

מכרז מס' 01/2021

---

חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ

מכרז להקמה, השכרה והפעלה  
של יחידת הסעדה מסוג-  
בית קפה או גלידרייה/יוגורטיה  
באצטדיון סמי עופר



אצטדיון סמי עופר  
SAMMY OFER STADIUM

מרץ 2021

## חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ

### הזמנה להגשת הצעות למכרז מס' - 01/2021

**בנושא: הקמה, השכרה והפעלה של יחידת הסעדה -  
בית קפה /גלידרייה/יוגורטיה  
באצטדיון סמי עופר**

חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ מבקשת לקבל הצעות להתקשרות להקמה, השכרה והפעלה של יחידת הסעדה עבור - בית קפה /גלידרייה/יוגורטיה באצטדיון סמי עופר, הכול כמפורט במסמכי המכרז.

את חוברת המכרז ניתן לרכוש תמורת סך של 250 ₪ כולל מע"מ החל **מיום 21/3/2021** במשרדי ההנהלה באצטדיון, אצל גבי ליאת יטח, טל' 043002301 שלוחה 0, בימים א'-ה' בין השעות: 09:00-15:00.

מסירת חוברת המכרז תיעשה כנגד אישור העברת הסך של 250 ₪ כולל מע"מ (סכום שלא יושב בכל מקרה) לחשבון החברה בבנק הפועלים (12) סניף 63 חשבון 147802 ע"ש קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ומסירת שם המציע, כתובתו ופרטיו.

ניתן לעיין בחוברת המכרז באתר האינטרנט של האצטדיון ("מכרזים" בדף הבית), אך הגשת ההצעה תתבצע על גבי חוברת המכרז המקורית.

השתתפות בסיור היכרות והסברה ביחידת ההסעדה המיועדת להשכרה והפעלה הינה **תנאי סף** להשתתפות במכרז. **הסיור ייערך בתאריך 5/4/2021 בשעה 12:00.** נקודת המפגש לסיור נקבעה בסמוך לקופות הראשיות של האצטדיון.

**מועד אחרון להגשת הצעות למכרז: עד לא יאוחר מיום 22/4/2021 שעה 14:00** לתיבת המכרזים הממוקמת במשרדי הנהלת החברה באצטדיון.

חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

### טבלת ריכוז תאריכים

נושא	תאריך	שעה
מועד תחילת רכישת חוברת המכרז	21/3/2021	9:00
סיור היכרות למציעים	5/4/2021	12:00
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה בכתב	12/4/2021	14:00
מועד תוקף הערבות	22/5/2021	24:00
מועד אחרון להגשת ההצעות	22/4/2021	14:00

## חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ

מכרז מס' 01/2021 בנושא: הקמה, השכרה והפעלה של יחידת הסעדה -  
בית קפה או גלידרייה/יוגורטיה באצטדיון סמי עופר

### מסמך א' - כתב הוראות למגישי הצעות למכרז

#### 1. הגדרות

- "עורכת המכרז" - חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ המנהלת את האצטדיון מטעם עיריית חיפה כהגדרתו להלן.
- "האצטדיון" - אצטדיון סמי עופר הממוקם במבואות הדרומיים של חיפה.
- "יחידת הסעדה" - שטח מושכר של כ - 130 מ"ר כמפורט בתשריט 2א, במפלס 03 ברחבה ההיקפית הסובבת את האצטדיון, בו מיועדת לפעול יחידת הסעדה מסוג: בית קפה או גלידרייה/יוגורטיה, אשר תשרת את באי האצטדיון וכלל הלקוחות באי המקום הכול על פי המפורט במכרז.
- "בית קפה" - יצוין כי שטח היחידה לצרכי חיוב בתשלום דמי השכירות, יכללו תוספת העמסות, של שטחים ציבוריים אשר יחושבו בשיעור של 15% מעבר לשטח המושכר נטו.
- "בית קפה" - בית קפה אשר יגיש לדוגמא כריכים, פסטות, פיצות, סלטים, דגים, קינוחים, משקאות חמים וקרים אחרים וכד', אשר שטחו יחולק למטבח, אזור ישיבה, ואזור אחסון, הכול בהתאם לתוכניות שיצורפו על ידי הזוכה לאחר הזכייה ויאושרו על ידי עורכת המכרז.

או

- "גלידרייה/יוגורטיה" - גלידרייה/יוגורטיה אשר תגיש גלידות, יוגורטים וכן לדוגמא - וופל בלגי, קרפים, מאפים לסוגיהם, ארוחות קלות, משקאות חמים וקרים וכד' ואשר שטחה יחולק לדלפק מכירה, מטבח/חדר ייצור, אזור ישיבה, ואזור אחסון, הכול בהתאם לתוכניות שיצורפו על ידי הזוכה לאחר הזכייה ויאושרו על ידי עורכת המכרז.
- "המכרז" - מכרז מס' 01/2021 להקמה, השכרה והפעלה של יחידת הסעדה באצטדיון סמי עופר.
- "ההסכם" - ההסכם אשר ייערך וייחתם בין עורכת המכרז ובין הזוכה, כהגדרתו להלן, בנוסח ובתנאים כמפורט בהסכם הכלול בין מסמכי המכרז.
- "הזוכה" - מי שהגיש הצעה למכרז והצעתו נבחרה ע"י עורכת המכרז.
- "התשריט" - תשריטי יחידת ההסעדה המצורפים כנספח למכרז.

#### 2. הצעות

- א. מוזמנות בזה הצעות להתקשרות בהסכם לצורך הקמת, השכרת והפעלת יחידת הסעדה מסוג בית קפה או גלידרייה/יוגורטיה באצטדיון סמי עופר.

### 3. לידיעת מגישי ההצעות

האמור להלן מובא להערכה ולהתרשמות בלבד ואין בו כדי להוות מצג ו/או התחייבות כלשהם מצד עורכת המכרז ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם, והמציע מצהיר כי אין לו ולא תהיינה לו כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי עורכת המכרז ו/או ביחס למידע בסעיף זה ו/או לאמור בהקשר זה במכרז זה על נספחיו.

א. אצטדיון סמי עופר הוא אצטדיון כדורגל הממוקם במבואות הדרומיים של חיפה, **במיקום אופטימאלי**: מדרום לאצטדיון - טירת כרמל. מצפון לאצטדיון - פארק מדעי החיים. ממערב לאצטדיון - מת"ם - מרכז תעשיות מדע (פארק הייטק ועסקים). ממזרח לאצטדיון - שכונת נאות פרס החדשה, אשר מצויה בתהליך הרחבה משמעותי.

מיקומו האופטימאלי של המתחם מאפשר גישה נוחה לבאים מצפון וממרכז הארץ. בקרבתו נמצאים כביש החוף (כביש 2) וכביש חיפה-ת"א הישן (כביש 4), תחנות הרכבת חוף כרמל, תחנת האוטובוס מרכזית חוף כרמל, מערכת ההסעה של המטרופוליט והכניסה/יציאה למנהרות הכרמל- הכול במרחק הליכה קצר האחד מהשני.

ב. בסביבת האצטדיון קיימים חניונים היקפיים ובנוסף בתוך שטח האצטדיון כ- 1550 מקומות חניה.

ג. האצטדיון מכיל למעלה מ 30,000 מקומות ישיבה ומשמש הן כאצטדיון הבית של מכבי חיפה והפועל חיפה והן למשחקי נבחרת ישראל ומשחקים בינלאומיים, סך הכול מעל 45 משחקים בשנה. **בממוצע בעונת משחקים פוקדים את האצטדיון כ-550,000 אוהדים דרך קבע.** האצטדיון מתקיימים **ספורט מוזמנים וספורט פתוחים לקהל** באופן תדיר המשמשים כתנועה ייעודית לעסקי המזון באזור, בנוסף מארח האצטדיון **כנסים ואירועים** באופן קבע במהלך השנה וכן מעת לעת **מופעי תרבות ובידור** ואירועים רבי משתתפים אחרים.

ד. המשחקים/אירועים מתקיימים באצטדיון במהלך שנת הפעילות כאשר סוגם, כמותם, היקפם ותכיפותם משתנה לפי צרכי האצטדיון ודרישות הלקוחות והחברה אינה מתחייבת לסוג ו/או כמות האירועים.

ה. האצטדיון נבנה על שטח של כ-150 דונם. רחבת הפסל בפינה הצפון מערבית כמו גם הרחבה החיצונית המקיפה את מבנה האצטדיון מהוות **מוקד משיכה** עבור תושבי השכונה הסמוכה – שכונת "נאות פרס"- שכונה המאופיינת במשפחות צעירות, כמו גם עבור תושבי רמת אשכול וטירת הכרמל הסמוכות. כל אלה מוצאים במתחם אפשרות לזמן טיול משפחתי, פעילות חברתית של בני נוער, נקודת איסוף לחיילים בתחילת / סוף שבוע ומתחם המשמש ומאפשר פעילות ספורטיבית בזמן הפנוי.

ו. מתחם האצטדיון נמצא בסמיכות **לפארק מדעי החיים ולמת"מ**- עובדה המייצרת תנועה של עובדים המחפשים מקומות לסעוד ולהירגע מהיום העמוס.

ז. הנהלת החברה פועלת להקמתם ואכלוסם של שטחי מסחר נוספים לרווחת, האוהדים, האורחים, המבקרים והתושבים.

ח. אין מניעה כי יחידת ההסעדה מסוג בית קפה או גלידרייה /יוגורטריה **תשרת את כל באי האצטדיון ואת קהל הלקוחות הנוסף במשך כל ימות השבוע והכל בכפוף לדין ולרישיון העסק שיינתן לזוכה במכרז על ידי הרשות המוסמכת.**

ט. עורכת המכרז שואפת מחד לגיוון בסוגי היחידות בשטחי האצטדיון ומאידך מעוניינת לעודד תחרות ביניהם. לפיכך מובהר למציעים כי עשויה להתקיים חפיפה כזו או אחרת בין שירותי היחידות השונות, והמציעים מוותרים על כל טענה בעניין זה כלפי עורכת המכרז. מבלי לגרוע באמור לעיל, מובהר כי אין במכרז זה כדי למנוע מעורכת המכרז להפעיל מסעדות/בתי אוכל מכל סוג שהוא ברחבי האצטדיון וסביבתו או לפעול להצבת דוכנים/משאיות מזון וכיוצ"ב בתוך האצטדיון או בסמוך לו, בין בעצמה ובין באמצעות גורם שלישי, בין כחלק ממתחם יחידות ההסעדה ובין במיקומים אחרים, וכי אין במכרז זה ו/או בהסכם כדי להקנות לשוכרים שיזכו בו, במפורש או במשתמע, בלעדיות מכל סוג.

- י. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לידיעת המציעים כי ברחבי האצטדיון או בסביבתו מוצבים זוכני מזון שונים וכן מכוונות אוטומטיות לממכר פריטי מזון, משקאות (קרים וחמים), גלידות ואף ייתכן כי יוקם בתחומי האצטדיון מתחם מסחרי, הכולל עסקי הסעדה. המציע מצהיר כי הדבר הובהר לו והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה בנושא תחרות, אבדן רווחים וכיוצ"ב.
- יא. לידיעת המציעים כי בשטח המסומן בתשריט א 1, כשטח מספר 2 ממוקמת מסעדת בורגר סאלון.
- יב. בנוסף לידיעת המציעים כי בשטח המסומן כמספר 3 בתשריט א 1 מתוכננת להיות מוקמות: חנות ספורט/אוהדים ומוזיאון כדורגל, או כל חנות אחרת כפי שתחפוץ עורכת המכרז להקים, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמציעים מתחייבים כי הם מוותרים מראש על כל טענה ו/או תביעה בנושא תחרות, אבדן רווחים וכיוצ"ב.
- יג. עורכת המכרז אינה מתחייבת למספר מינימאלי של אירועים ו/או להיקף הקהל המגיע לאצטדיון ולא תהא אחראית כלפי הזוכים במקרה של ירידה במספר המזדמנים לאצטדיון. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובהסכם למסמכי המכרז, עורכת המכרז לא תפצה ולא תשפה את הזוכה בגין אובדן הכנסות בנסיבות כאמור.
- יד. הכדאיות הכלכלית תיעשה על פי חישוביו של המציע בלבד ועל אחריותו. **הנתונים המפורטים בסעיף 3 זה הינם אומדנים בלבד ונועדו לספק למגישי ההצעות למכרז מידע כללי בלבד. הנתונים כאמור לא יהיו כל מצג מטעם עורכת המכרז והמציע מתחייב לערוך בדיקות עצמאיות ומוותר על כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.**
- טו. על המציעים לקחת בחשבון כי האצטדיון הוא אצטדיון כדורגל פעיל בו מתקיימים משחקים ו/או אירועים, והיחידות הפועלות בשטחו כפופות לדרישות המשטרה ו/או הרשות המקומית. המציעים מוותרים מראש על כל טענה בעניין זה כלפי עורכת המכרז ו/או מי מטעמה.
- טז. על המציעים לקחת בחשבון, כי בעת קיום אירועי ספורט בינלאומיים, תיתכנה דרישות ו/או מגבלות מצד התאחדויות וארגוני הספורט ונתני חסויות לאירועים, בכל הנוגע לשילוט, פרסום, ממכר מוצרים מסוימים וכיוצ"ב. המציעים מתחייבים לפעול לפי הנחיות אלה, ככל שתהיינה מעת לעת, מוותרים מראש על כל טענה בעניין זה.
- יז. החברה תספק את התשתיות: חשמל (80 אמפר \* 3), מים (קרים בלבד) ביוב גילוי אש וכיבוי עד שטח המושכר והזוכה יתחבר לתשתיות אלו. במידה והשוכר ירצה גיבוי חשמל עבור אחסון במקרים/מקפואים תינתן לו האפשרות להתחבר על חשבונו לתשתיות גנרטור חירום של האצטדיון.
- יח. במסגרת תקופת ההכשרה כהגדרתה להלן, יידרש המציע הזוכה לשפץ, להכשיר, לרהט, לאבזר ולצייד את יחידת הסעדה, כל זאת על חשבונו ובהתאם להוראות המכרז וההסכם על נספחיםם (להלן: **"עבודות ההכשרה"** סעיף 4 לנספח ד'- חוזה ההתקשרות). עבודות ההכשרה תתבצענה בהתאם לתוכניות מפורטות (והדמיות) שיוכנו על ידי המציע הזוכה ויוגשו לאישור עורכת המכרז בתוך לא יאוחר מ-45 יום לאחר החתימה על ההסכם. מובהר כי המציע שזוכה יהא מחויב להכניס בהן שינויים לבקשת עורכת המכרז ולהתאימן לדרישותיו לפי שיקול דעתו המוחלט.
- יט. מובהר כי כל עבודות ההכשרה תתבצענה בתיאום מלא מול עורכת המכרז וכי המציע שזוכה יחויב להעביר את כל התוכניות לבדיקתה ואישורה של עורכת המכרז. עבודות המציע הזוכה במושכר יבוצעו בטיב ובמיומנות מעולים באמצעות קבלן מורשה רשום בפנקס הקבלנים אשר הינו בעל יכולת ואמצעים לביצוע עבודות השוכר. עוד יובהר כי המציע שזוכה במכרז יחויב לעמוד בהגדרות השיווק והפרסום של עורכת המכרז אשר יועברו על ידי מנהלת השיווק של החברה. זאת לרבות התקשרות מול העירייה באשר לשימוש בשטחי פרסום ותשלום אגרות רלוונטיות.
- כ. המציע שזוכה יחויב לפעול בהתאם להוראות כל דין, רישיון או היתר ולהשיג על חשבונו כל היתר ו/או רישיון נדרש לצורך ביצוע עבודות ההכשרה ו/או הפעלת יחידת הסעדה, הכול כמפורט בהסכם.

#### 4. מסמכי המכרז

המסמכים המפורטים להלן מהווים את מסמכי המכרז:

- א. נספח א' – תשריטים:
  - תשריט א1 - מתחם מערבי קומה 03.
  - תשריט א2 - תשריט יחידת ההסעדה.
- ב. נספח ב' – טופס קריטריונים להתרשמות.
- ג. נספח ג' – הצעה למכרז
  - מסמך 1 לנספח ג' - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
  - מסמך 2 לנספח ג' - תצהיר לגבי ניסיון המציע.
  - מסמך 3 לנספח ג' - אישור רו"ח על העדר הערת יעסק חי
  - מסמך 4 לנספח ג' - אישור רו"ח על מחזור כספי.
  - מסמך 1 לנספח ג' - נוסח כתב ערבות לקיום ההצעה וחתימת ההסכם
- ד. נספח ד' - הסכם שכירות
  - ד'1. תשריטים.
  - ד'2. תוכניות ההכשרה להקמת והכשרת היחידה (יועבר לאישור החברה ע"י הזוכה במכרז).
  - ד'3. טופס הרשאה לניהול יחידת ההסעדה על ידי הזכין.
  - ד'4. אישור עריכת ביטוח ביצוע עבודות התאמה, אישור עריכת ביטוחי קבע, שירותים וכיסויים נוספים.
- ה. ערבות בנקאית אוטונומית.

#### 5. סיור היכרות למציעים - חובה

למעוניינים להשתתף במכרז ייערך סיור הכרות והסברה במקום המיועד להפעלת מתחם ההסעדה. סיור המציעים ייערך ביום 5/4/2021 בשעה 12:00. נקודת המפגש נקבעה בסמוך לקופות הראשיות של האצטדיון. ההשתתפות בסיור המציעים הינה חובה, ומהווה תנאי סף להגשת הצעה.

עורכת המכרז שומרת לעצמה את הזכות לקיים סיורי היכרות והסברה נוספים או שלא לקיימם, הכול בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והשתתפות באחד מהם תספק לצורך העמידה בתנאי הסף.

פרוטוקול סיור ההיכרות יופץ לכל המשתתפים בדוא"ל וכן יוצג באתר האינטרנט של האצטדיון. מובהר כי רק תשובות בכתב תחויבנה לעניין הזמנה זו.

#### 6. מציע המפעיל "רשת"

היה המציע "רשת" המבקשת להפעיל את יחידת ההסעדה מסוג בית קפה או גלידרייה/ יוגורטיה באמצעות זכיון מטעמה, על ה"רשת" להגיש את ההצעה למכרז, לרבות כל המסמכים הנלווים אשר יהיו על שם ה"רשת" (ובכלל זה הערבות הבנקאית).

א. ה"רשת" תהיה זכאית להפעיל את יחידת ההסעדה באמצעות זכיון מטעמה בכפוף להסכמת עורכת המכרז לפי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לקבוע בהסכם המצורף למכרז זה כמסמך ד' ובנספחיו.

ב. במידה ותאשר עורכת המכרז הפעלה באמצעות זכיון כאמור, הרשת תדאג כי הזכיון יקיים כל תנאי ההסכם נספח ד' ובכל מקרה, הרשת תחוב כלפי עורכת המכרז בהסכם לכל דבר ועניין.

ג. "רשת" לעניין מכרז זה - מותג בקטגוריית המזון לגביה מגיש המציע את הצעתו הפועל נכון למועד האחרון להגשת הצעות למכרז באמצעות לפחות סניף נוסף אחד (1) ברחבי המדינה, בין בהפעלה ישירה של הרשת ובין באמצעות זכיינים.

## 7. תנאי סף להגשת הצעה

כתנאי לבחינת הצעתו על המציע למלא אחר התנאים המצטברים הבאים:

- א. במהלך שלוש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעה למכרז הפעיל המציע ברציפות בית קפה ו/או גלידריה/יוגורטיה אחת לפחות (בין באמצעותו ובין באמצעות זכייניו אם מדובר ברשת).
- ב. במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז המציע מפעיל בית קפה או גלידריה /יוגורטיה אחת לפחות בהתאם לחלופה שנבחרה על ידו, דהיינו במידה והגיש הצעה להפעלת בית קפה ניהל בית קפה ואילו במידה והגיש הצעה לניהול גלידריה/יוגורטיה ניהל גלידריה/יוגורטיה (אין מניעה שיהיה מדובר באותה מסעדה/מתקן מזון אשר צוינה לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף ס"ק א' לעיל).
- ג. בדוחות הכספיים המבוקרים של המציע לשנים 2017-2019 לא נכללה 'הערת עסק חיי'.  
**המציע יגיש אישור רו"ח לכך.**
- ד. בנוסף יגיש המציע הצהרת מנכ"ל במסגרתה יצהיר כי לא תלויים ועומדים כנגד המציע הליכי הוצאה לפועל/כי לא הוגשה כנגד המציע או על ידו בקשה לכינוס נכסים/הקפאת הליכים ולא הוגשו נגדו צווי עיקול.
- ה. על המציע להיות רשום בכל מרשם המתנהל על פי דין הצריך לעניין נשוא ההתקשרות ולהיות בעל כל הרישיונות הנדרשים על פי כל דין לניהול עסקו.
- ו. בידי המציע כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- ז. המציע השתתף בסיור ההיכרות למציעים, כמפורט בסעיף 5 לעיל.
- ח. המציע צרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית לצורך הבטחת הצעתו בנוסח מסמך 5' לנספח ד'- חוזה ההתקשרות

## 8. שאלות והבהרות

לשאלות ובירורים ביחס למכרז ניתן לפנות עד ליום 12/4/2021 בשעה: 14:00 לעו"ד רבקה ינקו, פניות תעשנה בכתב בלבד בדוא"ל [rivka@hec.co.il](mailto:rivka@hec.co.il). כל התשובות לשאלות ירוכזו במסמכי הבהרות ויופצו לכל המשתתפים בדוא"ל וכן באתר האינטרנט של האצטדיון. מובהר כי רק תשובות או הבהרות בכתב של עורכת המכרז תחייבנה לעניין הזמנה זו וכי לא יהיה תוקף מחייב לכל אמירה שלא נכתבה ופורסמה על ידי עורכת המכרז באופן רשמי.

