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה. את ההצעות יש להגיש במסירה אישית בלבד (לא בדואר) במשרדי החברה.

החברה אינה מתחייבת לקבוע את ההצעה הגבוהה ביותר כהצעה הזוכה במכרז או לקבוע זוכה כלשהו במכרז.

התנאים המלאים של המכרז מפורטים במסמכי המכרז, והם התנאים המחייבים.

טלפון לבירורים: 03-5582050 או בכתובת דוא"ל Michraz@reh.co.il

בכבוד רב,

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ
 הזמנה להציע הצעות לשכירת שטחי מסחר
 מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק" פארק-פרס חולון
מכרז פומבי מס' 11/2026

מסמכי המכרז

1. תנאים כלליים של המכרז.
2. תצהיר בדבר עמידת המציע בתנאי הסף וניקוד איכות ההצעה.
3. אישור רואה חשבון בדבר היקף הכנסות.
4. תצהיר המציע.
5. נוסח ערבות בנקאית.
6. חוזה שכירות על נספחיו.

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ
הזמנה להציע הצעות לשכירת שטחי מסחר
מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק" פארק-פרס חולון
מכרז פומבי מס' 11/2026
תנאים כלליים של המכרז

1. כללי

- 1.1 החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ (להלן: "החברה") מכריזה בזה על קבלת הצעות לקבלת זכות שכירות בשטחי מסחר במרכז פנאי ובילוי "לה-פארק", שדרות ירושלים 216-218, פארק שמעון פרס, חולון (להלן: "המתחם"), הכול על פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז.
- 1.2 המכרז נחלק לשלושה פרקים כדלקמן:

1.2.1 פרק א' - יחידת מזון מהיר - "פוד קורט" (יחידה מס' 103)

1.2.2 פרק ב' - יחידות מסעדה/בית קפה (יחידות מס' 101 ו- 201)

1.2.3 פרק ג' - בר / מועדון (יחידות מס' 203 א' וב')

מובהר, כי המציע רשאי להגיש הצעתו ליחידה אחת או יותר, בפרק אחד או יותר, וזאת על פי בחירתו. אין מניעה כי אותו מציע יוכרז כזוכה ביותר מיחידה אחת ואף בכלל היחידות הכלולות במכרז, ובלבד שיוכיח עמידתו בתנאי הסף הכלליים והספציפיים ביחס לכל פרק אליו מוגשת הצעתו, ובכל יתר דרישות המכרז. כן יובהר, כי ההצעות תיבחנה ותנוקדנה ביחס לכל אחת מהיחידות בנפרד. כל הצעה ביחס ליחידה מסוימת תעמוד בפני עצמה ולא תהיה מותנית בזכייה ו/או באי זכייה של המציע ביחידה אחרת.

ככל שמציע יוכרז כזוכה ביותר מיחידה אחת, תהיה החברה רשאית להתקשר עמו בחוזה שכירות נפרד ביחס לכל יחידה, לפי שיקול דעתה.

1.3 היחידות להן ניתן להציע הצעות הנן כדלקמן:

סוג העסק	סימון נכס	שטח המושכר	שטח ישיבה חיצוני
קומת הקרקע:			
המבורגרים / בשרי	חנות מס' 103	כ- 130.5 מ"ר ברוטו, המחושבים לפי שטח "קונטור" של כ- 87 מ"ר, בתוספת 50% (חמישים אחוזים) בגין תוספת השטחים המשותפים, המגלמת את שטח הישיבה המשותף במתחם הפוד קורט	שטח משותף במתחם הפוד קורט
בר / מועדון ; תפוסת הקהל תהיה בהתאם לרישיון העסק,	חנויות 203 א' + ב'	כ- 316.8 מ"ר ברוטו, המחושבים לפי שטח קונטור של כ- 288 מ"ר, בתוספת 10% (עשרה אחוזים) בגין תוספת השטחים המשותפים	אין

אישורי הבטיחות והכבאות והוראות כל דין			
בית קפה / מסעדה ליד האגם	חנות מס' 101	כ- 185.9 מ"ר ברוטו, המחושבים לפי שטח "קונטור" של כ- 169 מ"ר, בתוספת 10% (עשרה אחוזים) בגין תוספת השטחים המשותפים.	שטח של כ- 185 מ"ר, בקומת הקרקע, אשר ישמש את השוכר לשירות לקוחות השוכר במושכר, בהתאם ובכפוף להוראות החוזה.
קומת הגשר:			
מסעדה (עגולה)	חנות מס' 201	כ- 236.5 מ"ר ברוטו, המחושבים לפי שטח "קונטור" של כ- 215 מ"ר, בתוספת 10% (עשרה אחוזים) בגין תוספת השטחים המשותפים.	שטח של כ- 395 מ"ר, בקומה הראשונה (מעל קומת הקרקע), אשר ישמש את השוכר לשירות לקוחות השוכר במושכר, בהתאם ובכפוף להוראות החוזה.

1.4 מובהר ומודגש, כי ביחס ליחידה מס' 201, תחול על הזוכה חובה להפעיל את העסק בכל ימות השבוע, שבעה ימים בשבוע, לרבות בימי שישי, שבת וחג, בשעות הפעילות כמפורט בחוזה ההתקשרות, והכל בכפוף להוראות כל דין. חובת ההפעלה כאמור הינה תנאי מהותי בהתקשרות ביחס ליחידה 201. מציע אשר מתכונת הפעלת העסק המתוכננת על ידו אינה מאפשרת לו לקיים את חובת ההפעלה האמורה, נדרש להביא זאת בחשבון טרם הגשת הצעתו ליחידה.

1.5 מובהר בזאת, כי החברה מחזיקה בזכויות במקרקעין מכוח הסכם חכירה עם עיריית חולון. בהתאם לכך, ההתקשרות עם הזוכה/הזוכים מכוח מכרז זה תהא כפופה לכל הוראות הסכם החכירה, לרבות זכויות החברה מכוחו, ולקבלת כל האישורים הנדרשים מכוח הסכם החכירה ו/או הוראות כל דין.

1.6 ההתקשרות תהיה לתקופת שכירות של 60 חודשים פחות יום, ולזוכה במכרז תהיה זכות ברירה (אופציה) להאריך את ההתקשרות לתקופת נוספת עד ליום 31/12/2034 בכפוף להתקיימות של תנאים מצטברים, הכול כמפורט בחוזה ההתקשרות שבמסמכי המכרז. מכל מקום, לא תחרוג תקופת ההתקשרות, לרבות תקופת האופציה, מתקופת הסכם החכירה בין החברה לעירייה.

1.7 השוכר מאשר כי ידוע לו שהמושכר יימסר לו במצבו הקיים "AS- IS" על השוכר יהיה לבצע על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל העבודות לצורך הכשרת והתאמת המושכר למטרותיו, ובכפוף להוראות חוזה זה. מובהר, כי עבודות הכרוכות בחיבור, שינוי או התערבות בתשתיות מרכזיות או משותפות של המתחם יבוצעו בהתאם להוראות חוזה השכירות ובכפוף לאישור החברה.

1.8.

לזוכה במכרז יינתנו, ביחס לכל מושכר, תקופות הגרייס וההקלות בתשלום דמי השכירות ו/או דמי הניהול, כמפורט בטבלה שלהלן, החל ממועד מסירת החזקה במושכר. בנוסף, השוכר יהיה חייב להשלים את העבודות הנדרשות להתאמת המושכר ולהפעיל את המושכר לקהל לא יאוחר מהמועד המרבי שנקבע ביחס לאותו מושכר בטבלה שלהלן, הנמנה ממועד מסירת החזקה. מובהר כי תקופת הגרייס ו/או כל הקלה כספית אחרת אינן דוחות את המועד המרבי להפעלת המושכר לקהל. עיכוב במסירת החזקה הנובע ממעשה או מחדל של הזוכה לא ידחה את תחילת התקופות האמורות.

בתקופות הגרייס וההקלות המפורטות בטבלה יחולו ההקלות הכספיות הקבועות בה. למעט ההקלות שנקבעו במפורש, יישא השוכר בכל יתר התשלומים החלים עליו על פי חוזה השכירות, לרבות דמי ניהול, ארנונה, מים וביוב, חשמל ותשלומי חובה אחרים.

המושכר	תקופות הגרייס והקלות כספיות	מועד מירבי להפעלת המושכר לקהל ממועד מסירת החזקה
203 א' + ב' (בר / מועדון)	12 חודשי פטור מדמי שכירות; בשנה השנייה - 50% מדמי השכירות; בששת החודשים הראשונים - 50% מדמי הניהול	3 חודשים
201 (מסעדה עגולה)	18 החודשים הראשונים ממועד מסירת החזקה – פטור מלא מדמי שכירות; בחודשים 19–24 ממועד מסירת החזקה – ישולמו 75% מדמי השכירות.	6 חודשים
103 (מזון מהיר)	3 חודשי פטור מדמי השכירות	חודשיים (2 חודשים)
101 (בית קפה ליד האגם)	12 חודשי פטור מדמי שכירות; בששת החודשים הראשונים של השנה השנייה - 75% מדמי השכירות	6 חודשים

1.9.

עם הזוכה במכרז ייחתם חוזה התקשרות על פי נוסח החוזה, שהעתקו מצורף כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

1.10. הזוכה יהא רשאי לעשות שימוש במושכר אך ורק למטרת השכירות שנקבעה ביחס לאותה יחידה במסמכי המכרז והחוזה, ובהתאם לתכניות החלות על המושכר, לזכויות החברה במושכר על פי הסכם החכירה ולהוראות כל דין.

1.11. מובהר בזאת, כי הפעלת העסק במושכר תהא כפופה לקבלת רישיון עסק תקף בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג - 2013, על תיקוניו, וכן לקבלת כל רישיון, היתר ואישור אחר הנדרש על פי דין. האחריות לקבלתם ולשמירתם בתוקף של הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים הנ"ל במשך כל תקופת התקשרות תחול על הזוכה, ועל חשבונו

1.12. את מסמכי המכרז, מעטפת המכרז ועותק של חוברת המכרז, ניתן לרכוש במשרדי הנהלת החברה, רחוב מפרץ שלמה 66 חולון מתחם פארק המים ימית (לעיל ולהלן: "משרדי החברה"), תמורת סך של 250 ₪, שלא יוחזרו.

1.13. ניתן לעיין בחוברת המכרז ללא תשלום, לפני רכישתה, באתר האינטרנט בכתובת www.reh.co.il.

1.14. לוח הזמנים למכרז הינו כמפורט להלן:

תאריך	הנושא
-------	-------

19/10/2026	רכישת מסמכי המכרז החל מיום:
------------	-----------------------------

26/10/2026 בשעה 12:00	ישיבת הבהרות
-----------------------	--------------

06/11/2026	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה:
------------	-------------------------------

18/11/2026 עד לשעה 14:00 בדיוק.	מועד אחרון להגשת הצעות:
---------------------------------	-------------------------

18/02/2027 לפחות.	תוקף ערבות מכרז:
-------------------	------------------

1.15. כותרות הסעיפים בכל מסמכי המכרז הינן לנוחות בלבד, ואין לתת להם משמעות פרשנית כלשהי.

1.16. כל האמור בלשון יחיד בכל מסמכי המכרז, משמעו גם בלשון רבים, וכן להיפך, וכל האמור בלשון זכר בכל מסמכי המכרז משמעו גם בלשון נקבה, וכן להיפך.

1.17. להבהרה יאמר כי כל ההוראות, התנאים, הדרישות, המטלות וההתחייבויות, המוטלים על המציע ומחייבים אותו בסעיפים השונים בכל מסמכי המכרז, באו להוסיף זה על זה ולא לגרוע ובכל מקרה יהיו באופן המיטיב עם החברה.

1.18. על המציע לקרוא את כל מסמכי המכרז במלואם, לבדוק ולברר היטב לגבי כל הקשור לדרישות החברה הכלולות בהם ויכלול אותם בשיקוליו לתמחור הצעתו במכרז.

1.19. לאחר הגשת ההצעה ופתיחת תיבת המכרזים וההצעות, לא תתקבלנה כל טענות בדבר טעות ו/או אי הבנה של המציע, בקשר לפרט כלשהו מפרטי מסמכי המכרז והחוזה.

1.20. תנאי ההתקשרות עם הזוכה/ים במכרז יהיו על פי המפורט בחוזה ההתקשרות שבמסמכי המכרז.

2. תנאי הסף להשתתפות במכרז

מובהר, כי המציע נדרש להוכיח עמידתו בתנאי הסף הכלליים ובתנאי הסף הספציפיים ביחס לכל פרק אליו מוגשת הצעתו:

2.1. תנאי סף כלליים:

2.1.1. למציע אישור תקף על ניהול פנקסי חשבוניות ורשומות, על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 וכן אישור תקף על ניכוי מס במקור.

2.1.2. להצעה במכרז צורפה ערבות **מקור**, אוטונומית, שהוצאה על ידי בנק בישראל, לבקשת המציע במכרז, על סך של 10,000 ₪ לפקודת החברה, בתוקף עד ליום 18/02/2027, לפי נוסח כתב הערבות המצורף למסמכי המכרז.

2.1.3. המציע עצמו רכש את מסמכי המכרז.

2.1.4. ההצעה הוגשה על ידי ישות משפטית אחת, וכל המסמכים, האישורים והערבות הנדרשים במסגרת המכרז יהיו על שם אותה ישות משפטית, למעט מקום שבו נקבע במפורש במסמכי המכרז כי ניתן להסתמך על גורם אחר.

2.2. פרק א' - יחידת מזון מהיר - "פוד קורט" (יחידה מס' 103)

למציע ניסיון מוכח בהפעלת עסק אחד או יותר בתחום המזון המהיר, למשך תקופה רצופה של 24 חודשים מלאים, במהלך התקופה שמיום 1.1.2022 ועד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, כאשר במהלך 24 החודשים הנ"ל היקף הכנסותיו המצטבר מהפעלת עסק אחד או יותר בתחום המזון המהיר לא פחת מסך של 5,000,000 ₪, לא כולל מע"מ.

לעניין תנאי סף זה, "עסק בתחום המזון המהיר" - בית אוכל שעיסוקו בהכנה ומכירה של מזון ומשקאות, במתכונת של שירות מהיר באמצעות דלפק ו/או איסוף עצמי ו/או משלוחים, בין אם קיימים בעסק מקומות ישיבה, ובין אם לאו.

2.3. פרק ב' - יחידות מסעדה / בית קפה (יחידות מס' 101 ו- 201):

למציע ניסיון מוכח בהפעלת מסעדה אחת ו/או בית קפה אחד, או יותר, במשך תקופה רצופה של 36 חודשים מלאים, במהלך התקופה שמיום 1.1.2021 ועד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, כאשר במהלך 36 החודשים הנ"ל היקף הכנסותיו המצטבר מהפעלת מסעדה אחת ו/או בית קפה אחד, או יותר, לא פחת מסך של 10,000,000 ₪, לא כולל מע"מ

לעניין תנאי סף זה, "מסעדה ו/או בית קפה" - בית אוכל שעיסוקו בהכנה והגשה של מזון ומשקאות ואשר כולל אזור ישיבה המיועד ללקוחות.

2.4. פרק ג' – בר / מועדון (יחידות מס' 203 א' ו-ב'):

למציע ניסיון מוכח בהפעלת עסק אחד או יותר בתחום הבילוי, במשך תקופה רצופה של 36 חודשים מלאים, במהלך התקופה שמיום 1.1.2021 ועד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, כאשר במהלך 36 החודשים הנ"ל היקף הכנסותיו המצטבר מהפעלת עסק אחד או יותר בתחום הבילוי לא פחת מסך של 8,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.

לעניין תנאי סף זה, "עסק בתחום הבילוי" – בר, פאב, מועדון, אולם אירועים או מקום בילוי אחר הפתוח לקהל, אשר פעילותו כוללת אירוח קהל לצרכי בילוי ו/או קיום אירועים, מופעים, פעילות מוזיקלית או פעילות בידור אחרת.

מובהר בזאת, כי לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף כמפורט בסעיפים 2.2 – 2.4 לעיל, ניתן להביא בחשבון ניסיון והכנסות שנצברו בהפעלת עסק אחד או יותר בתחום הרלוונטי, ובלבד שהעסק או העסקים הופעלו בפועל ע"י המציע, בין במישרין, לרבות במסגרת רשת, ובין כזכין מכוח הסכם זיכיון. על אף האמור, מציע רשאי להסתמך, לצורך הוכחת מלוא תנאי הסף הרלוונטי, על ניסיונו והכנסותיו של גורם אחד בלבד, כמפורט להלן:

א. **מציע שהוא חברה בע"מ** – על בעל מניות, המחזיק, במועד האחרון להגשת ההצעות, במישרין ב- 51% לפחות מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה;

ב. **מציע שהוא שותפות כללית** – על אחד השותפים בשותפות;

ג. **מציע שהוא שותפות מוגבלת** – על השותף הכללי בשותפות.

ניתן להסתמך על ניסיון והכנסות שצבר אותו גורם גם בתקופה שקדמה להתאגדותו או להקמתו של המציע, ובלבד שבמועד האחרון להגשת ההצעות מתקיים בינו לבין המציע הקשר הנדרש לעיל.

מקום שבו המציע מסתמך על גורם אחר כאמור, על אותו גורם לעמוד בעצמו ובמלואו בתנאי הסף הרלוונטי, הן לעניין תקופת הניסיון והן לעניין היקף ההכנסות שנצבר במהלך אותה תקופה. לא ניתן לצרף ניסיון ו/או הכנסות של מספר גורמים שונים לצורך עמידה בתנאי הסף, ולא ניתן להסתמך על גורם אחד לצורך רכיב הניסיון ועל גורם אחר לצורך רכיב ההכנסות.

מציע המבקש להסתמך על גורם אחר כאמור יציין זאת במפורש בהצעתו ויצרף מסמכים המעידים על הקשר בינו לבין אותו גורם וכן את כל המסמכים והאסמכתאות הנדרשים להוכחת עמידתו של אותו גורם בתנאי הסף.

לא יוגשו ביחס לאותה יחידה שתי הצעות או יותר שהמציע, בעל שליטה בו או תאגיד בשליטתו או בשליטה משותפת עמו מעורבים בהן, במישרין או בעקיפין.

3. כנס מציעים - שינויים ותיקונים במסמכי המכרז

3.1. ישיבת הבהרות -לא חובה- תתקיים ביום 26/10/2026 בשעה 12:00 במשרדי החברה שברחוב מפרץ שלמה 66 חולון (מתחם ימית 2000 פארק המים) ולאחריה יערך סיור במושכר.

3.2. אם המציע גילה סתירה ו/או אי התאמה ו/או אי הבנה ו/או אם ההוראות, התנאים והדרישות במסמכי המכרז, לרבות החוזה ונספחיו, אינם ברורים לו, ניתן להגיש לחברה שאלות להבהרה, בכתב בלבד, עד ליום 06/11/2026, עד השעה 16:00, בציון: מס' סידורי של השאלה, שם המציע, מספר עמוד, מספר מסמך ומספר הסעיף בחוברת המכרז, אליו מתייחסת השאלה כדי לקבל הנחיות מהחברה בדבר הפירוש הנכון וכיצד עליו לפעול.

