

עיריית ירושלים

ביחד עם

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

קול קורא:

**הפעלת שטחים וחללים שונים (לשימוש מסחרי)
בחזית הצפונית של אצטדיון טדי (מלחה) - ירושלים**

פברואר 2026

קול קורא
הפעלת שטחים וחללים שונים
בחזית הצפונית של אצטדיון טדי – ירושלים

1. **כללי :**

1.1. עיריית ירושלים ביחד עם אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט ופנאי בירושלים בע"מ (להלן: ביחד ולחוד "המזמין" או "החברה"), מעוניינות בקבלת מידע / רעיונות והצעת מחיר בכל הקשור להפעלתם של ארבעה חללים בחזית הצפונית של אצטדיון טדי (מלחה ירושלים) – החללים מיועדים לשימושים שונים בתחומי הספורט והמזון (להלן: "החלל והשטח").

בימים אלו פועלת החברה להכשרת חללים ופיתוח השטח הציבורי במפלס רחוב דוד איילון. החללים ממוקמים בחזית אצטדיון טדי מתחת ליציע הצפוני.

החברה צופה כי גמר סיום עבודות המעטפת, הכשרת החלל והפיתוח הסביבתי יסתיימו עד ליום 30.6.26

בכוונת החברה למסור את החללים לידי מציעים אשר יחתם איתם הסכם התקשרות מכוח הליך זה, רק לאחר קבלת טופס אכלוס (ט'4) לרמת מעטפת.

בכוונת החברה להתקשר עם גופים מתאימים אשר יקימו ויפעילו עסקים בשימושים המותרים תוך שהם מגוונים את השירותים הניתנים כיום לבאי מרכזי הספורט בזמן אירועים ובשגרה.

יובהר כי מטרת החברה לייצר גיוון פעילות מבחינה מסחרית ומוצרית ולכן תעדיף עסקים אשר מאפייני הפעילות שלהם אינם נוכחים כיום בשטח קריית הספורט.

קריית הספורט מצויה במרכז שטח ציבורי פתוח, כבישים, מדרכות ומעגל תנועה. ממערב, בחזית היכל ארנה פועל סניף של "ארומה", וסניף של "מפגש השייח". השטחים גובלים מצפון במרכז הטניס בו הסתיימה בימים אילו הקמת מרכז מסחרי אשר טרם אוכלס. ומדרום באצטדיון טדי (בחלקו העורפי), המשמש בין היתר, בתי עסק, מרכזי פעילות ספורט (בריכת שחיה, קיר טיפוס ומועדון כושר). בשטח זה צפויה לפעול בשנת 2026 תחנת רכבת קלה (תחנה מפרקית) וצפויה תנועה משמעותית של מבקרים והולכי רגל.

יזמים, המפעילים עסקים על פי השימושים המותרים כגון: עסקי הסעדה, וספורט (להלן – "המשתתפים"), מוזמנים בזה להשתתף בהליך זה ולהגיש מידע, רעיונות והצעות בכל הנוגע להפעלת החללים והשטחים כאמור: אין בהזמנה זו לעיל ולהלן כדי ליצור מצג בדבר הייעוד המותר לפי תב"ע לשימוש בחלל או בחללים והאחריות לבירור, בדיקה, שימוש והפעלה של שטח זה, תחול בלעדית על המשתתפים. מובהר עוד כי החללים ימסרו במצב מעטפת בלבד כולל תשתיות וצנרת באחריות הזוכים בהליך להתאים את התכנון המוצע על ידם לתשתיות הקיימות בפועל.

מובהר ומודגש בזאת כי המזמין רואה חשיבות רבה בקביעת סטנדרטים גבוהים של בתי העסק במתחם טדי ויעניק עדיפות לרשתות או עסקים מובילים, בעלי ניסיון, ותק ומוניטין בתחומם.

המזמין אינו מתחייב לקבל הצעה מסוימת או הצעה כלשהי ולמזמין שיקול הדעת הבלעדי אם לבחור בהצעה כלשהי, או לדחותה.

1.2 תנאי מתלה:

ככלל, תקופת ההתקשרות בין המזמין למציע מיועדת להימשך פרק זמן של 11 שנים ואולם, מובהר ומוצהר בזאת כי תנאי מוקדם לכניסתו לתוקף של כל הסכם התקשרות של המזמין עם המשתתפים לפרק זמן העולה על 5 שנים מלאות, הוא קבלת אישור משרד הפנים, אישור הנדרש לכל התקשרות הנוגעת למקרקעי רשות מקומית לתקופה העולה על 5 שנים, מכוח הוראת סעיף 188 (א), 188 (ב) לפקודת העיריות {נוסח חדש}.

כל התקשרות אשר תעלה וככל שתעלה, על מניין של 5 שנים (כולל אופציות) כאמור לעיל, בהסכם הפעלה ו/או בהסכם שכירות, היא התקשרות המותנית בקבלת האישור כאמור שבקשה לקבלתו תופנה ע"י עיריית ירושלים, מיד ובסמוך לאחר חתימת הסכם עם כל מציע/משתתף. מובהר כי התקשרות הבסיס קודם לקיום התנאי המתלה תימשך לפרק זמן ראשוני של 5 שנים ותוארך ככל שיאושר התנאי המתלה.

2. תנאי סף:

- 2.1 המציע בעל נסיון בהפעלה של 3 שנים לפחות בעסק אותו מבקש להפעיל במסגרת הליך זה.
- 2.2 המציע בעל מחזור כספי מוכח של לפחות 2 מיליון ₪ לא כולל מע"מ וזאת במהלך כל שנה, בשלוש (3) השנים האחרונות (2023,2024,2025).
- 2.3 על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, מקור, בסך של 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים) בהתאם לנוסח המצורף כנספח א' (3).
- 2.4 תנאי סף לעניין שטח **4-6 בלבד**: המציע בעל מחזור כספי מוכח של לפחות 4 מיליון ₪ לא כולל מע"מ בהפעלת מסעדה וזאת במהלך כל שנה, בשלוש (3) השנים האחרונות (2023,2024,2025).

3. החללים:

- 3.1 במסגרת הליך זה מעוניין המזמין לקבל הצעות להפעלתו של חלל אחד או יותר הממוקם בחזית איצטדיון טדי, זאת בהתאם לתשריט המצ"ב **כנספח א' (1)** להליך זה.
- 3.2 במסגרת הליך זה רשאים המציעים להציע שימוש חוקי ומותר לחללים כעולה מהתשריט האדריכלי המצ"ב.

4. הגשת הצעות והפעלת החלל:

- 4.1 הבקשה מופנית ליזמים או לגופים המתעניינים בהפעלת החללים באצטדיון טדי. המעוניינים מוזמנים להציע הפעלה של החללים בשימוש חוקי ומותר מענף המזון, הספורט והקהילה כאמור לעיל.
- 4.2 המציעים יוכלו להגיש את הצעתם על פי המתווה הבא:
 - 4.2.1 חללים 1,2,3 - הצעה לחלל בודד או יותר.
 - 4.2.2 חללים 4,5,6 - הצעה לכל שלושת החללים כחלל אחד וללא יכולת לפצל את מטרות השימוש בהם.
 - 4.2.3 יובהר כי חלל השטח המוגן בין החללים שלוש וארבע יהיה בשימוש הציבור ולא יאושר בהווה והעתיד שום שימוש על ידי העסקים עימם יחתם הסכם הפעלה.
- 4.3 במסגרת הפנייה ומסירת ההצעות, מתבקשים המשתתפים להתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
 - 4.3.1 פירוט אודות המציע ותחום עיסוקו, נסיונו לעניין בהפעלת שטחים בייעוד והשימוש המוצעים, בין אם בארץ ובין אם בחו"ל, בין באמצעות רשת זכיינית ובין באופן עצמאי וישיר, לרבות מיקום פרוייקטים בהם עסק בעבר, משך הפרוייקטים וכל מידע נוסף שרלוונטי לדעתו של מוסר המידע לפרוייקט; במידה והמציע הינו זכייך של רשת אשר הוא מבסס בין היתר את הצעתו על מוניטין הרשת יצרף המציע להצעתו אישור התקשרות חתום על ידי מורשה חתימה מטעם הרשת.
 - 4.3.2 סקיצה או תכנית סכימטית המבוססת על התשריט המצ"ב למסמכים אלו, כהצעה לתכנון ו/או לעיצוב של החלל או החללים שלגביהם מוגשת ההצעה, כולל התייחסות לתשתיות ומתקנים קיימים וסימון מיקום חדש לאחר העתקה של תשתיות אלו וכן לוח זמנים מוערך עד להשלמת הביצוע והתחלת השימוש בפועל;
 - 4.3.3 הצעה כספית לתשלום דמי שכירות חודשית בלתי מוגנת כסכום חודשי המהווה את בסיס ההתקשרות, ללא מע"מ (שיחול וישולם בנוסף ע"י המשתתף).