## 9. תקופת השכירות

- א. תקופת השכירות על פי ההסכם, תמשך 5 (חמש) שנים ממועד מסירת החזקה במושכר (להלן: "**תקופת השכירות**").
- ב. תקופת ביצוע עבודות ההכשרה כהגדרתן לעיל תחל במועד מסירת החזקה ותסתיים לכל המאוחר בחלוף 4 חודשים לאחר מועד מסירת החזקה (להלן: "**תקופת ההכשרה**"), אלא אם יוסכם אחרת בתיאום מראש ובכתב עם עורכת המכרז.
- ג. לשוכר תוקנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 (חמש) שנים נוספות (להלן: "**תקופת האופציה**"). כפוף לאישור מועצת עיר לשכירות ארוכת טווח.
- ד. אין באמור בס"ק א' לעיל, כדי לגרוע מזכויות עורכת המכרז לקצר את משך ההתקשרות ואת תקופת השכירות בנסיבות בהן יחדל להתקיים תנאי מהתנאים המנויים במסגרת המכרז וההסכם על נספחיהם ובהתאם לזכויותיה עפ"י המכרז וההסכם ועפ"י כל דין.

## 10. תמורה

א. הזוכה ישלם לעורכת המכרז דמי שכירות חודשיים (להלן-"דמי השכירות החודשיים") בהתאם למפורט להלן-

1) דמי שכירות בסיסיים בש"ח שייקבעו בהתאם לנוסח להלן :

- בעד שנת ההתקשרות השנייה דמי השכירות יחושבו בהתאם לנוסחה זו-  
(55 ש"ח + סכום הבסיס המוצע לשנה שנייה) במכפלת כמות מ"ר =  
הסכום הבסיסי המוצע לשנה השנייה ייקרא להלן "סכום המוצע X".
  - בעד שנת ההתקשרות השלישית, הרביעית והחמישית דמי השכירות יחושבו בהתאם לנוסחה זו-  
(65 ש"ח + סכום הבסיס המוצע לשנים 3-5) במכפלת כמות מ"ר או 8% מהפדיון (לפי הגבוה ביניהם)=  
סכום הבסיסי המוצע לשנים 3-5 ייקרא להלן "סכום המוצע Y".
- הזוכה במכרז יידרש להעביר לעורכת המכרז עד 20 בכל חודש קלנדרי דו"ח תתום על ידי רו"ח המפרט את הפדיון החודשי לחודש הקלנדרי הקודם לחודש בו מוגש הדו"ח. במידה וסכום השווה ל- 8% מהפדיון יהיה גבוה מסכום דמי השכירות אזי הזוכה במכרז יידרש לשלם את ההפרש לעורכת המכרז וזאת בתוך שבעה ימים מקבלת חשבונית שתנפיק עורכת המכרז על הסכום.

- בעד תקופת האופציה, אם וככל שתמומש, יישאו דמי השכירות הבסיסיים תוספת של 10% (עשרה אחוזים) לעומת סכומם בחודש האחרון לשנת השכירות החמישית.
- יצויין כי שטח היחידה לצרכי חיוב בתשלומים יכללו תוספת העמסה בגין שטחים ציבוריים אשר יחושבו בשיעור של 15% מעבר לשטח המושכר נטו.
- דמי השכירות הבסיסיים כמפורט בסעיף זה יישאו תוספת של הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הכול כמפורט בהסכם נספח ד'.
- דמי השכירות החודשיים יחושבו וישולמו בהתאם להוראות ההסכם נספח ד'. מובהר כי לדמי השכירות החודשיים יתווסף מע"מ בהתאם לשיעורו בד"ח במועד התשלום, הכול כמפורט בהסכם.

ב. מובהר כי בנוסף לדמי השכירות החודשיים, השוכרים שיזכו במכרז יידרשו לשאת בדמי ניהול על סך 10 ש"ח למ"ר כולל עבור שטחי השירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ), בגין אספקת שירותי הניהול, הכול כמפורט בהסכם נספח ד' (להלן: "דמי הניהול"). מובהר כי דמי הניהול יגבו בגין שטח המושכר בלבד ללא העמסת השטחים הציבוריים.

ג. בנוסף, השוכרים שיזכו במכרז יישאו בכל הוצאות התפעול (מים, חשמל, טלפון, תקשורת וכו'), מיסים, היטלים, אגרות, ארנונה ותשלומי חובה למיניהם בלא יוצא מן הכלל, החלים על יחידת ההסעדה אותה יפעילו, הכול כמפורט בהסכם נספח ד' (להלן: "התשלומים הנלווים").

ד. מובהר כי במהלך 12 חודשי השכירות הראשונים (להלן- תקופת הגרייס), לא ייגבו מן הזוכה דמי שכירות חודשיים ודמי ניהול. למען הסר ספק- התשלומים הנלווים, כמפורט בס"ק ג' לעיל, ישולמו ע"י השוכר לאורך כל תקופת ההתקשרות, החל ממועד מסירת החזקה במושכר.

ה. מובהר כי תקופת הגרייס תחילתה במועד המסירה והיא כוללת את ארבעת חודשי ההכשרה.

ו. מובהר בזאת, כי סכומי הבסיס המוצעים על ידי המציע בהצעה למכרז לצורך קביעת דמי השכירות הבסיסיים הינם סופיים ועורכת המכרז לא תנהל מו"מ עם המציעים.

## 11. ערבות בנקאית

א. כל משתתף במכרז יצרף להצעתו ערבות בנקאית מקורית בנוסח המדויק של מסמכי המכרז- נספח ד'- בסך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף ש"ח) כאשר המבקש זהה לשם המציע (להלן: "ערבות ההצעה"). ערבות ההצעה תעמוד בתוקפה עד ליום 22/5/2021 כמפורט בנוסח הערבות נספח 5. ערבות ההצעה תוחזר למציע בתוך 30 יום ממועד החלטת עורכת המכרז על זוכה במכרז. המציעים מתבקשים שלא לבצע כל שינוי ו/או תוספת בנוסח הערבות נספח 5 למסמכי המכרז. מובהר כי כל שינוי ו/או תוספת כאמור עשויים להוביל לפסילת ההצעה לפי שיקול דעתה הבלעדי של עורכת המכרז.



- ב. לא קיים הזוכה הצעתו ו/או לא חתם על ההסכם במועד ו/או חזר בו מהצעתו ו/או נהג מציע במהלך המכרז בחוסר ניקיון כפיים ו/או מסר מידע מטעה ו/או מידע מהותי בלתי מדויק, תהיה רשאית עורכת המכרז לחלט את ערבות ההצעה כולה לטובת עורכת המכרז כפיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין נזקה כתוצאה מכך, ללא צורך בהוכחת נזק. אין בחילוט ערבות ההצעה כאמור כדי לגרוע מזכותה של עורכת המכרז לתבוע בגין נזקים שנגרמו לה כתוצאה ממעשי המציע, אם עלו הנזקים על סכום ערבות ההצעה.
- ג. בד בבד עם חתימת הזוכה על ההסכם, ימציא הזוכה לעורכת המכרז ערבות בנקאית עצמאית ובלתי מותנית צמודה למדד המחירים לצרכן ובנוסף המופיע במסמכי המכרז נספח 5 בסך של שלושה חודשי דמי שכירות בסיסיים (כפי שינקב בהצעת הזוכה) בצירוף דמי ניהול ומע"מ, אשר תשמש כבטוחה למילוי כל אחת מהתחייבויותיו של הזוכה על פי ההסכם וכנגדה תושב לזוכה ערבות ההצעה.

## 12. התחייבות הזוכה במכרז

- א. הזוכה מתחייב לחתום על כל הנספחים ועל כל מסמך שיידרש לשם ביצוע והוצאה לפועל של הזכייה במכרז וזאת עד לא יאוחר מ-14 ימים ממועד משלוח הודעת הזכייה.
- ב. הזוכה מתחייב בזאת לחתום על ההסכם בנוסח המצורף כנספח ד' למסמכי המכרז, ובכפוף לזכותה של עורכת המכרז לעשות כל שינוי בנוסח ההסכם כמתחייב על פי שיקול דעתה.
- ג. עורכת המכרז שומרת לעצמה הזכות להתאים את נוסח ההסכם לכל אחד מן הזוכים בהתאם להצעה שתוגש על ידם.

## 13. מועד להגשת הצעות למכרז

את ההצעה למכרז יש להגיש לתוך תיבת המכרזים הממוקמת במשרדי ההנהלה באצטדיון, אצל הגב' קרן מרקו, וזאת לא יאוחר מיום 22/4/2021 שעה 14:00. ההצעה למכרז, על כל נספחיה וצרופותיה, תושם במעטפה סגורה עליה יירשם מספר המכרז ונושא המכרז. הצעה למכרז שתגיע לאחר מועד זה לא תובא לדיון.

## 14. אופן הגשת הצעות למכרז

ההצעה למכרז תוגש בעותק אחד כדלקמן:

- א. הצעה למכרז תיערך, תמולא ותוגש בהתאם לנוסח ועל פי נוסח "הצעה למכרז", המצורף נספח ג' למסמכי המכרז, ויצורפו אליה כל שאר מסמכי המכרז והמסמכים שנדרשו בו, כאשר הם מלאים וחתומים על ידי מורשי החתימה של המציע.
- ב. ההצעה למכרז, על כל נספחיה וצרופותיה, תושם במעטפה המיוחדת לכך, עליה יירשם מס' המכרז ונושא המכרז.
- ג. על המציע למלא בקפדנות את כל הפרטים הדרושים בהצעה למכרז, כשהם מודפסים או בכתב יד ברור, ולחתום כדין על כל עמוד בנפרד בהצעה ועל כל אותם המסמכים הנלווים לה אשר על מגיש ההצעה לחתום עליהם בהתאם לכתב הוראות זה.
- ד. כמו כן המציע נדרש לצרף להצעתו בין היתר, פרטים לגבי המציע, ניסיונו, רישיונות ואישורים לרבות האישורים והמסמכים הנדרשים לצורך הוכחת תנאי הסף.
- ה. **המציע יכתוב בהצעתו את "הסכום המוצע X" ואת "הסכום המוצע Y" וזאת בשקלים חדשים וללא מע"מ.**

ו. כל שינוי ו/או תוספת אשר ייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין אם בגוף מסמכי המכרז ובין אם במכתבי לוואי ו/או בכל דרך אחרת, תקנה זכות לעורכת המכרז להתעלם מכל שינוי, תוספת והסתייגות כאילו לא היו או לפסול ההצעה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ז. בנוסף, על המציע לצרף להצעתו את המסמכים הבאים:

- (1) מציע שהוא תאגיד - העתקים מאומתים על ידי עו"ד של מסמכי ההתאגדות ותעודת הרישום של התאגיד; תדפיס דו"ח עדכני מרשם החברות.
- (2) אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- (3) אישור עדכני משלטונות מס ערך מוסף או מרו"ח המעיד כי המציע הינו עוסק מורשה וכי הוא מנהל כחוק פנקסי חשבונות ורשומות, על פי חוק מס ערך מוסף והתקנות שהותקנו לפיו, וכי הוא נוהג לדווח על העסקאות שמוטל עליהן מס לפי אותו חוק, או כי הוא פטור מלעשות כן.
- (4) לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים בסעיפים 7(א)-7(ב) יצרף המציע להצעתו הצהרה חתומה ומאומתת ע"י עו"ד בדבר ניסיונו בהפעלת לפחות מסעדה/מתקן מזון אחד בתחום המזון המוצע על ידו, אותו הפעיל ברציפות במהלך ארבע השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז (בין באמצעותו ובין באמצעות זכייניו אם מדובר ברשת), וכן מסעדה/מתקן מזון כאמור אותו הוא מפעיל במועד האחרון להגשת הצעות למכרז (אין מניעה שיהיה מדובר באותה מסעדה/מתקן מזון אשר צוינה לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף ס"ק א' לעיל).  
בהצהרה כאמור יש לפרט את שם המתקן/מסעדה, תחום המזון הנמכר בו, מועד התחלת הפעלתו ומועד סיום הפעלתו וכן- פרטי ממליץ עדכניים-הכל כנדרש מסמך 2 לנספח ג', עורכת המכרז תהא רשאית לבדוק הנתונים כאמור, ולדרוש, במידת הצורך, פרטים נוספים ועל המציע יהא לספקם מיד לכשידרש לכך.
- (5) לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורט בסעיף 7(ג) יצרף המציע להצעתו תצהיר חתום ומאומת לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח מסמך / לנספח ג'.
- (6) לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורט בסעיף 7(ד) יצרף המציע להצעתו אישור רו"ח בדבר העדר הערת 'עסק חיי', בהתאם לנוסח מסמך 3 לנספח ג'.
- (7) על המציע לצרף להצעתו אישור רו"ח בדבר המחזור הכספי של המציע, בהתאם לנוסח מסמך 4 לנספח ג'.
- (8) על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית לצורך הבטחת הצעתו בנוסח מסמך 5 לנספח ג' ובהתאם להנחיות כמפורט בסעיף 11 לעיל.

## 15. זמן תוקפה של הצעה למכרז וביטולה

- א. תוקפה של הצעה למכרז יהא 120 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז.
- ב. לא נסתיימו הליכי אישור המכרז תוך 120 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות, תהא רשאית עורכת המכרז לדרוש את הארכת תוקף הצעות והארכת תוקף ערבות ההצעה בהתאם והמציעים יחויבו לפעול בהתאם.

**16. קריטריונים לבדיקת ההצעה**

- א. בשלב הראשון - תיבדקנה עמידת ההצעות בתנאי הסף למכרז.
- ב. בשלב השני - בבדיקת ההצעות שעמדו בתנאי הסף ובהפעלת שיקול הדעת על ידי עורכת המכרז, יילקחו בחשבון, בין יתר הגורמים, שקלול המרכיבים הבאים במשקלות הנקובים כדלקמן:

<u>משקל</u>	<u>קריטריון</u>	
70%	המחיר המוצע יחושב כסך שני הרכיבים המוצעים בהתאם לנוסחה להלן: <b>"הסכום המוצע X" + "הסכום המוצע Y"</b> המציע שיציע את המחיר הגבוה ביותר - יזכה למירב הניקוד ויתר ההצעות תדורגנה ביחס אליו	המחיר המוצע
20%	התרשמות מיחידת/ות הסעדה קיימת/ות אותה/ן מפעיל המציע- במסגרת ההתרשמות כאמור ייבחנו הקריטריונים המפורטים בטופס המצורף כנספח ב למכרז על ידי צוות בדיקה שימונה ע"י עורכת המכרז, אשר יבקר ביחידת/ות הסעדה קיימת/ות אותה/ן מפעיל המציע, כולן או חלקן. במסגרת הקריטריונים כאמור יהיו רשאים נציגי הצוות כאמור לתת ביטוי גם לשיחות שיקיימו עם ממליצים ו/או לקוחות כאמור.	איכות
10% (רשת- 10%) לא רשת- 0%)	היות המציע "רשת" כהגדרתה לעיל	

- ג. עורכת המכרז תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי לבחור כזוכה במכרז במציע אשר ציון האיכות של הצעתו, כאמור בסעיף 16 (ב) לעיל, הגבוה ביותר בקרב המציעים.

**17. פנייה לזוכה חלופי**

- א. בוטלה זכיית בעל הצעה זוכה, ו/או בוטל החוזה שנחתם עמו מכל סיבה שהיא, תהא עורכת המכרז רשאית להכריז על בעל ההצעה הבאה הטובה אחרי ההצעה שזכתה כעל זוכה חלופי, ובלבד שבמועד קבלת ההחלטה ימשיכו להתקיים באותו מציע ובהצעתו תנאי הכשירות שהיוו תנאי סף להשתתפות במכרז.
- ב. הוכרז זוכה חלופי כאמור יחולו עליו כל ההוראות החלות על בעל ההצעה הזוכה לרבות הוראות סעיף 12 לעיל.

**18. שונות**

- א. עורכת המכרז שומרת לעצמה הזכות המלאה, לפסול כל הצעה אשר תיערך ותוגש שלא באופן, בתנאים ועפ"י הוראות כתב הוראות זה. עורכת המכרז תהיה רשאית שלא להתייחס להצעה בלתי סבירה ו/או להצעה שאין בה התייחסות לאחד מסעיפי ההזמנה ו/או להצעה שלא צורפו אליה כל המסמכים שנדרשו לפי הזמנה זו ו/או לא להתחשב בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת המחיר לעומת מהות ההצעה, תנאיה, חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז, שלדעת עורכת המכרז מונע הערכת ההצעה כדבעי.
- ב. עורכת המכרז תהיה רשאית לפנות במהלך בדיקת ההצעות אל כל מציע, כדי לקבל הבהרות או כדי להסיר אי בהירויות המתעוררות בעת בדיקת ההצעות. עורכת המכרז שומרת על זכותה לדרוש כל מסמך נוסף שייראה לה נחוץ לשם קבלת החלטה.

- ג. עורכת המכרז אינה מתחייבת לקבל ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת שהיא. אין בעצם פרסום המכרז משום התחייבות מצד עורכת המכרז להתקשר על פיו.
- ד. תשומת לב המציעים מופנית לדרישות לקיום ביטוחים על ידי המציע שיזכה במכרז, המפורטות בהסכם מסמך ד' ובנספח הביטוח המצורף אליו. על המציעים לוודא מראש עם מבטחיהם את יכולתם לרכוש את הביטוחים הנדרשים במידה ויזכו במכרז. כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח יש להעלות **במסגרת הפניה להבהרות** ובתוך המועד שנקבע לכך לעיל.
- ה. עורכת המכרז תאפשר עיון במסמכי ההצעה הזוכה במכרז למציעים בעלות של 500 ש"ח. מציע המבקש לשמור בסוד את הצעתו או חלקים ממנה, יציין מראש, עם הגשת הצעתו למכרז, מהם החלקים בהצעתו שהם בבחינת סוד מסחרי. המציע מסכים ומאשר, כי שיקול הדעת הבלעדי בעניין מימוש זכות העיון בהצעה הזוכה מוקנה לעורכת המכרז והמציע מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי עורכת המכרז בעניין זה.
- ו. כל מציע אשר מגיש הצעה לפי מכרז זה יחשב כמי שוויתר מראש על כל טענה בקשר לתנאי המכרז וכן על הזכות לבקש מבית המשפט להוציא צו ביניים (לרבות צווי מניעה) בכל הליך משפטי בקשר עם מכרז זה נגד עורכת המכרז או מי מטעמה ו/או נגד הזוכה ויהיה מנוע מלבקש צו ביניים.
- ז. סמכות השיפוט הייחודית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים ו/או הקשורים למכרז ו/או להסכם תהא לבית המשפט המוסמך בעיר חיפה בלבד.