מס"ד	מסמך המכרז אליו מתייחסת השאלה	מספר העמוד בחוברת המכרז	מספר הסעיף	פירוט השאלה
------	-------------------------------	-------------------------	------------	-------------

3.3. השאלות, כאמור לעיל, תוגשנה בכתב בקובץ WORD בלבד, בקבצים הניתנים לעריכה ובפורמט שלעיל, לדוא"ל Michraz@reh.co.il יש לוודא קבלת הדוא"ל בטלפון 03-5582050. לתשומת לב המציעים: מספר הטלפון נועד על מנת לוודא קבלת הדוא"ל בלבד. אין לערוך כל בירור טלפוני אחר, ופניות בענייני המכרז יוגשו בכתב בלבד.

3.4. תשובות והבהרות החברה תישלחנה בכתב לכל המציעים הפוטנציאליים במכרז תוך זמן סביר ויפורסמו באתר האינטרנט של החברה. התשובות יכללו את תמצית ואת תשובת החברה. מובהר כי ככל ולא ניתנה תשובה לשאלה מסוימת דינה כדין שאלה שנדחתה. תשובות החברה והפירושים שיינתנו על ידה, בכתב, יהיו סופיים ומוחלטים ויחייבו את המציע. התשובות ו/או ההבהרות שיפורסמו באופן פומבי באתר האינטרנט של החברה תחייבנה את המציעים ובאחריות המציעים לבדוק ולהתעדכן באופן שוטף בפרסומים כאמור.

3.5. לאחר המועד האחרון להגשת שאלות, לא תהיה אפשרות אחרת לקבלת הסברים, מידע ו/או הבהרות מנהליות ו/או טכניות בקשר למכרז וכל מציע יחשב כמי ששמע את כל ההוראות ודברי ההסבר ו/או השינויים, וכי הוא יודע והבין את תשובות החברה שתשלחנה למציעים הפוטנציאליים במכרז, אם תהיינה שאלות.

3.6. לא תתקבלנה טענות, מכל מין וסוג שהוא, ממציע כלשהו, כי הסתמך בהכנת הצעתו והגשתה על תשובות שניתנו בעל פה על ידי גורם כל שהוא בחברה, אלא ובתנאי אם התשובות ניתנו בכתב על ידי החברה ובתנאי שמכתב תשובות, ששלחה החברה לכל המציעים הפוטנציאליים במכרז, ייחתם על ידי מורשי החתימה של המציע ויצורף על ידי המציע להצעתו כחלק בלתי נפרד הימנה.

3.7. לאחר הגשת הצעתו, המציע לא יהיה זכאי לטעון טענה כלשהי בדבר טעות ו/או אי הבנה שלו, בקשר לפרט כלשהו מפרטי מכרז זה. בעצם הגשת הצעתו, המציע מאשר כי כל התנאים, הדרישות וההתחייבויות המוטלות עליו במכרז זה, ידועים, נהירים, ברורים ומובנים לו לאישורם וכי כלל אותם בשיקוליו להכנת הצעתו והוא מצהיר בזאת, כי הינו מסוגל וימלא את כל התחייבויותיו, המפורטות בה, ומוותר על כל טענה של טעות שלו ו/או אי ידיעה ו/או אי הבנה ו/או אי בדיקה על ידו, ולא יהיה זכאי לסגת מהצעתו ו/או לשנותה ו/או לתקנה מכל סיבה שהיא, לרבות שינויים במחירים ו/או בשער המטבע ו/או במדד כלשהו.

3.8. החברה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה ו/או בתשובות לשאלות המציעים הפוטנציאלים במכרז. השינויים והתיקונים, כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו בכתב לידיעת המציעים הפוטנציאלים במכרז, לפי הכתובות שנמסרו על ידם.

3.9. להצעה יש לצרף את מכתב/י תשובות והבהרות החברה, חתומים בחתימת מורשי החתימה של המציע ובחותמת המציע, כחלק בלתי נפרד מהצעת המציע ומהוראות המכרז.

3.10. בכל מקרה של סתירה בין הוראה במסמך הבהרות ו/או תיקון שפרסמה החברה לבין הוראה במסמכי המכרז המקוריים, תגבר ההוראה שבמסמך הבהרות או התיקון. במקרה של סתירה בין מסמכי הבהרות ו/או תיקונים לבין עצמם, תגבר ההוראה שנכללה במסמך המאוחר יותר.

3.11. יובהר כי המציע אינו רשאי לשנות את מסמכי המכרז, להוסיף ו/או למחוק מהם (למעט ככל שנדרש), ו/או להוציא עמוד מהמסמכים, ו/או להסתייג ו/או להתנות עליהם, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי ו/או בכל דרך אחרת. בכל מקרה של שינוי ו/או הסתייגות ו/או השמטה ו/או תוספת בכל דרך ו/או צורה כלשהי (להלן: "**הסתייגויות**") שנעשו על ידי המציע במכרז, רשאית החברה:

- (1) לפסול את הצעת המציע;
- (2) לראות בהסתייגויות הנ"ל כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן;
- (3) לראות בהסתייגויות הנ"ל כאילו הן מהוות פגם טכני בלבד;
- (4) לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות הנ"ל, ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את המחיר המוצע ו/או פרט מהותי בהצעה.

ההחלטה בין האפשרויות הנ"ל, נתונה לשיקול דעת החברה. אם תחליט החברה לנהוג לפי אחת האפשרויות המנויות בס"ק (2)-(4) לעיל, והמציע יסרב להסכים להחלטתה, רשאית החברה לפסול את ההצעה שהוגשה על ידי המציע.

3.12. בקשות לשינויים בנוסחי אישורי הביטוח יוגשו במסגרת שאלות ההבהרה ובמועד שנקבע לכך. בקשה כאמור תהיה כפופה לאישור יועץ הביטוח של החברה. מציע שלא העלה בקשה לשינוי במועד לא יהיה רשאי להסתייג מנוסחי הביטוח במסגרת הצעתו.

4. ההצעה

4.1. המציע רשאי להגיש הצעתו ליחידה אחת או יותר. יחידה בגינה לא נקב המציע מחיר, תיחשב כאי הגשת הצעה ביחס לאותה יחידה. ביחס לכל יחידה אליה מוגשת הצעה, על המציעים לנקוב על גבי מסמך הצעת המחיר, בסכום דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המוצעים על ידו, אשר לא יפחתו מדמי השכירות החודשיים המינימליים שנקבעו לאותה יחידה, המפורטים בטבלה שבמסמך הצעת מחיר. הצעה שתנקוב במחיר הנמוך מדמי השכירות המינימליים שנקבעו לאותה יחידה, תיפסל על הסף ולא תידון ביחס לאותה יחידה. דמי השכירות החודשיים שישולמו על ידי הזוכה במכרז יהיו דמי השכירות החודשיים הבסיסיים שהוצעו על ידי הזוכה ביחס לאותה יחידה.

דמי השכירות החודשיים הבסיסיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הכול כמפורט בחוזה השכירות.

בנוסף, יחולו על הזוכה במכרז כל התשלומים האחרים המפורטים בחוזה השכירות לרבות דמי ניהול, ארנונה, מים וביוב, חשמל וכיו"ב.

4.2. מורשי החתימה של המציע יחתמו בדיו בלתי מחיקה ובחותמת המציע, בכל מקום המיועד לחתימה, וכן בתחתית כל דף בשני העותקים של חוברת המכרז. במקרים של תיקוני פרטים ו/או טעויות ברישומי המציע במסמכי המכרז, יחתמו מורשי החתימה של המציע בדיו בלתי מחיקה גם ליד התיקון בחתימת ידם ובחותמת המציע.

4.3. חתימות מורשי החתימה של המציע על מסמכי המכרז :

4.3.1. **מציע- יחיד**- המציע ירשום את שמו המלא וכתובתו ויחתום בחתימת ידו ובחותמתו במקומות המיועדים ובתחתית כל דף בחוברת המכרז.

4.3.2. **מציע-חברה רשומה**, יחתמו מורשי החתימה של החברה בצירוף חותמת החברה, ויצורף אישור עו"ד או רו"ח על סמכותם לחתום בשם החברה וכן תצורף הוכחה של רישום החברה.

4.3.3. **מציע- שותפות רשומה כדון**- יחתמו השותפים, הרשאים לחתום בשם השותפות, בצירוף פרוטוקול/ייפוי כוח לזכויות החתימה ואישור עו"ד או רו"ח המעידים על זכותם לחתום בשם השותפות וירשמו בגוף ההצעה את שמות השותפים וכתובותיהם וכן תצורף הוכחה של רישום השותפות.

4.4. ההצעה תהיה בתוקף למשך כל תקופת תוקף הערבות הבנקאית, על הארכותיה (במידה ותוארך).

5. **צירוף מסמכים ואישורים**

על המציע לצרף להצעתו מסמכים ואישורים כמפורט להלן :

5.1. תכנית הפעלה מוצעת ביחס לכל יחידה אליה מוגשת הצעה, הכוללת פירוט והתייחסות למרכיבי שקלול והערכת ההצעות המפורטים בסעיף 7 להלן.

5.2. העתק אישור תקף כדון מפקיד השומה, על שם המציע, על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות, על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 וכן אישור תקף על ניכוי מס במקור על שם המציע.

5.3. אישור עוסק מורשה לעניין מע"מ על שם המציע.

5.4. מציע שהינו תאגיד או שותפות יצרף להצעתו גם צילום המסמכים הבאים :

5.4.1. צילום תעודת ההתאגדות/ שותפות כדון, מרשם החברות או השותפויות.

5.4.2. אישור עו"ד או רו"ח, המאשר כי החותמים בשם התאגיד על ההצעה למכרז, הינם בעלי זכויות החתימה בשם התאגיד וכי חתימתם מחייבת את התאגיד לכל דבר ועניין.

5.4.3. פלט עדכני מספרי הרשם הרלוונטי המתנהל על פי דין, בהתאם לאישיות המשפטית של המציע שהופק לא יותר מ-30 יום קודם למועד האחרון להגשת ההצעות.

5.4.4. אם המציע הינו עמותה או חברה לתועלת הציבור – יצרף המציע אישור על ניהול תקין בתוקף נכון למועד האחרון להגשת ההצעות, מטעם הגורם המתאים ברשות התאגידים, אישור התאגדות מאת הרשם הצריך לעניין ואישור עו"ד או רו"ח כמפורט בסעיף 5.4.2 לעיל.

5.5. המציע ישלים ויחתום על מסמכים הבאים, המצורפים כחלק ממסמכי המכרז, ויאמת את חתימתו, במקום בו נדרש לכך, בפני עו"ד:

5.5.1. תצהיר המציע, בדבר עמידת המציע בתנאי הסף וניקוד איכות ההצעה, כשהוא מלא ביחס לפרק/ים הרלוונטי/ים, בצירוף האסמכתאות הנדרשות. מציע המבקש להסתמך על ניסיון ו/או הכנסות של בעל מניות, שותף או שותף כללי בהתאם לתנאי הסף, יצרף את המסמכים המעידים על הקשר בינו לבין אותו גורם, וכן את המסמכים הנדרשים להוכחת עמידת אותו גורם בתנאי הסף.

5.5.2. אישור רואה חשבון. מובהר, כי מציע המגיש הצעה ליותר מפרק אחד, יגיש אישור נפרד ביחס לכל פרק (או אישור אחד הכולל התייחסות נפרדת לכל אחד מהפרקים).

5.5.3. תצהיר המציע.

5.6. המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית מקורית ללא תנאי שניתנה לבקשתו לטובת החברה בנוסח הקבוע במסמכי המכרז, על סך של 10,000 ₪. הערבות תהיה בתוקף עד ליום 18/02/2027 ותהא ניתנת למימוש במשך כל תקופה זו וכן בתקופת הארכתה. החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות הבנקאית. הארכת תוקף הערבות הבנקאית משמעה הארכת תוקף ההצעה. מציע שלא יצרף ערבות אשר תואמת את הדרישות הנ"ל הצעתו תיפסל ולא תובא לדיון. המציע יצרף לערבות פרטי איש קשר בסניף הבנק בו הוצאה הערבות, שם, תפקיד ומס' טל' ישיר.

5.7. המציע יצרף להצעתו קבלה על שמו, המעידה כי רכש את חוברת מסמכי המכרז.

5.8. ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעה, שתוגש ללא כל המסמכים המבוקשים, כאמור.

6. הגשת ההצעה

6.1. המציע יכניס, בשלמותם, שני עותקים זהים של חוברת מסמכי המכרז, מקוריים, לרבות מסמכי הבהרות כשהם חתומים על ידי מורשי החתימה של המציע, לתוך מעטפה, וכן את כל המסמכים והאישורים, הנדרשים על פי הוראות המכרז, שנשלחו על ידי החברה, אם נשלחו, בעותק אחד בלבד כשהם חתומים על ידי מורשי החתימה של המציע.

6.2. המציע ירשום על מעטפת המכרז, את מספר ושם המכרז בלבד – **מכרז פומבי מס' 11/2026 השכרת שטחי מסחר במרכז פנאי ובילוי "לה פארק" בפארק-פרס חולון**. מלבד זאת, אין לרשום או לציין או לסמן דבר על מעטפת המכרז.

6.3. מעטפת המכרז, כשהיא סגורה ואטומה ובה שתי החוברות הזהות של המכרז, בצירוף של כל המסמכים והאישורים, כאמור, תימסר על ידי המציע במסירה אישית ידנית, בלבד, ישירה לתוך תיבת המכרזים שבמשרדי החברה. המציע יגיש מעטפת מכרז אחת, הכוללת את כלל מסמכי הצעתו ואת כתב הצעת המחיר המרכז את היחידות שאליהן בחר להגיש הצעה. אין להגיש מעטפה נפרדת לכל יחידה.

6.4. המועד האחרון להגשת הצעות במסגרת המכרז- עד ולא יאוחר מיום 18/11/2026 שעה: 14:00 בדיוק. הצעות שתגיענה לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, לא תתקבלנה, תיפסלנה על הסף, לא תובאנה לדיון ותוחזרנה לשולחיהן מבלי שתיפתחנה.

7. בחינת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה במכרז

שלב א' – בדיקת תנאי הסף :

7.1. בשלב הראשון תיבדק עמידתו של כל מציע בתנאי הסף הכלליים הקבועים בסעיף 2.1 למכרז וכן בתנאי הסף הספציפיים של הפרק או הפרקים שאליהם הגיש הצעה.

7.2. מציע שאינו עומד באחד מתנאי הסף הכלליים – הצעתו תיפסל ביחס לכל היחידות שאליהן הגיש הצעה.

7.3. מציע העומד בתנאי הסף הכלליים אך אינו עומד בתנאי סף ספציפי של אחד הפרקים – הצעתו תיפסל ביחס ליחידות הכלולות באותו פרק בלבד, ואין בכך, כשלעצמו, כדי לפסול את הצעתו ביחס ליחידות בפרק האחר, ככל שהוא עומד בתנאי הסף החלים עליו.

7.4. רק הצעה אשר נמצאה כעומדת בתנאי הסף הרלוונטיים ליחידה שלגביה הוגשה תועבר לשלב הבא של בחינת ההצעות ביחס לאותה יחידה.

שלב ב' – בדיקת ההצעות ברכיבי האיכות והמחיר:

בחינת ההצעות תיערך ביחס לכל יחידה בנפרד, בהתאם לפרק הרלוונטי בו היא נכללת.

רכיב האיכות- 20% (בהתייחס לכלל הפרקים הכלולים במכרז)

משקלו של רכיב האיכות בכל אחד מהפרקים הינו 20% בהתאם לאמות המידה כמפורט להלן:

7.4.1. **ניסיון מעבר לנדרש בתנאי הסף הרלוונטי (עד 10 נקודות)** – עבור כל תקופה נוספת של 12 חודשים מלאים שבה הפעיל המציע, או הגורם שעל ניסיונו הסתמך המציע לצורך הוכחת תנאי הסף, עסק אחד או יותר מהסוג הרלוונטי לפרק, מעבר לתקופת הניסיון המינימלית הנדרשת בתנאי הסף, יינתנו 5 נקודות, ועד 10 נקודות בגין 24 חודשים מלאים נוספים. לצורך אמת מידה זו יובא בחשבון גם ניסיון שקדם לתקופה שנקבעה בכל אחד מתנאי הסף.

7.4.2. **תכנית הפעלה מוצעת (עד 10 נקודות) - המציע יצרף להצעתו, ביחס לכל יחידה בגינה מוגשת הצעתו, תכנית הפעלה אשר תנוקד בהתאם לפרמטרים הבאים: התאמת הקונספט והפעילות לייעוד היחידה ולמתחם - עד 4 נקודות; היערכות מעשית להתאמות ולפתיחה במועד - עד 4 נקודות; אופן השירות וההפעלה המוצע - עד 2 נקודות. תכנית ההפעלה תיבחן ותנוקד על ידי צוות מקצועי מטעם החברה, בהתאם לאמות המידה המפורטות לעיל. הניקוד יינתן על בסיס המסמכים שהוגשו במסגרת ההצעה, באופן אחיד ביחס לכל המציעים לאותה יחידה.**

רכיב המחיר - 80% (בהתייחס לכלל הפרקים הכלולים במכרז)

ההצעה הכספית הגבוהה ביותר (שתנקוב בדמי השכירות החודשיים הבסיסיים הגבוהים ביותר) ביחס לכל יחידה תקבל את מלוא הניקוד (80 נקודות), ויתר ההצעות לאותה יחידה תנוקדנה באופן יחסי אליה, לפי הנוסחה שלהלן:

$$Ci = \text{דמי השכירות החודשיים שהציע המציע הנבחר};$$

$$CM = \text{דמי השכירות החודשיים הגבוהים ביותר שהוצעו לאותה יחידה.}$$

$$\text{ציון להצעה הנבחנת} = Ci / CM \times 80$$

הציון המשוקלל

7.4.3. הציון הסופי של כל הצעה ביחס לכל יחידה יהיה סכום הניקוד שניתן לה ברכיב האיכות וברכיב המחיר, ובסך הכול עד 100 נקודות.

בכפוף ליתר הוראות המכרז, ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר ביחס לאותה יחידה תדורג במקום הראשון ביחס לאותה יחידה.

7.5. החברה תהא רשאית להזמין מציע לצורך הבהרת הצעתו ו/או תכנית ההפעלה שהגיש, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לאפשר שינוי או שיפור של ההצעה לאחר המועד האחרון להגשתה.

7.6. החברה תהיה רשאית, לצורך אימות הנתונים שנמסרו בהצעה, לפנות לאנשי הקשר שצוינו על ידי המציע ו/או לדרוש מהמציע הבהרות ואסמכתאות נוספות בקשר לניסיונו ולהיקף הכנסותיו, ובלבד שהמסמכים והמידע כאמור ישמשו להוכחת נתונים שהתקיימו במועד האחרון להגשת ההצעות ולא יהיה בהם כדי ליצור או להשלים בדיעבד ניסיון שלא התקיים במועד זה.

7.7. ועדת המכרזים תבחר, ביחס לכל יחידה, בהצעה שקיבלה את הציון המשוקלל הגבוה ביותר בהתאם לאמות המידה הקבועות במכרז, בכפוף לסמכויותיה על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין. כן רשאית החברה להתחשב ביכולתו, כישוריו, הכשרתו, מקצועיותו, ניסיונו הקודם והמוכח של המציע, רמת ואיכות השירות שנתן ו/או נותן לרשויות מקומיות אחרות ו/או לגופים אחרים, טיב הציוד העומד לרשותו, ואמינותו של המציע.