4.4. המציע רשאי להתייחס לכל נושא נוסף, הרלוונטי לדעתו לקיום והיתכנות ההפעלה של החללים ולקיום ההתקשרות כאמור, ולכל נושא רלוונטי אחר.

4.5. **המציע/המשתתף יהיה האחראי הבלעדי כאמור לעיל, לבירור הייעוד או הייעודים המותרים לשימוש בחללים האמורים לפי תכנית בניין עיר (תב"ע) ו/או חוקי עזר רלבנטיים ומובהר בזאת כי כל הפעלה ושימוש בחלל או חללים כאמור, המחוייבת בקבלת רישיון עסק ו/או רישיון ו/או ביתר לפי כל דין, יהיו אחריותו המוחלטת והבלעדית של המשתתף והמזמין יהיה משוחרר ופטור מכל אחריות וחבות הנוגעת לייעוד או השימוש החוקי והמותר ולאופן הסדרתו לפי כל דין והוא פוטר ומשחרר את המזמין מכל דרישה או טענה לעניין זה, כאשר ברור וידוע לו כי גם המצג לפח מסמכי הליך זה, הוא מצג מותנה ובלתי מחייב.**

4.6. משתתפים שיימצאו מתאימים ביותר ויבחרו ע"פ הצעתם להפעלת חלל או חללים כאמור, יתקשרו עם המזמין – בהסכם שכירות בלתי מוגנת וכן יחתמו על נספח ביטוח וערבות בנקאית, המסמכים יועברו בהמשך ההליך ולאחר בחירת ההצעות הזוכות.

5. מפגש מציעים והגשת הצעות

5.1. מציע אשר מבקש לתאם סיור במתחם, יוכל לעשות זאת בתיאום מראש מול עו"ד, דנה מלכה בטלפון- 0544-900177.

5.2. מוסרי מידע המעוניינים בכך, יוכלו לקבל פרטי מידע נוספים, או להעביר שאלות הבהרה עד ליום ראשון **29.3.26** בשעה 12:00 בדואר [אלקטרוני dانا@ariel.org.il](mailto:dana@ariel.org.il) מענה לשאלות ההבהרה יפורסם באתר החברה.

5.3. המועד האחרון למסירת מידע והגשת הצעות לחברה הינו עד ליום **חמישי 16.4.26 בשעה 12:00 בדיוק**. את המידע ניתן למסור ידנית לתיבת המכרזים במשרדי החברה דרך בנבנישתי 1, ירושלים יש להקפיד לצרף את טופס פרטי היזם המצורף כנספח א' לבקשה זו וכן את כל המסמכים והתצהירים חתומים כדין בצירוף ערבות בנקאית.

5.4. מציע המבקש להציע הצעה ליותר מחלל אחד יצרף הצעה נפרדת לכל חלל וחלל על גבי טופס ההצעה המצורף.

6. מצבו של המבנה:

6.1. כאמור החברה מבצעת בימים אלה עבודות גמר במבנה אשר צפויות להסתיים עד למועד 30.6.26 החברה תדגיש, כי במידה והעבודות לא יסתיימו עד למועד זה, כי אז החברה תהיה רשאית לדחות את מועד מסירת המבנה לתקופה של עד 6 חודשים מבלי שהדבר יחשב להפרה של הסכם השכירות.

6.2. המבנה יימסר לשימוש הזוכה במכרז במצב כפי שהוא (AS is) וברמת מעטפת בלבד הכוללת חזית אלומיניום אחידה לכיוון הרחוב הראשי. כלל החניות היו מחוברות לתשתיות (חשמל, מים), לקולטן ביוב סניטרי וקולטן ביוב שומנים ולאחר השלמת פיתוח רחבה ציבורית סמוך לחניות 4-6. כמו כן לא יהיו במבנה מזגנים ו/או מנדפים (למעט תעלות שחורות עד פתח החנות) ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למציע הזוכה לצורך הפעלת עסק במבנה, כאשר האחריות להתקין את כל המערכות הפנימיות במבנה ו/או להתאים את המערכות הקיימות במבנה (אם קיימות) תהיה

של המציע הזוכה ועל חשבוננו. על המציע להתחייב לסיים את העבודות לרבות קבלת כלל הרישיונות וההתרים להפעלת העסק תוך 5 חודשים מיום מסירת המבנה.

6.3. **תנאים והוראות לחללים 4-6 בלבד.** מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תמסור את תא 4-6 כאשר הם מחוברים לקולטן ביוב שומנים, פתח בתקרת המבנה להוצאת מנדף, בנוסף לכך החברה תציין כי היא תשקול להשתתף בעלות הקמה של תא 4-6 בלבד ו/או שיפוץ תשתיות תאים אלו כדוגמת מיזוג, חשמל, תאורה, כיבוי אש וכו'.

6.4. המציע יצרף להצעתו תוכנית השקעות ראשונית ומפורטת להקמת העסק והפעלתו (להלן: תוכנית ההשקעות). תוכנית זו תיערך בהתאם לסעיפי ההשקעה הנדרשים, החל מרמת הגמר שבה נמסר הנכס על ידי החברה (AS-IS) ועד להשלמת המיזם ולא תכלול השקעות בגין הרצת הפעילות או שכר מנהלים.

6.5. במסגרת תוכנית ההשקעות, רשאי המציע ולפרט את התנאים הבאים:

6.5.1. מפרט מדויק של רמת הגמר המבוקשת על ידו לקבלת הנכס.

6.5.2. לחלופין, גובה ההשתתפות הכספית המבוקש מהחברה בגין השקעה בתשתיות קבע בלבד הנדרשות לצורך הקמת העסק.

6.6. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לשקול את הצעת המציע בהתחשב, בין היתר, בתוכנית ההשקעות שהוגשה, בהיקף ההשתתפות המבוקש וביחס שבין ההשקעה של המציע לבין הדרישה מהחברה.

6.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בעצם הכללת סעיף זה, או בעצם הגשת תוכנית השקעות על ידי המציע, משום התחייבות כלשהי של החברה להשתתפות במימון, למתן מענק, לביצוע עבודות גמר או למתן הטבה כספית כלשהי.

6.8. הקצאת מענק או השתתפות כספית (ככל שיאושרו) מותנים בקבלת אישורים מוקדמים ומפורשים מהגורמים המוסמכים בעירייה ועל פי כל דין.

החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל משא ומתן עם המציעים (כולם או חלקם) בנוגע לתוכנית ההשקעות, גובה ההשתתפות ותנאיה, וזאת מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי מסמכי הליך זה ועל פי הדין.

6.9. יובהר כי החברה תשקול את ההשתתפות וכל זאת בכפוף להתקיימות התנאים המוקדמים והמצטברים המפורטים להלן:

6.9.1. המציע הזוכה יפעיל בשטח חללים 4-6 עסק אשר עיקרו הגשת מזון והינו בעל מטבח מבשל בשרי.

6.9.2. המציע הזוכה הגיש לחברה לפני ביצוע עבודות ההכנה לאישור הצעה מפורטת לביצוע עבודות ההכנה, שבו יש פירוט בנוגע לעבודות התשתית כולל צירוף כתב כמויות מפורט וכן ביטוח מתאים בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז.

6.9.3. העבודות יבוצעו על-ידי קבלן רשום בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות בסיווג המתאים לאופי ביצוע העבודות שיבוצעו.

6.9.4. החברה תקבע על בסיס פירוט עבודות ההכנה שיוגש ע"י המציע הזוכה, האם ובגין אילו עבודות היא תשתתף ומה יהיה סכום ההשתתפות שלה ועד לסכום המקסימאלי המפורט לעיל.

6.10. מובהר, כי החברה תשתתף במימון כלשהו רק אם יוכח כי קיימת השקעה מהותית בתשתיות שיוקמו ו/או ישופצו במבנה. עוד מובהר, כי גם אם שווי התשתיות לפי קביעת החברה יהיה מהותי, אין מתחייבת החברה להשתתפות כלשהי במימון.