בברכה,

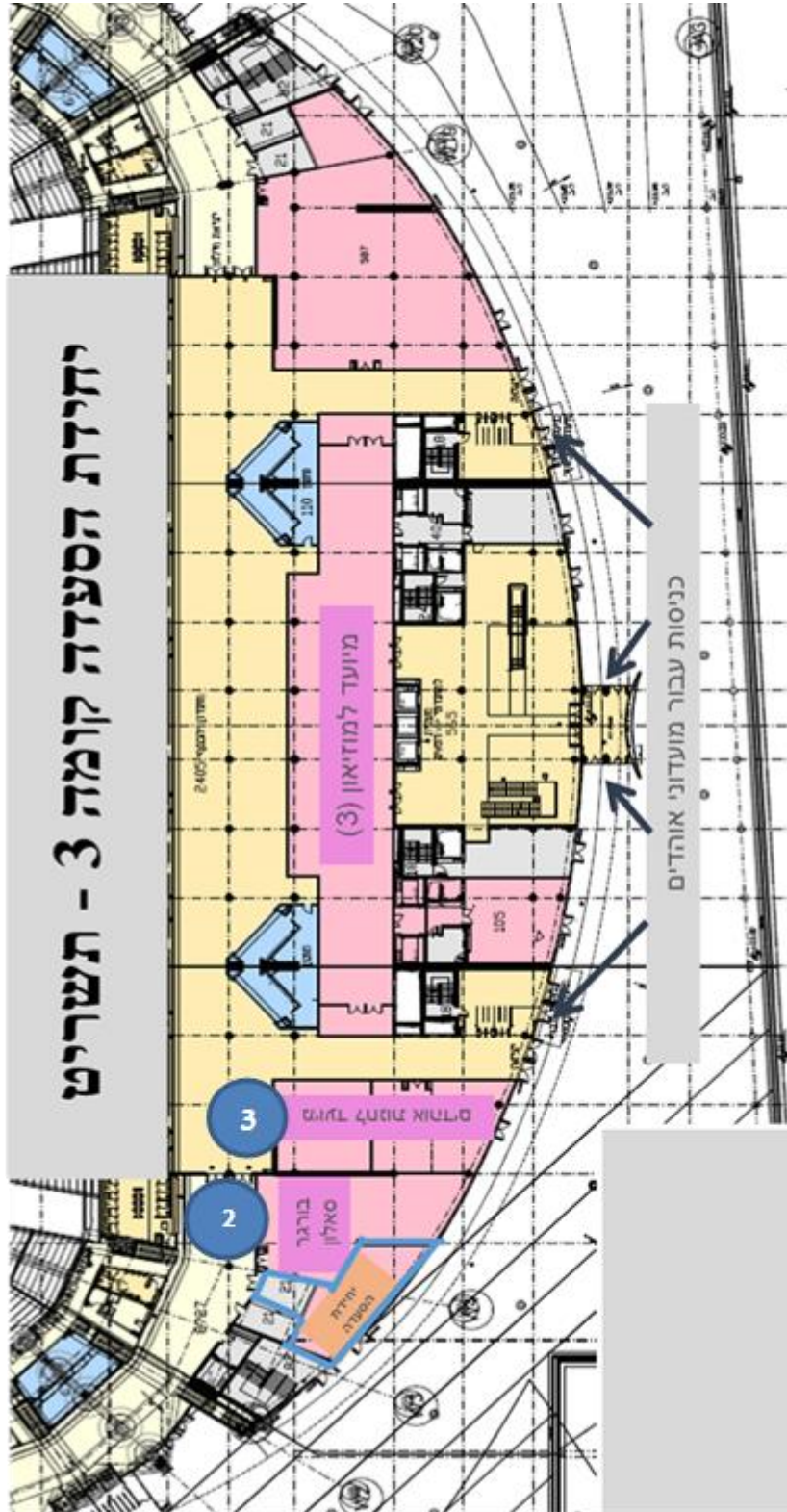
ליאור פרי, מנכ"ל  
חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ

אנו מאשרים ומסכימים לאמור לעיל.

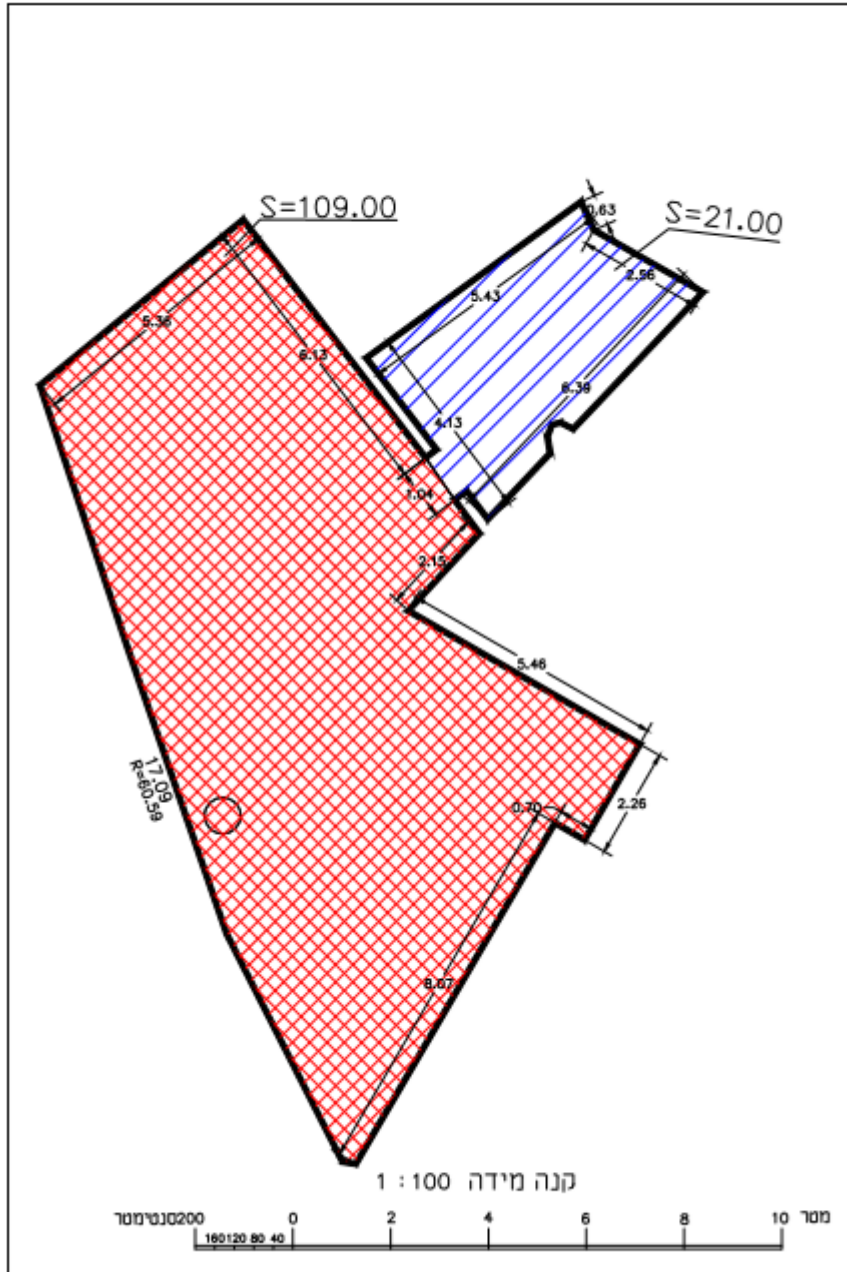
חותמת + חתימה

תאריך

**נספח א- תשריטים**  
**תשריט א1- מתחם מערבי, קומה 3**



תשריט א2 - יחידת הסעדה



**נספח ב - קריטריונים להתרשמות**

תאריך: \_\_\_\_\_

**טופס קריטריונים להתרשמות**

סמך/ני ב-X:

שם המבקר/ים :	שם העסק	סניף/מיקום	שעת הביקור
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

סמך/ני ב-X את המשבצת המתאימה בכל שורה:

נמוכה ביותר	רמת שביעות הרצון						גבוהה ביותר
	1	2	3	4	5	6	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1. מגוון המוצרים – היצע ללקוח
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. התרשמות מאיכות המזון
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. התרשמות מנראות הגשת המזון
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4. ניקיון ואסתטיות (ניקיון מטבח, שטחי מכירה וישיבה ושירותים)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5. התרשמות מהשירות המקצועי (אדיבות המוכרים והשירות בקופה, המלצרים אם ישנם וכיו"ב)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6. התרשמות כללית
=====							
ציון: _____							

\* הערות להתרשמות הכללית: \_\_\_\_\_

---

---

---

נספח ג' - הצעה למכרז

**חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ**

מכרז מס' \_\_\_\_\_

**הצעה למכרז**

לכבוד

חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ

ח י פ ה

, א.נ.

**הנדון: הצעה למכרז - להקמה, השכרה והפעלה של יחידת הסעדה - בית קפה או גלידרייה/יוגורטיה באצטדיון סמי עופר**

1.	אנו הח"מ	שם	כתובת
	מס' זיהוי/מס' רישום חברה, שותפות או אגודה שיתופית	מס' עוסק מורשה	

לאחר שקראנו ובדקנו בתשומת לב ובקפדנות את כתב ההוראות למגישי הצעות למכרז (להלן: "כתב ההוראות"), את ההסכם נשוא המכרז (להלן: "ההסכם") ואת כתבי הערבויות הבנקאיות, לאחר שביקרנו באצטדיון, ולאחר שקיבלנו את כל ההסברים הדרושים אותם ביקשנו מכס, אנו מציעים בזאת הצעתנו להקמה, השכרה והפעלה של יחידת הסעדה באצטדיון, כמפורט בכתב ההוראות.

2. אנו מציעים הצעתנו זו להקמה, השכרה והפעלה של בית קפה או גלידרייה/יוגורטיה: \_\_\_\_\_.

3. א. אנו מצהירים כי הננו בעלי ידע, ניסיון, מיומנות, כישורים, ציוד, אישורים, היתרים ורישיונות מתאימים כדי להקים, לשכור, להכשיר, לנהל ולהפעיל ברמה גבוהה ביותר ובאופן סדיר, תקין והולם את יחידת הסעדה, בתנאים המפורטים בכתב ההוראות ובמסמך ד' למסמכי המכרז.

ב. אנו מצהירים כי אנו עונים, בין השאר, על כלל הדרישות המפורטות בכתב ההוראות וברשותנו כוח האדם המיומן, הציוד והאביזרים השונים, המתאימים לדרישות ההסכם, מסמך ד' למסמכי המכרז, על נספחיו, מסוג, בכמות ובמספר הדרושים על מנת להכשיר ולהפעיל את יחידת הסעדה בצורה יעילה.

ג. אנו מצהירים כי הננו עומדים בכל דרישות הסף המנויות בכתב ההוראות.

ד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מצהירים כי במהלך שלוש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז הפעלנו ברציפות מסעדה/יחידת הסעדה אחת לפחות בתחום המזון המוצע על ידנו (בין באמצעותנו ובין באמצעות זכייניו אם מדובר ברשת). כמו כן, אנו מצהירים כי במועד האחרון להגשת הצעות למכרז אנו מפעילים לפחות מסעדה/יחידת הסעדה אחת לפחות בתחום המזון המוצע על ידנו. רצ"ב להצעתנו זו תצהיר בדבר ניסיונו כאמור בנוסף מסמך 2 לנספח זה.

ה. אנו מצהירים כי בדוחות הכספיים המבוקרים שלנו לשנים 2017-2019 לא נכללה הערת עסק חיי. רצ"ב להצעתנו אישור רו"ח בנוסח נספח ב'3.

ו. אנו מצהירים כי חברתנו רשומה בכל מרשם המתנהל על פי דין הצריך לעניין נשוא ההתקשרות ויש בידיה כל הרישיונות הנדרשים על פי כל דין לניהול עסקה.



- ז. אנו מצהירים כי יש בידינו כל האישורים והתצהירים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976. רצ"ב להצעתנו זו תצהיר בנוסח מסמך 1 נספח ג'.
- ח. אנו מצהירים כי כל התנאים והדרישות המפורטים בכתב ההוראות ובהסכם, **מסמך ד'** למסמכי המכרז, מקובלים עלינו וכי נוכל לעמוד בהם.
- ט. אנו מתחייבים כי בהכשרת והפעלת היחידה במידה ונזכה נפעל בהתאם להוראות כל דין רישיון ו/או היתר (לרבות חוק רישוי עסקים ותקנותיו) ובהתאם להוראות משרד הבריאות כפי שיהיו תקפות מעת לעת, ולהשיג על חשבוננו כל רישיון ו/או היתר הנדרשים לשם ביצוע עבודות ההכשרה ו/או הפעלת יחידת ההסעדה, הכל כמפורט בהסכם מסמך ד' למכרז.
- י. אנו מתחייבים כי עבודות ההכשרה של היחידה תתבצענה על ידינו בתיאום מלא מול עורכת המכרז.
- יא. מצהירים ששילמנו לכל העובדים, אין חובות לספקים בפיגור אין הליכי הוצאה לפועל או עיקולים שלא בוטלו

יב. סעיף זה ימולא רק במידה והמציע הנו "רשת"-  
(1) אנו מהווים "רשת" כהגדרתה במסמכי המכרז, המונה \_\_\_\_\_ סניפים בפריסה ארצית, מזה \_\_\_\_\_ שנים, מתוכם \_\_\_\_\_ סניפים המנוהלים ישירות על ידינו ו- \_\_\_\_\_ סניפים המנוהלים באמצעות זכיינים.

(2) בכוונתנו להפעיל את יחידת ההסעדה בעצמנו / באמצעות זכייין מטעמנו (מחק את המיותר).

(3) אנו מודעים לכך כי הפעלת יחידת ההסעדה באמצעות זכייין מטעמנו תתבצע רק בכפוף להסכמת עורכת המכרז מראש לפי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לקבוע בהסכם המצורף למכרז כמסמך ד' ובנספחיו. במידה ותאשר עורכת המכרז הפעלה באמצעות זכייין מטעמנו כאמור, אנו נדאג כי הזכייין יקיים את כל תנאי ההסכם מסמך ד' ובכל מקרה, הרשת תחוב כלפי עורכת המכרז בהסכם לכל דבר ועניין.

#### 4. הצעת המחיר:

להלן הסכומים המוצעים על ידינו לצורך חישוב דמי השכירות כהגדרתם במכרז:

**הסכום המוצע X (לשנה השנייה)** - \_\_\_\_\_ ש"ח (לא כולל מע"מ).

**הסכום המוצע Y (לשנים 3-5)** - \_\_\_\_\_ ש"ח (לא כולל מע"מ).

#### 5. הסכמה לתנאי התמורה:

במידה ונזכה במכרז אנו מסכימים לשלם לעורכת המכרז דמי שכירות חודשיים (להלן-"**דמי השכירות החודשיים**").  
(1) דמי שכירות בסיסיים בש"ח למ"ר כמפורט להלן –

- בעד שנת ההתקשרות השנייה דמי השכירות יחושבו בהתאם לנוסחה זו-  
(55 ₪ + סכום הבסיס המוצע לשנה שנייה) במכפלת כמות מ"ר =  
סכום הבסיס המוצע לשנה השנייה- להלן "**סכום המוצע X**".

- בעד שנת ההתקשרות השלישית, הרביעית והחמישית דמי השכירות יחושבו בהתאם לנוסחה זו-  
(65 ₪ + סכום הבסיס המוצע לשנים 3-5) במכפלת כמות מ"ר או 8% מהפדיון (לפי הגבוה ביניהם)=  
סכום הבסיס המוצע לשנים 3-5 - להלן "**סכום המוצע Y**".

הזוכה במכרז יידרש להעביר לעורכת המכרז עד ל-20 בכל חודש קלנדרי דו"ח חתום על ידי רו"ח המפרט את הפדיון החודשי לחודש הקלנדרי הקודם לחודש בו מוגש הדו"ח. במידה וסכום השווה ל- 8% מהפדיון יהיה גבוה מסכום דמי השכירות אזי הזוכה במכרז יידרש לשלם את ההפרש לעורכת המכרז וזאת בתוך שבעה ימים מקבלת חשבונית שתנפיק עורכת המכרז על הסכום.

- בעד תקופת האופציה, אם וככל שתמומש, יישאו דמי השכירות הבסיסיים תוספת של 10% (עשרה אחוזים) לעומת סכומם בחודש האחרון לשנת השכירות החמישית.

דמי השכירות הבסיסיים כמפורט בסעיף זה יישאו תוספת של הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הכול כמפורט בהסכם נספח ד'.

אנו מסכימים כי דמי השכירות החודשיים יחושבו וישולמו בהתאם להוראות ההסכם נספח ד', וכמו כן ידוע לנו כי בנוסף לדמי השכירות החודשיים, נדרש לשאת בדמי ניהול וכן **בתשלומים הנלווים, הכל כמפורט במכרז ובהסכם.**

בנוסף ידוע לנו כי לא נדרש לשלם דמי שכירות בעד 12 חודשי השכירות הראשונים, הכול כמפורט במסמכי המכרז.

ידוע לנו כי בנוסף לדמי השכירות עלינו לשלם 10 ש"ח + מע"מ עבור כל מ"ר כדמי ניהול חודשיים.

6. אנו מצהירים כי במידה ונזכה במכרז נבצע את עבודות ההכשרה כהגדרתן במסמכי המכרז, על חשבוננו, בהתאם להוראות ההסכם **מסמך ד'**, ועל סמך תוכניות הכשרה מפורטות והדמיות שיוכנו על ידינו ויאושרו ע"י עורכת המכרז.

7. אנו מצרפים להצעתנו כחלק בלתי נפרד הימנה, ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן על סך 50,000 ₪ (חמישים אלף שקלים) להבטחת קיום הצעתנו, אם נזכה במכרז, ולהבטחת חתימתנו על ההסכם בתוך שבועיים מהמועד בו שנקבל הודעה על זכייתנו במכרז. כן מיועדת הערבות הבנקאית להבטחת תוקפה של הצעתנו לתקופה של 120 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

ידוע לנו, ואנו מסכימים לכך ומאשרים בזאת, כי במקרה שנזכה במכרז ולא נקיים הצעתנו ו/או לא נחתום על ההסכם במועד הקבוע לכך כאמור, הנכם זכאים לחלט ערבות זו, וזאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין נזקיכם כתוצאה מכך, וכי אין בחילוט האמור כדי לגרוע מזכויותיכם לתבוע מאיתנו פיצוי בגין נזק העולה על סכום הערבות.

אנו מסכימים ומתחייבים בזאת כי במקרה ונזכה במכרז, נמציא לעורכת המכרז ערבות בגובה של שלושה חודשי דמי שכירות בסיסיים (כפי שנקוב בהצעתנו לעיל לשנת ההתקשרות השנייה והשלישית) ובצירוף דמי ניהול ומע"מ) ובנוסף נספח ד' 5 להסכם מסמך ד' למסמכי המכרז וערבותנו זו תשמש כבטוחה למילוי כל התחייבויותינו על פי ההסכם, מסמך ד'. ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן.

8. אנו מסכימים לניהול המכרז, בתנאים המפורטים בכתב ההוראות למגישי ההצעות, ומתחייבים למלא את כל הוראות כתב זה החלות על המשתתפים במכרז ו/או על משתתף במכרז שנבחר לזוכה במכרז.

9. אנו מתחייבים לחתום על ההסכם בנוסף ובתנאי ההסכם הכלול בין מסמכי המכרז ומצוין כמסמך ד' לא יאוחר מתום שבועיים מהיום בו תימסר לנו על ידכם ההודעה כי זכינו במכרז, כפי שתמצאו לנכון, ולהתחיל ביצוע עבודות ההכשרה שיבוצעו על פי תוכניות הכשרה מפורטות, כמפורט בהסכם, זאת תוך 45 ימים לאחר החתימה על ההסכם.

10. אנו מאשרים ומסכימים שהצעתנו זו תישאר בתוקפה ופתוחה לקבלה על ידכם למשך 120 יום מהמועד הסופי לקבלת הצעות למכרז כנקוב בכתב ההוראות. ככל שהליכי המכרז יתארכו ונתבקש להאריך את תוקף הצעתנו הננו מתחייבים לעשות כן.

11. אנו מצרפים להצעתנו כחלק בלתי נפרד הימנה:

- א. מסמכי המכרז על כל נספחיהם חתומים בידינו.
- ב. כל האישורים והמסמכים הנדרשים לצורך הוכחת תנאי הסף.
- ג. כל המסמכים הנדרשים בסעיף 14 למכרז.

חתימת מגיש ההצעה \_\_\_\_\_

חותמת \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

מסמך 1 לנספח ג'

**תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, נושאת ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, מורשה/ית חתימה מטעם \_\_\_\_\_, שמספרו \_\_\_\_\_ (להלן – "המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. נכון למועד הגשת ההצעות, המציע ובעל זיקה אליו, לא הורשעו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד האחרון להגשת הצעות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

לענין סעיף זה, "בעל זיקה", "הורשע" ו"עבירה" כמשמעותם בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.

2. **ייעוג הולם לאנשים עם מוגבלות** – הצהרה סעיף 1ב2 לחוק.

נכון למועד הגשת ההצעות:

נא לסמן ב- ✓ את החלופה הרלוונטית מבין האפשרויות הבאות:

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן – חוק שוויון זכויות) לא חלות על המציע.