7.8. החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע שהיה לה ניסיון בלתי משביע רצון בהתקשרות עמו במהלך השנים האחרונות, לרבות בשל הפרת חוזה על ידי המציע, חשד למרמה או תביעות בלתי סבירות וכיו"ב. במקרים אלו תהיה החברה רשאית ליתן למציע זכות טיעון, בעל פה ו/או בכתב, בטרם קבלת החלטה סופית.

7.9. החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה ובכפוף להוראות כל דין, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע אשר עומדים נגדו הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לחדלות פירעון ו/או לכינוס נכסים. ככל שהמציע הוא תאגיד, תהיה החברה רשאית להביא בחשבון גם קיומה של הפניית תשומת לב בחוות דעת רואה החשבון המבקר בדבר ספקות בדבר המשך קיומו של המציע כ"עסק חי". בטרם קבלת החלטה על פסילת הצעה לפי סעיף זה תינתן למציע זכות טיעון, ככל שנדרש על פי דין.

7.10. ועדת המכרזים רשאית לפסול כל הצעה, שאינה עומדת בתנאי הסף של המכרז ו/או הינה בלתי סבירה מבחינת מחירה ו/או מהותה ו/או תנאיה ו/או הינה הצעה המותנית על ידי המציע ו/או בשל אי התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז ו/או שמסמכי המכרז לא מולאו כראוי ולדעת החברה דבר זה מונע הערכת ההצעה כדבעי.

7.11. לצורך בחינת סבירות ההצעות, נערכה שומת מקרקעין על ידי שמאי מקרקעין ביחס לכל אחת מהיחידות הכלולות במכרז. השומה תופקד בתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות ותשמש כאומדן המכרז. דמי השכירות החודשיים המינימליים שנקבעו ביחס לכל יחידה נקבעו בהתחשב, בין היתר, בשומה ובשיקולים נוספים של החברה. ועדת המכרזים תהא רשאית, בכפוף להוראות הדין ולאחר מתן זכות טיעון ככל שנדרש, שלא לקבל הצעה אשר דמי השכירות המוצעים בה נמוכים באופן בלתי סביר מן האומדן, אף אם אינם נמוכים מדמי השכירות המינימליים שנקבעו במכרז.

7.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית, אם הנסיבות יצדיקו זאת, לבטל את המכרז כולו או ביחס ליחידה אחת או יותר, שלא לבחור זוכה ביחס ליחידה מסוימת, לדחות את ההתקשרות ביחס אליה ו/או לפרסם הליך חדש ביחס לאותה יחידה, וזאת מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות אם תמצא כי במקרים שלהלן:

7.12.1. קיים בסיס סביר להנחת דעתה של החברה, כי המציעים, כולם או חלקם, תיאמו בין ההצעות או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל;

7.12.2. ההצעות לא עמדו בדרישות הסף של המכרז;

7.12.3. אף מציע אינו מתאים ו/או לא עונה על ציפיות החברה.

7.13. כמו כן, היה ושתי הצעות או יותר יקבלו ציון משוקלל סופי זהה והגבוה ביותר ביחס לאותה יחידה, יחולו הוראות ההעדפה הקבועות בדין כמפורט להלן:

7.13.1. במידה ואחת מההצעות הינה של מציע שבשליטת אישה, הרי בהתאם לתקנה 22(ה) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "**התקנות**") תבחר ההצעה של המציע שבשליטת אישה, בלבד שלהצעה צורפו, במועד הגשתה, אישור ותצהיר בהתאם לקבוע בתקנות.

7.13.2. ככל שלא יהיה בהוראות הנ"ל כדי להכריע בין ההצעות, תהיה החברה רשאית לערוך הגרלה בין ההצעות השוות.

7.14. אין לראות בהצעת המחיר של מציע כלשהו ו/או בתוצאות מכרז זה, משום התחייבות החברה להתקשר עם מציע כלשהו.

8. התקשרות עם המציע הזוכה במכרז

8.1. לאחר קביעת הזוכה ביחס לכל יחידה, תימסר לו הודעה בכתב על זכייתו. הזוכה יידרש, בתוך 10 ימים ממועד מסירת הודעת הזכייה, להשלים את כל הדרוש לצורך ההתקשרות עם החברה ביחס לאותה יחידה, כמפורט להלן ובחוזה השכירות. לצורך השלמת ההתקשרות ימציא הזוכה לחברה, בין היתר:

א. חוזה שכירות חתום כדין על כל נספחיו ;

ב. ערבות ביצוע בהתאם להוראות החוזה ;

ג. אישורי הביטוח הנדרשים בהתאם להוראות החוזה ובמועד הקבוע בו ;

ד. כל מסמך או אישור נוסף הנדרש על פי מסמכי המכרז והחוזה כתנאי לחתימת החוזה ו/או למסירת החזקה במושכר.

8.2. לא השלים הזוכה את הדרישות המפורטות לעיל במועד שנקבע, תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה לזוכה ובכפוף להוראות הדין, לבטל את זכייתו ביחס ליחידה הרלוונטית, לחלט את ערבות המכרז, כולה או חלקה, לפנות לזוכה החלופי ביחס לאותה יחידה ו/או לנקוט בכל סעד אחר העומד לה על פי מסמכי המכרז ועל פי דין.

8.3. החוזה בין החברה לבין המציע הזוכה, יכנס לתוקף רק לאחר גמר חתימות המציע הזוכה ומורשי החתימה של החברה על החוזה. מובהר כי הודעת הזכייה כשלעצמה אינה מקנה לזוכה זכות חזקה או שימוש במושכר ואינה מהווה חוזה שכירות מחייב, והכול עד להשלמת התנאים הנדרשים וחתימת החוזה על ידי מורשי החתימה של החברה.

8.4. למציעים שלא זכו תימסר הודעה בכתב בדבר תוצאות המכרז. ערבויות המכרז שלהם יוחזרו בהתאם להוראות הדין ולאחר שהחברה השלימה את ההתקשרות עם הזוכה/הזוכים, ככל שהחברה תמצא כי אין עוד צורך בהחזקתן. ערבות המכרז של זוכה תוחזר לאחר השלמת התנאים להתקשרות והמצאת הבטוחה הנדרשת על פי החוזה.

9. "זוכה חלופי"

9.1. ועדת המכרזים תהיה רשאית לבחור ביחס לכל יחידה במציע/ים, שהצעותיהם הינן הבאות בדירוג לאחר ההצעה הזוכה, כ- "זוכה חלופי". בכל מקרה בו הזוכה המקורי יחזור בו מהצעתו, או שלא ייחתם עמו חוזה או שיבוטל החוזה שנחתם עמו, מכל סיבה שהיא, זאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובלבד שטרם חלפו 6 חודשים ממועד משלוח הודעת הזכייה לזוכה ו/או ממועד חתימת החברה על החוזה עם הזוכה, בהתאמה.

9.2. לזוכה החלופי לא תהיה כל עילת תביעה כלפי החברה אם לא תתקשר עמו במהלך תקופה זו, לרבות הארכותיה. ההתקשרות עם הזוכה החלופי כאמור, נתונה לשיקול דעת החברה בלבד והיא תהא רשאית שלא לפנות אליו, אלא לבטל את ההליך ביחס לאותה יחידה ו/או לפרסם מכרז חדש או הליך אחר ביחס אליה, והכול בכפוף לדין.

10. שונות

10.1. כל מציע זכאי לבקש בכתב מהחברה לעיין בהצעת המציע הזוכה במכרז, והחברה תאפשר זאת בכפוף לכל דין.

10.2. מציע אשר סבור שהצעתו ו/או מסמכים שצירף אליה, יש בהם סוד מסחרי או מקצועי יציין אותם במפורש בכתב שיצרף להצעתו וינמק בו את טענתו באופן מפורט, למעט הצעתו הכספית של המציע ונתונים הנוגעים להוכחת עמידתו בתנאי הסף או בדרישות מהותיות של המכרז אשר יחשפו בכל מקרה. החברה תשקול את עמדתו אם וכאשר יתעורר הצורך במקרה ומציע אחר יבקש לעיין בהצעתו. מובהר בזה, כי שיקול הדעת המוחלט וההחלטה הסופית בעניין חשיפת סוד מסחרי או מקצועי, מסורה בידי החברה, אשר לא תהא כפופה לסיווג שביצע המציע. ועדת המכרזים רשאית לחשוף כל מסמך אשר להערכתה אינו מהווה סוד מסחרי או מקצועי, והוא דרוש על מנת לפעול בהתאם להוראות דיני המכרזים, לרבות חלקים שצוינו על ידי המציע כחסויים, ולמציע לא תהא כל טענה בגין החלטת ועדת המכרזים כאמור.

10.3. סימן מציע כלשהו, נושא או נושאים בהצעתו כסוד מסחרי או מקצועי יהווה הסימון הסכמה מצד אותו מציע לראות נושא זה או נושאים אלו כסוד מסחרי או מקצועי גם בהצעות של המציעים האחרים במסגרת מכרז זה. כן יובהר כי מציע שלא יצרף להצעתו מכתב כאמור בנוסף לאמור בכל דין, ייחשב כמי שנתן את הסכמתו לכך שבמקרה שיזכה במכרז, יהיו המציעים האחרים זכאים לעיין בהצעתו במלואה.

10.4. כל מסמכי המכרז, שהמציע ירכוש מהחברה, הינם רכוש וקניינה הבלעדיים של החברה והם ניתנו למציע תמורת דמי שימוש שנקבעו במכרז זה לעיל, לצורך הגשת הצעתו במסגרת מכרז זה, בלבד.

10.5. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהשתתפות במכרז יחולו על המציע בלבד. ביטול המכרז, כולו או ביחס ליחידה מסוימת, דחיית ההתקשרות או אי בחירת זוכה לא יקנו למציע זכות לפיצוי ו/או לשיפוי בגין הוצאותיו בקשר עם השתתפותו במכרז.

10.6. המציע אינו רשאי לעשות שימוש כלשהו במסמכי המכרז, לרבות לא להעתיקם, לא לצלמם, לא להעבירם לגורם אחר כלשהו, לא להפיץ, לא לפרסם ולא להשתמש בהם לשום מטרה אחרת מלבד הגשת הצעתו לחברה במסגרת מכרז זה.

- 10.7. אם ימצא בית משפט מוסמך כי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, או חלקי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, אין להם תוקף, או שהם בטלים, או שלא ניתן לאוכפם, לא יהיה בכך כדי לפגוע בשאר חלקי מסמכי המכרז, אשר יוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין.
- 10.8. על החברה ו/או ועדת המכרזים ו/או כל היועצים ששימשו אותה לא תחול אחריות מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לטעות ו/או אי דיוק ו/או השמטה שנתגלו במסמכי המכרז ו/או בכל הקשור למסמכי המכרז ו/או בכל הנוגע למידע שנמסר ו/או יימסר ו/או שהיה נגיש למציעים בכתב ו/או בעל פה במסגרת הליך המכרז.
- 10.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית לבטל את הודעת הזכייה למציע בין היתר, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 10.9.1. אם יסתבר כי קביעת הזוכה נעשתה בטעות ו/או עקב ביטול ו/או דחייה בצרכי החברה ו/או פס"ד של ערכאה שיפוטית ו/או נודעו לה פרטים על המציע, אשר יש בהם חשש סביר כי לא יאפשרו לו לבצע את התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז. כל זאת, מבלי שהמציע יהיה זכאי לפיצויים כלשהם עקב ביטול הודעת הזכייה, כאמור.
- 10.9.2. אם המציע הזוכה במכרז, לא יעמוד ו/או לא יקיים ו/או לא ימלא הוראה ו/או תנאי ו/או והתחייבות כלשהם הנדרשים במסמכי המכרז, כולם או מקצתם;
- 10.9.3. אם יסתבר לחברה כי המציע מסר הצהרה שאינה נכונה ו/או מסר פרטים לא נכונים ו/או השמיט פרטים ולאחר שניתנה לו התראה בכתב, בה נדרש לתקן את המעוות והוא לא תיקן המעוות במשך הזמן שנקבע בהתראה.
- 10.10. בכל מקרה של ביטול הזכייה, כאמור בסעיף 10.9 לעיל, תהיה החברה רשאית לקבוע מציע אחר כזוכה במכרז או לפרסם מכרז חדש בעניין, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 10.11. כמו כן, תהיה החברה רשאית לחלט את ערבות המכרז, אשר הוגשה בצירוף להצעת המציע, כולה או חלקה. חילוט הערבות יחשב כפיצוי מוסכם וקבוע מראש לחברה. כל זאת מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות החברה ו/או סעדים אחרים כלשהם, העומדים לחברה על פי מסמכי המכרז ועל פי כל דין, והחברה תהיה רשאית לדרוש ולקבל מהמציע פיצויים נוספים בגין נזקים, שיגרמו לה, אשר היקפם הכספי יהיה גבוה מסכום ערבות המכרז, ולמציע לא תהיה, כל טענה בקשר לכך.

בכבוד רב,

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

הזמנה להציע הצעות לשכירת שטחי מסחר

מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק" פארק-פרס חולון

מכרז פומבי מס' 11/2026

תצהיר בדבר עמידת המציע בתנאי הסף וניקוד ההצעה

לשם הוכחת עמידה בתנאי הסף בסעיפים 2.2 / 2.3 / 2.4 וניקוד ההצעה בהתאם לסעיף 7.4.1 במסמך תנאים כלליים

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

1. הנני משמש כ- _____ מטעם _____ ("המציע"), ומוסמך להצהיר בשם המציע.

2. הנני נותן תצהירי זה לשם הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף הקבועים בסעיפים 2.2 / 2.3 / 2.4 ולשם ניקוד איכות ההצעה בהתאם לקבוע בסעיף 7.4.1 במסמך "תנאים כלליים".

3. פרק א' - יחידת מזון מהיר - "פוד קורט" (יחידה 103) – סעיף זה ימולא ע"י מציע המגיש הצעה לפרק א'.

למציע ניסיון מוכח בהפעלת עסק אחד או יותר בתחום המזון המהיר, למשך תקופה רצופה של 24 חודשים מלאים, במהלך התקופה שמיום 1.1.2022 ועד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, כאשר במהלך 24 החודשים הנ"ל היקף הכנסותיו המצטבר מהפעלת עסק אחד או יותר בתחום המזון המהיר לא פחת מסך של 5,000,000 ₪, לא כולל מע"מ.

לעניין תנאי סף זה, "עסק בתחום המזון המהיר" – בית אוכל שעיסוקו בהכנה ומכירה של מזון ומשקאות, במתכונת של שירות מהיר באמצעות דלפק ו/או איסוף עצמי ו/או משלוחים, בין אם קיימים בעסק מקומות ישיבה, ובין אם לאו.

להלן פירוט הניסיון:

התקופה הרצופה שבאמצעותה מוכחת העמידה בתנאי הסף: מיום _____ ועד יום _____, בהיקף הכנסות מצטבר של _____ ₪, לא כולל מע"מ.

מס"ד	שם העסק וכתובתו	סוג העסק ותיאור קצר של מתכונת הפעילות	תקופת ההפעלה (מ-חודש/שנה ועד חודש/שנה או "עד היום")	זהות מפעיל העסק (המציע עצמו/בעל מניות/שותף/שותף כללי)	אופן ההפעלה - עצמאי/מכוח הסכם זיכיון	היקף הכנסות מהפעלת העסק (ב- ₪ לא כולל מע"מ)	שם איש קשר טלפון נייד תפקיד	אסמכתא מצורפת
1.								
2.								
3.								

*השורות הן לשם המחשה בלבד. ניתן להוסיף דף נוסף אשר יחתם על ידי המציע ויאשר ע"י עו"ד בהתאם לנוסח מסמך זה. נא להקפיד על ציון כל פרטי טבלת הניסיון במלואם.

4. פרק ב' - יחידות מסעדה/בית קפה (יחידות 101 ו-201) – סעיף זה ימולא ע"י מציע המגיש הצעה לפרק ב'.

למציע ניסיון מוכח בהפעלת מסעדה אחת ו/או בית קפה אחד, או יותר, במשך תקופה רצופה של 36 חודשים מלאים, במהלך התקופה שמיום 1.1.2021 ועד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, כאשר במהלך 36 החודשים הנ"ל היקף הכנסותיו המצטבר מהפעלת מסעדה אחת ו/או בית קפה אחד, או יותר, לא פחת מסך של 10,000,000 ₪, לא כולל מע"מ

לעניין תנאי סף זה, "מסעדה ו/או בית קפה" - בית אוכל שעיסוקו בהכנה והגשה של מזון ומשקאות ואשר כולל אזור ישיבה המיועד ללקוחות.

להלן פירוט הניסיון:

התקופה הרצופה שבאמצעותה מוכחת העמידה בתנאי הסף: מיום _____ ועד יום _____, בהיקף הכנסות מצטבר של _____ ₪, לא כולל מע"מ.

מס"ד	שם העסק וכתובתו	סוג העסק ותיאור קצר של מתכונת הפעילות	תקופת ההפעלה (מ-חודש/שנה ועד חודש/שנה או "עד היום")	זהות מפעיל העסק (המציע עצמו/בעל מניות/שותף/שותף כללי)	אופן ההפעלה- עצמאי/מכוח הסכם זיכיון	היקף הכנסות מהפעלת העסק (ב- ₪ לא כולל מע"מ)	שם איש קשר טלפון נייד תפקיד	אסמכתא מצורפת
1.								
2.								
3.								

*השורות הן לשם המחשה בלבד. ניתן להוסיף דף נוסף אשר יחתם על ידי המציע ויאשר ע"י עו"ד בהתאם לנוסח מסמך זה. נא להקפיד על ציון כל פרטי טבלת הניסיון במלואם.

5. פרק ג' - בר/מועדון (יחידות 203 א' ו-ב') - סעיף זה ימלא ע"י מציע המגיש הצעה לפרק ג'

למציע ניסיון מוכח בהפעלת עסק אחד או יותר בתחום הבילוי, במשך תקופה רצופה של 36 חודשים מלאים, במהלך התקופה שמיום 1.1.2021 ועד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, כאשר במהלך 36 החודשים הנ"ל היקף הכנסותיו המצטבר מהפעלת עסק אחד או יותר בתחום הבילוי לא פחת מסך של 8,000,000 ₪, לא כולל מע"מ.

לעניין תנאי סף זה, "עסק בתחום הבילוי" - בר, פאב, מועדון, אולם אירועים או מקום בילוי אחר הפתוח לקהל, אשר פעילותו כוללת אירוח קהל לצרכי בילוי ו/או קיום אירועים, מופעים, פעילות מוזיקלית או פעילות בידור אחרת.

להלן פירוט הניסיון:

התקופה הרצופה שבאמצעותה מוכחת העמידה בתנאי הסף: מיום _____ ועד יום _____, בהיקף הכנסות מצטבר של _____ ₪, לא כולל מע"מ.

מס"ד	שם העסק וכתובתו	סוג העסק ותיאור קצר של מתכונת הפעילות	תקופת ההפעלה (מ-חודש/שנה ועד חודש/שנה או "עד היום")	זהות מפעיל העסק (המציע עצמו/בעל מניות/שותף/שותף כללי)	אופן ההפעלה- עצמאי/מכוח הסכם זיכיון	היקף הכנסות מהפעלת העסק (ב- ₪ לא כולל מע"מ)	שם איש קשר טלפון נייד תפקיד	אסמכתא מצורפת
1.								
2.								
3.								