6.11. במידה ותחליט החברה להשתתף בעלות המימון ולאחר התקיימות כל התנאים המפורטים לעיל, החברה תשלם למציע הזוכה את סכום ההשתתפות בפועל, תוך 60 ימים מסיום עבודות ההכנה שבגינם תתבצע ההשתתפות ובכפוף לקבלת חשבונית מס כדין שלה יצורפו חשבוניות מס/קבלה על התשלומים ששילם המציע הזוכה בגין עבודות **הכשרת הנכס או לחילופין באמצעות גרייס וזאת בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי.**

כללי

7. מובהר ומודגש בזאת, כי הזמנה זו לקבלת הצעות מהווה בין היתר, שלב של איסוף מידע, ביצוע סקר שוק ובדיקת היתכנות וכדאיות. **הגם שבאפשרות המזמין להתקשר עם משתתף או משתתפים בעקבות קבלת ההצעות, הרי שאינו חייב להתקשר עם המשתתפים או מי מהם והוא יהיה רשאי לפעול בהליך אחר ומבלי להתקשר בהסכם שכירות מחייב עם מי מהמציעים-המשתתפים, אם ימצא לנכון בעקבות קבלת ההצעות, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.** כמו-כן מובהר כי אף אם תתקבל הצעתו של אחד מן המשתתפים, אין בכך כדי לחייב את המזמין להתקשר עם אותו המציע, והמזמין יהא רשאי לצאת במכרז רלוונטי על-פי שיקול דעתו הבלעדי.

7.1.1. מובהר ומודגש בזאת כי המזמין רואה חשיבות רבה בקביעת סטנדרטים גבוהים של בתי העסק במתחם טדי ויעניק עדיפות לרשות או עסקים מובילים, בעלי ניסיון מוכח, ותק ומוניטין בתחומם.

הלן פירוט מקדמי האיכות כפי שינוקדו ע"י ועדה מקצועית לצורך בחירה בהצעה או בהצעות מתאימות:

א. תיאור בית העסק, התאמתו לסביבת קריית הספורט ואצטדיון טדי, עדיפות תינתן לעסק המציע שירותים מגוונים ביחס לאלו הקיימים כיום, חזות ונראות בית העסק, שיטת ההפעלה בה ינקוט העסק למתן מענה בשעות וימי השיא בהם מתקיימים אירועים ומשחקים, במידה ומדובר בעסק אשר עיקרו מזון יצרף המציע תפריט לדוגמא הכולל את המחירים לצרכן.
ע"פ סקיצה/תכנית/הדמיה/ תפריט – 25% ;

ב. אומדן השקעה מתוכננת לצורך העמדה והפעלה ע"פ עיקרי תכנית עסקית – 10%

ג. המציע הוא בעלים של רשת העוסקת בתחום הפעילות המוצע על ידו (לרבות באמצעות זכיינים) הממותגת תחת אותו שם, סה"כ 5% לפי החלוקה שלהלן:
1. מציע שאינו רשת – 0 ;
2. מציע בעלי רשת המונה 3 סניפים – 3% ;
3. מציע בעלי רשת המונה 4 סניפים ויותר – 5% ;

ד. ניסיון המציע (בעצמו או באמצעות זכייין) בהפעלה עסק מתחום הפעילות המוצע על ידו, סה"כ 10% לפי החלוקה שלהלן:

- ד.1 ניסיון של עד 3 שנים בהפעלת העסק – 0 ;
 ד.2 ניסיון של 4 שנים בהפעלת העסק – 5% ;
 ד.3 ניסיון של 5 שנים ויותר בהפעלת העסק – 10% ;

מקדם ההצעה הכספית:

8. דמי שכירות קבועים לתשלום בנקובים במסגרת ההצעה, של דמי שכירות בלתי מוגנת (בסכומים ללא מע"מ – המע"מ יחול על המציע) – 50% ; המזמין יעניק להצעת המחיר הגבוהה ביותר של דמי השכירות הקבועים את ניקוד המקסימום (50%) ולשאר ההצעות ניקוד מופחת באופן יחסי להצעה שקיבלה את הניקוד המקסימאלי כאמור.
9. **מובהר כי סכום דמי השכירות הקבועים הנקובים בהצעה, יהיה כפוף לבחינת היקף הפדיון השנתי מהכנסות בית העסק. ככל שעלה שיעור 5% מהפדיון השנתי של בית העסק בתקופת ההתקשרות הראשונה, ומעל 6% בתקופת ההתקשרות השניה, על ערכם המצטבר של דמי השכירות השנתית לפי הסכום הנקוב בהצעה, כי אז יהיה על המציע הזוכה לשלם תוספת בהתאם.**
10. המציע הזוכה לא יהיה זכאי בכל מקרה להפחתה מערכם הכספי של דמי השכירות הקבועים כנקוב בהצעתו.
- אין בהיענות להזמנה זו כדי להבטיח התקשרות חוזית מחייבת עם המשתתפים או עם מי מהם.
- 10.1. מובהר כי המזמין רשאי – אך לא חייב – לבחור בהצעה הכספית הגבוהה ביותר או בהצעה כלשהי והוא רשאי לנהל מו"מ בקשר לפרטי ההצעה וסכומיה עם המשתתפים. מובהר כי בתוספת להצעתו ישלם היזם תוספת דמי ניהול על-פי הערכת שמאי מטעם החברה שתפורסם בהמשך.
- 10.2. המזמין יבחן את המידע שתקבל ולצורך כך הוא יהיה רשאי לפנות אל המשתתפים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל הבהרות, השלמות או מידע נוסף, בכתב ובעל פה ככל שיידרשו. בין השאר, יהיה המזמין רשאי להזמין את המשתתפים שיגישו מענה לבקשה זו, כולם או חלקם ולפי שיקול דעתו הבלעדי, למפגש נוסף או לפנות אליהם בשאלות בכל דרך וללא מחויבות מצדו.
- 10.3. המזמין לא יחויב ולא יישא בהוצאות כספיות הכרוכות באיסוף, הכנה והגשה של המידע המבוקש ובכל פעולה אחרת הקשורה למידע ולהליך זה, אשר יחולו על המשתתף בלבד שבשום מקרה לא יהיה זכאי להחזר או פיצוי כספי בגין הוצאותיו כאמור.
- 10.4. המזמין שומר לעצמו את הזכות המלאה והבלעדית לערוך שינויים בבקשה זו, ככל שיראה לנכון, לרבות דחיית המועדים למסירת מידע.

בכבוד רב,

עיריית ירושלים ביחד עם
אריאל - חברה עירונית לניהול קריית
 ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ

הצעה

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

הננו מעוניינים לשכור במתחם המסומן במסמך א(1) כמתחם _____

נא לסמן את מספר החלל-

4-6	3	2	1
-----	---	---	---

ובכוונתנו להפעיל בו את הפעילות כמפורט להלן ובמסמכי הצעתנו:

בהתאם לאמור לעיל, הננו מגישים את הצעתנו הכספית כדלקמן:

דמי שכירות לחברה בסך חודשי קבוע של _____ ₪ (ובמילים: _____ שקלים חדשים).

או:

5% מהפדיון השנתי בתקופת ההתקשרות הראשונה או 6% בתקופת ההתקשרות השנייה.

לפי הגבוה מביניהם, כפי שייבחן ויחושב בסוף כל שנת שכירות.

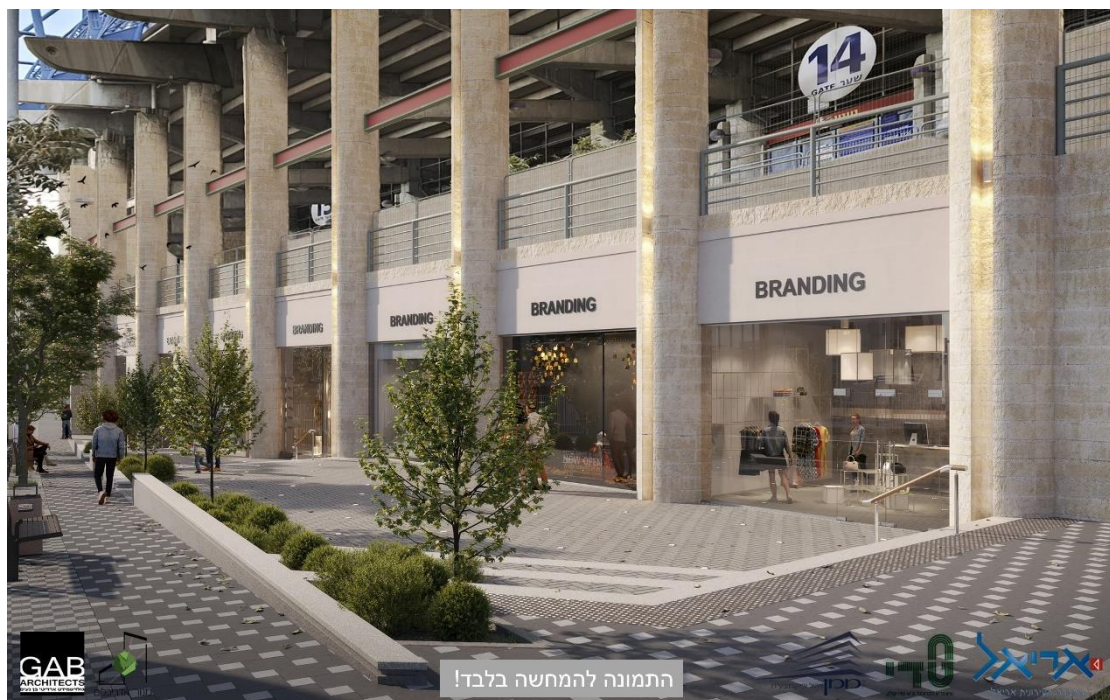
הערות:

1. המחירים יינתנו בשקלים ובעשרות אגורות (עד ספרה אחת לאחר הנקודה העשרונית).
2. דמי השכירות ודמי הניהול אינם כוללים מע"מ. לכל סכום שישולם לחברה יתווסף מע"מ על פי דין.
3. דמי שכירות ישולמו אחת לחודש כמפורט בהוראות ההסכם.
4. דמי שכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן מדי חודש כאשר מדד הבסיס יהא מדד חודש _____ 2026 שפורסם ביום _____, אולם התחשבות בעבור תשלום המדד תעשה בתום כל 3 חודשי שכירות. לא תבוצע הצמדה במקרה של ירידה בין המדד במועד התשלום למדד הבסיס.

נספח א (1) חלוקת השטחים - תשריט בקובץ מצורף

הערות	שטח חיצוני	יעוד עקרי	שטח ברוטו במ"ר	חלל מספר
	שטח חיצוני A	ספורט או מזון ללא מטבח מבשל	53 מ"ר	1
	ללא	ספורט או מזון ללא מטבח מבשל	60 מ"ר	2
	ללא	ספורט או מזון ללא מטבח מבשל	54 מ"ר	3
כולל הכנה לבור מפריד שומנים	שטח חיצוני B	מזון כולל מטבח מבשל	192 מ"ר	4-6

הדמיה לצורך המחשה בלבד



טופס פרטי המשתתף וניסיון קודם

1. פרטים על המשתתף

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

ניקוד איכות:

בהתאם להוראות סעיף 7 להליך יש למלא את הטבלה להלן:

שם העסק	מספר סניפים	מיקום הסניפים	מספר שנים בהם פועל כל סניף	הערות

נספח א' (3)

לכבוד

אריאל -חברה עירונית לניהול קריית ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות

על-פי בקשת _____ (להלן: "המציע") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים) וזאת בקשר עם הגשת הצעה לקול קורא להפעלת שטחי מסחר באצטדיון טדי.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל תוך 14 יום מיום דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת הקבלן בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לקבלן בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 1.7.26 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה או במברק או באמצעי אלקטרוני אחר לא תחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

תאריך: _____ בנק: _____

הנדון : אישור על מחזור כספי לכל אחת מהשנים שנסתיימו

ביום 31.12.25 / 31.12.24 / 31.12.23

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן:

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים של חברתכם ליום 31.12.25 / 31.12.24 / 31.12.23 בוקרו על ידי משרדנו.

לחילופין:

- הדוחות הכספיים המבוקרים של חברתכם ליום/ימים (1) _____ בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.
- ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים ליום/ימים (1) _____ אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחיד (2).

לחילופין:

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

לחילופין:

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

- ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים ליום 31.12.25 / 31.12.24 / 31.12.23 המחזור הכספי של חברתכם ליום 31.12.25 / 31.12.24 / 31.12.23 הינו _____ שם לפחות, לא כולל מע"מ, בכל אחת מהשנים הנ"ל. (יש לסמן)

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

בכבוד רב,

רואי חשבון

1. יצוינו התאריכים בהתאם לנדרש.

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

הערות:

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

נספח א(5)

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

- אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:
1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ מס' זיהוי _____ (להלן – "הגוף") שהוא הגוף המבקש להגיש הצעה להליך קול קורא של החברה העירונית אריאל. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם הגוף.
 2. בתצהירי זה, משמעותם של המונחים "בעל זיקה"; "עבירה"; "הרשעה" ו-"מועד ההתקשרות" הינו כהגדרתם בסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן- "החוק"), תחת הכותרת "קיום דיני עבודה – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי". אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבין/ה אותם.
 3. הנני מצהיר בזאת כי הגוף ובעל הזיקה אליו¹:

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

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

4. עוד אני מצהיר כי על הגוף או על בעל זיקה אליו²:

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

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

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

_____ חתימת המצהיר

אישור

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

_____ חותמת + חתימת עו"ד/

רו"ח

¹ יש לסמן את אחת מהאפשרויות בסעיף.

² יש לסמן את אחת מהאפשרויות בסעיף.

הצהרה
העסקת עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים מוגנים)

התשנ"א וחוק שכר מינימום תיקון מס' 3

והעדר הרשעה בעבירה שיש עימה קלון

הצהרה של המציע, כי לא הורשע בעבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים מוגנים), התשנ"א-1991 לאחר ה-31 באוקטובר 2002; ובמידה והורשע פעם אחת, יציין המציע בהצהרתו את מועד ההרשעה; במקרה שהורשע כאמור, לא תתקשר אריאל עמו, או אם תאגיד הקשור עמו במישרין, במשך שנה אחת מיום שניתן פסק דין חלוט המרשיע אותו כאמור, ואם הורשע יותר מפעם אחת - במשך שלוש שנים מיום שהורשע לאחרונה.

הצהרה של המציע, כי לא הורשע בעבירה לפי חוק שכר המינימום (תיקון מספר 3), התשס"ב-2002; במידה והורשע פעם אחת, יציין המציע בהצהרתו, את מועד ההרשעה; במקרה שהורשע כאמור, לא תתקשר אריאל עמו, או אם תאגיד הקשור עמו במישרין, במשך שנה אחת מיום שניתן פסק דין חלוט המרשיע אותו כאמור, ואם הורשע יותר מפעם אחת - במשך שלוש שנים מיום שהורשע לאחרונה.

הצהרה של המציע בדבר העדר הרשעה בעבירה שיש עימה קלון ו/או בעבירה שעניינה אי העברת ניכויים, אי דיווח לרשויות המס, אי מתן קבלות רשמיות וכד', זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות, לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות חשבים, התשמ"א - 1981. היה והמעוניין להשתתף במכרז הינו תאגיד - היעדר הרשעה כאמור גם לגבי בעלי השליטה בו ומנהליו הרשומים ומנהליו בפועל.

הצהרה (התקשרות עם ספק) (בעסקאות מעל 35000 ₪) *

איסור לפי חוק שכר מינימום ולפי חוק עובדים זרים

עפ"י תיקון לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו-1976, בדבר אי התקשרות עם קבלן אשר הורשע לפי חוק שכר מינימום ולפי חוק עובדים זרים.

1. המציע מצהיר כי לא הורשע בעבירה (לאחר 31.10.2002) לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים מוגנים) התשנ"א - 1991, ולפי חוק שכר מינימום (תיקון מס' 3), התשס"ב - 2002.
2. באם הורשע, יציין המציע את מועד הרשעתו. באם הורשע המציע ביותר מפעם אחת, יציין המציע את כל מועדי הרשעתו.
3. המציע יודע כי לא תתקשר אריאל עם המציע שהורשע בעברות הנ"ל במשך שנה אחת מיום שניתן פסק דין חלוט, המרשיע אותו כאמור, ובאם הורשע יותר מפעם אחת - במשך שלוש שנים מיום שהורשע לאחרונה.

מציע שלא יענה על כל התנאים המתאימים כמבוקש, תפסל הצעתו.

* הסכום יעודכן עפ"י מדד המחירים לצרכן בראשון בינואר מדי שנה.

הצהרה

הריני מצהיר בזאת, כי התיקון לחוק המפורט לעיל, הובא לידיעתי ואני עומד בתנאים הנ"ל.