או

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן; וכן, אם המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, הוא מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן; וכן, אם התחייב המציע בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות פסקת משנה (ב) לסעיף 1ב2(2) לחוק ונעשתה אתו התקשרות שלגביה התחייב כאמור באותה פסקת משנה – הוא הצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן; וכן, המציע מצהיר על התחייבותו להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות על פי מכרז זה (אם הצעתו תיבחר כהצעה הזוכה במכרז).

3. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה: \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, המוכרת לי אישית / שזיהיתיו/ה לפי ת.ז. מס' \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל, וחתם/ה עליה בפני.

שם \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

מסמך 2 לנספח ג'

תצהיר לגבי ניסיון המציע

לצורך הוכחת תנאי סף סעי' 7(א)-7(ב) למכרז

א. הננו מצהירים כי במהלך שלוש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז חברתנו הפעילה ברציפות מסעדה/יחידת הסעדה אחת לפחות בתחום המוצע על ידנו (בין באמצעותה ובין באמצעות זכייניה אם מדובר ברשת).

איש קשר ממליץ		תקופת הפעלה		סוג המסעדה/יחידת הסעדה	שם המסעדה/יחידת הסעדה
טלפון	שם	מועד סיום הפעלה	מועד תחילת הפעלה		

ב. כמו כן הננו מצהירים כי נכון למועד האחרון להגשת הצעות למכרז חברתנו מפעילה לפחות מסעדה/יחידת הסעדה אחת בתחום המוצע על ידנו, כמפורט להלן\*:

איש קשר ממליץ		תקופת הפעלה		סוג המסעדה/יחידת הסעדה	שם המסעדה/יחידת הסעדה
טלפון	שם	מועד סיום הפעלה	מועד תחילת הפעלה		

\*אין מניעה שיהיה מדובר באותה מסעדה/יחידת הסעדה אשר צוינה לצורך הוכחת עמידתו בטבלה בסעי' אי לעיל.

פרטי המצהיר מטעם המציע: שם מלא: \_\_\_\_\_ תעודת זהות: \_\_\_\_\_

תפקיד במציע: \_\_\_\_\_ טלפון נייד: \_\_\_\_\_ -

חתימה +חותמת: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, המוכרת לי אישית / שזיהיתיו/ה לפי ת.ז. מס' \_\_\_\_\_, ולאחר שהזרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל, וחתם/ה עליה בפני.

\_\_\_\_\_ שם  
\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת  
\_\_\_\_\_ תאריך

מסמך 3 לנספח ג'

אישור רו"ח בדבר העדר הערת 'עסק חי'

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ רו"ח, מס' רישיון \_\_\_\_\_  
שכתובתי הינה: \_\_\_\_\_,  
מתכבד לאשר בזאת כי:

- שם התאגיד המציע: \_\_\_\_\_, מספר  
מזהה: \_\_\_\_\_
- בדוחות הכספיים המבוקרים של המציע לשנים 2017-2019 לא נכללה 'הערת עסק חי'.

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ חתימה  
\_\_\_\_\_ חותמת

מסמך 4 לנספח ג'

אישור רו"ח בדבר מחזור כספי

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ רו"ח, מס' רישיון \_\_\_\_\_  
שכתובתי הינה: \_\_\_\_\_,  
מתכבד לאשר בזאת כי:

• שם התאגיד המציע: \_\_\_\_\_, מספר  
מזהה: \_\_\_\_\_

לתאגיד המציע \_\_\_\_\_ מחזור כספי ממוצע לשנים 2017-2019 של \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ חתימה  
\_\_\_\_\_ חותמת

## חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ

מכרז מס' 01/2021

מסמך 5 לנספח ג'

### נוסח ערבות לקיום ההצעה וחתימת הסכם

לכבוד  
חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ  
ח י פ ה  
א.ג.נ.,

כתב ערבות מס': \_\_\_\_\_

לפי בקשת \_\_\_\_\_ \* (להלן: "הנערב") הרינו ערבים בזה כלפיכם ערבות מלאה ומוחלטת ומתחייבים לשלם לכם כל סכום עד לסך של 50,000 ש"ח (במילים: חמישים אלף ש"ח) (להלן: "סכום הערבות") להבטחת מילוי תנאי מכרז מס' 1/2021 להקמת, השכרת והפעלת בית קפה או גלדריה/יוגורטיה באצטדיון סמי עופר- על ידי הנערב.

ערבותנו זאת הינה ערבות אוטונומית ובלתי תלויה ואנו נשלם לכם בתוך חמישה ימים ממועד דרישתכם הראשונה בכתב אלינו, כל סכום שתדרשו עד לסכום הנ"ל, מבלי להטיל עליכם לבסס דרישתכם ומבלי לתת לנו כל הסברים בקשר לכך, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מהנערב.

אתם זכאים ורשאים לממש ערבות זאת, מעת לעת, על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות, ובלבד שסך כל הסכומים שידרשו על ידכם וישולמו על ידינו בגין ערבות זאת לא יעלה על סכום הערבות. לפיכך, אם לא תממשו ערבות זאת במלואה בפעם אחת, תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.

ערבותנו זאת בתוקף עד 22.5.2021 ועד בכלל. אחרי מועד זה תהא ערבותנו בטלה ומבוטלת.

ערבותנו זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל דרך שהיא.

בכבוד רב

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת הבנק

תאריך: \_\_\_\_\_.

יש למלא ולציין את שמו המלא של המציע.

\*

נספח ד'

הסכם שכירות

שנערך ונחתם בחיפה ביום ..... לחודש ..... בשנת \_\_\_\_\_

**בין**

**חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ**

ח.פ. 515137131

מר' \_\_\_\_\_

(להלן: "המשכירה", "החברה")

מצד אחד;

**ל בין**

.....  
.....  
.....

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

**הואיל** והמשכירה מפעילה, עבור עיריית חיפה, את מתקן הספורט המכונה "אצטדיון סמי עופר" המצוי במבואות הדרומיים של העיר חיפה;

**והואיל** והמשכירה ייחדה שטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר (יותר או לאחר הזכייה על פי הצעת הזוכה) במפלס 3 באצטדיון לטובת יחידת הסעדה, כהגדרתה בהסכם זה להלן, הכולל (על פי תכנון נוכחי הכפוף לשינויים על פי צרכי המשכירה) עבור יחידת הסעדה מסוג \_\_\_\_\_ שיועדו על ידה לשם כך כמפורט בתשריט נספח 1 להסכם זה;

**והואיל** והמשכירה פרסמה מכרז שמספרו 1/2021 וביקשה לקבל הצעות לשכור ממנה את היחידה המצויה במתחם (להלן: "המכרז");

**והואיל** והשוכר הגיש הצעה למכרז והצעתו זכתה בכל הנוגע להפעלת יחידה מסוג: \_\_\_\_\_ ביחידה במסומנת במס' סידורי 01 בנספח 1 תשריט 1.1 (להלן: "המושכר");

**והואיל** והשוכר מצהיר כי הוא בעל ידע, ניסיון, מיומנות, אמצעים, מימון, כוח אדם מיומן וכישורים הדרושים להכשרה, ניהול והפעלת המושכר, כהגדרתו בהסכם זה, על פי תנאי הסכם זה;

**אי לכך, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא**

- א. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובחזקת תנאיו.
- ב. כותרות הסעיפים הוכנסו לנוחיות בלבד ואין להיעזר בהן לשם פרשנות.
- ג. מוסכם כי בכל סתירה ו/או אי התאמה בין נוסח הסכם זה לבין אחד מנספחיו -תגברנה הוראות הסכם זה.



- ד. בחוזה זה למונחים הבאים תהא המשמעות שבצדס:
- "האצטדיון" - מתחם הספורט והבילוי שהוקם במבואות הדרומיים של העיר חיפה, על כל רכיביו ומתקניו הקיימים ו/או שיוקמו בעתיד על פי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה.
  - "המושכר" - שטח המוערך כ- 130 מ"ר במיקום כמסומן בנספח 12א/2 המיועד לשמש ליחידה מסוג בית קפה או גלידרייה /יוגורטיה וכפי שהוגדר לעיל, לגביו זכה השוכר במכרז. מובהר כי שטח המושכר כפוף לשינויים שיחולו על פי מדידה בפועל בתום תקופת ההכשרה כהגדרתה בהסכם זה, כאשר שינוי שיעור של עד 5% לא יחשב כהפרת הסכם זה מצד המשכירה, ואולם כל התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה יעודכנו בהתאם לשטח שנמדד בפועל.
  - "תקופת ההכשרה" - תקופת ביצוע עבודות הכשרת המושכר על-ידי השוכר, לרבות חיבור תשתיות, עבודות גמר, ציוד וכיוצ"ב אשר תחל במועד מסירת החזקה ותסתיים לכל המאוחר בחלוף 4 חודשים לאחר מועד מסירת החזקה אלא אם יוסכם אחרת בתיאום מראש ובכתב עם המשכירה.
  - "תקופת השכירות" - התקופה המוגדרת בסעיף 3 להלן לרבות תקופת שכירות שקוצרה (אם קוצרה) כתוצאה מהוראה כל שהיא של מסמכי המכרז ו/או הסכם זה ו/או כתוצאה מהוראת כל דין וכן כל תקופת שכירות נוספת (אם וככל שתקופת השכירות תוארך).
  - "יום המסירה" / "מועד המסירה" - מועד מסירת המושכר לרשות השוכר לצורך תחילת תקופת השכירות או מועד מוקדם או מאוחר יותר בהתאם להוראות חוזה זה.

## 2. ההתקשרות והצהרות

- א. המשכירה משכירה בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכירה את המושכר, במצבו כפי שהוא AS IS, בתמורה ובתנאים כמפורט בחוזה זה להלן.
- ב. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת כי לא ידוע לה על מניעה להתקשרותה בחוזה זה.
- ג. המשכירה מצהירה כי למיטב ידיעתה האצטדיון והמושכר נבנו על פי כל דין ובכלל זאת היתר בניה מתאים;
- ד. השוכר מצהיר כי ביקר במושכר, במתחם ובאצטדיון, בדק היטב בפועל את מצבם בעצמו וכן באמצעות מומחים מטעמו, מכל בחינה שהיא לרבות מצבם הפיסי, התכנוני והמשפטי וכי מצא אותם מתאימים לצרכיו מכל בחינה שהיא, ללא יוצא מן הכלל וללא סייג וכי על סמך כל בדיקותיו העצמאיות כאמור, הוא מעוניין לשכור את המושכר בתנאי הסכם זה. אין באמור בכדי לגרוע מהצהרות המשכירה המפורשות בחוזה זה.
- ה. השוכר מצהיר כי ידוע לו שחוזה זה מעניק לו זכות שכירות במושכר בלבד, וכי אין לו ולא תהיינה לו זכויות כלשהן במושכרים אחרים ו/או בשטחים ציבוריים בסביבת המושכר או בכלל ו/או בכל שטח אחר במתחם האצטדיון, וכן כי המשכירה תהיה רשאית לבצע עבודות בנייה נוספות במתחם, הכול לפי שיקול דעתה המוחלט, והשוכר מוותר בזאת במפורש על כל תביעה או טענה בקשר לכך ובלבד שלא יהיה בכך פגיעה מתמשכת ובלתי סבירה לניהול עסקו של השוכר במושכר וכן שלא ימנעו דרכי הגישה למושכר.
- ו. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהאצטדיון לרבות המתחם, יכלול מושכרים שונים, לפי שיקול דעת המשכירה מעת לעת, וכי הוא מוותר בזאת מפורשות על כל תביעה ו/או טענה בקשר לסוג העסקים באותם שטחים, היקף פעילותם, מועדי ושעות הפתיחה והסגירה שלהם, סידורי הכניסה והיציאה אליהם ומהם וכל אי נוחות סבירה שתיגרם, אם תיגרם, כתוצאה מהפעלתם.
- ז. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לשוכר כי ברחבי האצטדיון או בסביבתו עשויים להיות מוצבים דוכני מזון שונים וכן מכוונות אוטומטיות לממכר פריטי מזון, משקאות (קרים וחמים), גלידות ואף

ייתכן כי יוקם בתחומי האצטדיון מתחם מסחרי, הכולל עסקי הסעדה. השוכר מצהיר כי הדבר הובהר לו והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה בנושא תחרות, אבדן רווחים וכיוצ"ב, לגבי ביצוע האמור לעיל ו/או אי ביצועו.

ח. השוכר מצהיר כי הינו בעל ידע, יכולת, מיומנות, ציוד, כוח אדם והאישורים, הרישיונות וההיתרים, כנדרש על פי דין, כשהם בתוקף, להכשרת, ניהול והפעלת המושכר, כמפורט בהסכם זה.

ט. מוסכם בין הצדדים, כי אם תורה ערכאה מוסמכת, מסיבה כלשהי, על ביטולה של ההתקשרות ו/או כי היא נכתבה שלא כדין, תפקע השכירות מאליה מבלי שיהא בכך משום הפרת ההסכם של מי מהצדדים להסכם זה ולשוכר לא תהא כל טענה או תביעה כלפי המשכירה ו/או מי מטעמה והוא לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או תרופה לרבות פיצוי כל שהוא.

י. כמו כן מובהר כי אין בהסכם זה כדי למנוע מהמשכירה להפעיל מתקני מזון מכל סוג שהוא ברחבי האצטדיון ו/או בסביבתו, בין בעצמה ובין באמצעות גורם שלישי, לרבות "רשת", וכי אין בהסכם זה כדי להקנות לשוכר, במפורש או במשתמע, בלעדיות מכל סוג. עוד מובהר כי יכול להיווצר מצב שיותר ממושכר מזון אחד במתחם יהיה מאותו סוג והשוכר מוותר על כל טענה בעניין זה כלפי המשכירה.

יא. ידוע לשוכר כי שעות ותקופות הפעילות של המושכר נתונים לשינויים בהתאם לשיקול הדעת הבלעדי של המשכירה ו/או רשות מוסמכת וכי אין באמור בהסכם זה ו/או במכרז כדי להוות מצג ו/או הבטחה בעניין זה, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה.

יב. השוכר מתחייב לציית לכל הנחיות ו/או הסדרי ביטחון, בטיחות או אחר אשר יימסרו לו על ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

יג. המשכירה לא תתנגד לכך שהשוכר יציב כסאות ושולחנות ברחבה מוסדרת מחוץ לשטח המושכר, הכל על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, וזאת בכפוף לקבלת מלוא האישורים מאת הרשויות המוסמכות, ובכפוף לכך שהשוכר ימלא את כל הוראות המשכירה בעניין זה. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור משום התחייבות של המשכירה לכך שהשוכר יוכל לקבל את ההיתרים הנדרשים מהרשויות המוסמכות, ובכל מקרה לא תהיה לשוכר כל טענה כלפי המשכירה בעניינים אלה.

יד. השוכר מתחייב כי כל עבודות ההכשרה תתבצענה בתיאום מלא מול המשכירה וכן הוא מתחייב להעביר את כל התוכניות לבדיקתה ואישורה של המשכירה. עבודות השוכר יבוצעו בטיב ובמיומנות מעולים וזאת באמצעות קבלן ו/או קבלנים מורשים רשומים בפנקס הקבלנים, אשר הינם בעלי יכולת ואמצעים לביצוע עבודות השוכר.

טו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי הזוכה במכרז יחויב לעמוד בכל הגדרות השיווק והפרסום הרלוונטיות למתחם אשר יועברו על ידי מנהלת השיווק של האצטדיון. זאת לרבות התקשרות מול העירייה באשר לשימוש בשטחי פרסום ותשלום אגרות רלוונטיות.

### 3. תקופת השכירות

א. בכפוף לאמור בהסכם זה, מועד המסירה ותחילת תקופת השכירות יהא 60 יום לאחר מועד חתימת הסכם זה, דהיינו ביום \_\_\_\_\_ ("מועד המסירה", "מועד תחילת תקופת השכירות").

ב. השוכר מתחייב להופיע במועד המסירה על מנת לקבל את המושכר. מוסכם ומוצהר על ידי השוכר כי כתנאי מוקדם למסירת החזקה המושכר יחתום על פרטי כל מסירה וימסור למשכירה אישור עריכת ביטוח בהתאם לנספח 4 לחוזה זה.

ג. במועד המסירה יימסר המושכר במצבו כפי שהוא AS IS.

ד. תקופת השכירות במושכר, תחל במועד המסירה ותימשך 5 (חמש) שנים (להלן: "תקופת השכירות").

ה. לשוכר מוקנית האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 5 (חמש) שנים, דהיינו החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ ("תקופת האופציה").

מימוש הזכות של השוכרת לתקופת האופציה מותנה בהתקיימם של התנאים המצטברים הבאים:

- 1) השוכר לא הפר את חוזה השכירות בתקופת השכירות בהפרות חוזרות או בהפרה יסודית.
- 2) החברה קיבלה הודעה מראש ובכתב לפחות 6 (ששה) חודשים לפני תום תקופת השכירות על רצונו של השוכר במימוש תקופת האופציה.
- 3) ניתן אישור מועצת העיר להשכרה ארוכת טווח.

בתקופת האופציה יחולו כל הוראות הסכם זה בשינויים המחויבים, למעט הזכות הנ"ל לתקופת אופציה נוספת, ולמעט דמי השכירות הבסיסיים שיועלו בשיעור של 10% (עשרה אחוזים) תוספת ריאלית ביחס לדמי השכירות הבסיסיים שהיה על השוכר לשלם בגין החודש האחרון לתקופת השכירות. להסרת ספק, אין האמור כדי לגרוע מחובת השוכר לתשלום דמי שכירות כנגזרת מהפדיון, בתנאים הקבועים בהסכם זה.

ו. החל ממועד המסירה יחולו על השוכר כל החובות וההתחייבויות הנובעות מהסכם זה לרבות אחריותו בהתאם להוראות חוזה זה לכל נזק אשר ייגרם ע"י כל פעולה של השוכר או מי מטעמו ותקופת השכירות תחל בתאריך הנ"ל לכל דבר ועניין אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה.

ז. אין באמור בס"ק א' לעיל, כדי לגרוע מזכויות המשכירה לקצר / לסיים את תקופת ההתקשרות בניסבות בהן יחדל להתקיים תנאי מהתנאים המנויים במסגרת המכרז ו/או ההסכם על נספחיהם ובהתאם לזכויותיה עפ"י המכרז וההסכם ועפ"י כל דין.

#### 4. עבודות ההכשרה

א. בהסכם זה: "**עבודות ההכשרה**" משמען - כל עבודות הבינוי, השיפוץ, ההכשרה, הציוד והריהוט של שטח המושכר לרבות גימור סופי, עיצוב, ציוד ומערכות - לרבות אך מבלי למצות: חשמל, מיזוג אוויר, גילוי וכיבוי אש ועשן, דלת מבוקרת (עבור אבטחה) ביוב, מים, מנדפים (במידת הצורך), בורות שומן (במידת הצורך) ותקשורת, שתבוצענה לפי תוכניות ההכשרה וההדמיות המפורטות שיוכנו על ידי השוכר ויוגשו לאישור המשכירה מוקדם ככל הניתן לאחר חתימת הסכם זה, יצורפו כנספת 2 להסכם זה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו. מובהר כי כל עבודות ההכשרה תבוצענה בתיאום מלא מול המשכירה וקבלת אישורה בכתב טרם תחילת העבודות.

ב. השוכר יהיה רשאי להתחיל בביצוע עבודות ההכשרה החל ממועד המסירה, והוא מתחייב לסיימן כולל כלל האישורים הנדרשים ולפתוח את המושכר לקהל, עד לא יאוחר מתום 4 (ארבעה) חודשים לאחר מועד המסירה (להלן: "**תקופת ההכשרה**").

ג. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את שטח המושכר ומצא אותו מתאים והולם לייעודו בתנאי הסכם זה, ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

ד. כל "עבודות ההכשרה" כאמור תבוצענה על ידי השוכר, באחריותו ועל חשבונו, במסגרת תקופת ההכשרה.

ה. למען הסר ספק מובהר כי תוכניות ההכשרה המפורטות ידרשו אישורה המלא של המשכירה והשוכר יהא מחויב להכניס בהן שינויים לבקשת המשכירה ולהתאימן לדרישותיה ולצרכיה לפי שיקול דעתה.

ו. מובהר כי כל תוספת ו/או חריגה מהתוכניות והמפרטים כאמור מותנית באישור מפורש מראש ובכתב של המשכירה.