*השורות הן לשם המחשה בלבד. ניתן להוסיף דף נוסף אשר יחתם על ידי המציע ויאושר ע"י עו"ד בהתאם לנוסח מסמך זה. נא להקפיד על ציון כל פרטי טבלת הניסיון במלואם.

דגשים והבהרות:

- יש לפרט את מלוא הניסיון שעליו מבקש המציע להסתמך לצורך הוכחת תנאי הסף ו/או לצורך ניקוד הניסיון העודף, לפי העניין.
- ככל שהמציע מסתמך על ניסיון של בעל מניות, שותף או שותף כללי, בהתאם להוראות סעיף 2 לתנאי המכרז, יש לציין בטבלה את שם הגורם ואת הקשר בינו לבין המציע.
- יש לצרף ביחס לכל עסק המפורט לעיל אסמכתא המעידה על זהות מפעיל העסק ועל תקופת הפעלתו.
- ניתן להוסיף שורות ככל שנדרש, ובלבד שכל הפרטים הנדרשים בטבלה ימולאו במלואם.

אני מצהיר/ה כי כל הפרטים המפורטים לעיל נכונים ומלאים.

חתימת המצהיר

א י ש ו ר

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני _____, עו"ד, במשרדי ברח' _____, מר _____, אשר זהה עצמו על-ידי תעודת זהות מספר _____ / המוכר לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

חתימת עו"ד

חותמת עו"ד

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

הזמנה להציע הצעות לשכירת שטחי מסחר

מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק" פארק-פרס חולון

מכרז פומבי מס' 11/2026

אישור רואה חשבון בדבר היקף הכנסות

(ניתן להגיש על גבי נייר לוגו של רואה החשבון)

לבקשתכם וכרואה חשבון של _____ (להלן: "המציע"/"הגורם עליו מסתמך המציע להוכחת ניסיונו") ולצורכי הגשת מכתבנו זה על ידי המציע לחברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ לשם השתתפות במכרז פומבי מס' 11/2026 **שכירת שטחי מסחר מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק", פארק-פרס חולון**, ולצורך זה בלבד הריני לאשר בזה כדלקמן:

חלק א'- אישור בדבר היקף הכנסות (ייתן על ידי רואה החשבון של המציע/הגורם עליו מסתמך המציע להוכחת ניסיונו) בהתאם לדוחות הכספיים ו/או לספרי החשבוניות ולנתונים החשבונאיים של המציע/הגורם עליו מסתמך המציע להוכחת ניסיונו, היקף הכנסותיו המצטבר מהפעלת _____ [עסקים בתחום המזון המהיר / מסעדות ו/או בתי קפה / עסקים בתחום הבילוי], בתקופה שמיום _____ ועד יום _____, הסתכם בסך של _____ ₪, לא כולל מע"מ, כפי שפורט ע"י המציע בתצהיר להוכחת עמידתו בתנאי הסף וניקוד ההצעה.

חלק ב'- אישור לעניין "עסק חי" (ככל שהמציע הוא תאגיד, ייתן ביחס למציע עצמו, על ידי רואה החשבון המבקר שלו) ככל שהמציע הוא תאגיד, בחוות דעת רואה החשבון המבקר לדוחות הכספיים המבוקרים האחרונים של המציע [נכללה / לא נכללה] הפניית תשומת לב בדבר ספקות בדבר המשך קיומו של המציע כ"עסק חי".

חתימת רואה החשבון

תאריך

- ככל שאותו רואה חשבון מוסמך ומסוגל לאשר את שני חלקי האישור, ניתן לחתום עליהם יחד; ככל שמדובר ברואי חשבון שונים, יחתם כל חלק על ידי רואה החשבון הרלוונטי.

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ
הזמנה להציע הצעות לשכירת שטח מסחרי
מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק" פארק-פרס חולון
מכרז פומבי מס' 11/2026
תצהיר המציע

לכבוד

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ (להלן: "החברה") ועיריית חולון (להלן: "העירייה")

אני הח"מ: שם: _____ ת.ז. _____ מרח' _____, המשמש מורשה חתימה של המציע, _____, ומוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע בקשר עם השתתפותו במכרז פומבי מס' 11/2026 (להלן: "המכרז"), לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כך, מצהיר בזאת כדלקמן:

כללי

1. המציע עומד בכל תנאי הסף הכלליים ובתנאי הסף הספציפיים החלים על הפרק או הפרקים ש אליהם הוגשה הצעתו.
2. בדקנו, קודם להגשת ההצעה במכרז, לרבות באמצעות מומחים ויועצים מקצועיים מטעמנו, את מסמכי המכרז, את המתחם, את המושכר ואת סביבתם, את דרכי הגישה וכן את תוכניות בנין העיר החלות על המתחם והמושכר, וכן בצענו בדיקות משפטיות, תכנוניות, תפעוליות, עסקיות, כדאיות כלכלית וכיו"ב, והבאנו בחשבון את כל הנתונים, התנאים והדרישות על פי מסמכי המכרז ו/או כל דין. בעצם הגשת ההצעה למכרז אנו מאשרים כי בצענו את הבדיקות כאמור לעיל וכי אנו מוותרים על כל טענת אי ידיעה ו/או טעות ו/או אי התאמה.
3. קראנו והבנו, לפרטיהם, את כל האמור במסמכי המכרז, בין המצורפים ובין שאינם מצורפים, וכן בחנו ובדקנו להנחת דעתנו את כל גורמים הקשורים להתקשרות על פי מסמכי המכרז וחווה השכירות שבמסגרתו, ואנו מקבלים על עצמנו לשלם את כל התשלומים החלים עלינו על פי מסמכי המכרז ולבצע את כל הפעולות וההתחייבויות שבמסמכי המכרז.

4. כל הפרטים שאנו מוסרים בכל מסמכי המכרז, לרבות בנספחים ובתצהיר, הינם נכונים, מלאים, מדויקים ואמת לאמיתם.

5. המציע עומד בכל תנאי הסף והדרישות האחרות הנדרשות מהמציעים על פי מסמכי המכרז. למציע הידע, המומחיות, האיתנות הכספית, האמצעים הטכניים, הצידוד, כוח האדם המקצועי, וכל הנדרש לעמידה בכל ההתחייבויות שעל פי מסמכי המכרז.

6. הצעת המציע הינה בתחום המטרות, התקנות, הנהלים והסמכויות, הקבועים במסמכי התאגדות של המציע (במקרה שהמציע הינו תאגיד), וכי נתקבלו אצל המציע כל ההחלטות והאישורים הדרושים וכל מניעה על פי כל דין ו/או חוזה לחתימותינו על כל מסמכי מכרז זה ועל הצעת המציע וכי חתימותינו מחייבות את המציע לכל דבר ועניין.

7. הצעת המציע מוגשת בתום לב וללא תיאום עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר. בכלל זה מצהיר המציע כי:

7.1. המחירים וכל יתר הפרטים הכלולים בהצעה נקבעו על ידו באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר, קשר או תיאום עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר;

7.2. פרטי ההצעה, לרבות המחירים המוצעים, לא הוצגו ולא נמסרו למציע אחר או למציע פוטנציאלי אחר קודם למועד האחרון להגשת ההצעות;

7.3. המציע ו/או מי מטעמו לא פעלו ולא יפעלו במטרה להניא מציע אחר מהגשת הצעה למכרז;

7.4. המציע ו/או מי מטעמו לא פעלו ולא יפעלו במטרה לגרום למציע אחר להגיש הצעה במחיר מסוים או הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא;

7.5. ההצעה לא הוגשה בעקבות הסדר, הסכמה או דין ודברים עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר, במישרין או בעקיפין.

8. **נכון למועד האחרון להגשת ההצעות (יש לסמן ב-X את החלופה המתאימה):**

[] לא מתנהלים נגד המציע הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, לחדלות פירעון או לכינוס נכסים, ולא ניתן נגדו צו לפתיחת הליכים.

[] מתנהלים נגד המציע הליכים כאמור ו/או ניתן נגדו צו כאמור, כמפורט להלן: _____.

חוק עסקאות גופים ציבוריים קיום דיני עבודה ועמידה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות

9. המציע עומד בהוראות דיני העבודה לרבות לעניין תשלום שכר, תנאי העסקה, זכויות סוציאליות וכיו"ב.

10. בתצהירי זה, המונחים "בעל זיקה" "עבירה", "הורשע" ו-"תושב ישראל" משמעותם כהגדרתם בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976. אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבינה/אותם. הנני מצהיר כי המציע הינו "תושב ישראל". כמו כן הריני מצהיר כדלקמן:

11. המציע ו"בעל הזיקה" לא הורשעו ביותר משתי עבירות כהגדרתן בחוק עסקאות גופים ציבוריים; ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – במועד האחרון להגשת ההצעות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה..

12. לעניין חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות"), מתקיים במציע אחד מאלה (יש לסמן X בחלופה המתאימה):

[] הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות אינן חלות על המציע.

[] הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

12.1 ככל שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע, יש לסמן X בחלופה המתאימה:

[] המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

[] המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

12.2 ככל שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר, יש לסמן X בחלופה המתאימה:

[] המציע מתחייב כי ככל שיזכה במכרז, יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

[] המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה התחייב כאמור; המציע מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות - פעל ליישומן.

12.3 המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות, ככל שהדבר נדרש בהתאם להוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

אי קיום קירבה ו/או קשר עסקי ו/או ניגוד עניינים

13. הננו מצהירים בזאת, כי הוראות הסעיפים בפקודת העיריות, המפורטים להלן, ידועות ונהירות למציע ולנו.

סעיף 122 א(א) לפקודת העיריות (נוסח חדש)

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה של עשרה אחוזים בהון או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג, בן או בת, אח או אחות".

סעיף 174 א(א) לפקודת העיריות (נוסח חדש)

"פקיד או עובד של העירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה".

סעיף 12 א(א) בהודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות

"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית; לעניין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעל שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1(1)(ב) ו-5(1)(ב)).

"בעל שליטה" - מנהל או עובד אחראי בגוף, או מי שיש לו חלק העולה על 10% בהון או ברווחים של גוף.

"קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות, סוכן או שותף.

הוראות הסעיפים שלעיל יחולו, בהתאמה, על חברי הדירקטוריון ועובדי החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ.

14. הננו מצהירים ומתחייבים בזאת, כי לא קיימים בין המציע ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו לבין העירייה ו/או החברה ו/או ראש העיר ו/או סגניו ו/או חברי מועצת העיר ו/או חברי הדירקטוריון של החברה ו/או לעובד/ת מעובדי העירייה ו/או החברה, קירבה משפחתית ו/או חברות ו/או נגיעה ו/או הכרות אישית (להלן: "קירבה") כל ניגוד עניינים ו/או עניין ו/או נגיעה ו/או בקשר עסקי/משפחתי או קשר אחר כלשהו קבוע או זמני, כאמור לעיל, ואם כן הננו מתחייבים לצרף להצעתנו למכרז זה מכתב בו נפרט עם מי יש למציע קירבה ו/או קשר, ומאיזה סוג.
15. הננו מצהירים ומתחייבים בזאת, כי המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה ניגוד עניינים בינינו לבין העירייה ו/או החברה ו/או ראש העיר ו/או סגניו ו/או חברי מועצת העיר ו/או חברי דירקטוריון החברה ו/או עובד/ת מעובדי העירייה ו/או החברה, במישורין ו/או בעקיפין, ומתחייבים בזאת להודיע לחברה על כל חשש לקיום ניגוד עניינים כאמור.
16. הננו מצהירים בזאת, כי לא מתקיים כל ניגוד עניינים בין התחייבויות המציע על פי המכרז והחוזה לבין כל פעילות ו/או התחייבות אחרת שלנו.

חתימת המצהיר

תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה שם: _____ ת.ז.: _____ ו- שם: _____ ת.ז.: _____, המשמש/ים כמנהל/י המציע, הרשאים מטעמו לחתום ולחייב את המציע בחתימתם לכל דבר ועניין, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהיה/ו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו בפני את נכונות תצהירו/ם זה, וחתמו עליו.

חתימת וחותמת עורך דין

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ
הזמנה להציע הצעות לשכירת שטחי מסחר
מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק" פארק-פרס חולון
מכרז פומבי מס' 11/2026
הצעת מחיר

לכבוד

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

ג.א.נ.,

תמורת זכות השכירות במושכר, הכול על פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז, ובנוסף למילוי כל ההתחייבויות המוטלות עלינו על פי מסמכי המכרז, הצעתנו הינה לשלם לכם את דמי השכירות החודשיים הבסיסיים המפורטים בטבלה שלהלן:

יחידה	ייעוד	דמי שכירות חודשיים מינימליים (ללא מע"מ)	דמי שכירות חודשיים מוצעים על ידי המציע (ללא מע"מ)
103	המבורגרים / בשרי	12,480 ₪	_____ ₪
203 א' + ב'	בר / מועדון	17,760 ₪	_____ ₪
101	בית קפה / מסעדה ליד האגם	26,000 ₪	_____ ₪
201	מסעדה (עגולה)	40,160 ₪	_____ ₪

המציע רשאי להגיש הצעה ליחידה אחת או יותר. מקום שבו המציע אינו מבקש להגיש הצעה ליחידה מסוימת, ישאיר את השורה המתייחסת אליה ריקה. הצעה שבה דמי השכירות החודשיים המוצעים נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים שנקבעו לאותה יחידה – תיפסל ביחס לאותה יחידה.

1. בנוסף לדמי השכירות, נשלם לחברה דמי ניהול חודשיים, המחושבים לפי שטח המושכר ברוטו, בתוספת מע"מ כדין, בהתאם לתעריפים שלהלן:

יחידה 103 – 37.5 ₪ למ"ר ברוטו לחודש ;
יחידות 101, 201 ו- 203 א'+ב' – 30 ₪ למ"ר ברוטו לחודש.

2. דמי השכירות החודשיים הבסיסיים וכן דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, הכול כמפורט בחוזה השכירות.

3. בנוסף לדמי השכירות ולדמי הניהול, יחולו עלינו כל יתר התשלומים החלים על השוכר בהתאם למסמכי המכרז ולחוזה השכירות, לרבות ארנונה, מים וביוב, חשמל וכל תשלום אחר החל על השוכר בהתאם להוראות החוזה.

4. ההקלות ו/או הפטורים מתשלום דמי שכירות ו/או דמי ניהול, ככל שנקבעו ביחס ליחידה שלגביה הוגשה ההצעה, יחולו בהתאם לתקופות ולתנאים שנקבעו במסמכי המכרז ובחוזה השכירות.

5. התשלומים יעודכנו וישולמו בהתאם להוראות הקבועות בחוזה השכירות.

_____	_____	_____
תאריך	שם מלא של המציע	חתימת המציע
_____	_____	_____
כתובת המציע	דוא"ל המציע	טלפון ופקס'

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "המציע") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____ בשם המציע, כי אצל המציע נתקבלו כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת המציע על מסמכי המכרז לרבות הצעת המחיר שלעיל וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע.

עו"ד, _____

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

הזמנה להציע הצעות לשכירת שטח מסחרי

מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק" פארק-פרס חולון

מכרז פומבי מס' 11/2026

ערבות בנקאית

לכבוד

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

מרח' מפרץ שלמה 66, חולון, ת.ד. 422 מיקוד 5810301

הנדון : ערבות בנקאית מס' _____

על פי בקשת, _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן - "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים) (להלן : "סכום הערבות") זאת להבטחת התחייבויות המבקש בקשר עם השתתפותו במכרז מס' 11/2026 והצעתו במסגרתו.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הערבות הנ"ל, תוך 7 ימים ממועד דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם להוכיח ו/או לבסס ו/או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את תשלום הסכום תחילה מאת המבקש בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי, שיכולה לעמוד למבקש בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות הנ"ל.

ערבות זו, על פי תנאיה, הינה אוטונומית, לא מותנית, בלתי תלויה, לא מוגבלת בתנאים, בלתי חוזרת ולא ניתנת לביטול וניתנת לפירעון מידי ללא כל תנאי ו/או נימוק כלשהם, על פי דרישתכם הראשונה בכתב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד ובכלל (להלן : "תאריך התוקף").

דרישה שתגיע אלינו אחרי תאריך התוקף לא תענה.

לאחר תאריך התוקף ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

דרישה לתשלום או להארכה של ערבות זו ניתן להפנות באמצעות פקס' שמספרו _____ או בדוא"ל _____ לסניף הבנק מספר _____ שכתובתו _____.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

_____ תאריך _____ חתימה וחותמת הבנק

חוזה התקשרות

השכרת שטחי מסחר

מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק" פארק-פרס חולון

שנערך ונחתם בחולון ביום _____ לחודש _____ שנת _____

- בין -

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ ח.פ. 510356280

מרח' מפרץ שלמה 66, חולון ת.ד. 422 מיקוד: 5810301

דוא"ל: headoffice@reh.co.il טלפון: 03-5582050

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

-לבין-

מס' חברה/מס' זיהוי _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

והואיל: והחברה פרסמה מכרז פומבי מספר 11/2026 למתן זכות שכירות בשטחי מסחר במרכז פנאי ובילוי 'לה-פארק', לצורך הפעלת עסקים בהתאם לייעוד שנקבע לכל יחידה במסמכי המכרז;

והואיל: והשוכר הגיש הצעה למכרז וועדת המכרזים של החברה קבלה את הצעת השוכר;

והואיל: וברצון הצדדים להעלות על הכתב ולהסדיר את המוסכם ביניהם בקשר עם השכרת המושכר, כהגדרתו להלן, וכמפורט בחוזה זה להלן;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:

פרט	נתון / השלמה
מס' היחידה/ות	_____
ייעוד / סוג העסק	_____
שטח המושכר ברוטו	מ"ר _____
שטח ישיבה חיצוני / שטח נלווה	מ"ר / אין _____
דמי השכירות החודשיים הבסיסיים	₪, בתוספת מע"מ כדין _____

דמי הניהול החודשיים	_____, למ"ר ברוטו לחודש, בתוספת מע"מ כדין
תקופות הגרייס וההקלות הכספיות	
מועד מסירת החזקה	_____
מועד מירבי להפעלת המושכר לקהל ממועד מסירת החזקה	
מועד תחילת תקופת השכירות	_____
תקופת השכירות	60 חודשים פחות יום
תקופת האופציה / מועד סיום מרבי	עד ליום 31.12.2034, בכפוף להוראות החוזה
ערבות ביצוע	סכום השווה לארבעת חודשי דמי שכירות בסיסיים, בתוספת מע"מ, בהתאם לסעיף 15 לחוזה
הערות / תנאים מיוחדים ליחידה	_____

פרטי המושכר ותנאי ההתקשרות הספציפיים לגביו יהיו כמפורט בטבלת פרטי ההתקשרות שלעיל, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

1. כללי

- 1.1. המבוא לחוזה זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. בחוזה זה תהיה למונחים שלהלן והמשמעות כמוגדר בצידם אלא אם יקבע אחרת בחוזה זה:
- | | |
|-----------|--|
| "החברה" | החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ, שלה זכות חכירה במתחם. |
| "העירייה" | עיריית חולון, שהינה הבעלים הרשום של המתחם. |
| "הוועדה" | הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון. |
| "המכרז" | מכרז פומבי מס' 11/2026, שפורסם על ידי החברה. |
| "המנהל" | מנהל מינהלת פארק פרס, שימונה על ידי החברה או מי מטעמו. |
| "המתחם" | מרכז פנאי ובילוי "לה-פארק", שדרות ירושלים 216-218, פארק שמעון פרס, חולון, הכולל יחידות מסחריות וכן שטחים ציבוריים, בין בנויים ובין פתוחים, כהגדרתם להלן. |

"השטחים הציבוריים"

כל השטחים בתחום המתחם, מקורים או פתוחים, המשמשים או המיועדים לשמש את הציבור וכלל המבקרים במתחם, לרבות אלה המצויים מחוץ ובסמוך למבנה שבמתחם, ולרבות כל המבנים, התוספות והשינויים שיתווספו למתחם, מפעם לפעם, ככל שיתווספו, וכן גגות, מעברי שירות, שבילים, כניסות ויציאות, שטחי גינון פנימיים וחיצוניים, שטחי וחדרי שירות, רחובות ו/או מעברים פנימיים ו/או פרוזדורי שירות, שטחים טכניים כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות (לרבות ניקוז, בורות איסוף מים, בורות ביוב, בורות שומן, מערכות שאיבה, מערכות גילוי אש ועשן, ספרינקלרים), חדרי גז ו/או צובר תת-קרקעי, שטחי פריקה וטעינה, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים, חדרי אשפה, חדרי בקרה, מרחבים מוגנים, כבישים, מרחב מוגן, דרכי גישה, מדרכות, גינות, שלטים, רחבות, וכל שטח אחר בתחומי המתחם ו/או בסביבתו המיועד ו/או המשמש בפועל חלק בלתי מסוים של השוכרים ו/או המחזיקים במתחם (כולם או חלקם), בין אם זה קיים כיום ובין אם יתווסף בעתיד, והכל למעט: אותם יחידות במתחם ו/או שטחים שהושכרו בפועל ו/או ניתנה בהם זכות שימוש ו/או המיועדים להשכרה ו/או למתן זכות שימוש.