הריני מצהיר בזאת שהורשעתי בתאריכים הבאים: _____

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ חתימת המצהיר

אישור

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

_____ + חותמת חתימת
 עו"ד/רו"ח

הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד חברת אריאל או לדירקטור בחברת אריאל

1. חברת אריאל מביאה לידיעת כל מציע כי עליו למסור אם יש לו קרוב משפחה לעובד בחברת אריאל או לדירקטור בחברת אריאל או שותף או סוכן בקרב הנ"ל. "קרוב" לצורך זה פירושו – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות.
2. מטרתה של ההצהרה בדבר קרוב משפחה היא למנוע התקשרות שבין מציע לבין אריאל אם קיימת קרבה משפחתית בין המציע או תאגיד שבשליטתו לבין עובד או דירקטור בחברת אריאל לצורך האמור תאגיד בשליטת מציע הוא אם לאותו מציע שלו קרוב כאמור חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או שהוא מנהל או עובד אחראי בו.

הצהרה

אני הח"מ _____ המעוניין להשתתף במכרז שפורסם על-ידי החברה, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :

1. קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר :
 - (א) בין חברי דירקטוריון אריאל יש/אין (מחק את המיותר) לי : בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.
 - (ב) בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, יש/אין (מחק את המיותר) לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.
 - (ג) יש/אין (מחק את המיותר) לי בן-זוג, שותף או סוכן העובד באריאל.
2. ידוע לי כי ועדת המכרזים של חברת אריאל תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
3. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

ולראיה באתי על החתום :

שם המציע : _____

תאריך : _____

חתימת המציע : _____

הסכם הקמה והפעלה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: עיריית ירושלים (בעלת המקרקעין)

לבין: אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט,
תרבות ופנאי בירושלים בע"מ
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין:

(להלן: "המפעיל/השוכר")

מצד שני;

- הואיל** - עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של אצטדיון טדי (להלן: "האצטדיון") ובמסגרתו מקיימת מתחמי אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי בהתאם לתב"ע החלה על האצטדיון;
- והואיל** - העירייה העבירה את האחריות לניהול האצטדיון לידי החברה אשר אמונה על ניהולו הכולל של האצטדיון וביצוע הפעילויות במסגרתו ושוכרת מהעירייה את המתחמים נשוא המכרז, לרבות המתחם נשוא הסכם זה;
- והואיל** - והחברה פרסמה קול קורא לשכירות והפעלה של מתחמי תרבות ו/או אומנות ו/או ספורט ו/או פנאי ו/או מזון והסעדה בשטחים המצויים בחזית הצפון-מזרחית (החיצונית) של אצטדיון טדי בירושלים (להלן: "המכרז");
- והואיל** - והמפעיל הגיש את הצעתו למכרז, וועדת המכרזים של החברה על בסיס הצהרותיו של המפעיל והצעתו החליטה לבחור בהצעת המפעיל כהצעה הזוכה להפעלת המתחם כהגדרתו להלן;
- והואיל** - וברצון הצדדים לקבוע בהסכם זה את תנאי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ובחזקת תנאיו.
- 1.2. מסמכי המכרז, על כל נספחיו, תנאיו, דרישותיו וחלקיו, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

1.3. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה, בין שהם מצורפים לו ובין שלא, וייקראו כולם יחד לשם הקיצור "החוזה" או "ההסכם":

- 1.3.1. נספח א' – נוסח ערבות לביצוע.
- 1.3.2. נספח ב' – התכנית העסקית להפעלת המתחם (כפי שהוגשה במועד הגשת ההצעות למכרז).
- 1.3.3. נספח ג' – נספח ביטוח
- 1.3.4. נספח ג'1 – נוסח אישור על קיום ביטוחים להקמה
- 1.3.5. נספח ג'2 – נוסח אישור על קיום ביטוחים להפעלה.
- 1.3.6. נספח ד' – תוכניות ומפרטים להתאמת החלל הפנימי לשימוש המפעיל
- 1.3.7. נספח ה' – לוח זמנים ותכנית עבודה מפורטים להכשרת המושכר שבשימוש המפעיל יאושר על ידי החברה ויצורפו להסכם).

2. הגדרות ופרשנות

בחוזה זה יהיו למונחים המפורטים בטור הימני להלן הפירוש או המשמעות המפורטים בטור השמאלי דלהלן, אלא אם כן מחייב הקשר הדברים אחרת:

<u>המונחים</u>	<u>המשמעות</u>
"החברה"	- חברת אריאל – חברה עירונית לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ – מנהלת האצטדיון עבור עיריית ירושלים.
"העירייה"	- עיריית ירושלים בעלת המקרקעין או "המתחם".
"המתחם"	- שטח בנוי בהיקף _____ מ"ר הפונה לחזית הצפון-מזרחית/קרקע בגודל של _____ מ"ר העומדים להשכרה והמצויים באצטדיון טדי בירושלים כמסומן במסמך א' (4).
"המפעיל"	- לרבות נציגיו, עובדיו, שלוחיו, מורשיו המוסמכים, ולרבות כל מפעיל משנה הפועל בשמו או מטעמו בביצוע העבודות ומתן השירותים.
"המושכר"	- המושכר אשר יוקם ו/או השינויים בו אשר יבוצעו על ידי המפעיל לצורך הפעלת עסקו במושכר כחלק מתנאי המכרז.
"המפקח"	- מי שימונה על ידי החברה מפעם לפעם לפקח על קיום הוראות החברה והוראות ההסכם על ידי המפעיל ו/או מפעילי המשנה.

3. ההתקשרות

3.1. במסגרת ההתקשרות ישכור המפעיל את המושכר ויקים, יתחזק ויפעיל במתחם את בית העסק שהוצע על ידו במסגרת הצעתו למכרז (להלן: "העבודות" ו- "השירותים"), הכל בתקופת ההתקשרות.

3.2. באחריות המפעיל לקבל את כלל הרישיונות וההיתרים הנדרשים ככל שיידרשו לצורך העבודות והשירותים, לרבות מהוועדה המקומית לתו"ב וכי הפעלת המתחם תהא בהתאם להוראות התב"ע החלות על המתחם ועל האצטדיון. **מובהר בזאת, כי תנאי מתלה בהסכם עם המפעיל הוא קבלת כלל הרישיונות וההיתרים כאמור עד ולא יאוחר מיום _____.**

3.3. המפעיל יקבל את המושכר במצבו הקיים (AS-IS) לאחר עבודות התאמה לשימוש שערכה החברה לצורך הכשרה בסיסית של המושכר, כולל הכנת התחברות לתשתיות מים, ניקוז וחשמל והוא מוותר על כל זכות לכל טענת אי התאמה ו/או ברירה מחמת כל מום ו/או פגם כנגד החברה ו/או המושכר, לרבות מום ו/או פגם נסתר, והוא מתחייב לערוך בעצמו ועל חשבונו באופן בלעדי, כל תיקון ו/או פעולה הנדרשים לצורך הקמתו (לאחר קבלת אישור החברה), החזקתו ואחזקתו השוטפים והתקינים של המושכר, לרבות עבודות ההתאמה כמפורט לעיל ולהלן בהסכם זה.

3.4. המפעיל ישלם לחברה, במהלך תקופת ההתקשרות, דמי שכירות ודמי ניהול בשטח בהתאם להצעתו ולתנאי ההסכם.

3.5. סכום דמי השכירות כאמור בסעיף 17 להלן, יהיה כפוף לבחינת היקף הפדיון השנתי מהכנסות בית העסק המופעל במושכר. ככל שעלה שיעור 5% מהפדיון השנתי של בית העסק בתקופת ההתקשרות הראשונה, ומעל 6% בתקופת ההתקשרות השנייה, על ערכם המצטבר של דמי השכירות השנתית בערכה הצמוד למדד, כערכם בסעיף 17 להלן, כי אז יהיה על המפעיל לשלם תוספת בהתאם.

3.6. מובהר כי דמי השכירות כערכם בסעיף 17 להלן, לא יופחתו מכל סיבה שהיא.

3.7. בוטל

3.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מעניקה בזאת למפעיל את הזכות להקים ולהפעיל את המושכר, בהתאם לתכנית העבודה, לוח הזמנים, התכניות והמפרטים המצ"ב להסכם כנספחים ד' ו-ה', בתמורה ולתקופת ההתקשרות הכל כמפורט בהסכם זה להלן.

3.9. המפעיל יישא בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים, שכר עובדים, שכר ספקים, הוצאות תפעוליות וכל הוצאה / תשלום אחרים הכרוכים ו/או שמקורם בהקמת המתקנים, הפעלת המתקנים, תחזוקתם ופירוקם ו/או בהוראות הסכם זה.