- ז. השוכר מתחייב לבצע את עבודות ההכשרה באופן שתגרם הפרעה מזערית, ככל הניתן, לתפקודו השוטף של האצטדיון, ולגורמים שלישיים בתחומו.
- ח. כמו כן, מובהר כי המשכירה תהא רשאית להורות לשוכר על המועדים בהם מותר לבצע עבודות ההכשרה ולחילופין על מועדים בהם עליו לחדול מביצוען. והשוכר יחויב לפעול בהתאם
- ט. השוכר לבדו יהיה אחראי לציוד ולחומרים שיובאו על ידו או על ידי מי מטעמו לשם ביצוע עבודות ההכשרה משך כל זמן הימצאם בשטח המשכירה. השוכר לא יניח ו/או יאחסן כל ציוד או חומר מחוץ למושכר.
- י. השוכר, והוא בלבד, יהיה אחראי כלפי המשכירה וכלפי כל צד ג' שהוא, בגין כל נזק ו/או הפסד, ישיר או עקיף, שיגרם למושכר ו/או לרכוש המשכירה ו/או למשכירה ו/או לכל צד ג' שהוא בקשר עם ביצוע עבודות ההכשרה. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מאחריות השוכר כאמור, יבטח השוכר את ביצוע עבודות ההכשרה כאמור בהסכם זה להלן.
- יא. השוכר יפצה וישפה את המשכירה בקשר לכל תשלום, הוצאה (כולל שכר טרחת עורך דין), נזק, אובדן, הפסד או חבות שנגרמו או העלולים להיגרם לה כתוצאה או בקשר לנזק מהנזקים להם אחראי השוכר לפי הוראות סעיף 4 זה.
- יב. השוכר מתחייב כי אספקת ו/או פינוי חומרי בניה (לאחר פינוי מורשה) ייעשו אך ורק דרך פתחים חיצוניים של שטח המושכר, במיכלי פינוי סגורים, כך שהלכוך לא יתפזר בשטח האצטדיון, והכל בהתאם להוראות המשכירה כפי שיימסרו מעת לעת.
- יג. השוכר אחראי בלעדית לכך כי כל עבודות ההכשרה יבוצעו על פי הוראות הדין וכי ישיג כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר הדרוש לביצוע עבודות ההכשרה על פי כל דין. השוכר יהיה חייב לשפות את המשכירה על כל נזק ו/או חבות שיגרמו לה כתוצאה מביצוע עבודות ההכשרה, או כל חלק מהן שלא על פי כל דין.
- יד. מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה בו השוכר לא יסיים את עבודות ההכשרה עד לתאריך סיום תקופת ההכשרה, מכל סיבה שהיא, מבלי שקיבל לכך את אישור המשכירה מראש ובכתב, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם.
- טו. להסרת ספק מובהר, כי תקופת עבודות ההכשרה הנה חלק בלתי נפרד מתקופת השכירות ובמהלכה יחולו על השוכר כל ההתחייבויות לפי הסכם זה, למעט אם צוין במפורש אחרת בהסכם זה.
- טז. השוכר יהיה רשאי לבקש מהרשות המקומית פטור מארנונה בגין שיפוצים (להבדיל מפטור בגין נכס ריק), במהלך תקופת ביצוע עבודות ההכשרה.

#### יז. חיבור לתשתיות

(1) השוכר יתחבר לכלל התשתיות הדרושות למושכר בהתאם למיקומים שתנחה אותו עורכת המכרז בהלימה לתכנון שיציג השוכר לרבות חשמל, מים, מיזוג, מנדף (במידת ונדרש), טלפון / תקשורת (כולל למערכת כיבוי אש) וביוב על – הכול באחריותו ועל חשבונו. השוכר מצהיר בזאת כי ערך את כל הבדיקות הדרושות לו בנושא זה טרם התקשרותו בהסכם זה ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך לרבות קיומן של תשתיות ו/או מקום ההתחברות אליהן. ביצוע חיבורים יעשה אך ורק בתיאום עם המשכירה והיעוצים מטעמה, כמפורט בתנאי המכרז. מובהר כי לא יותר שימוש בגז לכל מטרה שהיא ובכלל זאת בישול מזון, ולא תאושר התקנת תשתית גז במושכר. עבור כל החיבורים וטרם הפעלת המערכות יוצאו למשכירה אישורים הדרושים על פי דין ו/או כאמור בהסכם זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור יחולו גם ההוראות להלן:

(2) תכנון מערכת החשמל וכיבוי האש יעשה ע"י גורם מוסמך ובהתאם לדרישות החוק ויהיו חתומות כנדרש.

- (3) מערכות מים וביוב יחוברו מנקודת הקצה בהתאם לתוכנית שתאושר בהתאם לצרכיו ובאישור גורם המוסמך.
- (4) עבודות החשמל במושכר יעשו אך ורק ע"פ חוק החשמל ויבוצעו ע"י חשמלאי בעל רישיון מתאים לגודל החיבור.
- (5) מערכת גילוי אש - השוכר יבצע על חשבונו שינויים והתאמות במערכת הקיימת ככל הנדרש ובהתאם לתוכניות ובליוי ובפיקוח של נציג מטעם עורכת המכרז.
- (6) בתום עבודות הכשרה ולפני חשמוול המערכת השוכר יגיש דו"ח בודק חשמל למושכר וכן אישור יועץ בטיחות.
- (7) במידת הנדרש לצרכי השוכר - על השוכר להתקין על חשבונו מנדפים ולבצע על חשבונו טיפול שנתי למערכת המנדוף לרבות החלפת מסנני פחם ומסנני שק במנדפים. ככל שהמנדף יכול רכיבים (תעלות/ארובות וכיוצ"ב).
- (8) במידת הנדרש לצרכי השוכר - השוכר ידאג להתחבר - על אחריותו וכל חשבונו - לבורות השומן הקיימים באצטדיון. להסרת ספק ביצוע חיבורים יעשה אך ורק בתיאום עם עורכת המכרז, כמפורט בתנאי המכרז.
- (9) קידוח ברצפה ו/או בתקרת המושכר מחייב אישור קונסטרוקטור מטעם המשכירה. השוכר מתחייב לשאת בעלות הקונסטרוקטור ככל שתהיה כזו.
- (10) דלת מבוקרת בחיבור לאצטדיון תתוקן לפי הנחיות אבטחה מטעם עורכת המכרז ובהתאם לתשתיות הקיימות באצטדיון, ע"ח השוכר וזאת עבור כניסת ספקים ותפעול שוטף.

יח. הפרת סעיף זה, על תת סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של החוזה.

## 5. ניהול והפעלת המושכר

השוכר מתחייב לעמוד בכל אחד ואחד מהתנאים והדרישות המפורטים להלן:

- א. שעות הפעלת המושכר  
המושכר רשאי לפעול 7 ימים בשבוע ובהתאם לרישוי וחוקי עזר עירוניים.
- ב. מטרת השכירות  
(א) השוכר מתחייב לעשות שימוש במושכר אך ורק למטרת ניהול יחידת הסעדה מסוג: \_\_\_\_\_ (להלן: "**מטרת השכירות**"). במקרה של ספק, תפורש מטרת השכירות על דרך הצמצום.  
(ב) מובהר בזאת כי מלוא האחריות להשגת כל הרישיונות הדרושים להפעלת עסקו של השוכר במושכר מוטלת על השוכר וכל ההוצאות הכרוכות בכך יהיו על חשבונו, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכירה בעניין זה.

## ג. ניקיון

- (1) השוכר מתחייב לדאוג לניקיון שטח המושכר וסביבתו לשביעות רצונה המלא של המשכירה, וזאת על חשבונו השוכר. במידה והשוכר יימנע מלעשות כן, תהיה המשכירה רשאית (אך לא חייבת) לעשות זאת במקום השוכר ולחייב את חשבונו של השוכר בכל ההוצאות שתיגרמנה למשכירה בקשר לכך. הוראות סעיף זה לא תמנענה מהמשכירה לראות בהפרת השוכר סעיף זה כהפרה יסודית של חוזה זה במקרה שהשוכר קיבל התראה כאמור ולא נענה.

- (2) השוכר מתחייב לבצע בסוף כל יום פעילות ניקיון יסודי של שטח המושכר בהתאם להנחיות והגדרות עורכת המכרז.
- (3) דחיית הניקיון לבוקר יום המחרת, כמו גם ניקיון חלקי, יהוו הפרת החוזה לכל דבר ועניין.
- (4) ניקיון שטחים הציבוריים יבוצע באחריות החברה או מי מטעמה .

#### ד. איסור עישון

חובת קיום הוראות הדין בנושא יחולו על השוכר בלבד.

#### ה. פריקה וטעינה

- (1) כניסת ספקים בהתאם לצורך השוכר דרך מנהרת השירות ומעלית השירות בלבד, לא תותר הכנסה והוצאה של סחורות / פינוי זבל דרך הרחבה החיצונית.
- (2) על השוכר יהא להוביל הסחורות ושאר הדברים ישירות לשטח המושכר שברשותו, ולהקפיד שלא להותירם, כולם או חלקם, במעברים משותפים.

#### ו. שוונת

- (1) השוכר מתחייב כי בהכשרה והפעלת המושכר הוא יפעל בהתאם להוראות כל דין ו/או היתר, לרבות אך לא רק אחר חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ותקנותיו, חוק הגבלת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983 וכן חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו.
- (2) השוכר מתחייב להשתמש בשטח המושכר אך ורק בהתאם לאמור בהסכם זה, ולא להשתמש בו למטרות אחרות, או באופן אחר כלשהו.
- (3) השוכר מתחייב לשמור על שטח המושכר ועל הציוד בו מכל פגיעה ונזק ולמנוע מעובדיו ומלקוחותיו פגיעה ונזק כלשהם בו, למעט נזק שנגרם עקב בלאי כתוצאה משימוש סביר ורגיל.
- (4) בין היתר, יידרש השוכר להתקין לצורך כך ציוד מלא לכיבוי אש עפ"י ההוראות הקבועות לכך בכל דין ועפ"י הוראות המוסדות המוסמכים, להקפיד על מילוי כל הוראות הבטיחות והביטחון הקבועות בכל דין ו/או על פי הנחיות המשכירה, ולנקוט בכל האמצעים הדרושים.
- (5) מובהר בזאת כי השוכר ידאג בעצמו ועל חשבונו לתחזוקה שוטפת של מערכת המנדפים (במידה וזו תתוקן ביחידת הסעדה).
- (6) השוכר מתחייב למנוע ולהימנע מלגרום כל מפגע ומטרד, בלא יוצא מהכלל, עפ"י כל דין, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מפגעי ומטרדי תברואה ו/או רעש. במידה ויבקש השוכר להשמיע מוסיקת רקע במושכר, תושמע המוסיקה בעוצמה על פי הוראות המשכירה. במידה והמוסיקה תפריע לפעילות כלשהי של המשכירה, לפי שיקול דעתה, תהיה המשכירה רשאית להורות לשוכר להפסיק את המוסיקה לתקופה מסוימת או בכלל, והשוכר מתחייב לציית להוראה זו.
- (7) מובהר כי כל מפגע ו/או מטרד כאמור בסעיף זה יתוקנו ע"י השוכר באופן מידי לאחר שנודע לו דבר קיומן.
- (8) השוכר יעביר עותק ממפתחות הכניסה למושכר לנציג המשכירה לשעת חרום.

- (9) הגישה למושכר תותאם לנגישות לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות כל דין, על-ידי השוכר ועל חשבונו.
- (10) על השוכר ו/או מי מטעמו ייאסר לעשות שימוש ברחבה ובשטחים שמחוץ לשטח המושכר לצרכי אחסון (זמני או קבוע) של חומרים ו/או ציוד כלשהו, הצבת דוכנים, שילוט, פרסומת וכיוצא באלה.
- (11) על השוכר ייאסר להדביק מודעות ו/או פרסומים ו/או שלטים כלשהם על חלונות/שמשות, ו/או בכל מקום אחר בשטח האצטדיון והדבר יותר רק במקומות שהמשכירה אישרה מראש ובכתב, ככל שיותר. השוכר מתחייב להגיש הדמיית שילוט, לאישורה של המשכירה מראש ובכתב.
- (12) השוכר מתחייב לא לשנות את שטח המושכר, לא להוסיף עליו ולא לגרוע ממנו באופן כלשהו, בלא יוצא מן הכלל, לרבות שמירה על חזית המושכר, אלא אם תתיר זאת המשכירה מראש ובכתב ובתנאים ובסייגים כפי שייקבעו על ידה לעניין זה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- (13) בכל מקרה בו השוכר ו/או מי מטעמו יעשה שינוי ו/או שיפוץ בשטח המושכר ו/או יוסיף לו תוספת ביחס למצבו במועד תחילת תקופת ההתקשרות (להלן: "השינוי") בלי הסכמת המשכירה כאמור, ומבלי שהוגשה בקשה מפורטת מראש הכוללת תוכניות לתשתית, חשמל וכיו"ב, שהובאה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשכירה, תהיה המשכירה זכאית לבחור בין אחת החלופות הנ"ל –

- (1) לדרוש מהשוכר להסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו והשוכר יהא חייב לעשות כן - על חשבונו - מיד עם קבלת דרישה כנ"ל.
- (2) להותיר השינוי ובמועד סיום תקופת השכירות - יהא השינוי לרכושה המלא והבלעדי של המשכירה מבלי שהשוכר יהא זכאי לדרושו/או לקבל מהמשכירה כל תשלום ו/או פיצוי עבור השינוי.

ז. הפרת סעיף זה לעיל על ידי השוכר, על תת סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם ועילה לביטולו.

ח. כפוף לתשלום דמי הניהול במלואם ובמועד, המשכירה ו/או מי מטעמה תדאג לאספקת שירותי ניהול, כדלקמן: תאורה בשטחים הציבוריים, פינוי אשפה ופסולת למחזור מנקודות איסוף, אחזקת שטחי החניה (בין אם הללו יפעלו ללא תשלום ובין אם בגביית תשלום נוסף), אחזקת מעליות.

## 6. חוג לקוחות פוטנציאליים

- א. השוכר מצהיר כי המשכירה לא יצרה כל מצג לקיומם של מספר מינימאלי של לקוחות, והמשכירה איננה ערבה או אחראית לכך בצורה כלשהי.
- ב. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי ידוע לו שהמשכירה איננה אחראית בצורה כלשהי להצלחה פיננסית ו/או אחרת של המושכר וכי הוא מוותר מראש על כל טענה מסוג זה.
- ג. ידוע לשוכר ומוסכם עליו כי לא יהא זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי ו/או החזר באשר הם מהמשכירה ו/או ממי מעובדיה ו/או ממי מטעמה ו/או ממי בשמה בגין אובדן הכנסות, לרבות בנסיבות של שביתה, השבתה ו/או ירידה במספר המזדמנים לאצטדיון.
- ד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מאשר כי ידוע לו כי בעת קיום אירועי ספורט בינלאומיים, תיתכנה דרישות ו/או מגבלות מצד התאחדויות וארגוני הספורט ונותני חסויות לאירועים, בכל הנוגע לשילוט, פרסום, ממכר מוצרים מסוימים וכיוצ"ב. המציעים מתחייבים לפעול לפי הנחיות אלה, ככל שתהיינה מעת לעת, מוותרים מראש על כל טענה בעניין זה.

## 7. התמורה

א. החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות השוכר ישלם למשכירה בגין כל חודש שכירות את דמי השכירות החודשיים הנגזרים על פי אחוזים מהפדיון, או את דמי השכירות הבסיסיים על פי שיעורם כנקוב להלן, לפי הגבוה מביניהם.

ב. דמי השכירות הבסיסיים יהיו כדלהלן:

(1) במהלך 12 חודשי השכירות הראשונים, החל במועד המסירה יינתן פטור לשוכר מדמי השכירות ודמי הניהול (להלן- תקופת הגרייס).

(2) בשנת השכירות השנייה – סך של \_\_\_\_\_ לכל 1 מ"ר משטח המושכר ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

(3) בשנות השכירות השלישית, הרביעית והחמישית – סך של \_\_\_\_\_ שם לכל 1 מ"ר משטח המושכר ובתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין לחילופין 8% מהפדיון (לפי הגבוה ביניהם).

השוכר יידרש להעביר למשכירה עד ל-20 בכל חודש קלנדרי בתקופת השכירות דו"ח חתום על ידי רו"ח המפרט את הפדיון החודשי לחודש הקלנדרי הקודם לחודש בו מוגש הדו"ח. במידה וסכום השווה ל-8% מהפדיון יהיה גבוה מסכום דמי השכירות אזי השוכר יידרש לשלם את ההפרש למשכירה וזאת בתוך שבעה ימים מקבלת חשבונית שתופק על ידי המשכירה בגין סכום ההפרש.

(4) בתקופת האופציה, אם וככל שתמומש, דמי השכירות הבסיסיים יועלו בשיעור של 10% (עשרה אחוזים) תוספת ריאלית ביחס לדמי השכירות הבסיסיים שהיה על השוכר לשלם בגין החודש האחרון לתקופת השכירות.

ג. דמי השכירות הבסיסיים וכן דמי השכירות החודשיים יכוננו: "דמי השכירות" וביחס אליהם יחולו ההוראות להלן:

(5) דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד החל מן המדד הבסיסי ועד למדד החדש.

(6) דמי השכירות הבסיסיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד והמע"מ כאמור לעיל, ישולמו ב-1 לחודש עבור כל חודש מראש אך בכל מקרה לא יפחתו דמי השכירות הבסיסיים לחודש כלשהו מדמי השכירות הבסיסיים ששולמו עבור החודש שקדם לו.

(7) תשלום כאמור יבוצע באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של המשכירה.

ב. בנוסף לדמי השכירות, ישלם השוכר "דמי ניהול" בסך 10 שם לכל 1 מ"ר משטח המושכר (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ), בגין אספקת שירותי ניהול אשר יינתנו על ידי המשכירה ו/או מי מטעמה מעת לעת ועל פי שיקול דעתה (להלן: "דמי הניהול").

ג. דמי הניהול ישולמו באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של המשכירה בל אחד לחודש עבור כל חודש מראש.

ד. דמי השכירות, דמי הניהול והתשלומים הנלווים, יכוננו להלן יחדיו: "התמורה".

ה. השוכר מתחייב כי כל מכירה ו/או מתן שירות המושכר, יבוצעו באמצעות קופות רושמות תוך ניהול רישום קפדני ומדויק של המחזור הכספי במושכר. חבותו זו של השוכר הינה חבות מוחלטת ונפרדת וללא כל קשר לחבותו או אי חבותו לנהל קופה רושמת על-פי דרישות שלטונות מס הכנסה. הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ו. בנוסף על האמור לעיל מתחייב השוכר לנהל ספרי חשבונות והנהלת חשבונות מסודרת, כמתחייב מהוראות כל דין. השוכר מתחייב כי כל פדיון כהגדרתו לעיל, ללא יוצא מן הכלל, יירשם בספרי החשבונות ובקופה הרושמת של העסק. המשכירה תהיה זכאית ליתן לשוכר הנחיות נוספות בדבר דרכי רישום הפדיון והשוכר מתחייב לבצע הנחיות אלו. הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ז. המשכירה תהיה רשאית בעצמה ו/או על ידי נציג מטעמה לעיין ולבדוק בכל דרך שתמצא לנכון את סדרי הרישום של המחזור הכספי של השוכר ואת אמינות דו"חות הפדיון שלו, וכן כל דו"ח כספי המתייחס



למושכר, לרבות הדו"חות למע"מ. לצורך כך תהא המשכירה זכאית להיכנס לשטח המושכר בכל זמן סביר, לעיין במסמכי הנהלת החשבונות של השוכר ובדו"חות המוגשים מטעמו לרשויות המס, לבדוק את סרטי הקופה הרושמת והאם מקיים השוכר את כל הוראות הסכם זה. כן תהיה המשכירה רשאית לדרוש מהשוכר דיווח מפורט על כל הכנסות השוכר לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה והשוכר מתחייב להגיש לה דיווח כאמור

ח. למרות האמור בסעיף זה, במהלך שנת השכירות הראשונה – קרי החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_, לא ייגבו מן השוכר דמי שכירות ודמי ניהול. למען הסר ספק: תשלומים הנלווים – קרי מיסים ותשלומים נלווים כגון הוצאות חשמל, מים, ארנונה וכיו"ב בגין הוצאות המושכר, ישולמו לאורך כל תקופת השכירות החל ממועד מסירת החזקה במושכר.

ט. מבלי לגרוע מן הסעדים הנתונים למשכירה על פי דין ועל פי הוראות הסכם זה, פיגר השוכר בתשלום התמורה, או כל חלק ממנה, יישא הסכום שבפיגור ריבית פיגורים בשיעור הריבית המרבית הנהוגה בבנק הפועלים בע"מ בגין חשבונות עו"ש דביטוריים, בחריגה בלתי מאושרת, החל מהיום בו נועד לתשלום ועד לתשלום בפועל.

י. מוסכם כי פיגור בתשלום התמורה, או כל חלק ממנה, תקופה העולה על 14 יום, ייחשב להפרה יסודית של ההסכם.