"תוספת השטחים המשותפים"

התוספת לשטח הקונטור של המושכר, בשיעור שנקבע ביחס לכל יחידה במסמכי המכרז, לצורך חישוב שטח המושכר ברוטו. מובהר כי תוספת זו אינה מקנה לשוכר זכות חזקה או זכות שימוש ייחודית בשטחים הציבוריים.

"המושכר"

היחידה המסחרית המפורטת בטבלת פרטי ההתקשרות בראש חוזה זה, המסומנת בתשריט המצורף כנספח א', לרבות שטח הישיבה החיצוני, ככל שנקבע בטבלת פרטי ההתקשרות כי הוא נכלל במושכר, וכן כל המתקנים, הציוד והמכונות המצויים או שיימצאו במושכר והמחויבים אליו חיבור של קבע ולרבות אלה שהובאו והותקנו על ידי השוכר ועל חשבונו, והכול בכפוף להוראות חוזה זה. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לשטח הישיבה החיצוני, הרי בכפוף להוראות כל דין לרבות רישוי עסקים, שטח הישיבה החיצוני מיועד לשימוש בלבד של השוכר ולקוחותיו לצורך הצבת שולחנות ו/או כסאות וכיו"ב באופן המאפשר מעבר הציבור ביניהם, לשם הסבת לקוחותיו של השוכר. השוכר אינו רשאי לגדר באופן כלשהו את השטח החיצוני ו/או למנוע מעבר סביר להולכי רגל דרך שטח הישיבה החיצוני.

"שטח המושכר ברוטו"

שטח הקונטור של המושכר בתוספת תוספת השטחים המשותפים, כמפורט ביחס לכל יחידה במסמכי המכרז. שטח המושכר ברוטו ישמש לצורך חישוב דמי הניהול וכל תשלום אחר שעל פי חוזה זה מחושב לפי שטח המושכר ברוטו.

- "השוכר"** לרבות נציגיו, עובדיו, מורשיו וכל מי שבא מטעמו.
- "המדד"** מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות ומתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (להלן: "הלשכה") וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הנוכחי ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, יקבע היחס בין המדד האחר לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה.
- "מדד הבסיס"** המדד האחרון הידוע במועד הגשת ההצעות במכרז.
- "המדד החדש"** המדד האחרון הידוע במועד הקבוע לתשלום בגין החודש הרלוונטי.
- 1.3. המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה:
- נספח א'** תשריט המושכר.
- נספח ב'** אישור עריכת ביטוח עבודות ההתאמה.
- נספח ג'** אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר.
- נספח ד'** נוסח ערבות ביצוע
- נספח ה'** מסמך/י הבהרות, ככל שפורסם/מו.
- 1.4. כותרות הסעיפים בחוזה זה מובאות לנוחיות ההתמצאות בלבד. הן אינן מהוות חלק מהחוזה ולא ישמשו לצורכי פירוש.
- 1.5. זכות השכירות לפי חוזה זה, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") ולא על פי הוראות כל חוק אחר המגן על השוכר או דייר בכל צורה שהיא, והחוקים האמורים ותיקונייהם והתקנות שהותקנו או שיותקנו על-פיהם אינם חלים ואף לא יחולו על זכויותיו של השוכר לפי חוזה זה, על השוכר ועל המושכר.
- 1.6. השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי המושכר הינו נכס שבנייתו הושלמה לאחר יום כ"ז באדר ב' התשי"ד (1 באפריל 1954); כי ביום כ"ו באב התשכ"ח (20 באוגוסט 1968) לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר, וכי על חוזה זה חלים סעיפים 9 ו-14 לחוק הגנת הדייר המוציאים את ההתקשרות מתחולת חוק הגנת הדייר.
- 1.7. השוכר מצהיר בזה כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח או תשלומים העלולים להתפרש כדמי מפתח; וכי כל העבודות, השינויים, השיפורים והשכלולים אשר יעשו במושכר, ככל שיעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים וכן כי בעת הפינוי לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

2. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר בזאת כדלקמן :

- 2.1. כי אין מניעה משפטית או הסכמית להתקשרותו בחוזה זה.
- 2.2. כי ראה ובדק, בעצמו ובאמצעות יועצים מקצועיים מטעמו, את תוכניות בנין העיר החלות על המתחם ועל המושכר, את תיק הבניין של המושכר בועדה המקומית ואת אפשרויות הוצאת רישוי עסקים לעסק שברצונו לנהל במושכר, את אפשרויות השימוש במושכר את המתחם, את המושכר, את דרכי הגישה, מיקומן של מערכות תשתית והחייבורים אליהן ואת כל הגורמים אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על התחייבויותיו על פי חוזה זה וכי אין ולא תהיינה לו כל דרישות ו/או טענות ו/או תביעות כלפי החברה ו/או כלפי העירייה בעניינים אלה והוא מוותר בזאת, מראש, על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה, כספית או אחרת, כלפיהן בעניינים כאמור.
- 2.3. כי ידוע לו שהחברה ו/או העירייה יהיו אלו רשאים, מפעם לפעם, להכניס שינויים או תוספות בניה במתחם ו/או במבנה המתחם ו/או בכל חלק ממנו, ביעודים ו/או בשימושים במתחם או בכל חלק ממנו, בחלוקה הפנימית של המתחם ו/או בכל חלק ממנו (למעט במושכר גופו), והשוכר לא יתנגד לביצוע השינויים ולא יעלה כל טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, מכל עילה שהיא, כלפי החברה ו/או העירייה בגין שינויים כאמור.
- 2.4. כי הוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט ללא כל סייג על כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בגין כל הפרעה ו/או נזק ו/או אובדן, מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לו, במידה ויגרמו, במידה ויתברר כי השוכר טעה, מכל סיבה שהיא, לרבות מסיבות הקשורות בחברה ו/או בעירייה ו/או במי מטעמן, באחת מהצהרותיו הנזכרות לעיל ו/או בהשפעתן על שיקוליו להתקשר בחוזה זה ו/או להשתתף במכרז.
- 2.5. כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל מצג בקשר לפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי ו/או השימושים המותרים במושכר, ולא תהינה לו כל תביעות ו/או כל טענות, מכל מין וסוג שהוא, כנגד החברה ו/או כנגד העירייה ו/או מי מטעמן בגין הפסד, אובדן ונזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו, אם יגרמו, בגין ניהול עסקו במושכר.
- 2.6. כי הוא אחראי, על חשבונו והוצאותיו, לקבל את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי כל דין ודרישת רשות מוסמכת, בכל הנוגע לביצוע עבודות התאמה ו/או שיפוצים במושכר ו/או בקשר עם החזקת המושכר וניהול עסקו במושכר, והוא מתחייב לקבל את כל הרישיונות וההיתרים הדרושים ולהחזיקם בתוקף כל תקופת החוזה.
- 2.7. ככל שהוראות חוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, התשס"א-2001, חלות על השוכר, על המושכר ו/או על מי מהמועסקים בו, מתחייב השוכר לפעול בהתאם להוראות החוק ולהמציא לחברה, לפי דרישתה, את האישורים הנדרשים על פי דין. אין באמור כדי להטיל על השוכר חובה להמציא אישור משטרה מקום שבו חובה כאמור אינה חלה על פי דין.

3. מטרת ההתקשרות

3.1. החברה תמסור את החזקה במושכר לשוכר לאחר השלמת חתימת החוזה, המצאת ערבות הביצוע, המצאת אישורי הביטוח הנדרשים למועד המסירה ותשלום כל סכום שעל השוכר לשלם עד למועד זה. מועד מסירת החזקה יתועד בפרוטוקול מסירה שייחתם על ידי הצדדים, וממועד מסירת החזקה יימנו תקופות הגרייס וההקלות הכספיות וכן המועד המרבי להפעלת המושכר לקהל, הכל בהתאם לטבלת פרטי ההתקשרות ולהוראות חוזה זה.

היה והשוכר לא ימציא איזה מהמסמכים ו/או לא ישלם איזה מהתשלומים המפורטים לעיל במלואו, תהיה החברה רשאית לעכב את מסירת המושכר לרשות השוכר, וזאת מבלי שהדבר יהווה דחיה של מועד תחילת תקופת החוזה ו/או יגרע מאיזו מהתחייבויות השוכר על פי חוזה זה. מובהר כי ככל שמסירת החזקה בפועל נדחתה בשל מעשה או מחדל של השוכר, יימנו תקופות הגרייס וההקלות הכספיות וכן המועד המרבי להפעלת המושכר מן המועד שנקבע למסירת החזקה, ולא ממועד המסירה בפועל.

3.2. השוכר יהיה רשאי לעשות שימוש במושכר אך ורק למטרת השכירות שנקבעה בטבלת פרטי ההתקשרות שבראש חוזה זה ובמסמכי המכרז. הפעלת העסק תהיה בכפוף לקבלת כל רישיון, היתר ואישור הנדרשים על פי דין, לרבות לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 וצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013, על תיקונייהם. מובהר כי לא הובטחה לשוכר ייחודיות ו/או בלעדיות בקשר למושכר ו/או לסוג העסק שיופעל בו.

3.3. **השוכר מאשר כי ידוע לו שהמושכר יימסר לו במצבו הקיים AS IS על השוכר יהיה לבצע על אחריותו, חשבונו והוצאותיו את כל העבודות הדרושות לצורך הכשרת והתאמת המושכר למטרותיו, ובכפוף להוראות חוזה זה.**

3.4. השוכר מתחייב להפעיל את העסק במושכר בהתאם למטרת השכירות ולתכנית ההפעלה שהגיש במסגרת הצעתו למכרז, אשר היוותה חלק מבחינת הצעתו. כל שינוי מהותי בתכנית ההפעלה, בקונספט, באופי הפעילות או במתכונת השירות יהיה טעון אישור החברה מראש ובכתב.

3.5. השוכר מתחייב להתחיל בעבודות ההתאמה ללא דיחוי לאחר מסירת החזקה ולהשלים את כל הדרוש לצורך פתיחת העסק, ולהפעיל את המושכר לקהל לא יאוחר מהמועד המרבי שנקבע לכך בטבלת פרטי ההתקשרות שבראש חוזה זה, הנמנה ממועד מסירת החזקה. מובהר כי תקופת הגרייס ו/או כל הקלה כספית אחרת אינן דוחות את המועד האמור.

3.6. ככל שמופעל במושכר עסק הכולל מכירה, הכנה או הגשה של מזון ו/או משקאות, מתחייב השוכר לפעול בהתאם לכל הוראות הדין והדרישות התברואתיות החלות על סוג העסק המופעל במושכר. מוצרי מזון שלא הוכנו במושכר יירכשו ממקור המורשה לכך על פי דין.

4. ביצוע עבודות התאמה

- 4.1. השוכר רשאי לבצע עבודות התאמה של המושכר לצרכיו, וזאת על אחריותו, חשבונו והוצאותיו. היה ורשויות מוסמכות תדרושנה ביצוע עבודות ו/או הכנסת ציוד ו/או מתקנים למושכר, לצורך מתן רישיון עסק, לרבות לעניין הבינוי ו/או הציוד ו/או ההנגשה שיש לבצע ו/או להתקין במושכר יחולו אלה על השוכר והוא יבצע את הנחיות הרשויות המוסמכות, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, מכל עילה שהיא, כלפי החברה ו/או כלפי העירייה. כל עבודה הכרוכה בחיבור, שינוי, העתקה או התערבות בתשתית מרכזית או משותפת של המתחם תבוצע אך ורק באמצעות החברה ו/או מי מטעמה או באישורה המפורש מראש ובכתב.
- 4.2. השוכר מתחייב להעביר לחברה, לאישורה, תוך 14 יום ממועד חתימת חוזה זה, תוכניות עבודה מפורטות של עבודות ההתאמה הכוללות: מפרטים טכניים, תכניות חלוקת פנים, תכניות חשמל לרבות מיקום נקודות וחיבורי חשמל, תכניות מיזוג אוויר, מנדוף, תכניות אינסטלציה, תכניות בטיחות (מאושרות על ידי יועץ בטיחות), תכניות טלפון ותקשורת, מיקום המערכות, מתקנים וציוד המשרתים את המושכר. התכניות תיקחנה בחשבון את התשתיות והמערכות הקיימות במושכר ולא תשנינה ו/או תפגענה בתשתיות אלה.
- השוכר מתחייב לתקן את התוכניות בהתאם להערות שיימסרו לו, בתוך 7 ימים, ולהמציא לחברה תכניות מעודכנות בהתאם להערות בתוך 7 ימים קלנדריים. בנוסף, תהיה החברה רשאית לדרוש מהשוכר להכניס שינויים בתכניות במהלך ביצוע עבודות ההתאמה. דרישת החברה לשינויים, כאמור, או אישור התכניות השוכר לא יטילו על החברה ו/או מי מטעמה אחריות או חובה כלשהן בקשר עם הדרישה לשינויים או אישור התכניות, והאחריות המלאה והבלעדית בקשר עם התכניות וביצוע עבודות ההתאמה תחול על השוכר לרבות כל ההוצאות הכרוכות בכך, והשוכר לא יבוא בכל טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, מכל עילה שהיא, כלפי החברה ו/או מי מטעמה.
- היה ויידרש היתר בניה בקשר עם עבודות ההתאמה שהשוכר מבקש לבצע במושכר יהיה השוכר אחראי, על חשבונו והוצאותיו, להוציא את היתר הבניה.
- 4.3. על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה הרי בכל מקרה כל עבודות ההתאמה שתבוצענה על ידי השוכר יהפכו לקניינה של החברה, ולשוכר לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, מכל עילה שהיא, כלפי העירייה ו/או החברה בגין עבודות ההתאמה שבוצעו על ידו וההשקעות הכספיות שלו בעבודות אלה.
- 4.4. התכניות ועבודות ההתאמה תעמודנה בדרישות כל דין, בהוראות כל רשות מוסמכת לרבות: משרד הבריאות, חברת הביטוח, כיבוי אש, איכות סביבה, פיקוד העורף, משרד הכלכלה וכיו"ב.
- 4.5. השוכר מתחייב למנות יועץ בטיחות מטעמו אשר יהיה אחראי על הבטיחות במהלך ביצוע עבודות ההתאמה ועל עמידת המושכר בדרישות כל דין וכל רשות מוסמכת לעניין הבטיחות בעבודות ומניעת וגילוי אש.
- 4.6. השוכר מתחייב כי בביצוע עבודות ההתאמה יעסיק אך ורק קבלנים, בעלי מקצוע וספקים ברמה מקצועית גבוהה, המורשים על פי כל דין והוראות רשות מוסמכת לבצע את העבודות ו/או לספק את הציוד למושכר.

- 4.7. השוכר מתחייב לבצע את עבודות ההתאמה בשעות העבודה המקובלות, להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו, תוך הפרעה מינימאלית לעסקים האחרים שבמתחם ו/או לציבור הרחב. השוכר מתחייב לפעול בהתאם לסדרי עבודה והנהלים שיקבעו על ידי החברה לרבות לעניין שעות פעילות, דרכי שינוע, הבאה ופינוי ציוד וחומרים וכיו"ב נוהלי וסדרי עבודה.
- 4.8. כל החומרים והציוד בהם יעשה השוכר שימוש במסגרת עבודות ההתאמה יהיו בהתאם לכל תקן ישראלי.
- 4.9. השוכר אינו רשאי לאחסן ו/או להניח חומרים ו/או ציוד בשטחים שמחוץ למושכר או להשתמש בשטחים מחוץ למושכר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה ללא אישור החברה, מראש ובכתב.
- 4.10. לחברה ולמי מטעמה הזכות לערוך ביקורות במושכר, בכל עת, בעת ביצוע עבודות ההתאמה ולאחריהן, ולדרוש מהשוכר לבצע שינויים בעבודות שבוצעו ו/או שיבוצעו, בהתאם לתוכניות שאושרו על ידי החברה לעיל ו/או לפעול על פי נוהלי וסדרי העבודה שקבעה החברה, והשוכר מתחייב לאפשר את ביצוע הביקורות ולפעול, לאלתר, על פי ההוראות וההנחיות שיינתנו לו על ידי החברה ו/או מי מטעמה.
- 4.11. השוכר מתחייב כי עבודות ההתאמה אשר תבוצענה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו תבוצענה בפקוח מקצועי צמוד מטעמו, והוא יישא באחריות בכל הקשור לביצוע עבודות ההתאמה במושכר ובסביבתו על פי כל דין והוראה שעניינם בטיחות בעבודה, בין אזרחית ובין פלילית, וזאת כלפי כל רשות מוסמכת וכל אדם.
- 4.12. השוכר מתחייב להמציא לידי החברה, על גבי דיסק מחשב, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל תכניות עבודות ההתאמה, חתומות על ידי אדריכל, וכן את כל האישורים הדרושים, על פי כל דין והוראות רשות מוסמכת, לרבות אישור בודק חשמל מוסמך, יועץ בטיחות, כיבוי אש, מכון התקנים וכיו"ב, והכול לפחות 15 יום לפני תחילת השימוש במושכר.
- 4.13. הוראות סעיפים 4.1 עד וכולל 4.12 תחולנה, בהתאמה, על עבודות שיפוצים שיבצע, אם יבצע, השוכר במהלך תקופת החוזה ותקופת החוזה הנוספת.