4. הצהרות המפעיל

המפעיל מצהיר בזאת כדלקמן:

4.1. יש לו את היכולת הפיננסית, הניסיון המקצועי, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים וכוח העבודה המיומן והציוד הדרוש לביצוע התחייבויותיו, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבמסמכי ההסכם, וכי הוא מתחייב לבצען בצורה מלאה ונאותה ברמה מקצועית גבוהה ובהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בהסכם זה, בעצמו ו/או באמצעות עובדיו.

4.2. כי ידוע והוסבר לו כי החברה לא מציגה ולא הציגה מצגים בנוגע לצפי ההכנסות במתחם ו/או באצטדיון וכי הגיש את הצעתו למכרז וחתם על הסכם זה לאחר ביצוע כלל הבדיקות והתחשיבים שהיה עליו לבצע.

4.3. כי ידועות ומוכרות לו כל הוראות והנחיות הרשויות המוסמכות בכל הנוגע להקמת והפעלת המושכר ותנאי הרישוי הדרוש וכי הוא יפעל על פיהן לרבות על פי כל הוראות ונהלים אחרים ונוספים שייקבעו, ככל שייקבעו, מפעם לפעם על ידי הרשויות המוסמכות.

4.4. כי המושכר נמסר לו בנוי עם הכנה לחיבור תשתיות וכל השינויים או ההתאמה יבוצעו על ידו, בהתאם להוראות כל דין וכי יש בידו ויהיו בידו לכל אורך תקופת ההתקשרות כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך הקמת, תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אישור טופס 4, אישור כיבוי אש, מד"א וכיו"א. מובהר כי האחריות הבלעדית לעבודות והשירותים היא של המפעיל בלבד והמפעיל ישפה את החברה בכל נזק ו/או תביעה כנגדה ביחס לעבודות והשירותים כאמור.

5. סתירות במסמכים

גילה המפעיל סתירה, אי התאמה, דו משמעות וכיוצא באלה בין הוראת אחת מהוראות הסכם זה להוראה אחרת ממנו, או שהיה המפעיל מסופק בפירושו הנכון של מסמך או של כל חלק ממנו, יפנה המפעיל בכתב לחברה והחברה או מי מטעמה יתנו לו הוראות בכתב בדבר.

6. תקופת ההסכם וסיומו

6.1. תקופת השכירות במתחם המוענקת למפעיל הינה החל מיום חתימת ההסכם ולמשך חמש (5) שנים, ועד ליום _____ (להלן: "תקופת ההסכם").

6.2. למפעיל תינתן אופציה להארכת תקופת השכירות ותקופת ההסכם לחמש (5) נוספות ועד ליום _____ (להלן: "תקופת האופציה"), בכפוף לעמידתו המלאה של המפעיל בכלל תנאי ההסכם ולרבות בתשלום דמי השכירות ודמי הניהול במועדם והפעלת המתחם על פי הצעתו ועל פי הוראות כל דין והוראות ההסכם.

6.3. בתום תקופת ההסכם ו/או תקופת האופציה הראשונה ו/או תקופת האופציה השנייה, המאוחרת מביניהן, יפרק המפעיל את המתקנים וישיב את המתחם למצבו כפי שנתקבל בראשית תקופת ההסכם ויצא מהמתחם בו שהושכר לו והופעל על ידו, כשהוא במצב טוב. המפעיל לא יורשה להוציא מהמתחם כל דבר שחובר חיבור של קבע (למעט ציוד תפעולי), בין אם הוא התקינו ובין אם לא, ולא תהיה לו כל זכות עיכובן או זכות לתשלום או פיצוי כספי לעניין זה, ולא יהיה זכאי להחזר השקעות שהשקיע במקום, ככל שהשקיע.

6.4. מבלי לגרוע מכל הסעדים העומדים לחברה על פי כל דין, החברה תהיה רשאית, בכל עת, לבטל הסכם זה לאלתר על ידי מתן הודעה למפעיל וכן לחלט את הערבות שניתנה לה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

6.4.1. הפר המפעיל התחייבות מהתחייבויותיו על פי ההסכם ו/או לא ביצע את חובותיו במועדים וברמה הנדרשת על פי ההסכם ו/או התרשל בבצוע ההסכם ו/או ביצע את ההסכם באופן אשר לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה הוא לקוי, חסר או בלתי מקצועי, והדבר לא תוקן בתוך 7 ימים ממתן התראה על ידי החברה.

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

- 6.4.3. כאשר נשלל מהמפעיל, או לא חודש, היתר או רשיון אשר על פי הדין נדרש לצורך הפעלת המתחם.
- 6.4.4. אם המפעיל הסב את ההסכם, כולו או מקצתו לאחר, או העסיק מפעיל משנה בביצוע העבודה בלי הסכמת החברה בכתב.
- 6.4.5. המפעיל משתמש בציוד, כלים ובחומרים מטיב ירוד בהקמת והפעלת המתקנים.
- 6.4.6. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה, כשהמפעיל או אדם אחר בשמו או מטעמו נתן או הציע לאדם אחר כלשהו שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם.
- 6.4.7. אם הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל אינו מפעיל את המתחם ו/או אינו מקיים בו את הפעילות בהתאם להצהרותיו במכרז נשוא הסכם זה.

6.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומכל סעד או תרופה אחרים המוקנים לחברה על פי חוזה זה או על פי כל דין, מוסכם בין הצדדים כי בגין הפרות תנאי מתנאי חוזה המפורטות להלן, תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים, בכפוף למתן התראה, כמפורט בצידי:

תיאור הפרה	גובה הפיצוי
אי תשלום דמי השכירות ו/או דמי הניהול ו/או ההפרשים במועד.	2,500 ₪ עבור כל יום פיגור בתשלום וכן ריבית של 8% חודשי, בצירוף הפרשי הצמדה לכל סכום שלא שולם במועד.
העברת מידע חלקי ו/או מוטעה לגבי הכנסות המפעיל בגין הפעלת המתקנים.	30,000 ₪ למקרה.
אי הסדרת רישוי מכל הרשויות הרלוונטיות.	10,000 ₪ ליום לרישוי אשר אינו מונע את הפעלת המתקנים, 50,000 ₪ ליום לרישוי המונע את הפעלת המתקנים.
תלונות על טיב המוצר והשירות מקרב הציבור הרחב המבקר במתקנים.	1,000 ₪ לתלונה שתמצא מוצדקת (לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה).
גביה לא חוקית.	הפרה יסודית.
הפרת זכויות עובדים.	הפרה יסודית.
נזק בגין אי שמירה על סטנדרט נכס.	1,000 ₪ לכל יום בו לא מבוצע תיקון של הנזק.
ניקיון.	1,000 ₪ לכל מקרה של אי ניקיון.
תת ביטוח.	הפרה יסודית.
העסקת עובדים ללא היתר.	10,000 ₪ למקרה.

7. רישיונות, היתרים ואישורים

7.1. המפעיל יהיה אחראי לקבלת הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין וכל רשות, להפעלת עסקו במושכר, תחזוקתו ושילוטו ולקיומם בתוקף של כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנ"ל בכל תקופת החוזה, על חשבון המפעיל (לרבות רישיון יצרן). המפעיל מתחייב לקבל בפועל את כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים כאמור לעיל ולהציגם לחברה ו/או למפקח ו/או למי מטעמם עד ולא יאוחר ממועד תחילת ההסכם.

7.2. המפעיל מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בהקמת והפעלת עסקו במושכר ובכל נושא הרישוי וההיתרים הדרושים לצורך ההקמה וההפעלה כאמור, וכי בדק את תוכניות המתחם והמושכר מול דרישות הרשויות השונות ומצא שניתן יהא לקבל הרישויות וההיתרים הנדרשים להקמה והפעלה במועד תחילת ההסכם ובמועדים הקבועים לכך בדין. החברה מתחייבת לחתום, לבקשת המפעיל, על כל מסמך ו/או בקשה שידרשו לצורך קבלת רישיון העסק ו/או היתר אחר הנדרש להפעלת המתקנים בכל דין ובכפוף להוראות הדין, ובלבד שהבקשה תהא תואמת להוראות החוזה ו/או להוראת כל דין וכי לא תוטל על החברה כל חבות נוספת מעבר לזו שנטלה על עצמה במפורש בחוזה זה.