## 8. התשלומים הנלווים

א. במשך כל תקופת ההתקשרות השוכר מתחייב לשאת, לשלם ולפרוע את כל ההוצאות החלות בגין הפעלת המושכר ללא יוצא מן הכלל, ובכלל זאת את הוצאות התפעול, האחזקה וניקיון המושכר וסביבתו, המיסים, ההיטלים, האגרות, חשבון טלפון, חשמל, הארנונות ותשלומי חובה למיניהם, בלא יוצא מן הכלל.

תשלומי הארנונה ייעשו במישרין ע"י השוכר לעיריית חיפה.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יישא השוכר בכל הוצאות החשמל בתקופת ההתקשרות בגין הפעלת המושכר כפי שיפורט להלן:

חיוב השוכר בגין צריכת החשמל והמים ייעשה על פי אחת האפשרויות הבאות, על פי בחירת המשכירה:

על פי קריאת מונים שתתבצע על ידי המשכירה על פי תעריף חברת חשמל / תאגיד המים באמצעות מונה משנה שהשוכר יתקין על חשבונו על פי הנחיות שיקבל מהמשכירה ו/או יועציה. התשלום יתבצע אחת לחודשיים, לא יאוחר מ- 7 יום מקבלת ההודעה על החיוב.

או על ידי חברת החשמל / תאגיד המים ישירות על פי מונה ראשי למושכר אשר יותקן באחריות השוכר ועל חשבונו על פי התקשרות ישירה מול חברת חשמל / תאגיד המים.

ג. מבלי לגרוע מן הסעדים הנתונים למשכירה על פי כל דין ועל פי הוראות חוזה זה, סכום שלא שולם למשכירה יישא ריבית פיגורים בשיעור הריבית המרבית הנהוגה בבנק הפועלים בע"מ בגין חשבונות עו"ש דביטוריים, בחריגה בלתי מאושרת, החל מהיום בו נועד לתשלום ועד לתשלום בפועל.

ד. הפרת סעיף זה, על תת סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של החוזה ועילה לביטולו.

## 9. רישיונות והיתרים

א. השוכר מתחייב לבקש, להשיג ולקבל בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור ו/או כל מסמך אחר הדרושים לפי כל דין ועפ"י דרישת השלטונות המוסמכים לניהול והפעלת המושכר.

ב. השוכר מתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר בהתאם לכל דין/רישיון/היתר ולמלא בקפדנות אחר כל ההוראות ותנאי ההיתרים והאישורים למיניהם במשך כל תקופת ההתקשרות.

ג. בכל מקרה שהמשכירה ו/או מי מטעמה תיתבע לדין עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מעובדיו, שיהא בבחינת הפרת הרישיון או איזה מתנאי, יהא השוכר חייב לשפות ולפצות את המשכירה בגין כל קנס שיוטל עליה ו/או כל הוצאה, הפסד או נזק שייגרמו לה עקב התביעה כאמור, לרבות הוצאות משפטיות.

ד. הפרת סעיף זה, על תת סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם ועילה לביטולו.

## 10. העברת זכויות

א. השוכר אינו רשאי למסור לאחר או לאחרים, במישרין או בעקיפין, זכות שימוש כלשהי בשטח המושכר, וכן אינו רשאי להעביר לאחר או לאחרים, במישרין או בעקיפין, זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן. כל מסירה או העברה כזו שיתיימר השוכר לעשות בניגוד לאמור לעיל, תהא בטלה ומבוטלת מעיקרה וחסרת כל תוקף. המשכירה תהא רשאית לראות בהעברת מניות בשוכר, במקרה שהשוכר הינו תאגיד כהפרה יסודית של ההסכם.

ב. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות לשעבוד על ידו או להעברה ו/או המחאה בדרך כלשהי, למעט אם קיבל השוכר את הסכמת המשכירה מראש ובכתב, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ג. למרות האמור בס"ק א' לעיל, במידה והשוכר הינו "רשת", כהגדרתה בהסכם זה, תהא רשאית "הרשת" ליתן זכות שימוש לזכיון מטעמה לצורך הפעלת המושכר (להלן: "הזכיון") בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

(1) בקשה מפורשת מראש ובכתב שתופנה על ידי ה"רשת" למשכירה לאישור הזכיון.

(2) אישור בכתב של המשכירה לגבי זהותו של הזכיון. למשכירה תהא הזכות לסרב לזכיון משיקוליה ומבלי לנמק. המשכירה תהא רשאית לדרוש לעיין בכל מסמך שיש בו כדי להצביע על מידת הליווי והגיבוי של הרשת לזכיון המוצע ומחויבותו לפעול בהתאם לכללים הנוהגים ב"רשת", להנחת דעתה של המשכירה.

(3) הזכיון יהיה בעל ניסיון של שלוש שנים רצופות בניהול והפעלת מושכר מזון בסמוך למועד הגשת הבקשה למשכירה. ה"רשת" תעביר למשכירה הוכחות על כך כפי שתבקש.

(5) ה"רשת" והזכיון מטעמה יתחייבו לפעול בהתאם ל"כללים להפעלת מושכר המזון באמצעות זכיון" בנוסח המצורף כנספח 3 להסכם זה ו/או כפי שיתוקן מעת לעת, ויחתמו על ההתחייבויות בנספח 3 להסכם זה, המהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

(5) הסכם הזכיונות יוכפף מפורשות להסכם זה. במסגרת הסכם הזכיונות יחויב הזכיון בכל אחד מחיובי השוכר לפי הסכם זה וההסכם יכלול הבהרה כי במקרה של הפרת הסכם זה ו/או עם סיומו, מכל סיבה שהיא, יתפנה הזכיון מיידית משטח המושכר ללא קשר ותלות למערכת החיובים והטענות ההדדית בינו לבין השוכר / "הרשת".

(6) במקרה של חילופי זכיינים, יעשה הדבר רק באישור מוקדם של המשכירה, אם אין בחילופיו משום נזק למשכירה, ובכפוף לחתימה מחודשת על נספח 3.

ד. השתמש שוכר שהוא "רשת" בזכות זו, יראו כל מקום בו כתוב "השוכר" לעניין הסכם זה גם הזכיון, להוציא החיובים הכספיים שישולמו ישירות על ידי ה"זכיון" וה"רשת" מתחייבת לדאוג כי הזכיון ימלא אחר כל הוראות ההסכם מבלי שהדבר משחרר את ה"רשת" מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיה על פי הסכם זה כלפי המשכירה. כמו כן, מובהר כי הפרת הוראה מהוראות הסכם זה על ידי הזכיון כמוה כהפרתו על ידי ה"רשת", ולמשכירה תעמודנה כל זכויותיה על פי ההסכם ועל פי כל דין כלפי ה"רשת", לרבות חילוט הערבות.

ה. הפרת הוראות סעיף זה, תהיה הפרה יסודית של ההסכם לכל דבר ועניין.

## 11. חוק הגנת הדייר

א. מוצהר ומוסכם בזאת כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן - "החוק") אינו חל ולא יחול על הזכויות הניתנות לשוכר ע"י המשכירה להפעיל ולנהל בתחומיה את המושכר, כמפורט בהסכם זה, ועל האפשרות להשתמש לצורך כך, בשטחה.

ג. מוצהר, מוסכם ומודגש בזאת, למען הסר ספק, כי השוכר לא שילם למשכירה והמשכירה לא קיבלה ממנו דמי מפתח או תמורה אחרת כלשהי בבחינת דמי מפתח עפ"י החוק, בגין אפשרות השימוש, כאמור, בשטח המושכר.

## 12. אחריות

א. השוכר מתחייב להפעיל ולנהל את המושכר תוך נקיטת כל האמצעים הדרושים והמתאימים בנסיבות העניין לתפעול זהיר וסביר ולמניעה בכל עת כל נזק ו/או פגיעה בהם ו/או לרכוש ו/או לאדם כתוצאה מהשימוש בהם.

ב. השוכר אחראי אחריות מלאה ובלעדית לכל נזק ו/או פגיעה ו/או הפסד ו/או אובדן, בלא יוצא מן הכלל אשר ייגרמו לאדם ו/או לרכוש בלא יוצא מן הכלל, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, אלה אשר ייגרמו למשכירה, לאנשי הצוות שלה, לעובדיה, למתארחים בה, ללקוחות ולעובדי השוכר, כתוצאה ו/או בקשר עם הפעלת המושכר בשטחה ו/או כתוצאה ממכירת המוצרים במושכר. אחריות זו תהא גם למעשי ו/או מחדלי עובדי השוכר ו/או מי מטעמו.

ג. השוכר מתחייב בזה לפצות ולשפות את המשכירה בגין כל נזק, תשלום והוצאה (כולל הוצאות משפטיות) אשר ייגרמו לה ו/או יידרשו ו/או ייתבעו ממנה ע"י כל אדם בשל כל מעשה ו/או מחדל ו/או פגיעה ו/או אובדן ו/או הפסד שלהם אחראי השוכר לפי סעיף זה.

## 13. ביטוח

א. מבלי לגרוע מחובות השוכר על פי כל דין ועל פי הסכם זה, לפני מועד קבלת החזקה במושכר ו/או לפני מועד תחילת ביצוע עבודות כלשהיא במושכר על - ידי השוכר ו/או מי מטעמו ו/או עבורו - המוקדם מבין שני המועדים ולפני הכנסת כל רכוש על ידי ו/או מטעם השוכר לנכס, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, למשך תוקפו של הסכם זה את הביטוחים המפורטים בנספח "אישור עריכת ביטוח מפעיל מסעדות עבודות התאמה", בתנאי ביט התקפים ליום תחילת הביטוח על שמו, על שם קבלנים וקבלני משנה ועל שם המשכירה, בחברת ביטוח מורשית לפעול כחוק בישראל, לביטוח עבודות השוכר המבוצעות על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או עבורו במושכר (שלא באמצעות המשכירה).

ב. הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות תכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכירה, ומי מטעמה בגין נזק כלשהו הנגרם על ידם, וכן כלפי שוכרים אחרים ו/או מחזיקים באצטדיון, אשר בהסכמי ההתקשרות עמם נכלל סעיף דרישה הדדי בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

ג. השוכר מתחייב להמציא לידי המשכירה, לא יאוחר מ 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה במושכר או מועד תחילת ביצוע עבודות כלשהיא במושכר (המוקדם מבין שני המועדים), אישור בדבר עריכת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לנוסח "אישור עריכת ביטוח מפעיל מסעדות עבודות התאמה" המצ"ב. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור זה כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות השוכר במושכר, והמשכירה תהיה זכאית למנוע מהשוכר ביצוע עבודות במושכר במידה והאישור כאמור לא הומצא לה. מניעת ביצוע העבודות על ידי המשכירה לא ימנע מילוי כל חובות השוכר על פי הסכם זה כולל, מבלי לפגוע בכלליות האמור, גם תשלומי דמי השכירות.

ד. לפני מועד תחילת תקופת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר, זולת נכסים הנכללים בעבודות המבוטחות על פי פוליסת העבודות הקבלניות לעיל - המוקדם מבין שני המועדים - מתחייב השוכר לערוך ולקיים למשך תוקפו של ההסכם ולמשך תקופת הארכתו, את הביטוחים

המפורטים ב"אישור ביטוח מפעיל מסעדות שוטף" המצ"ב אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין בישראל.

ה. למרות האמור בנספח "אישור ביטוח מפעיל מסעדות שוטף", מוסכם בזאת כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי, אולם האמור בסעיף יא להלן יחול לגבי כל נזק תוצאתי כאילו נערך הביטוח.

ו. בנוסף, יערוך השוכר גם את הביטוחים דלהלן:

a. ביטוח חובה וצד ג' לכל כלי רכב בבעלות ו/או בשירות השוכר.

b. הגדרה: כלי-רכב לעניין סעיף זה, לרבות מנופים, מלגזות, טרקטורים, גוררים, נגררים, וכן כל כלי-רכב ממונע מכל סוג.

c. כל הביטוחים הנדרשים על פי דין לעיסוקו של השוכר גם אם אינם כלולים בנוסח אישור הביטוח.

ז. כל הביטוחים המצוינים לעיל, ייקראו "ביטוחי השוכר".

ביטוחי השוכר ייערכו בחברת ביטוח המורשית לפעול כדין במדינת ישראל.

ח. ביטוחי השוכר יכללו תנאי מפורש על-פיו הינם קודמים לכל ביטוח אשר נערך על ידי המשכירה וכי המבטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המשכירה. כמו כן יתחייב המבטח שביטוחי השוכר לא יבוטלו והכיסויים הניתנים בהם לא יצומצמו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי המשכירה 30 יום מראש.

ט. אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח משלים ו/או נוסף לביטוחי השוכר כאמור, מתחייב השוכר כי בכל ביטוח נוסף/משלים, אשר יערוך, יכלול סעיף ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה וכן כלפי שוכרים אחרים ו/או מחזיקים באצטדיון, אשר בהסכמי ההתקשרות עמם נכלל סעיף דרישה הדדי בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון ויחולו הוראות סעיף יא להלן. בכל ביטוח חבות תוסף הרחבה לפיה הביטוח ישפה את המשכירה בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי השוכר.

י. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח, בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיף ביטוח זה, כדי שישקפו תמיד את ערכי הביטוח המתאימים.

יא. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או שוכרים אחרים באצטדיון ו/או בעלי זכויות כלשהיא באצטדיון, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר נכללת דרישה לפטור הדדי כלפי השוכר, בגין נזק שהוא זכאי או היה זכאי לשיפוי בגינו על-פי ביטוחי השוכר כאמור לעיל, בין אם נערך ובין אם לאו או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוחים כאמור, והוא פוטר בזאת את המפורטים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור. האמור בסעיף זה יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בהסכם זה בדבר פטור מאחריות של המשכירה. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

יב. השוכר יציג, לפני תחילת תקופת השכירות או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (לפי המוקדם) אישור עריכת ביטוחי השוכר בנוסח המצ"ב כשהוא חתום כדין ע"י מבטחו. מוסכם בזה במפורש, כי לא יהיה בעריכת הביטוחים, בהמצאת או אי המצאת אישור עריכת הביטוח, בבדיקתו או באי בדיקתו על ידי המשכירה ו/או על ידי מי מטעמה, בכדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי השוכר למוסכם, טיבם, תוקפם, היקפם או היעדרם, ולא יהיה בכך כדי להטיל אחריות כלשהיא על המשכירה ו/או מי מטעמה ו/או בכדי להסיר אחריות כלשהי מהשוכר.

יג. השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות ביטוחי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף כל משך תקופת הסכם השכירות ו/או עד למועד פינוי המושכר בפועל, המאוחר מבניהם.

יד. המשכירה מתחייבת לערוך ולקיים, את הביטוחים המפורטים להלן, אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין בישראל:

a. ביטוח מבנה המושכר על כל מערכותיו אך במפורש למעט תכולת שוכרים אחרים באצטדיון בערך כינון מפני אבדן או נזק עקב סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, סערה וסופה, פגיעה תאונתית אימפקט (התנגשות של כלי רכב), פגיעה על ידי כלי טיס וחלקים הנופלים מהם. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף (שיבוט) כלפי השוכר, מנהליו ועובדיו ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

b. ביטוח אובדן תוצאתי בשל נזק שנגרם לאצטדיון, עקב הסיכונים הכלולים בפוליסת אש מורחב של האצטדיון (אך למעט סיכוני שוד, חשמל, "כל הסיכונים" ופריצה) לתקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי השוכר, מנהליו ועובדיו ובלבד שהויתור על זכות תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

c. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכיסוי חבותה החוקית של המשכירה כלפי צד שלישי, בגין נזק לגופו ו/או רכושו של כל אדם או גוף משפטי שהוא בגבול אחריות של 5,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח.

i. ביטוח זה לא יהיה כפוף להגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתות והשבתות וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח כאמור יורחב לשפות את השוכר לעניין חבותו החוקית בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה.

d. ביטוח חבות מעבידים המבטחת את חבותה של המשכירה כלפי עובדיה בגין תאונה ו/או מחלה הנגרמת תוך כדי ועקב העסקתם על - ידי המשכירה בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

טו. המשכירה מצהירה כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכר עובדיו ומנהליו בגין נזק שהיא זכאית בגינו לשיפוי על-פי סעיף זה (או שהייתה זכאית לשיפוי אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח כאמור) והיא פוטרת בזאת את השוכר עובדיו ומנהליו מכל אחריות לנזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

טז. למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת כי המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם מוסכם בזאת כי הפטור המפורט בסעיף זה לעיל יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

יז. למען הסר ספק מוסכם בזאת כי המשכירה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי להגדיל את היקף הכיסויים האמורים ו/או להוסיף כיסוי ביטוחי שאינם מוזכר לעיל.

יח. מוסכם בזה במפורש כי בעריכת הביטוחים המפורטים לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות המשכירה מעבר לאמור בהסכם השכירות ו/או כדי לגרוע מחובות השוכר על-פי הסכם השכירות.

יט. השוכר מתחייב לנקוט בכל פעולה שתידרש על מנת לממש את זכויות המשכירה על פי פוליסות הביטוח לרבות הצטרפות לתביעות ו/או לדרישות שתגיש המשכירה לחברה המבטחת או נגדה.

כ. הפרת הוראות סעיפי הביטוח על פי נספח זה ו/או איזה מהן על ידי השוכר תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות.

כא. השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל במושכר ו/או באצטדיון, החורגים משגרת פעילותו של השוכר ואשר עלולים לגרום להתפוצצות ו/או דליקה ו/או אש ו/או אשר יש בהם כדי להגדיל את הוצאות הביטוח החלות על המשכירה ו/או על השוכרים האחרים בגין ביטוח האצטדיון או מושכריו.

כב. השוכר מתחייב כי במידה והמשכירה תחויב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל עקב כל פעילות של השוכר, ישלם השוכר למשכירה, את התוספת האמורה, מיד עם דרישתה הראשונה.

**14. סיום התקשרות**

א. מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת בדין ו/או הסכם זה, תהיה המשכירה זכאית לבטל הסכם או חלק הימנו, בכל עת, וזאת בכל אחד מהמקרים הבאים:

- (1) אם השוכר הפר, בין בעצמו ובין ע"י אחרים, הוראה מהוראות הסכם זה המהווה הפרה יסודית של ההסכם, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה.
- (2) פשיטת רגל ו/או פירוק ו/או כנוס נכסים ו/או הסדר נושים ו/או הקפאת הליכים של השוכר מיד עם ההכרזה עליהם ותחילת ההליכים.
- (3) הרשעת השוכר ו/או הזכיין או מי מבעלי מניותיהם בעבירה שיש עמה קלון.
- (4) אי פתיחת המושכר במשך תקופה רצופה של שבעה (7) ימים או יותר, אלא אם נגרמה הפסקת השרות כתוצאה מאירועים שהם בבחינת כוח עליון.
- (5) אי תשלום התמורה למשכירה על ידי השוכר, כולה או חלקה.
- (6) אי המצאת אישור ביטוח תקף תוך 3 ימים מקבלת דרישה בכתב.
- (7) אם התגלו 3 הפרות בתחום התברואה ו/או תפקוד המושכר.

ב. אין באמור בסעיף א' לעיל ו/או בשימוש בו כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד להם זכאית המשכירה לפי ההסכם ו/או הדין.

ג. במקרים המפורטים בס"ק א' לעיל תודיע המשכירה לשוכר, בהודעה בכתב על הפסקת הפעלתו וניהולו של המושכר, והשוכר מתחייב להפסיק ההפעלה כאמור, במועד הנקוב בהודעה ולפעול באופן קבוע בס"ק ו' להלן.

ד. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי שום ויתור, השהייה, ארכה, דחייה או הזנחה מצד המשכירה בשימוש בזכותה עפ"י ס"ק א' לעיל לא תקנה לשוכר זכות או אפשרות שלא הייתה לו אלמלא המעשה או המחדל של המשכירה, אם יהיו כאלה, כאמור בפסקה זו.

ה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המשכירה תהיה רשאית לבטל את השכירות שניתנה לניהול המושכר, לפי טיב ההפרה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

ו. "מועד סיום היחסים החוזיים" לענין הסכם זה יהיה בתום תקופת ההתקשרות או בכל מועד אחר בו יסתיימו היחסים החוזיים בין הצדדים, הכל לפי העניין. במועד סיום היחסים החוזיים, יפסיק השוכר את הפעלת המושכר ויחזיר את שטח המושכר לידי המשכירה במצבו כפי שהיו בתחילת תקופת השכירות, למעט בלאי סביר הבא מחמת שימוש רגיל, ותחולנה ההוראות להלן:

(1) השוכר יפנה את שטח המושכר וממועד זה לא יהיו הוא ו/או כל אדם אחר הקשור אליו, רשאים להיכנס לשטחו. השוכר יחויב להשאיר כל הריהוט והציוד המחוברים בשטח המושכר ואלה ייחשבו לרכוש המשכירה לכל דבר ועניין, ולשוכר אין ולא תהיה בהם כל זכות, והוא לא יהיה זכאי לכל תמורה ו/או השבה באשר היא, בין בגין השקעתו בהכשרת המושכר ובין בצידוד, בריהוט ובאביזרים.