5. הפעלת והחזקת המושכר

- 5.1. ביחס ליחידה מס' 201, השוכר מתחייב להפעיל את העסק במושכר שבעה ימים בשבוע, לרבות בימי שישי, שבת וחג, לכל הפחות בין השעות 09:00–22:00, אלא אם תורה החברה אחרת מראש ובכתב, והכל בכפוף לתנאי רישיון העסק ולהוראות כל דין. חובת ההפעלה לפי סעיף זה הינה התחייבות מהותית של השוכר.
- 5.2. ביחס ליתר היחידות, לא תחול חובת הפעלה שוטפת שבעה ימים בשבוע; ואולם החברה תהיה רשאית לדרוש מן השוכר להפעיל את העסק במועדים ובשעות שתקבע בעת קיום אירועים או פעילויות מיוחדות בפארק שמעון פרס, בהיכל טוטו חולון ו/או במתחם, בהודעה מראש זמן סביר, והכול בכפוף להוראות כל דין ולרישיון העסק.
- 5.3. השוכר מתחייב למלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם השימוש במושכר וכל הכרוך בכך. השוכר מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית עבור תוצאות אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה, כאמור.

- 5.4. השוכר מתחייב לשמור בכל עת על מצבו התקין של המושכר והמתקנים והציוד שבמושכר ולתקן או להחליף, כל מתקן או ציוד אשר יינזק או יתקלקל, וזאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.
- 5.5. השוכר לא יציב במושכר או מחוצה לו כל שלט ו/או מודעה, אלא לאחר קבלת אישורה, מראש ובכתב, של החברה לגבי הצבתו של כל שלט ו/או מודעה כאמור. עם קבלת אישור החברה, כאמור, יפנה השוכר לקבלת האישורים הדרושים מהרשויות המוסמכות לעניין הצבת שילוט ויישא בתשלום האגרות הכרוכות בכך.
- 5.6. השוכר מתחייב שלא לגרום למטרדים כלשהם לרבות לא מטרדי רעש ו/או ריח ו/או זיהום ו/או הפרעות לעסקים האחרים המתנהלים במתחם ו/או למבקרים במתחם. על אף האמור לעיל, ביחידה 203 א' רב' תהיה הפעלת מערכות מוסיקה ו/או הגברה מותרת בכפוף למטרת השכירות, לתנאי רישיון העסק, להוראות הדין, למגבלות הרעש ולהנחיות החברה.
- 5.7. למעט ביחידה 203 א' ו- ב', כמפורט בסעיף 5.6 לעיל, מתחייב השוכר שלא להפעיל במושכר מערכות כריזה ו/או רמקולים ו/או מערכות הגברה כלשהן. השוכר יהיה רשאי להשמיע מוסיקת רקע במבנה המושכר בעוצמה סבירה ובכפוף לדין ולתשלום זכויות יוצרים ומבצעים.
- 5.8. השוכר יישא בכל הוצאות התפעול והשימוש במערכות ובמתקנים שבמושכר או המשרתים את המושכר, והוא מתחייב להתקשר בהסכמי שירות למערכות הנ"ל, אשר ייחתמו על ידו, ולשלם בעצמו ועל חשבונו את כל התשלומים בהתאם להסכמי השירות, וזאת בנפרד מדמי הניהול.
- 5.9. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם, כי הפעלה, תיקון, אחזקה, החלפה וחיזוק של מערכת מיזוג האוויר או כל מערכת או מתקן אחר במושכר, לרבות (אך לא רק) מערכות גילוי וכיבוי אש, בין אם הותקנו על ידי השוכר ובין אם הותקנו על ידי החברה, במשך כל תקופת החוזה, תיעשה על ידי השוכר ועל חשבונו, והחברה לא תהיה אחראית לכך בכל צורה ואופן.
- היה והשוכר לא יבצע תיקון או פעולה אחרת כאמור שבאחריותו, תיתן לו החברה הודעה בכתב על כוונתה לבצע התיקון האמור במקומו תוך 3 (שלושה) ימי עסקים או תוך זמן קצר יותר (במקרים דחופים בהם התיקון אינו סובל דיחוי) ובמקרה והשוכר לא נענה, תהיה החברה רשאית לבצע את התיקון במקום השוכר והוצאות התיקונים בתוספת תקורה בשיעור של 12 % תחולנה על השוכר ותשולמנה על ידו.
- 5.10. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות הסבירים שיקבעו מפעם לפעם על ידי החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יקפיד השוכר על מילוי ההוראות בקשר לשינוע, הכנסה, פריקה, טעינה ופינוי של סחורות ואריזות למושכר וממנו, ובפרט ביחס לשעות ולדרכי הביצוע של פעולות אלה, וכן הוראות בקשר לפינוי אשפה ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ או כל הוראה בעניין דומה אחר. השוכר מתחייב כי לא יציב כל מתקן ו/או ציוד ו/או מערכת כלשהי (לרבות ומבלי לגרוע דחסינות, מכלי אשפה, משאבות, מנועים וכיו"ב) בתחום השטחים הציבוריים לרבות על גבי הקירות החיצוניים של המושכר, ובכללם שטחי פריקה וטעינה ו/או שטחי שירות כלשהם בתחום המתחם.
- 5.11. החברה תהיה רשאית להיכנס, מעת לעת, למושכר, ככל הניתן בתיאום מראש עם השוכר, במועדים סבירים לשם בדיקת קיום הוראות חוזה זה ו/או לשם ביצוע עבודות ותיקונים, תוך נקיטת אמצעים להפרעה מעטה, ככל הניתן, לעסקו של השוכר.

- 5.12. בתקופת החוזה מתחייב השוכר שלא לבצע כל שינוי פנימי ו/או חיצוני במושכר, ושלא להוסיף כל תוספת ושלא להרוס כל חלק מהמושכר ו/או מתקן ממתקניו, מבלי לקבל לכך את הסכמת החברה, מראש ובכתב. אישרה החברה את ביצוע השינויים לא יהיה בכך כדי לפטור את השוכר מקבלת אישור כל רשות מוסמכת לביצוע השינויים, לרבות קבלת היתר בניה מהוועדה, ככל ונדרש, והשוכר יהיה אחראי לבצע את השינויים רק לאחר קבלת כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין, והכול על חשבונו ואחריותו. בכל מקרה בו תאושר תוספת בניה, כאמור, יעודכנו שטח המושכר ברוטו, דמי השכירות ודמי הניהול בהתאם לתוספת הבניה.
- 5.13. החברה ו/או באי כוחה יהיו רשאים להיכנס למושכר, בכל עת וזמן סבירים, לאחר תאום מוקדם, (למעט במקרים דחופים), כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להציגו לשוכרים פוטנציאליים אחרים או מסיבות אחרות כלשהן, ללא כל מגבלה או עיכוב שהם.
- 5.14. השוכר ינהל את פעילות העסק בתחומי המושכר בלבד ולא יוציא, יציג, יאחסן או יניח מחוץ לגבולות המושכר סחורה, מלאי, ציוד, מתקנים, ריהוט, אריזות או מיטלטלין מכל סוג שהוא. השוכר ישמור על ניקיון המושכר וסביבתו וימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחסום מעבר, להפריע לשימוש בשטחים הציבוריים או לגרום מטרד לאחרים. הוראה זו לא תחול על שימוש בשטח ישיבה חיצוני או בשטח אחר שהוקצה לשוכר במפורש לפי החוזה, וכן לא על פעולות פריקה וטעינה זמניות המתבצעות בהתאם להוראות החברה.
- 5.15. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר אשר עלול להוות מפגע או מטרד, או לגרום נזק או אי נוחות לציבור הרחב או למצויים בשכנות למושכר.
- 5.16. השוכר מתחייב כי כל העובדים שיועסקו על ידו במושכר יעברו בדיקות רפואיות, מעת לעת, לפי דרישות כל דין וכל רשות מוסמכת. כן מתחייב השוכר שלא להעסיק עובדים בזמן מחלה.
- 5.17. על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה מובהר בזאת כי חל איסור מוחלט על מכירת סיגריות ו/או פיצוחים ו/או מוצרי מכולת במושכר וכן חל איסור על מכירת אלכוהול שלא לצריכה במקום. כמו כן, חל איסור מוחלט להפעיל במושכר תחנת טוטו או דוכן פיס או משחקי מזל אחרים, מכל סוג שהוא.
- 5.18. ככל שהשוכר יבקש להתקין ערכת קירוי (סגירת חורף) יהיה עליו לפנות לחברה, בכתב, ולקבל אישורה, בכתב, לגבי מימדי ומפרט סגירת החורף. קיבל השוכר את אישור החברה יהיה השוכר רשאי לייצר ולהתקין את ערכת קירוי לשטח הישיבה החיצוני, וזאת בכפוף לקבלת היתר בניה מהוועדה, ככל שנדרש, ועל פי הנחיות העירייה. כל הוצאות יצור ערכת הקירוי יחולו על השוכר וישולמו על ידו. כמו כן, יישא השוכר בכל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהרכבת ערכת הקירוי, בפירוקה ובאחסנתה, מעת לעת. השוכר ירכיב יפרק ויתחזק, על חשבונו והוצאותיו, את ערכת הקירוי והאמצעים הדרושים לסגירת שטח הישיבה החיצוני, והכול בהתאם להנחיות ואישור החברה. השוכר מצהיר כי הוא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לקבלת הרישוי הדרוש, אם דרוש, לקירוי שטח הישיבה החיצוני כאמור.

- 5.19. השוכר מתחייב לבצע, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, טיפולי תחזוקה שוטפים, תיקונים וניקיון של הארובות ושל בורות השומנים המותקנים במושכר, בין היתר, על מנת למנוע הצטברות שומנים ופיח העלולים לגרום לשריפות, הכול בהתאם להנחיות תאגיד המים והביוב מי שקמה בע"מ, רישוי עסקים, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכל רשות מוסמכת אחרת, ולהעביר לחברה, מעת לעת או מיד עם דרישתה, דיווחים, בכתב, על ביצוע הטיפולים.
- 5.20. החברה התקשרה עם ספק הגז אשר התקין במתחם צובר גז וכן הוסדרה תשתית לגז עד למושכר. על השוכר להתקשר עם ספק הגז ולהסדיר את חיבור ואספקת הגז למושכר. השוכר יישא בכל התשלומים שידרשו על ידי ספק הגז והחייבים שיועברו אליו ישולמו על ידו ישירות לספק הגז.

6. שירותי ניהול של השטחים הציבוריים

- 6.1. החברה תנהל את השטחים הציבוריים במתחם לרבות:
- 6.1.1. הצבת שומר, ניקיון, הדברה, סיוד, צביעה ותאורה, אך ורק של השטחים הציבוריים.
- 6.1.2. גינון וטיפול הגינות והצמחייה (ככל שיהיו) אך ורק בשטחים הציבוריים.
- 6.1.3. אחזקה, בדק, שימור וטיפול אך ורק של השטחים הציבוריים.
- 6.1.4. אך ורק לגבי השטחים הציבוריים - אחזקה, בדק, שיפוץ, תיקון, חידוש, השבחה, שימור וטיפול של מתקנים, ציוד אביזרים ופריטים המשרתים את המתחם ו/או את השוכרים במתחם או רובם ואשר אינם בבעלות ו/או באחריות של שוכר או ברשות כלשהו, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, גנרטורים, ציוד חשמל, מערכות חשמל, מיזוג אוויר, תאורה, מערכות אינסטלציה, מערכות ביוב, מערכות ניקוז, מערכות איסוף, ריכוז וסילוק אשפה ופסולת, שערים, פתחי כניסה ודלתות אוטומטיות, ומערכות שילוט והכוונה אלקטרוניים ואחרים, מערכות ומכלים של גז, מעליות, וכיוצא באלה (הכול ככל שמערכות ו/או מתקנים ו/או ציוד ו/או אביזרים, מותקנים ו/או יותקנו במתחם), לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום כל התשלומים הנדרשים לצד שלישי כלשהו, לרבות לספקי הציוד, טכנאיו, חברת החשמל, המים וכיוצא באלה.
- 6.1.5. אחזקה, בדק תיקון ובידוד של גגות ומרתפים במתחם, ובלבד שהינם מהשטחים הציבוריים. למען הסר ספק, מזגנים ומנדפים שהותקנו על ידי מי מהשוכרים בשטחים הציבוריים אחזקתם ותיקונם תהיה באחריות השוכר שאותם מזגנים ומנדפים משרתים את המושכר שלו. בכל מקרה, נזק שנגרם על ידי מי מהשוכרים ו/או מי מטעמם לשטחים הציבוריים ו/או למתקנים ו/או לציוד שבשטחים הציבוריים, תיקונו יחול על השוכר שבאחריותו הנזק ועל חשבונו.
- 6.1.6. התקנה, אחזקה, בדק ותיקון של שילוט, הכוונה ומידע אך ורק בשטחים הציבוריים.
- 6.1.7. ארובות, גז ובור שומנים :

השוכר מתחייב לבצע טיפול תחזוקה מקיף לרבות ניקיון הארובות שיותקנו במושכר, בתדירות ובמועדים הנדרשים על פי דין ועל פי הוראות כל רשות מוסמכת, ולהעביר למנהל דיווח, בכתב, על ביצוע הטיפול, וזאת על מנת למנוע הצטברות שומנים ופיח העלולים לגרום לשריפה.

6.1.8. השוכר יזמן, על פי הוראות הדין או הוראות רשות מוסמכת (הוראות לעניין תקופת בדיקה קצרה יותר), את ספק הגז לשם בדיקת תקינות מערכת הגז שבמושכר לצורך איתור ומניעת דליפות גז. השוכר יעביר למנהל העתק הדוח של חברת הגז על ביצוע הבדיקה ותוצאותיה, מיד במועד בו יתקבל אצלו הדוח.

6.1.9. במסגרת שירותי ניהול השטחים הציבוריים החברה תתחזק ותנקה, באופן שוטף, את בור מפריד השומנים בהתאם להוראות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוראות כל רשות מוסמכת אחרת.

6.1.10. איתור חריגות בדגימות אינן כלולות בדמי הניהול ולפיכך, ככל שיילקחו דגימות על ידי משרד הבריאות ו/או תאגיד המים, ויימצאו חריגות, יחויב השוכר בעלויות בהתאם לחלק היחסי בשקלול שתעשה החברה לפי צריכת המים של השוכר. בכל מקרה כזה, החיוב יחולק בין כל השוכרים בתחומי המזון בלבד, השוכר יחויב בחלקו בכל מקרה גם אם המושכר אותו הוא מפעיל היה סגור אותה עת.

6.2. היה והחברה תחליט, על פי שיקול דעתה, על ביצוע בפועל של תשלום כל המיסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים ו/או בגינם, במישרין ו/או בעקיפין עבור כל השוכרים ו/או המחזיקים ביחידות במתחם, ובשם, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומי ארנונה עירונית, מיסי שילוט, חשמל, מים וביוב. מובהר, כי החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למסור לרשות מוסמכת כלשהי הפועלת על פי כל דין מידע אודות שטחי המושכרים במתחם, ולהעביר את ביצוע גביית תשלומי חובה כלשהם בגין השטחים הציבוריים, לטיפול ולביצועה של הרשות האמורה, במישרין כלפי השוכרים, כולם או חלקם.

6.3. להסרת כל ספק מובהר, כי כל שוכר יישא בחלקו היחסי בהוצאות ובתשלומים הנזכרים בסעיף 6.2 לעיל בגין השטחים הציבוריים, בהתאם למנגנון החלוקה הקבוע בסעיף 13.6 להלן. עוד מובהר כי החברה אינה חייבת לבצע תשלומים אלה עבור השוכרים, והיא תהיה רשאית לעשות כן לפי שיקול דעתה.

6.4. **כתיבה, עדכון, שינוי ופרסום של התקנון, נהלים והוראות** שוטפות בכל תחום לשיקול דעתה של החברה, אשר יחולו ויחייבו את כל השוכרים במרכז לבילוי ופנאי, כמו גם פיקוח על אכיפתם, שמירתם וביצועם. החברה תקבע, מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, נוהגים, נהלים והוראות להבטחת ניהול והפעלה שוטפים, תקינים ומסודרים של המתחם. נהלים והוראות אלה, ככל שיתוקנו או ישונו או יעודכנו מעת לעת, יחייבו את השוכר כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו בחוזה זה, והוא מתחייב למלאם במועדם ובמלואם.

6.5. **בקרה ושמירת הכניסות** למתחם בלבד (אך לא בפתח המושכר) וקיום הסדר הציבורי, בין באמצעות החברה ובין באמצעות קבלני משנה ו/או ספקי שירותי שמירה כאמור מטעמה, הכול כפי שהחברה תראה לנכון, מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה.

- 6.6. על אף האמור לעיל מוסכם בזה במפורש, כי החברה לא תיחשב כשומר של המתחם ו/או היחידות ו/או תכולתן ו/או כל חלק מהן, כמשמעות המונח בחוק השומרים, תשכ"ז-1967, והוראות החוק האמור לא תחולנה בין השוכר לבין החברה ו/או מי מטעמה.
- 6.7. **שילוט** - בכל הנוגע לשילוט ו/או סימון המתחם ו/או השטחים הציבוריים, לרבות הצבה, תליה, הנחה, העמדה או כל צורה אחרת של סימון ושילוט, לרבות באמצעות לוחות מודעות, וכל שינוי בהם יהיו אך ורק בהתאם לקביעת החברה. השוכר אינו רשאי להציב במושכר ו/או בשטחים הציבוריים כל שילוט שתוכנו הינו פוליטי ו/או מהווה תעמולת בחירות ו/או נוגד את הוראות הדין ו/או שיש בו כדי לפגוע בזכויות קניין רוחני של צד ג' ו/או שיש בו כדי להוות הוצאת לשון הרע. כמו כן, השילוט לא יכלול פרסום אסור כמשמעותו בכללי הרשות השנייה לטלוויזיה ורדיו (אתיקה בפרסומות בטלוויזיה וברדיו), תשנ"ד-1994.
- 6.8. הזמנת שירותי פרסום מכל מין וסוג שהוא וכן ביצוע וקיום פעילויות ואירועים שונים לעידוד הפעילות העסקית ו/או קידום המכירות ו/או יחסי ציבור המיועדים לקידום המתחם באופן שוטף, כל זאת על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החברה. השוכר מתחייב, כי לא יעלה כל טענה או דרישה כנגד החברה בגין עריכת אירועים כאמור או אי עריכת אירועים כאמור, לרבות טענות בגין מטרדי רעש, דוחק, או מטרד אחר שייגרם בשל קיומם.
- 6.9. החברה תהיה זכאית מעת לעת, לפי שיקול דעתה, לקבוע, לעדכן ולשנות את היקף השירותים, סוגם, טיבם, החלק מהם אשר יסופק למתחם או לחלקים מסוימים ממנו, אם בכלל, ואופן ותקופת הספקתם.
- 6.10. החברה תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם ספקים ו/או קבלני משנה ו/או כל גוף אחר, בהסכמים בדבר מתן שירותים כלשהם ו/או שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים במתחם בתנאים שיקבעו על ידה.
- 6.11. החברה תהיה רשאית לקבוע כי שטחים שנקבעו כמעברים ופרוזדורים וחלקים אחרים של השטחים הציבוריים, שאינם בגדר המושכר, יימסרו לשימוש מסחרי או לכל שימוש אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל גוף ולכל אדם שהחברה תמצא לנכון, בין בתמורה ובין בלא תמורה, וזאת לצורך העמדת דוכנים ולכל שימוש ומטרה אחרים, בין מסחרית ובין אחרת, וכל הכנסה מדוכנים או השכרה של שטחים כאמור תהיה שייכת אך ורק לחברה. השוכר לא יהיה זכאי להתנגד לשימוש כאמור ולא יהיה זכאי לתבוע או לדרוש חלק מההכנסות, או כי ההכנסות יופחתו מדמי הניהול החלים על השוכר, והוא מוותר מראש על כל טענה או דרישה בנושא זה.
- 6.12. השוכר לא יהיה רשאי לנתק עצמו משעונים או מדי מדידה או ממערכות מרכזיות ללא הסכמת החברה, אף אם אלו מותקנים בתוך המושכר או שהם בבעלות השוכר.
- 6.13. החברה או מי מטעמה, יהיו רשאים להיכנס למושכר ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים; להחליף ולתקן אינסטלציות וצינורות, להתחבר אליהם, לבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי דעת החברה לצורך מתן שירותי הניהול לשטחים הציבוריים, והשוכר מתחייב לאפשר זאת. בכל מקרה כאמור תשתדל החברה לתאם מראש עם השוכר את מועד כניסת עובדיה למושכר, וכן תשתדל כי ההפרעה לשוכר תהיה קטנה ככל האפשר ומצב המושכר יוחזר לקדמותו, ככל הניתן, ובהקדם האפשרי.