7.3. להסרת ספק ובלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לנהל את עסקו ולמלא בין היתר את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק רישוי עסקים"), התקנות והצווים מכוחו וכל חיקוק אחר הנדרש במסגרת ביצוע הסכם זה, וכן לקבל כל רישיון והיתר הדרוש על פי החוק לצורך ניהול עסקו של המפעיל במתחם, ולחדשו מידי שנה ו/או מידי תקופה כנדרש על פי הוראת כל דין. המפעיל והוא בלבד, יהא אחראי לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרת הוראת כל דין במתחם ו/או בקשר לפעילות המבוצעת בו. המפעיל יישא בעצמו בכל קנס או עונש שיוטלו בגין ניהול העסק ו/או השימוש במתחם על ידי המפעיל ללא היתר או תוך חריגה מהיתר.

7.4. שום דבר מהאמור בחוזה זה לא יחשב כהרשאה של החברה למפעיל להשתמש במתחם ו/או להקים ולהפעיל את המתקנים בלא רישיון או היתר ו/או תוך חריגה ממנו ו/או בחריגה מהוראות כל דין. מוסכם כי השגת רישיון ו/או היתר ו/או אישור כלשהם הדרושים למפעיל להקמת והפעלת המתקנים במתחם ולקיום הפעילות בו או אי השגתם, לא יהיה בהם כדי לשחרר את המפעיל מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו בחוזה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבותו לשלם כל תשלום שהוא חייב בו על פי החוזה במשך כל תקופת ההתקשרות, אף אם כתוצאה מהעדר רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, לא הפעיל את המתקנים ו/או הפעיל אותם באופן חלקי. המפעיל מתחייב בזה לפעול בשקיפה ובמהירות לשם השגת כל רישיון ו/או היתר הנדרש לשם הקמת והפעלת המתקנים ולקיום הפעילות במתחם.

8. פיקוח על ידי החברה

8.1. המפעיל יבצע את העבודות והשירותים בהתאם לחוזה, לשביעות רצונו המוחלטת של המפקח, וימלא לצורך זה אחרי כל הוראותיו, בין שהן מפורטות בחוזה ובין שאינן מפורטות בחוזה.

8.2. המפקח רשאי לבדוק את הקמת והפעלת המושכר, תחזוקתו וכל הכרוך בכך, להשגיח על קיום הפעילות בהם, וכן לבדוק את טיב החומרים שמשתמשים בהם, איכות הציוד שמשתמשים בו, על ידי המפעיל בביצוע העבודות והשירותים. כן רשאי הוא לבדוק אם המפעיל מבצע כהלכה את החוזה, את הוראות החברה ואת הוראותיו הוא.

8.3. המפקח רשאי לתת למפעיל, בכל זמן שהוא, הוראות שונות לפי שיקול דעתו, בכל הנוגע לביצוע העבודות והשירותים, לרבות הוראות בדבר פסילת ציוד וחומרים מלשמש בביצוע העבודות והשירותים, הוראות בדבר החלפת וסילוק ציוד וחומרים שנפסלו לרבות, ומבלי למצות, לפסול, בכל זמן שהוא, ציוד או חומרים שאינם עומדים בתקן אם קיים תקן ו/או שהינם פגומים וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי. המפעיל ינהג על פי הוראות המפקח וההוצאות יהיו על חשבונו.

- 8.4. אין לראות בזכות הפיקוח שניתנה לחברה או למפקח, בין אם עשו בה שימוש ובין אם לאו, אלא אמצעי מעקב אחר ביצוע החוזה בכל שלביו על ידי המפעיל. הפיקוח לא ישחרר את המפעיל מהתחייבויותיו כלפי החברה למילוי תנאי החוזה ו/או לא יטיל חובה לשיפוי מאן דהוא בגין מעשיו ו/או מחדליו של המפעיל.
- 8.5. המפעיל יאפשר למפקח, ולכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למתחם ולמתקנים ולכל מקום אחר שבו מבוצעת עבודה כלשהי לביצוע החוזה וכן לכל מקום שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וציוד כלשהם לביצוע החוזה.
- 8.6. כל סמכות שהוענקה למפקח בהסכם זה, תהיה קיימת ושרירה גם לגבי המנהל.
- 8.7. כל סמכויות החברה ו/או מי מטעמה הנזכרות בהסכם זה, לא ישחררו את המפעיל מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות אחריותו לאופן וטיב ביצוע העבודות והשירותים.
- 8.8. בתקופת הפעלת העסק במושכר, החברה ו/או מי מטעמה תהא רשאית בכל עת, להגיע למתחם לשם פיקוח כי המפעיל ו/או מי מטעמו מקים ומפעיל את המושכר ואת המתחם בהתאם להוראות כל דין ו/או בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות, ובכלל זאת כי ממלא אחר הוראות הדין הנוגעות להעסקת עובדים וההגנה על זכויותיהם, כי יש בידיו אישורים ו/או היתרים תקפים, ו/או עומד בכל ההנחיות והוראות הרשויות וכיו"ב.

9. הקמת המתקנים

- 9.1. לא יאוחר מ שלושים (30) ימי עבודה ממועד חתימת הסכם זה, ימסור המפעיל לבדיקת החברה ולאישורה, מפרטים טכניים ותוכניות להכשרת המושכר וכן סדר ביצוע העבודות ולו"ז משוער לביצוע העבודות, הדמיות פנים וחוץ וכן תוכנית שילוט.
- 9.2. החברה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם ובלבד שהסירוב לאשר את תוכניות המפעיל יהיה מנימוקים סבירים.
- 9.3. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי החברה, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, הכל כאמור לעיל, יצורפו כנספח ד' להסכם זה ויהו חלק בלתי נפרד ממנו.
- 9.4. המפעיל יקים את המתקנים תוך עמידה בלו"ז ובתכנית העבודה המצ"ב כנספח ה' להסכם ותוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות שיקבעו לכך על ידי המפקח ו/או החברה.
- 9.5. הכשרת המושכר ו/או עבודות ההתאמה ו/או כל עבודה במתחם הינם באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של המפעיל, והוא מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים כנדרש אשר בתפקידם לדאוג לביצוע העבודות כאמור בהתאם להוראות כל דין. בסיום ההקמה ו/או העבודות, על המפעיל חלה האחריות לוודא כי המתחם וכל מתקניו שמישים ומותקנים בהתאם להוראות כל דין תוך שמירה מירבית על ביטחון הציבור והמשתמשים במתחם ומתקניו.

9.6. בנוסף על האמור לעיל, מתחייב המפעיל לבצע במתחם את כלל עבודות ההתאמה, התחזוקה והבטיחות אשר ידרשו על ידי החברה, לרבות כמפורט בתוכניות והמפרטים המצורפים כנספחים ד' וה' להסכם.

9.7. המפעיל ישפה את החברה על פי דרישתה הראשונה, בגין כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרם לה בקשר לאי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

10. הפעלת המושכר

10.1. עסקו של המפעיל במושכר ינוהל על ידי המפעיל, בהתאם לתכנית העסקית המצ"ב כנספח ב' להסכם ובכפוף להוראות הסכם זה ומסמכי המכרז, וכן על פי כל דין.

10.2. המפעיל יפעיל את המושכר והמתקנים במהלך כל חודשי השנה, ובמועדים בהם תתקיים פעילות באצטדיון ובמתחם, אשר יתואמו עמו מראש ע"י החברה.

10.3. פתיחת המושכר להפעלה תהיה לאחר קבלת כלל הרישיונות המתאימים על פי דין ובהתאם להוראות הסכם זה.

10.4. המפעיל מתחייב כי לא תתקיים פעילות במושכר ללא קבלת כלל האישורים הרלוונטיים מכלל הרשויות המוסמכות.

10.5. מובהר בזאת כי העדר אישור כאמור, לא ידחה את תקופת השכירות במתחם על כלל המשתמע מכך, לרבות חיוב המפעיל לשלם כל תשלום מכל מין וסוג שהוא אשר בו חב במסגרת הסכם זה, והוא לא יגרע מכל התחייבויות המפעיל כאמור בהסכם.

10.6. הפעלתו ותחזוקתו התקינה של המושכר הינם באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של המפעיל, והוא מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים כנדרש אשר בתפקידם לדאוג לתפעול ראוי של המתחם ומתקניו וזאת בהתאם להוראות כל דין. תחזוקת המושכר תעשה לכל הפחות על פי הוראות יצרן המתקנים ובכל מקרה על המפעיל חלה האחריות לוודא כי המתחם וכל מתקניו שמישים ומותקנים בהתאם להוראות כל דין תוך שמירה מירבית על ביטחון הציבור והמשתמשים במתחם ובמושכר.