(2) למען הסר ספק, מובהר בזה כי סיום היחסים החוזיים בנסיבות הפרת ההסכם על ידי השוכר לא תזכה את השוכר בהחזר השקעה באשר היא.

(3) הוצאת תכולה ו/או ציוד ע"י השוכר בניגוד לאמור בהסכם זה, ו/או פגיעה אחרת כלשהי בשטח המושכר על ציודו, רהיטיו ואביזריו, תזכה את המשכירה לממש הערבות, כמפורט בסעיף 23 להלן.

- (4) במועד סיום היחסים החוזיים יערכו נציגי המשכירה בדיקה של שטח המושכר, והשוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל נזק לציוד ו/או לשטח המשכירה, שנגרמו על ידי השוכר במהלך היחסים החוזיים, ושאינם בבחינת בלאי סביר, לפי שיקול דעתם של נציגי המשכירה.
- (5) כמו-כן, מתחייב השוכר לשפות את המשכירה בגין כל נזק שייגרם לשטח המושכר בעת הפינוי.
- (6) מבלי לפגוע בכל תרופה וסעד אחרים העומדים למשכירה עפ"י כל דין ועפ"י הסכם זה, בגין אי פינוי שטח המושכר במועד סיום היחסים החוזיים והמשך השימוש בשטחי המושכר מעבר למועד הנ"ל - מתחייב השוכר לשלם למשכירה בגין כל יום בו טרם פונה את שטח המושכר, מעבר למועד הנ"ל, בשיעור מוסכם של סך בשקלים השווה ל- \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ש"ח), צמוד למדד התשלום בפועל.
- (7) אם הורתה כן המשכירה ואם לא יוציא השוכר את כל ציודו ו/או כליו משטח המושכר במועד סיום היחסים החוזיים תהא המשכירה רשאית להוציאם בעצמה ולאחסנם בכל מקום שתמצא לנכון, והוצאות העברת הציוד והכלים ואחסנתם תחולנה על השוכר. השוכר פוטר בזה, מראש, את המשכירה מכל אחריות לאובדן ו/או נזק העלולים להיגרם לציוד ו/או כלים כאמור עקב ו/או במהלך הוצאתם ו/או אחסנתם כמתואר לעיל.

#### 15. ערבות בנקאית

- א. להבטחת כל אחת ואחת מהתחייבויותיו של השוכר לפי הסכם זה, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכירה, במעמד חתימת הצדדים על הסכם זה, ערבות בנקאית מוחלטת ערוכה וחתומה כדן ע"ס של \_\_\_\_\_ ₪ וצמודה למדד המחירים לצרכן מיום חתימתה ועד ליום מימושה בפועל. [הערה: קרן הערבות תעמוד על סך השווה לדמי השכירות הבסיסיים ודמי הניהול תקופת של 3 חודשים, בצירוף מע"מ כחוק].
- ב. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד למועד של 90 יום לאחר תום תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (ובנסיבות של הארכת ההסכם - יוארך תוקף הערבות בהתאם) ותשמש להבטחת ביצוע מלוא התחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה, לרבות כל תקופת ההכשרה.
- ג. הערבות הבנקאית תהא ערוכה ומנוסחת במדויק בהתאם לנוסח "כתב ערבות בנקאית" המצורף למסמכי המכרז **נספח 5** ומהווה כחלק בלתי נפרד הימנו.
- ד. במידה והשוכר הנו "רשת", המבקשת להפעיל את המושכר באמצעות זכיון מטעמה, "הנערב" יהא הרשת ולא הזכיון מטעמה (אלא אם המשכירה תאשר בכתב אחרת). ה"רשת" מאשרת ומסכימה בזה כי המשכירה תהא רשאית לחלט את הערבות כאמור, בין בנסיבות הפרת ההסכם על ידי הזכיון ובין על ידי ה"רשת", וה"רשת" והזכיון מוותרים מראש על כל טענה ו/או תביעה בקשר לחילוט בנסיבות אלה.
- ה. על השוכר יהא להמציא ערבות חליפית ו/או להשלים את סכום הערבות לסכום המקורי, לפי העניין, במקרה שתחולט הערבות במלוא סכומה או בחלקה.
- ו. למען הסר ספק, מובהר כי לא יהיה בחילוט הערבות כולה או מקצתה כדי לגרוע מזכויות המשכירה לתבוע את יתרת נזקיה מעבר לסכום שחולט.

#### 16. זקיפת תשלומים והעדר זכות קיזוז

- א. בכל מקרה בו יהא השוכר חייב למשכירה חיובים אחדים, תהיה למשכירה הזכות לקבוע בעת התשלום, לפי שיקול דעתה, את החיוב שלחשבונו ייזקף הסכום ששילם. כל עוד לא הודיעה המשכירה לשוכר אחרת, יזקף התשלום ראשית בגין דמי השכירות החודשיים ולאחר מכן בגין דמי אחזקה, חשמל, מים ובגין יתר ההוצאות, לפי סדרן.

ב. השוכר לא יהא רשאי לקזז מתשלומיו על פי הסכם זה, לרבות מדמי השכירות, חיובים כספיים כלשהם שהמשכירה חייבת לשוכר, אם בכלל, בין מכוח הסכם זה ובין מכוח כל דין. הפרת הוראה זו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

**17. סטייה או ויתור**

- א. הסכמת המשכירה לסטות מתנאי הסכם זה, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזרה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.
- ב. לא השתמשה או השתתה המשכירה מלהשתמש בזכות מהזכויות המוקנות לה על פי הסכם זה במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא יראו בכך ויתור על זכות מזכויותיו.

**18. הודעות והתראות**

כל הודעה או התראה שישלחו מצד אחד למשנהו בקשר להסכם זה, ישלחו בדואר רשום, או ימסרו ביד על פי מעני הצדדים הנקובים בראש הסכם זה (או כל מען אחר אשר תבוא עליו הודעה מתאימה בכתב) ויראו הודעה או התראה כאמור כאילו נמסרו לנמעניהן, אם ביד - עם מסירתן בפועל, ואם נשלחו בדואר כאמור - תוך ארבעים ושמונה (48) שעות לאחר שהושמו בדואר.

**19. סמכות שיפוט**

בתי המשפט המוסמכים עניינית בתחום חיפה יהיו בתי המשפט היחידים המוסמכים לדון בכל תובענה ו/או הליך משפטי אחר בין הצדדים להסכם זה ובכל עניין הקשור לו.

**20. ביטול הסכמים קודמים**

הסכם זה מבטל ומחליף כל משא ומתן, זיכרון דברים והסכם קודמים בין הצדדים אך מבלי לגרוע מהוראות המכרז.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכירה

אני הח"מ ..... עו"ד מאשר בזה חתימתם של ה"ה .....  
..... לעיל, וכי בחתימתם בצירוף חותמת ..... הינם מוסמכים  
להתחייב בשמה בהסכם זה.

\_\_\_\_\_  
חתימה

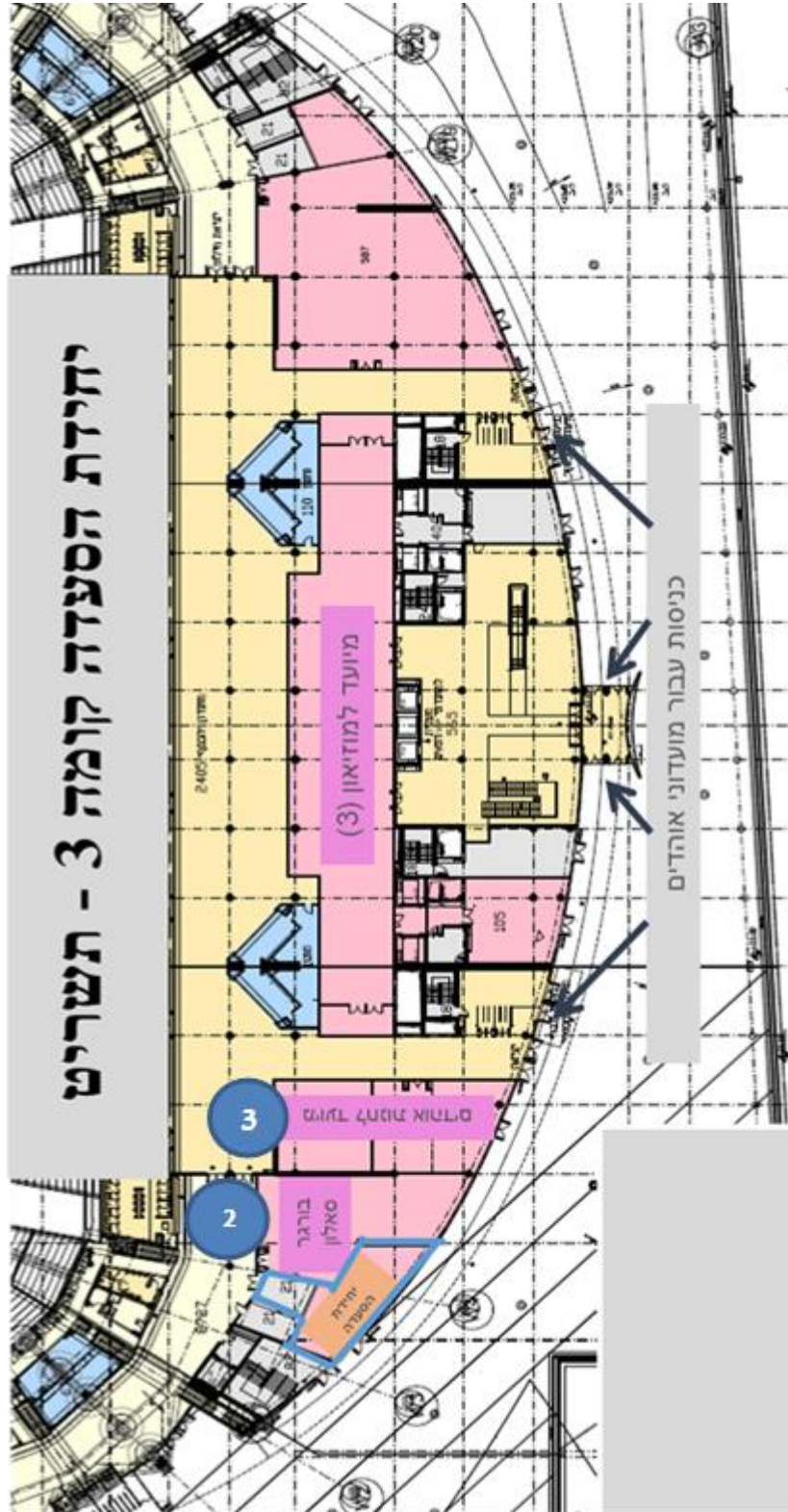
\_\_\_\_\_  
תאריך



## נספחי ההסכם:

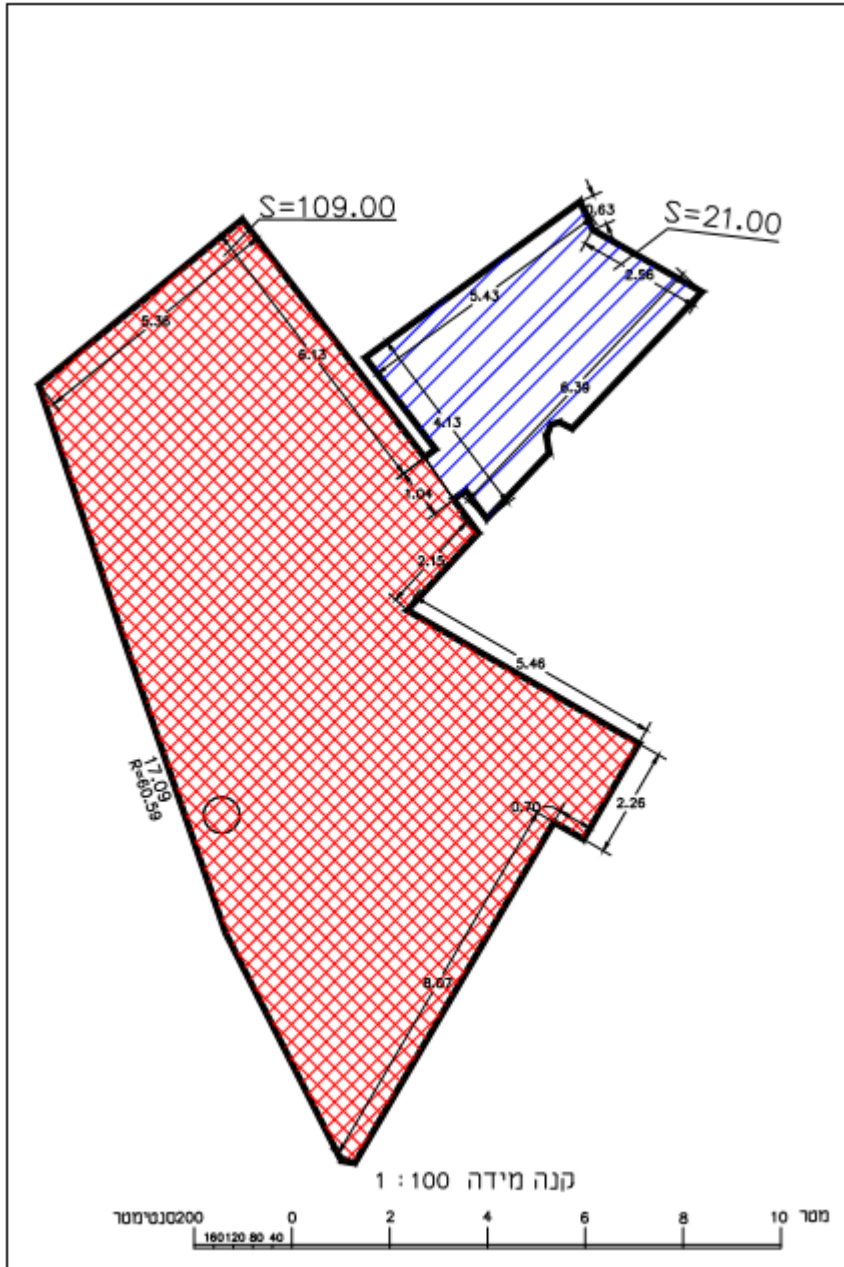
1. תשריט המתחם והמושכר.
  - 1.1 תשריט מתחם מערבי קומה 3.
  - 1.2 תשריט יחידת ההסעדה המושכרת.
2. תוכניות ההכשרה והדמיות (יועברו לאישור החברה ע"י הזוכה במכרז).
3. טופס הרשאה לניהול מושכר על ידי זכיון.
  - נספח 3 א'- כתב ערבות והתחייבות לשיפוי
  - נספח 3 ב'- כתב התחייבות ושחרור (לחתימה ע"י הזכיון)
4. (1) אישור עריכת ביטוח עבודות התאמה  
(2) אישור עריכת ביטוחי הקבע.  
נספח ג' - נספח השירותים.  
נספח ד' - כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים.
5. נספח ה' - ערבות בנקאית אוטונומית.

נספח 1  
1.1 תשריט מתחם מערבי – קומה 3



## 1.2

### תשריט יחידת ההסעדה המושכרת



**נספח 2**  
**תוכניות ההכשרה והדמיות**

### נספח 3

## טופס הרשאה לניהול מושכר על ידי זכ״ן

1. למרות האמור בסעיף 18 להסכם השכירות המשכירה תסכים כי השוכר ירשה לבר-רשות (להלן: "זכ״ן") לנהל את המושכר במקומו של השוכר ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן.
2. על השוכר יהיה לפנות בכתב אל המשכירה ולבקש את אישורה לניהול המושכר ע״י זכ״ן ולהתקשרות עם זכ״ן. השוכר יצרף לבקשה את כל הפרטים הנחוצים בקשר לזכ״ן המוצע ולהסכם המוצע בין השוכר והזכ״ן. במידת הצורך ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המשכירה, ימציא השוכר למשכירה פרטים ומסמכים נוספים, בקשר לזכ״ן המוצע ו/או להסכם המוצע בין השוכר והזכ״ן, כפי שיידרש לכך על ידי המשכירה.
3. למשכירה שיקול דעת בלעדי ומוחלט באם לתת את אישורה לניהול המושכר ע״י זכ״ן כאמור לעיל, באם לאו. המשכירה רשאית לקבל החלטתה כאמור על סמך אותם שיקולים שתמצא לנכון ואינה מחויבת ו/או מוגבלת לסוג מסוים של שיקולים. המשכירה אינה חייבת לנמק את החלטתה כאמור.
4. המשכירה לא תיתן את אישורה לניהול המושכר ע״י זכ״ן, והשוכר לא יתקשר בהסכם עם זכ״ן, אלא לאחר שהשוכר ימציא למשכירה והמשכירה תאשר לשוכר בכתב כי קיבלה לידיה את כל המסמכים המפורטים להלן:

- א. כתב ערבות והתחייבות לשיפוי, בנוסח הרצ״ב כנספח "3(א)" לנספח זה, **חתום ע״י השוכר**.
- ב. כתב התחייבות ושחרור, בנוסח הרצ״ב כנספח "3(ב)" לכתב זה, **חתום ע״י הזכ״ן**.
- ג. ערבות בנקאית, כאמור בסעיף 24 להסכם מאת השוכר.
5. כל עוד לא קיבל השוכר את אישורה בכתב של המשכירה לפיו קיבלה את כל המסמכים כאמור, לא יתקשר השוכר עם זכ״ן כאמור.
6. השוכר מתחייב כי כל הסכם עם זכ״ן יכלול הצהרה של הזכ״ן כי קרא את ההסכם שבין השוכר והמשכירה על נספחיו, כי ידוע לו שכל זכויותיו על פי ההסכם בינו ובין השוכר כפופות לזכויות השוכר על פי ההסכם שבינו ובין המשכירה, וכי ההסכם בינו ובין השוכר יכנס לתוקפו רק לאחר התמלאות כל התנאים הקובעים לכך בנספח זה.
7. השוכר מתחייב כי תום תוקפו של כל הסכם עם זכ״ן יהיה במועד קודם או זהה למועד תום תוקפו של ההסכם השוכר עם המשכירה, וכי **כל הסכם עם זכ״ן יכלול הוראה מפורשת הקובעת כי תוקפו של ההסכם השוכר עם הזכ״ן תלוי ומותנה בתוקפו של ההסכם השוכר עם המשכירה, ופקיעתו של האחרון, בין אם מפאת הגיעו לסיומו ובין אם מכל סיבה אחרת, תפקיע ותסיים מיידיית ובו זמנית את ההסכם השוכר עם הזכ״ן**.
8. למען הסר ספק מובהר בזה כי השוכר נשאר ויישאר אחראי כלפי המשכירה למילוי כל הוראות ההסכם שבינו ובין המשכירה וכי אין בכתב זה ו/או בהענקת רשות לזכ״ן בכדי לפטור את השוכר מהתחייבויותיו על פי ההסכם עם המשכירה, כולן או מקצתן.