6.14. למען הסר ספק, אין בפירוט שירותי הניהול בפרק זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 13.6 להלן, והתשלומים המפורטים בו בגין השטחים הציבוריים אינם כלולים בדמי הניהול וישולמו בנוסף להם.

7. שמירת זכויות ותשלום תמלוגים

7.1. השוכר מתחייב כי אין בהתקשרות עימו בחוזה ולא תהיה בהפעלת עסקו במושכר משום פגיעה בזכויות יוצרים ו/או בסודות מסחריים ו/או בזכויות הקניין של צד שלישי כלשהו וכי אין כל מניעה, מכל מין וסוג שהוא, להתקשרותו בחוזה זה עם החברה ולביצוע כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.

7.2. השוכר מתחייב, כי לא יפר זכויות יוצרים ו/או זכויות אחרות כלשהן ללא תשלום תמלוגים המגיעים לבעלי הזכויות על פי דין. השוכר לבדו יהיה אחראי לתשלום הכספים המגיעים לגופים המייצגים השונים ו/או לבעלי הזכויות, לרבות לפדרציה לתקליטים וקלטות, לאקו"ם ולגופים מייצגים נוספים בגין השמעת מוסיקה במושכר. השוכר מתחייב, כי יפצה וישפה את החברה בגין כל נזק ו/או כל תביעה או דרישה או הוצאה שייגרמו לו, מכל סיבה שהיא, בקשר עם אי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

7.3. השוכר מתחייב כי בכל מקרה בו יבקש להשמיע מוסיקה או להציג סרטים או לבצע במושכר פעילות דומה הדורשת הסכמה של בעלי זכויות יוצרים ו/או זכויות אחרות כיו"ב או הסכמת מי שמורשה לכך מטעם בעלי הזכויות, הוא מתחייב לקבל את ההסכמה ולשלם את התשלומים והתגמולים לבעלי הזכויות או מי מטעמם.

7.4. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת, כי הוא יהיה אחראי כלפי החברה והעירייה ויפצה וישפה אותן בגין כל נזק ו/או טענה לנזק, שיגרם להן ו/או לצד שלישי כלשהו, ואשר נובע, באופן מלא או חלקי, ממעשה או ממחדל של השוכר או מי מטעמו, בנוגע לחוזה זה ו/או בנוגע לאחריות המוטלת על השוכר או מי מטעמו מכוח הוראות חוזה זה ומכוח הדין, לרבות נזק ו/או טענה לנזק שנגרם לצד שלישי כתוצאה מפגיעה בזכויות קניין ו/או זכויות יוצרים ו/או זכויות מבצעים ו/או זכויות קניין רוחני ו/או זכויות אחרות כלשהן.

8. עובדי השוכר ויחסי הצדדים

8.1. השוכר מתחייב כי כל העובדים שיועסקו על ידו במושכר יועסקו כדין ובהתאם לכל הוראות הדין החלות על העסקתם.

8.2. בכל הקשור למערכת היחסים בין החברה לבין השוכר, יחשב השוכר כגורם עצמאי ולא כעובד החברה והעובדים המועסקים על ידי השוכר הינם עובדי השוכר בלבד. בכל מקרה בו יקבע אחרת, יפצה השוכר את החברה בכל סכום בו תחויב כתוצאה מתביעה, כאמור, וכן בהוצאות משפט ובשכ"ט עו"ד.

8.3. העובדים מטעם השוכר הינם עובדיו בלבד והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים, והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.

8.4. השוכר מתחייב לשלם לעובדיו שכר מינימום לפחות, בהתאם לחוק השכר מינימום, התשמ"ז-1987 ולמלא כלפיהם את הוראות כל דין לרבות לעניין שכרם, תנאי העסקתם, ביטוח לאומי, הפרשות סוציאליות, ביטוח, בטחון ובטיחות.

9. איסור הסבת זכויות

9.1. השוכר מתחייב בזה שלא להסב את זכויותיו בהתאם לחוזה או כל חלק מהן לאחר או לאחרים בכל צורה שהיא; ושלא למסור או להעביר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחרים בכל צורה שהיא; ושלא להרשות את השימוש במושכר או בכל חלק הימנו לתקופה כל שהיא, ובאופן כל שהוא לאחר או לאחרים ושלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת המושכר או בכל חלק ממנו בין אם החזקה מוגדרת ובין אם אינה מוגדרת; ושלא להעניק למי שהוא זכות במושכר כבר-רשות, בין בתמורה ובין ללא תמורה, אלא אם קיבל לכך את אישור החברה, מראש ובכתב.

9.2. מובהר, כי מקום שהשוכר הינו תאגיד, הרי כל העברת מניות או זכויות בתאגיד, או שינוי בהם, אשר יגרמו לכך שהשליטה בתאגיד לא תהיה בידי בעלי מניותיו ו/או בעלי הזכויות הנוכחיים, בהרכבם ביום חתימת חוזה זה, שלא באישור החברה, מראש ובכתב, תהווה הפרה של חוזה זה ותקנה לחברה את הזכות להביא החוזה זה לידי סיומו. "שליטה" לעניין סעיף זה, משמעה החזקה ב-51% לפחות מהון המניות מכל הסוגים של התאגיד וכן הזכות למנות את מרבית הדירקטורים שלו.

9.3. השוכר יהיה רשאי, באישור החברה מראש ובכתב, להעניק לצד ג' זכות להפעיל את העסק במושכר (להלן: "הזכיון") למטרת השכירות בלבד, ובלבד שהחברה, השוכר והזכיון ייחתמו על מסמך שינוסח על ידי החברה להסדרת מתן הזכיון כאמור. מתן אישור כאמור לא יהיה בו כדי לגרוע מאחריותו של השוכר או לשחררו מהתחייבות כלשהי על פי חוזה זה, והשוכר יוסיף להיות אחראי כלפי החברה לקיום מלוא התחייבויות החוזה ולפעולות הזכיון.

10. אחריות ושיפוי בנזיקין

10.1. השוכר אחראי כלפי החברה ו/או העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למושכר ו/או לנכס ו/או לסביבתו בקשר או כתוצאה מהשימוש של השוכר במושכר ו/או בנכס וסביבתו.

10.2. השוכר אחראי כלפי החברה ו/או העירייה לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד שיגרמו לחברה ו/או לעירייה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמן ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, בגין ו/או בקשר ו/או עקב ו/או כתוצאה מהפרת התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או בקשר למעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של השוכר ו/או עובדיו ו/או כל הפועל מטעמו תוך כדי ו/או בקשר לשימוש של השוכר במושכר ו/או בנכס ו/או בכל הנובע ו/או קשור לשירותים ו/או למוצרי המזון ו/או נזקים הנגרמים עקב הרעלה מכל סוג שהוא או קיום חומר זר או מזיק במאכל ו/או במשקה ו/או מוצרים אחרים המסופקים על ידי השוכר.

10.3. השוכר אחראי כלפי החברה ו/או העירייה לאובדן, נזק או קלקול מכל סוג ותיאור שיגרם לציוד מכל סוג ותיאור הנמצא בשימוש ו/או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו והוא פוטר את החברה ו/או העירייה מאחריות לכל אובדן ו/א נזק לרכוש ו/או נזק תוצאתי מכל מין וסוג בקשר עם השירותים ו/או השימוש במושכר, בין אם ערך ביטוח ובין אם לאו. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

10.4. השוכר פוטר בזאת את החברה ו/או העירייה ואת הפועלים מטעמן מכל אחריות לגבי נזקים כאמור ומתחייב לשפותן ו/או לפצותן ו/או את הפועלים מטעמן על כל סכום שיחויבו לשלם עקב נזקים כאמור, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד, וזאת על פי דרישת החברה ו/או עירייה ו/או פסק דין. החברה ו/או העירייה יודיעו לשוכר על כל תביעה שתוגש נגדן כנ"ל ותאפשר לו להתגונן מפניה על חשבונו.

10.5. השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למושכר ו/או לנכס ו/או לסביבתו להם אחראי השוכר כאמור לעיל, על פי דרישה ראשונה של החברה.

11. ביטוחים

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור להלן והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים, כאמור להלן.

ביטוחי עבודות במושכר (ככל ויבוצעו)

11.1. היה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי החברה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב'** ("אישור ביטוח עבודות השוכר") (חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

ביטוחי הקבע –

11.2. בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

11.2.1 ביטוח תכולת המושכר, וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי החברה (שלא באמצעות החברה או מי מטעם החברה), וכל רכוש אחר המובא למושכר ע"י השוכר ומי מטעמו, וכן כל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או עבורו, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כנון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או מי מהבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

11.2.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של : 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לשפות את החברה היה ותתבע בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של השוכר ומי מטעמו.

11.2.3 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר קיים ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) לעובד, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את החברה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

11.2.4 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 11.2.1 לעיל או למושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 11.2.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי מי מטעמה הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

11.2.5 בכל הפוליסות מתחייב השוכר לכלול את התנאים כדלקמן :

א. שם "המבוטח" בפוליסות הינו – השוכר ו/או החברה בכפוף להרחבי השיפוי שלהלן :

"החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי : החברה לבידור ולבילוי חולון בע"מ ו/או עיריית חולון ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל.

ב. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק.

ג. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה ומי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

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

ה. כל סעיף בפוליסות השוכר (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי השוכר כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה וכלפי מבטחיה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את החברה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של השוכר זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחת השוכר מוותרת על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה וכלפי מבטחיה.

ו. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

11.2.6 ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, על השוכר להמציא לידי החברה, במעמד החתימה על ההסכם את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ג' ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר")** חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 11.1 לעיל), ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהשוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

11.2.7 לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 11.2.8 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

11.2.8 השוכר פוטר את החברה, והבאים מטעמה, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיפים לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

11.2.9 החברה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהשוכר להמציא את פוליסות הביטוח לחברה והשוכר מתחייב היה ויתבקש להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה בהתאם לתנאי ההסכם ונספחיו.

11.2.10 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוח לביטוחי הקבע של השוכר, רשאי השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ומי מהבאים מטעמה, כמו כן, לעניין ביטוחי חבויות, יורחב שם המבוטח לשפות את החברה וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. סעיף ויתור על זכות השיבוב לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

11.2.11 בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי החברה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

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

11.2.13 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר קיים או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

11.2.14 לחברה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות החברה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.

11.2.15 על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות.

11.2.16 בכפוף לאחריותו על פי הוראות הסכם זה, השוכר לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של השוכר ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות, בכפוף לאחריותו על פי הוראות הסכם זה.

11.2.17 גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

11.2.18 המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור מהווה תנאי יסודי בחוזה זה.

12 תשלומים החלים על השוכר

12.1 תמורת השכירות ישלם השוכר לחברה את דמי השכירות החודשיים הבסיסיים הקבועים בטבלת פרטי ההתקשרות שבראש חוזה זה, בהתאם להצעתו במכרז, בתוספת מע"מ כדין.

12.2 בנוסף לדמי השכירות, ישלם השוכר לחברה דמי ניהול חודשיים, המחושבים בהתאם לשטח המושכר ברוטו ולתעריף למ"ר הקבוע בטבלת פרטי ההתקשרות שבראש חוזה זה, בתוספת מע"מ כדין.

12.3 דמי השכירות החודשיים הבסיסיים ודמי הניהול יהיו צמודים למדד ויעודכנו מדי חודש, במועד הקבוע לתשלום, בהתאם לשיעור השינוי שבין מדד הבסיס לבין המדד החדש. ככל שהמדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס, לא יפחתו דמי השכירות ודמי הניהול מסכומם לפי מדד הבסיס.

12.4 על אף האמור לעיל, יחולו ביחס לשוכר תקופות הגרייס וההקלות בדמי השכירות ו/או בדמי הניהול, ככל שנקבעו, בהתאם לטבלת פרטי ההתקשרות שבראש חוזה זה. תקופות והקלות אלה יימנו ממועד מסירת החזקה, בכפוף להוראות 3.1 לעיל. למעט ההקלות שנקבעו במפורש, יישא השוכר בכל יתר התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה גם בתקופות האמורות.

12.5 דמי השכירות הבסיסיים ודמי הניהול ישולמו מראש, אחת לחודש, ביום הראשון לכל חודש, בגין אותו חודש.

12.6 לשם גביית דמי השכירות, דמי הניהול וכל תשלום אחר שהחברה רשאית לגבות באמצעות הרשאה לחיוב חשבון על פי חוזה זה, יחתום השוכר במועד חתימת החוזה על הרשאה לחיוב חשבון לטובת החברה, ללא הגבלת סכום. התשלום הראשון ייגבה בהתאם למועד תחילת החיוב על פי חוזה זה.

12.7 לכל תשלום דמי שכירות ותשלום אחר החל על השוכר לפי חוזה זה יתווסף מס ערך מוסף כדין.

12.8 השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות ולמלא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, בין אם יעשה שימוש במושכר ובין אם לא יעשה בו שימוש, מכל סיבה שהיא.

13 תשלומים נוספים החלים על השוכר

13.1 התשלומים המפורטים להלן, בגין המושכר, בתקופת החוזה, יחולו על השוכר וישולמו על ידו במועד החוקי או המוסכם לתשלום: ארנונה כללית, מס עסקים, מס שלטים, אגרות, היטלים, מסים ותשלומי חובה אחרים המוטלים על ניהול העסק במושכר ו/או הפעלת המושכר ו/או החזקתו, לרבות אותם תשלומים המפורטים לעיל שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי החברה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר ישלם את התשלומים המפורטים לעיל, לרבות תשלום ארנונה, החל ממועד תחילת תקופת החוזה.

13.2 **ארנונה** - השוכר מתחייב להודיע, בכתב, למחלקת הארנונה בעירייה על קבלת החזקה במושכר, ויעביר את החשבון על שמו. מובהר בזאת כי השוכר לא יהיה רשאי לבקש פטור מתשלום ארנונה בגין "נכס ריק" או פטור אחר שניצולו מוגבל למקרה או לתקופה.

13.3 **חשמל** - השוכר מתחייב לשלם בגין צריכת החשמל את החיובים שתעביר לו החברה, מעת לעת, בהתאם למונה שהותקן על ידי החברה.

13.4 **מים וביוב**- השוכר מתחייב לשלם לחברה את החיובים בגין מים וביוב שתעביר לו החברה, מעת לעת, בהתאם למונה שהותקן על ידה.

13.5 השוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות החלות עליו במועד, לשמור על הקבלות ולהמציא העתק צילומי של כל הקבלות לחברה, מיד עם דרישתה וכן בתום ההתקשרות. מובהר בזאת כי השוכר חייב בתשלום כל התשלומים החלים עליו על פי פרק זה גם אם החיוב בגינם התקבל לאחר סיום תקופת החוזה.

13.6 בנוסף, יישא השוכר, בחלקו היחסי, בתשלומים בגין ארנונה, חשמל, מים וביוב, שילוט וכיו"ב תשלומים בקשר עם השטחים הציבוריים, לפי חשבון שתגיש לו החברה, מעת לעת. החלק היחסי ייקבע לפי יחס שטח המושכר ברוטו לשטח הברוטו של כלל המושכרים הרלוונטיים, אלא אם ניתן לייחס הוצאה מסוימת לפי מדידה, מונה או צריכה בפועל, שאז יחויב השוכר בהתאם למדידה או לצריכה כאמור. מובהר כי התשלומים לפי סעיף זה אינם כלולים בדמי הניהול וישולמו על ידי השוכר בנוסף להם.

14 תקופת החוזה ופינוי המושכר

14.1 חוזה זה יהיה בתוקף לתקופה של 60 חודשים פחות יום ממועד תחילת תקופת השכירות הקבוע בטבלת פרטי ההתקשרות שבראש חוזה זה (להלן: "**תקופת החוזה**"). השוכר לא יהיה רשאי לקצר את תקופת החוזה, והוא מתחייב למלא אחר כל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה, וזאת בין אם יעשה שימוש במושכר ובין אם לאו.

14.2 לשוכר תעמוד זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת החוזה, בתנאי חוזה זה ובשינויים המחויבים, לתקופה נוספת שסיומה לא יאוחר מיום 31.12.2034 (להלן: "**תקופת החוזה הנוספת**"), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים שלהלן. מובהר כי בכל מקרה תקופת ההתקשרות, לרבות תקופת החוזה הנוספת, לא תחרוג מתקופת זכויות החברה במקרקעין מכוח הסכם החכירה עם עיריית חולון, והארכת ההתקשרות תהא כפופה לקבלת כל אישור הנדרש מכוח הסכם החכירה ו/או על פי דין וזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים המצטברים שלהלן:

14.2.1 השוכר מסר לחברה הודעה בכתב, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בדבר מימוש זכות הברירה, לפחות 180 ימים לפני תום תקופת החוזה.

14.2.2 במועד מימוש זכות הברירה השוכר אינו מצוי בהפרה יסודית של חוזה זה שלא תוקנה, ואין לו חוב כספי שהגיע מועד פירעונו לחברה.

14.2.3 השוכר המציא לחברה, לא יאוחר מ-30 ימים לפני תום תקופת החוזה, ערבות ביצוע תקפה לתקופת החוזה הנוספת בהתאם להוראות סעיף 15 לחוזה, וכן אישורי ביטוח תקפים כנדרש לפי סעיף 11 לחוזה.

14.3 לא התקיים איזה מן התנאים המצטברים המפורטים בסעיף 14.2 לעיל, לא תוארך תקופת החוזה וההתקשרות תסתיים בתום תקופת החוזה, והשוכר יפנה את המושכר בהתאם להוראות שלהלן ביחס לסיום תקופת החוזה, ולא תהיינה לשוכר כל טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, מכל עילה שהיא, כלפי החברה ו/או העירייה.

14.4 בתום תקופת החוזה או עם סיומו של חוזה זה, מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לחברה כשהוא תקין, נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, למעט בלאי סביר. המושכר ימסר כשהוא כולל את כל המחובר חיבור של קבע למושכר, לרבות קירות, תקרות, חיפוי ריצפה, דלתות, גופי תאורה, מנדפים, אביזרי אינסטלציה וכיו"ב, וכן כל שינוי, שיפוץ, תוספת ומתקן המחוברים חיבור של קבע למושכר, אפילו אלה בוצעו, הוספו או הותקנו על ידי השוכר ועל חשבונו. על אף האמור לעיל תהיה החברה רשאית לדרוש מהשוכר פינוי תוספות או מתקנים שהוספו או הותקנו במושכר שלא באישור החברה, מראש בכתב, והשוכר מתחייב לפנותם מיד עם דרישתה הראשונה של החברה. לא פינה השוכר תוספות או מתקנים שנדרש לפנותם, כאמור, תהיה החברה רשאית לעשות כן ולחייב את השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בכך. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לדרוש מהשוכר, לפי שיקול דעתה, לפנות כל תוספת, מתקן, ציוד או מחובר שהותקנו על ידו במושכר, בין אם אושרו מראש ובין אם לאו, ולהשיב את המושכר למצב שתורה החברה, והכול על חשבון השוכר. השוכר יתקן על חשבונו כל נזק שייגרם עקב פירוק או פינוי כאמור.

14.5 לא פינה השוכר את המושכר במועד וכאמור בסעיפים 14.3 ו-14.4 לעיל, הרי בנוסף לזכות החברה לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל סעד או תרופה אחרים המוקנים לחברה על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, ישלם השוכר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות המושכר ועד המועד בו יפנה את המושכר בפועל, סכום בשקלים השווה ל- 200% מדמי השכירות היומיים המגיעים ממנו בגין כל יום. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדמי שימוש ראויים ו/או כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש אותם העריכו הצדדים הערכה מחושבת מראש. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר.

15 בטחונות

15.1 להבטחת מילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה ימציא השוכר לחברה, כתנאי לחתימת החוזה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בסך השווה לארבעה חודשי דמי השכירות הבסיסיים על פי הצעתו, בתוספת מע"מ, בנוסח המצורף בנספח ד' לחוזה.

15.2 הערבות תהיה בתוקף במשך כל תקופת החוזה ועד 90 ימים לאחר סיומה. השוכר מתחייב לדאוג לכך שבכל עת במהלך תקופת החוזה תהיה בידי החברה ערבות תקפה במלוא הסכום הנדרש, ולהאריך את תוקפה, ככל שנדרש, לא יאוחר מ־30 ימים לפני מועד פקיעתה. מומשה הערבות, כולה או חלקה, והחוזה לא הסתיים, ימציא השוכר לחברה, בתוך 7 ימים ממועד דרישתה, ערבות חדשה או משלימה, לפי העניין, כך שסכום הערבות יעמוד שוב על מלוא הסכום הנדרש לפי חוזה זה. לא האריך השוכר את תוקף הערבות במועד כאמור, תהא החברה רשאית לממש את הערבות, כולה או חלקה, ולהחזיק בכספים שהתקבלו ממימושה כבטוחה להבטחת מלוא התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר העומדים לחברה על פי החוזה ועל פי דין.

15.3 ערבות הביצוע תשמש כבטוחה לקיום ולמילוי מלוא התחייבויות השוכר על פי החוזה, לרבות להבטחת כל נזק, הפסד, הוצאה או תשלום שהחברה תישא בהם עקב הפרת החוזה על ידי השוכר. החברה תהא רשאית לממש את הערבות, כולה או חלקה, בהתאם להוראות החוזה והדין, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לה.

15.4 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות הביצוע, הארכתה, חידושה או השלמתה יחולו על השוכר.

16 חניה

16.1 השוכר מאשר כי ידוע לו כי אין מקומות חניה בתחום המתחם וכי בסמוך למתחם קיימים שטחי חניה ציבוריים (להלן: "שטחי החניה") המשמשים את כלל האטרקציות שבאזור לרבות פארק פרס, מוזיאון הילדים ועוד. שטחי חניה אלה מצויים בבעלות העירייה ונכון למועד חתימת חוזה זה החניה בהם הינה בחינם ועל בסיס מקום פנוי.

16.2 העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליט על גביית דמי חניה מהמשתמשים בשטחי החניה, כולם או חלקם, בין בדרך של סימון שטחי החניה ב"כחול לבן" או אחרת ובין בדרך של הפעלת חניון על ידה או על ידי מי מטעמה ולשם כך לקבוע הסדרי חניה, שעות חניה, תשלום בגין החניה, גידור, שילוט, שערי כניסה ויציאה ועוד, ולשוכר לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, מכל עילה שהיא, כלפי החברה ו/או העירייה בגין השינויים כאמור.

17 הפרות ותרופות

17.1 אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מאיזו מהזכויות והסעדים המוקנים לחברה על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

17.2 מוסכם בין הצדדים כי הסעיפים המפורטים להלן: 2.4, 3.1, 3.2, 3.4, 3.5, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.12, 5.1, 5.9, 7.1, 7.2, 7.3, 9.1, 11.1 ו- 11.2 על כל סעיפי המשנה, 12.1, 12.2, 12.3, 12.5, 12.6, 12.8, 13.1, 13.2, 13.3, 14.4, 15.1, 15.2, 18.1 ו- 18.2, הינם תנאים עיקריים ויסודיים והפרת כל אחד מהם תהווה הפרה יסודית של החוזה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים לחברה על פי חוזה זה ועל פי דין, לרבות הזכות לביטול החוזה, למימוש ערבות הביצוע ולגביית פיצויים מוסכמים ככל שנקבעו במפורש בסעיף 17.4 להלן.

17.3 פיגר השוכר בתשלום של סכום כלשהו, במלואו או חלקו, שעליו לשלם בהתאם לחוזה זה, תתווסף לסכום שבפיגור כפי שיתגבש במועד שבו היה על השוכר לשלמו (להלן: "**מועד החיוב**") ריבית פיגורים בגובה ריבית הפיגורים של החשב הכללי באוצר, מחושבת מהמועד בו היה על השוכר לשלם אותו תשלום ועד היום שבו שילם אותו השוכר בפועל. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם על ידי העירייה לצד שלישי אשר על השוכר היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב ריבית הפיגורים עבור התקופה שמהמועד בו החברה שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו לה על ידי השוכר. שילמה החברה לצד השלישי ריבית פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, תחושב ריבית הפיגורים הנ"ל כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה. אין בתשלום ריבית פיגורים, כאמור, בכדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר לו היא זכאית על פי החוזה או על פי הדין, וקבלת ריבית פיגורים, כאמור, לא תתפרש בשום צורה ואופן כוויתור מצד החברה על כל סעד אחר ו/או כפגיעה בכל זכות שהיא המוקנית לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

17.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 17.2 ו-17.3 לעיל ומכל סעד או תרופה אחרים המוקנים לחברה על פי חוזה זה או על פי כל דין, מוסכם בין הצדדים כי בגין הפרות החוזה המפורטות להלן תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים כמפורט בצידם:

<u>גובה הפיצוי</u>	<u>תיאור ההפרה</u>
2,500 ₪ לכל יום איחור.	איחור בפתיחת העסק לראשונה לאחר המועד המירבי שנקבע לכך בטבלת פרטי ההתקשרות
400 ₪ לשעה אחת, ובגין חלק משעה חלק יחסי מהסכום	אי הפעלת העסק במועד ו/או בשעה שבה חלה על השוכר חובת הפעלה בהתאם לסעיף 5.1 לחוזה
1,000 ₪ לכל מקרה.	אי ניקיון העסק המושכר.
1,000 ₪ לכל מקרה.	גרימת מטרדי רעש או ריח, אשר לדעת המנהל גורמים למטרד ו/או אי נוחות למבקרים במושכר ו/או למבקרים במתחם.
2,500 ₪ לכל מקרה.	ביקורת משרד הבריאות המצביעה על בעיה בהפעלת העסק ו/או באיכות המזון ו/או בתברואה.
5,000 ₪ לכל יום ועד החזרת המושכר למצבו הקודם.	שינוי במבנה המושכר ללא אישור, מראש ובכתב, של החברה.
1,000 ₪ לכל יום.	פעילות ללא רישיון עסק או אישור בטיחות.

השארית פסולת ו/או הוצאה, הצגה, אחסנה או הנחה של סחורה, מלאי, ציוד, כלים, אריזות או מיטלטלין מחוץ לתחום המושכר, בניגוד להוראות החוזה	500 ₪ לכל מקרה.
חסימת מעברי חירום ו/או שבילים ו/או גישה	500 ₪ למקרה

החברה זכאית לנכות את הפיצויים המוסכמים הנקובים לעיל מכל תשלום שיגיע לשוכר או לגבותם בכל דרך חוקית אחרת, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. ניכוי הפיצויים המוסכמים מהתשלומים המגיעים לשוכר לא ישחררו את השוכר מהתחייבויותיו.

17.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 17.2, 17.3 ו-17.4 לעיל או מכל סעד ותרופה המוקנים לחברה, על פי חוזה זה ועל פי כל דין, מוסכם בין הצדדים כי קרות אחד או יותר מהמקרים הבאים יהווה הפרה יסודית של חוזה זה והחברה תהיה רשאית, על פי חוזה זה ולדרוש את פינוי המושכר והחזרת החזקה בו לידיה. השוכר מתחייב לפנות את המושכר ולהחזירו לחברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ובמצב תקין בהתאם להוראות חוזה זה מיד עם קבלת דרישת החברה.

17.5.1 אם השוכר לא שילם את דמי השכירות או כל חלק מהם והפיגור עלה על 7 ימים.

17.5.2 אם השוכר לא שילם את דמי הניהול או כל חלק מהם והפיגור עלה על 7 ימים.

17.5.3 השוכר הפר הפרה כלשהי את הוראות חוזה זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 30 יום משנדרש לכך, בכתב, על ידי החברה.

17.5.4 השוכר נפטר ככל שהשוכר הוא יחיד; או שניתן ביחס לשוכר צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, או מונה לו נאמן, מפרק או כונס נכסים על חלק מהותי מנכסיו; או שהשוכר קיבל החלטה על פירוקו או הגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים או להסדר חוב עקב חדלות פירעון; או שהוגשה נגד השוכר בקשה לצו לפתיחת הליכים, למינוי נאמן, מפרק או כונס נכסים על חלק מהותי מנכסיו, והבקשה לא נדחתה או בוטלה בתוך 90 ימים ממועד הגשתה.

17.6 בטלה החברה חוזה זה בשל הפרתו על ידי השוכר לא יהיה השוכר זכאי לקבל כל פיצוי ו/או החזר בגין השקעותיו במושכר וכל ההשקעות שהושקעו על ידו במושכר עד לביטול החוזה יהיו לרכוש החברה מבלי שתהא חייבת בתשלום פיצוי או החזר כלשהם.

17.7 בטלה החברה חוזה זה בשל הפרתו על ידי השוכר לא יהיה השוכר זכאי להחזר של תשלומים ששולמו על ידו בגין התקופה שלאחר ביטול החוזה והחזרת המושכר בפועל לידי החברה, והוא יהיה חייב, מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים המוקנים לחברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, לשלם לחברה את דמי השכירות בגין התקופה שעד לסיום תקופת החוזה.

- 17.8 ביטלה החברה חוזה זה בשל הפרתו על ידי השוכר תהיה החברה רשאית לתפוס חזקה במושכר. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לה על פי דין, תהיה לחברה זכות עיכבון במיטלטלין, בציוד ובמלאי שייוותרו במושכר להבטחת כל סכום המגיע לה מהשוכר. החברה תהיה רשאית לפנות את המיטלטלין ולאחסנם על חשבון השוכר, ולפעול למימוש זכויותיה בהם בהתאם להוראות הדין, והכול מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר העומדים לה על פי חוזה זה ועל פי דין.
- 17.9 כל סעד או תרופה המוקנים לחברה על פי חוזה זה הנו עצמאי ונפרד ו/או נוסף ואינו בא לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים המוקנים לחברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 17.10 לכל התשלומים שישלם השוכר על פי חוזה זה יתווסף מע"מ כחוק.

18 שונות

- 18.1 חל איסור מוחלט על השוכר, בכל עת שהיא או מכל סיבה שהיא, לרשום הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת בכל מרשם שהוא לרבות בלשכת רישום המקרקעין, מכוח זכויותיו על פי חוזה זה.
- 18.2 השוכר אינו רשאי לקזז מדמי השכירות או מדמי הניהול, כל סכום, מכל עילה שהיא, בין אם הסכום קצוב ובין אם לאו, והכול מבלי לגרוע מזכותו לתבוע את החברה בגין אותה העילה. כמו כן, מותר השוכר על כל זכות עיכבון במושכר או בדמי השכירות או בדמי הניהול או בכל מתקן וציוד המחוברים חיבור של קבע למקרקעין, ככל שקיימת זכות כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים אחרים העומדים לרשותו על פי כל דין.
- 18.3 תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המוסכם והמותנה בין הצדדים ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, הסכמים, מצגים והתחייבויות שנעשו, אם נעשו, בין הצדדים קודם לחתימת חוזה זה.
- 18.4 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי החתימה כדין של הצדדים לחוזה.
- 18.5 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.
- 18.6 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 או שאינו דומה ואין להפסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 18.7 אין בחוזה זה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות ו/או יחסי עובד ומעביד בין הצדדים; אין בו כדי להקנות זכויות לצד שלישי כלשהו אלא אם הדבר צוין במפורש בחוזה, וכן אין בחוזה כדי לגרוע או לפגוע באיזו חובה או התחייבות של צד שלישי כלשהו.
- 18.8 תובענות הכרוכות בחוזה זה או הנובעות ממנו תוגשנה לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל-אביב.

18.9 כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הינן כמפורט במבוא. כל הודעה שתשלח מצד אחד לחוזה למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ולידיעת הצד השני בתוך 3 ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר. במקרה של מסירה ביד, תחשב ההודעה כאילו נמסרה לצד השני יום עסקים אחד לאחר מועד המסירה בפועל. במקרה של משלוח ההודעה בדואר אלקטרוני תחשב ההודעה כאילו נמסרה לצד השני יום עסקים אחד לאחר המשלוח.

ולראיה באנו על החתום:

השוכר

החברה

במקרה של שוכר שהינו תאגיד

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "השוכר") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו ה"ה שם: _____ ת.ז. _____ ושם: _____ ת.ז. _____ בשם השוכר על חוזה זה, כי אצל השוכר נתקבלו כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת השוכר על חוזה זה וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את השוכר.

עו"ד, _____

נספח א'

תשריט המושבר

נספח ב'

אישור ביטוח עבודות השוכר

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות		תאריך האישור	הנפקת
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות
שם	שם	שם	מעמד מבקש האישור*
החברה לבידור ולבילוי חולון	עיריית חולון /או תאגידים עירוניים /או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	או קבלני משנה ועובדיהם	☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☒ שוכר ☐ אחר:
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.	
מען: מפרץ שלמה פינת הר הצופים, חולון	חברות בת.		
כיסויים			
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות			תאריך סיום
			גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה
			לתקופה למקרה*
כל הסיכונים עבודות קבלניות	ביט		309 ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה – 12 חודשים
רכוש עובדים			10% מערך העבודות אך לא פחות מ-250,000 ₪ על בסיס נזק ראשון
רכוש סמוך			10% מערך העבודות אך לא פחות מ-250,000 ₪ על בסיס נזק ראשון
פינוי הריסות			10% מערך העבודות אך לא פחות מ-250,000 ₪ על בסיס נזק ראשון
נזק עקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה, חומרים לקויים			מלוא סכום הביטוח
נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים			10% מערך העבודות אך לא פחות מ-250,000 ₪ על בסיס נזק ראשון
צד ג'	ביט		4,000,000

302 אחריות צולבת		מלוא גבול האחריות					נזק ישיר למתקנים כבלים קרקעיים ו/או תת
307 קבלנים וקבלני משנה							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור		250,000					נזק עקיף למתקנים כבלים קרקעיים ו/או תת
312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה		25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה					רעידות והחלשות משען
315 כיסוי לתביעות המל"ל							
318 מבוטח נוסף - מבקש האישור							
328 ראשוניות							
334 תקופת תחזוקה - 12 חודשים							
340 - רעד והחלשת משען.							
341 - נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים.							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	נח	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים							
328 ראשוניות							
334 תקופת תחזוקה - 12 חודשים							
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג')							
062 עבודות תחזוקה ושיפוץ							
074 שיפוצים							
ביטול/שינוי הפוליסה*							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

נספח ג' - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים			
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.					
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה		מעמד מבקש האישור*
החברה לבידור ולבילוי חולון	עיריית חולון ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל ו		☐ שירותים ☐ אחר: _____ שכירות והפעלה של _____ ו/או שירותים נלווים. העיסוק המבוטח: שכירות		☐ נותן ההרשאה – המבנה לגביו נדרש אישור הביטוח _____, חולון
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.				
מען : מפרץ שלמה פינת הר הצופים, חולון	מען				
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בנות					
כיסויים					
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח					למקרה לתקופה מטבע
צד ג'	ביט				4,000,000 4,000,000 ₪
אחריות מעבידים	ביט				20,000,000 20,000,000 ₪
רכוש	ביט				מלוא ערך מלוא ערך כינון כינון
☐ ציוד ותכולה לרבות שיפורי מבנה					313 נזקי טבע 316 רעידת אדמה 328 ראשוניות
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח. 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 315 תביעות המל"ל 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות					309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 313 נזקי טבע 316 רעידת אדמה 328 ראשוניות					309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 313 נזקי טבע 316 רעידת אדמה 328 ראשוניות

תאריך הנפקת האישור:				אישור קיום ביטוחים				
								☒ אובדן הכנסות – תקופת שיפוי 12 ח'
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה <u>הסגורה</u> המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):								
096 שכירויות והשכרות								
ביטול/שינוי הפוליסה *								
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.								
חתימת האישור								
המבטח:								

נספח ד' – נוסח ערבות ביצוע

לכבוד

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

מרח' מפרץ שלמה 66, חולון

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

על פי בקשת _____, ת.ז. ח.פ. _____ (להלן: "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות"), להבטחת מילוי כל התחייבויות המבקש על פי חוזה השכירות שנחתם מכוח מכרז פומבי מס' 11/2026 להשכרת שטחי מסחר במרכז פנאי ובילוי "לה-פארק", פארק-פרס חולון, ביחס ליחידה מס' _____.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הערבות הנ"ל, תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם להוכיח ו/או לבסס ו/או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש או לנקוט נגדו בהליך כלשהו.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלום סכום הערבות הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובלבד ששך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן החל ממדד הבסיס כהגדרתו בחוזה ועד למדד האחרון הידוע במועד מימוש הערבות.

ערבות זו הינה אוטונומית, בלתי מותנית, בלתי תלויה, בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול, והיא ניתנת למימוש על פי דרישתכם הראשונה בכתב בהתאם לתנאיה.

ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל. דרישה שתתקבל אצלנו לאחר מועד זה לא תיענה.

דרישה לתשלום או בקשה להארכת תוקף ערבות זו ניתן להפנות אלינו באמצעות _____ לסניף הבנק מס' _____ שכתובתו _____.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה בכל צורה שהיא.

חתימה וחותמת הבנק

תאריך

נספח ה'
מסמך/י הבהרות