---

השוכר

---

המשכירה

### נספח 3 א'

#### כתב ערבות והתחייבות לשיפוי

(לחתימה על ידי השוכר)

- הואיל וקריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ (להלן: "המשכירה") התקשרה בהסכם שכירות מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם") עם \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר"), על פיו שכר השוכר מהמשכירה את המושכר כהגדרתו בהסכם;
- והואיל ובהתאם למפורט בנספח 3 להסכם (להלן: "הנספח") ובכפוף לתנאים המפורטים בו מעוניין השוכר להתקשר עם \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ (להלן: "הזכיון") בהסכם לניהול המושכר (להלן: "הסכם הזכיון");
- והואיל ובהסכם הזכיון קיבל על עצמו הזכיון התחייבויות שונות כלפי המשכירה;

#### לפיכך ובהתאם לזאת השוכר מצהיר ומתחייב כדלהלן:

1. השוכר ערב בזאת באופן מוחלט וללא כל תנאי לקיום כל התחייבויות הזכיון כלפי המשכירה.
2. השוכר מתחייב בזאת כי עם דרישתה הראשונה של המשכירה, ובלא שהמשכירה תידרש להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתה בכל צורה שהיא, ומבלי שתחול על המשכירה כל חובה לפנות תחילה אל הזכיון בדרישה כי יקיים את התחייבויותיו כלפי המשכירה, כולן או מקצתן, ימלא השוכר ויקיים ללא כל דיחוי את כל התחייבויות הזכיון כלפי המשכירה, כפי שיידרש לכך על ידי המשכירה.
3. אם הזכיון יפר את התחייבויותיו ו/או איזה מהתחייבויות השוכר כלפי המשכירה, כולן או מקצתן, מתחייב בזאת השוכר באופן מוחלט ובלתי מותנה לשפות את המשכירה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או אבדן רווחים, ישירים ו/או עקיפים, שיגרמו למשכירה עקב הפרה כאמור, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הוצאות משפטיות מלאות, שכ"ט עו"ד, מומחים ויועצים וזאת מבלי לפגוע בזכותה של המשכירה לקבלת כל תרופה על-פי דין ועל פי ההסכם.
4. התחייבויות השוכר הכלולות בכתב זה, כולן או מקצתן, דינן לכל דבר ועניין כדין התחייבויות השוכר בהסכם.
5. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל הערבויות והביטחונות שהתחייב השוכר להמציא ו/או המציא למשכירה, להבטחת התחייבויותיו על פי ההסכם, ישמשו גם להבטחת התחייבויותיו של הזכיון על פי כתב התחייבות זה.
5. כתב התחייבות זה הינו בלתי חוזר ויעמוד בתוקפו מיום חתימתו וללא הגבלת זמן.

#### **ולראיה באנו על החתום :**

\_\_\_\_\_

השוכר

\_\_\_\_\_ על-ידי

שם והתפקיד

\_\_\_\_\_ על-ידי

שם והתפקיד

## כתב ערבות

(במקרה שהשוכר הינו גוף מאוגד/חברה/שותפות)

אנו החתומים מטה ערבים בזאת, ביחד ולחוד, באופן אישי ומוחלט וללא כל תנאי וסייג, לקיום כל התחייבויות השוכר על-פי כתב התחייבות זה.

_____	_____	_____
שם: _____	שם: _____	שם: _____
ת.ז.: _____	ת.ז.: _____	ת.ז.: _____
תאריך: _____	תאריך: _____	תאריך: _____

### נספח 3 ב'

#### כתב התחייבות ושחרור (לחתימה על ידי זכייין)

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ (להלן: "הזכייין") מאשרים ומצהירים כדלקמן:

**הואיל** ו \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") התקשר עם חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ (להלן: "המשכירה") בהסכם שכירות (להלן: "ההסכם") לפיו שכר השוכר מהמשכירה את המושכר כהגדרתו בהסכם;

**והואיל** ועל פי האמור בהסכם ביקש השוכר את הסכמת המשכירה כי הזכייין יורשה להשתמש במושכר כבר-רשות;

**והואיל** ואחד התנאים להסכמת המשכירה לשימוש הזכייין במושכר כבר רשות הינה התחייבויותינו כמפורט להלן בכתב זה;

**לפיכך** ובהתאם לזאת אנו מצהירים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר ובלתי מותנה כלפי המשכירה כדלהלן:

1. אנו מאשרים כי אין לנו ו/או לא תהיה לנו כל זכות שהיא כלפי המשכירה בקשר עם המושכר, וכי כל זכות שיש לנו ו/או שתהיה לנו ביחס למושכר הינה ו/או תהיה כלפי השוכר וכלפיו בלבד.
2. אנו מוותרים בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהם כלפי המשכירה בקשר לשימוש במושכר ו/או בקשר להסכם ותוקפו, ומשחררים את המשכירה מכל אחריות ו/או חובה שהם כלפינו.
3. אנו מוותרים על כל סעד שבדין כנגד המשכירה ובמיוחד על זכותנו לסעד של צו-מניעה זמני או קבוע כנגד המשכירה. ויתור זה נעשה במודע שכן ברור לנו שבעל דברנו היחיד לעניין השימוש במושכר הוא השוכר.
4. אנו מתחייבים ומסכימים כי כל ההליכים, הסעדים והתרופות שעומדים למשכירה כנגד השוכר על-פי החוזה יעמדו לה גם כלפינו, ואילו לנו לא יהיו כל זכויות, הגנות, סעדים, או תרופות כנגד המשכירה.
5. אנו מצהירים, כי קראנו את ההסכם על נספחיו והבנו את תוכנו לרבות התחייבויות השוכר על פיו, כי ידוע לנו כי כל זכות שלנו ביחס למושכר כפופה לאמור בהסכם האמור וכי כל הסכם בינינו ובין השוכר ביחס למושכר יכנס לתוקפו, על אף האמור בכל מקום אחר, אך ורק לאחר התמלאות כל התנאים הנקובים בנספח 3 לו.
6. בנוסף לאמור לעיל, אנו מתחייבים בזאת כלפי המשכירה בכל החיובים והחובות שמתחייב בהם השוכר בהסכם ועל פיו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התחייבותנו זו הינה עצמאית, נפרדת ובלתי תלויה בהתחייבות השוכר כלפי המשכירה.
7. אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי מותנה לשפות את המשכירה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או אובדן רווחים, ישירים או עקיפים שיגרמו למשכירה בגין או בקשר לקביעה כאמור בסעיף 3 לעיל ו/או בגין או בהקשר להפרה של התחייבות מהתחייבויותינו הכלולות בכתב זה.

כתב זה הינו בלתי חוזר ויעמוד בתוקפו מיום חתימתו וללא הגבלת זמן.

#### **ולהלן באנו על החתום:**

ע"י: \_\_\_\_\_  
שם ותפקיד \_\_\_\_\_

וכן ע"י: \_\_\_\_\_  
שם ותפקיד \_\_\_\_\_



## כתב ערבות

(במקרה שהזכייין הינו גוף מאוגד/חברה/שותפות)

אנו החתומים מטה ערבים בזאת, ביחד ולחוד, באופן אישי ומוחלט וללא כל תנאי וסייג, לקיום כל התחייבויות הזכייין על-פי כתב התחייבות זה.

_____	_____	_____
שם: _____	שם: _____	שם: _____
ת.ז.: _____	ת.ז.: _____	ת.ז.: _____
תאריך: _____	תאריך: _____	תאריך: _____

**נספח 4 (1)**  
**אישור עריכת ביטוח ביצוע עבודות התאמה**

לכבוד

חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ (להלן "המשכירה")

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה			
תאריך הנפקת האישור: _____			
אישור ביטוח זה מחוזה אסמכתא לכף שלמבטוח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למינוח המפורט בה. הפדוע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וההגנה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האפור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מוסיף עם מבקש האישור.			
מסמך האישור	מסמך הפוליסה	המבטוח	שם: חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ / א"א החברה הכלכלית לחיפה בע"מ / א"א עיריית חיפה / א"א החברה הכלכלית לחיפה בע"מ ת.ד.פ.ח.י. 515137131
מועמד מבקש האישור	מוען הנכס המבטוח / כתובת ביצוע העבודות	שם: _____ / א"א קבלני משנה / א"א משכירי ציוד / א"א מתקני ציוד / א"א מבקש האישור	ת.ד.פ.ח.י.:
<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: המשכיר			מוען: _____

כיסויים נכללים לביטוח עבודות קבלניות	מספר הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שולי העבודה		השתתפות עצמית	כיסויים נוספים בתוקף
				סכום	מסמן		
כל הסיכונים עבודות קבלניות				כן			יש לבדוק מיד מול סוכן התאמה
נזק ארבעה				כן	1,000,000		
רפיש נפיל צנבדים				כן	1,000,000		
רפיש סמל							
רפיש חניניה							
שטח היסוד					10% משולי העבודה		
היקוות זמניים							
מדידת קמפנו עצומה					20% משולי העבודה		
חומרים מסויים					24 חדש		
תחזיקה המורחבת					בתוקף		
הרחבה 118 של 500,000 ₪					25% משולי העבודה		
דרישות רגילות							
צד ג'				כן	פי 10 משולי העבודות, לא פחות מ 4,000,000 ₪ ולא יותר מ 20,000,000 ₪		
אחריות מוגבלים				כן	20,000,000		

פירוט השידרותים (נספח), מטרותים המורחבים בהסכם בין המבטוח למבקש האישור, יש לבדוק את מיד היחידות התואמים סל המעורר במסמך ג':  
 הרחבה 308 לטובת שוכרים אחרים, משתמשים אחרים, מבקרים ובעלי זכויות במקרקעין של המשכיר.  
 074 - שיפוצים.

ביטול/שינוי הפוליסה  
 שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור  
 המבטוח:

## נספח 2(4) אישור עריכת ביטוחי קבע

**לכבוד**

**חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ (להלו "המשכירה")**

אישור קיום ביטוחים			
תאריך הנפקת האישור: _____ אישור ביטוח זה מלווה אסמכתא לכך שלמבטוח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחליגותיה. יחד עם זאת, במקרה של סתימה בין התנאים שמופרטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.			
<b>מבקש האישור*</b> שם: חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ/או החברה הכלכלית לחיפה בע"מ/או ציריית חיפה/או חברות בנות של ציריית חיפה ושל החברה הכלכלית לחיפה בע"מ. ת.ד. פ. ח. 515337131	<b>המבטוח</b> שם: _____ ת.ד. פ. ח. _____ מוען: _____	<b>אופי העסקה*</b> <input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	<b>מעמד מבקש האישור*</b> <input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזומין שירותים <input type="checkbox"/> מזומין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים <small>או נציין כזה כיסוי בהתאם לסעיף 4</small>	גבול האחריות/ סכום ביטוח <small>ש"ח</small>		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח <small>חלוקה בין גבולות אחריות או סכומי ביטוח</small>
	ש"ח	ש"ח					
308- ויתור תחלופי לאחר 309- ויתור תחלופי לטובת מבקש האישור 313- נזקי טבון 314- פריצה, גליבה ושד 316- רעידת אדמה 328- ראשונות	ש						<b>תכולה בלבד</b>
302 אחריות צוכבת 304 שיפוי 307 צד ג' קבלנים וקבלני משנה 308 ויתור נזק תחלופי לאחר 309 ויתור נזק תחלופי לטובת מבקש האישור 315 תביעות המוגש 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשונות 329 רכוש מבקש האישור ויחשב כצד ג'.	ש	4,000,000					<b>צד ג'</b>
308 ויתור נזק תחלופי לאחר 309 ויתור נזק תחלופי לטובת מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמנובדל של מי מנובדל המבוטח 328 ראשונות.	ש	20,000,000					<b>אחריות מעבידים</b>
308- ויתור תחלופי לאחר 309- ויתור תחלופי לטובת מבקש האישור 313- נזקי טבון 316- רעידת אדמה 328- ראשונות							<b>אבדן תוצאתי</b>

פירוט השירותים (נספח) לטובת המבטוחים בהתאם בין המבוטח למבקש האישור, או נציין את מידע הליחות עליו הרשימה המפורטת בסעיף 4.  
 הרהבה 308 לטובת שוכרים אחרים, משתמשים אחרים, מבקרים ובעלי זכויות במקרקעין של המושכר.  
 096 – שכירויות השכירות.

ביטול/שינוי הפוליסה \*  
 שינוי כרעות מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודיעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור  
 המבטוח:

\* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

## נספח ג' - נספח השירותים

קוד השירות	תיאור השירות נשוא ההתקשרות	קוד השירות	תיאור השירות נשוא ההתקשרות
071	רוקחות	001	אבטחה
072	רכב/מוסכים/חנייה/הסעות	002	אחסון/מחסנים (לרבות מחסני ערובה וקירור)
073	רפואה משלימה	003	אספקת גז ודלק
074	שיפוצים	004	אשפה ושירותי מחזור
075	שירות לאומי	005	בדיקות מעבדה ודגימות
076	שירותי אירוח, כנסים, השתלמויות, פנאי ומלונאות	006	ביגוד/ טקסטיל/ אופנה
077	שירותי ביקורת	007	ביקורת חשבונאית, ראיית חשבון ומיסוי
078	שירותי גניזה וארכיב	008	בית מטבחיים/משחטות
079	שירותי דת	009	בניה - עבודות קבלניות גדולות
080	שירותי מעבדה/תיקונים/ התקנה	010	מעלי חיים
081	שירותי משרד	011	בקרה, ביקורת תקנים ושמות
082	שירותי ניהול	012	בקרת מלסדות חינוך
083	שירותי ניסוח	013	בריאות הנפש
084	שירותי פיקוח ובקרה	014	בריכה/ פארק שעשועים ומים/ אטרקציות
085	שירותי פיקוח, תכנון ובקרה (בניה)	015	בתי אבות ומעונות
086	שירותי פיקוח, תכנון ובקרה (כללי)	016	גביה וכספים
087	שירותי קוסמטיקה	017	גיטו, גיזום וצמחיה
088	שירותי תחזוקה ותפעול	018	דברי ערך/ אספנות/ אומנות
089	שירותי תחזוקת מערכות	019	דפוס, עיצוב גרפי ואמנויות
090	שירותים אוויר/ימי	020	דרישות מיוחדות/צרכים מיוחדים
091	שירותים בחו"ל	021	הדרכות/ קורסים/ סדנאות
092	שירותים לציבור (לרבות: גופים ציבוריים, מלכ"ר וחל"א)	022	הובלות והפצה
093	שירותים משפטיים	023	הופעות/ קולנוע/ שירותי בידור
094	שירותים פרא רפואיים	024	הכנת מכרזים להלום והנחיות
095	שירותים רפואיים	025	השעת נוסעים
096	שכירות והשכרות	026	הפקת אירועים/אולמות אירועים
097	תאגידי מים / מכון טיהור שפכים	027	הרסות/פינויים
098	תחזוקת ציוד ורשתות חשמל ותקשורת	028	השקעות ויזמות
099	תכשירים/ אבני חן	029	התקנת ושדרוג מערכות (צמוד) מבנה
100	תפעול ציוד	030	חברות מנהלות
101	תקשורת וחברות הסלולר	031	חדר כושר/ אימוני ספורט
102	-	032	חדרי כושר וספורט
103	-	033	חומרים מסלולים וכימיקלים - פסולת, פינוי והובלה
104	-	034	חינוך/קורסים/סדנאות
105	-	035	חקירות
106	-	036	חקלאות - צמח/חי
107	-	037	טיסות
108	-	038	יועצים/מתכננים
109	-	039	כוח אדם
110	-	040	מהנדס, אדריכל, הנדסאי
111	-	041	מזון, שירותי הסעדה/ בתי אוכל
112	-	042	מחקרים וסקרים
113	-	043	מחשוב
114	-	044	מדע
115	-	045	מיפוי
116	-	046	מכירת/רכישת/השכרת ציוד
117	-	047	ממוני ויועצי בטיחות
118	-	048	מעליות - תחזוקה/ שירות/ וחלפים
119	-	049	מערכות בקרה ושליטה
120	-	050	מערכות גילוי וכיבוי אש
121	-	051	מערכות השקיה והולכת מים
122	-	052	מערכות פוטו-וולטאליות
123	-	053	מפעל ייצור (יש לציין שם תחום במסגרת סעיף "אופי העסקה")
124	-	054	נדל"ן / השקעות ויזמות
125	-	055	נופש וטיולים (לרבות מדריכים)/קייטנות/פעילות לילדים
126	-	056	ניהול מבנים
127	-	057	ניקיון
128	-	058	נשק וחומרי נפץ
129	-	059	ספרימלרים
130	-	060	עבודות מתכת
131	-	061	עבודות עץ
132	-	062	עבודות תחזוקה ושיפוץ (חשמל/איטום/אינסטלציה)
133	-	063	פלסטיק
134	-	064	פעילות בחוץ לארץ
135	-	065	ציוד תאורה והגברה
136	-	066	צילום/שידורי רדיו/טלוויזיה
137	-	067	צמ"ח
138	-	068	צנרת והנחת קווי מים וביוב
139	-	069	קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)
140	-	070	קמעונאות (יש לציין שם תחום במסגרת סעיף "אופי העסקה")

## נספח ד' - כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים

קוד הסעיף	כיסויים נוספים בתוקף	קוד הסעיף	כיסויים נוספים בתוקף
371	-	301	אובדן מסמכים
372	-	302	אחריות ציובת
373	-	303	דיבה, השמלה והוצאת לשון הרע במסגרת כיסוי אחריות מקצועית
374	-	304	הרחב שיפוי
375	-	305	הרחבת צד ג' - כלי ירייה
376	-	306	הרחבת צד ג' - נזק בעת שהות זמנות בחו"ל
377	-	307	הרחבת צד ג' - קבלנים וקבלני משנה
378	-	308	ויתור עק תחסיף לטובת גורם אחר (יש לפרט שם וכתובת)
379	-	309	ויתור עק תחסיף לטובת מבקש האישור
380	-	310	כיסוי למשווקים במסגרת חבות מוצר
381	-	311	כיסוי אובדן תוצאתי עבור מבקש האישור
382	-	312	כיסוי בנין נזק שלגרים משילוש <del>הצמחה</del>
383	-	313	כיסוי בנין נזקי טבע
384	-	314	כיסוי גובה פריצה אוויר
385	-	315	כיסוי כתביעות <del>ממשלה</del>
386	-	316	כיסוי רניידית אדמה
387	-	317	מבוטח נוסף - אחר (יש לפרט שם וכתובת)
388	-	318	מבוטח נוסף - מבקש האישור
389	-	319	מבוטח נוסף - היה ויחשב כמנעבדים שכ מי מנעבדו המבוטח
390	-	320	מבוטח נוסף בנין מנעלי או מחדלי המבוטח - אחר (יש לפרט שם וכתובת)
391	-	321	מבוטח נוסף בנין מנעלי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור
392	-	322	מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה
393	-	323	מוטב לתגמולי ביטוח - אחר (יש לפרט שם וכתובת)
394	-	324	מוטב לתגמולי ביטוח - מבקש האישור
395	-	325	מקומה ואי יושר עובדים
396	-	326	פגועים בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית
397	-	327	עילכו/שילוחי עקב מקרה ביטוח
398	-	328	ראשוניות
399	-	329	רמבטח מותר עכ כדרישה או טענה סכל מבטח של מבקש האישור
400	-	330	רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' בפרק זה
401	-	331	שנעבוד לטובת גורם אחר (יש לפרט שם וכתובת)
402	-	332	שנעבוד לטובת מבקש האישור
403	-	333	תקופת גילוי (יש להוסיף תאריכים)
404	-	334	-
405	-	335	-
406	-	336	-
407	-	337	-
408	-	338	-
409	-	339	-
410	-	340	-
411	-	341	-
412	-	342	-
413	-	343	-
414	-	344	-
415	-	345	-
416	-	346	-
417	-	347	-
418	-	348	-
419	-	349	-
420	-	350	-
421	-	351	-
422	-	352	-
423	-	353	-
424	-	354	-
425	-	355	-
426	-	356	-
427	-	357	-
428	-	358	-
429	-	359	-
430	-	360	-
431	-	361	-
432	-	362	-
433	-	363	-
434	-	364	-
435	-	365	-
436	-	366	-
437	-	367	-
438	-	368	-
439	-	369	-
440	-	370	-

## נספח ה'

### ערבות בנקאית אוטונומית

לכבוד  
חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ

א.ג.נ.,

כתב ערבות מס': \_\_\_\_\_

לפי בקשת \_\_\_\_\_ \* (להלן: "הנערב") הרינו ערבים בזה כלפיכם ערבות מלאה ומוחלטת ומתחייבים לשלם לכם כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) (להלן: "סכום הערבות") להבטחת מילוי תנאי הסכם שכירות מתאריך \_\_\_\_\_ להפעלת יחידת הסעדה באצטדיון סמי עופר - על ידי הנערב.

ערבותנו זאת הינה ערבות אוטונומית ובלתי תלויה ואנו נשלם לכם בתוך חמישה ימים ממועד דרישתכם הראשונה בכתב אלינו, כל סכום שתדרשו עד לסכום הנ"ל, מבלי להטיל עליכם לבסס דרישתכם ומבלי לתת לנו כל הסברים בקשר לכך, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מהנערב.

אתם זכאים ורשאים לממש ערבות זאת, מעת לעת, על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות, ובלבד שסך כל הסכומים שידרשו על ידכם וישולמו על ידינו בגין ערבות זאת לא יעלה על סכום הערבות. לפיכך, אם לא תממשו ערבות זאת במלואה בפעם אחת, תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.

ערבותנו זאת בתוקף עד \_\_\_\_\_ . אחרי מועד זה תהא ערבותנו בטלה ומבוטלת.

ערבותנו זו אינה ניתנת להעברה ואו להסבה בכל דרך שהיא.

בכבוד רב

חתימה וחותמת הבנק

תאריך: \_\_\_\_\_