10.7. המפעיל ימנה מפקחים למושכר אשר יהיו אמונים ואחראים בין היתר כי המתחם ומתקניו יתופעלו על ידי העובדים כראוי, על שמירת הנקיון, על מתן שירות הולם ואיכותי לקהל המבקרים במתחם, על ניהול תקין וכיו"ב.

10.8. למען הסר ספק יובהר כי החברה ו/או מי מטעמה ו/או המפקח רשאים לבקש החלפתם של המפקחים באם ימצאו בלתי מתאימים ו/או לא ימלאו את תפקידם כראוי, באחריות ובמסירות.

10.9. שעות וימי הפעילות שיתקיימו במתחם יקבעו בתיאום עם החברה. מובהר כי המושכר וכל המתחם לא יהיה פעיל בשבתות, בחגים ובמועדי ישראל והמפעיל לא יורשה לפתוח ו/או להפעיל את המתחם במועדים אלו.

10.10. המפעיל יפעיל את המושכר ומתקניו תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות שיקבעו לכך על ידי המפקח ו/או החברה, ובכלל זאת יקפיד המפעיל הקפדה יתרה על מילוי קפדני של הוראות המפקח והגורמים הרלוונטיים בחברה בכל הנוגע לשינוע, הכנסה ופינוי של

סחורות למתחם וממנו, ובפרט ביחס לשעות ולדרכי הביצוע של פעולות אלה, וכן הוראות בקשר לפינוי אשפה ו/או כל חפץ אחר.

10.11. המפעיל מתחייב להחזיק את המושכר והמתקנים במשך כל תקופת ההסכם במצב טוב, נקי ותקין ובהתאם לסטנדרטים בינלאומיים בתחום.

10.12. המפעיל ישפה את החברה על פי דרישתה הראשונה, בגין כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרום לה בקשר לאי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

10.13. המפעיל ימלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המתחם בו ייעשה שימוש על ידי המפעיל, על השימוש בו, והפעולות המתבצעות בו.

10.14. המפעיל מתחייב לשתף פעולה ולהישמע להוראות של כל גוף או אדם שיוצג מטעם החברה ו/או מטעם המפקח, במתחם ו/או בשטחים הסמוכים לו.

10.15. המפעיל מתחייב לשקוד על שמירת שטח המושכר ואחזקתו התקינה במשך כל תקופת ההסכם והשכירות, לתקן על חשבונו כל פגם, קלקול או נזק שיגרמו בשטחם במשך כל תקופת ההסכם אשר יגרמו על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו, אורחיו, מוזמניו, הקהל הרחב אשר יגיע למתחם כתוצאה ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או מי מטעמו, ולהחזיר לחברה את שטח המושכר והמתחם סביבו בתום תקופת ההסכם או לאחר ביטול ההסכם או סיומו על ידי החברה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך למפעיל, וכשהוא במצב טוב ותקין, וראוי לשימוש מידי, ולעשות על חשבונו כל תיקון שיידרש לשם מילוי התחייבויותיו כאמור לפי דרישתה הראשונה של החברה ו/או המפקח.

10.16. המפעיל מתחייב לעשות שימוש בשטח המושכר בהתאם להוראות כל דין ומבלי לגרום למטרד כלשהו לרבות ומבלי לגרום מכלליות האמור לעיל, רעש, ריחות, זיהום, אי נעימות, וכן לא לגרום להפרעה ו/או מטרד לציבור המבקרים במתחם ו/או באצטדיון.

10.17. כמו כן, מתחייב המפעיל למנוע גרימת כל נזק לשטח המושכר ומחוץ לו לרבות מחובריו ו/או מתקניו ו/או מכשיריו וכן לשטחים אחרים באצטדיון, וכן הוא מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר כל נזק ו/או קלקול ו/או מטרד ו/או הפרעה שייגרמו להם על ידו ו/או מי מטעמו ו/או על ידי עובדיו ו/או ספקיו ו/או מבקרי ו/או לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו, כל זאת מבלי לגרום מכל הוראה מהוראות הסכם זה, למעט נזקים שלא היו בשליטתו ולא ניתן היה לצפותם. באם המפעיל לא יעשה כן בתוך 7 ימים מעת אירוע הנזק ו/או הקלקול ו/או המטרד ו/או הפרעה כלשהם, יהיו החברה ו/או המפקח רשאים להיכנס לשטח המתחם ולעשות זאת במקום המפעיל וכן לחייבו בגין התיקונים שנעשו על ידם.

10.18. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באם עושים מבקרי המושכר/או האצטדיון שימוש בשטחים הסמוכים לשטח המתחם, המפעיל מתחייב למנוע לכלוך ו/או רעש ו/או מטרד שאינו סביר ו/או בלאי ו/או נזק חריג שאינו סביר, כתוצאה מהשימוש שהמבקרים כאמור יעשו בשטחים אלה.

10.19. המפעיל אינו רשאי לעשות שימוש כלשהו במעברים ובכל שטח ציבורי אחר בשטח האצטדיון ו/או מחוץ לו ו/או בחניון שבחזיתו אלא למטרה שלשמה נועדו השטחים הציבוריים הללו ובתיאום עם החברה.

10.20. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי המפעיל אינו רשאי לעשות שימוש במתקנים השונים בשטחים הציבוריים באצטדיון, לרבות במקלחות ו/או מלתחות, אלא בכפוף לסיכום מראש ובכתב עם החברה, במועדים שתקבע החברה ובכפוף לתשלום תמורה נוספת כפי שתקבע על ידי החברה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

10.21. המפעיל לא יחזיק כל חומרים, כלים, ציוד, תוצרת, מלאי וכל מטלטלין אחרים (להלן: "המטלטלין") מחוץ לשטח המושכר ללא הסכמת החברה ו/או המפקח מראש ובכתב. בכל מקרה שימצאו מטלטלין כלשהם מחוץ לשטח המושכר מבלי שנתקבלה על כך הסכמת החברה ו/או המפקח כאמור, תהיה החברה רשאית לסלקם על חשבון המפעיל ולא תהיה עליה כל אחריות בקשר אליהם.

10.22. כלל הריהוט והציוד (ללא יוצא מן הכלל) הצריכים להפעלת המושכר (הן לצורכי המפעיל והן לצורך קיום הפעילות) יירכשו על ידי המפעיל ועל חשבון.

11. תוספות ושינויים

11.1. מבלי לפגוע בזכויות החברה לפי סעיף זה, יהיה המפעיל חייב, מיד עם קבלת דרישת החברה לכך, לסלק על חשבון כל תוספות או שינויים שלא ניתן אישור החברה לביצועם וכן תהיה לחברה הזכות לעשות זאת על חשבון המפעיל. שינויים ו/או תוספות שאינם קבועים ואשר פירוקם אינו גורם נזק לשטח המושכר ואשר ניתן אישור החברה לביצועם יוציאים המפעיל עם סיום החוזה. שינויים קבועים שלא ניתן לפרקם יעברו עם סיום החוזה, ללא תמורה, לבעלות החברה.

12. שילוט

12.1. המפעיל לא ידביק ו/או יתקין שלטים, פתקים, כרזות או מודעות על קירותיו החיצוניים של המושכר או המתחם ו/או על האצטדיון ו/או בסביבתו, ללא אישור המפקח ו/או החברה ו/או מי מטעמה מראש ובכתב, אשר יהיו רשאים לסרב ו/או לאשר את ההדבקה או ההתקנה כאמור על פי שיקול דעתם הבלעדי.

12.2. המפעיל יתקין על חשבון שילוט בשטח המושכר במתחם, בכפוף לאישור מראש ובכתב מאת המפקח ו/או החברה באשר לצורת השילוט, תוכנו, ומיקומו, ובכפוף להוראות כל דין לרבות קבלת היתר כנדרש על פי דין. האגרות על השלטים ככל שיחולו ישולמו על ידי המפעיל.

13. העסקת עובדים

13.1. המפעיל מתחייב לספק על חשבון עובדים כשירים, מקצועיים ואחראים, במספר הדרוש לשם ביצוע העבודות והשירותים בעסקו שיתנהל במושכר על פי הסכם זה וכן את ההשגחה עליהם ויהיה אחראי עליהם לכל דבר ועניין.

13.2. לביצוע השירותים יעסיק המפעיל עובדים אך ורק בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התשי"ט-1959, ובשום מקרה לא יהיה המפעיל רשאי להעסיק עובדים שאינם בעלי אזרחות ישראלית, אלא אם יש בידיהם אישור עבודה כחוק בישראל.

13.3. המפעיל חייב למלא בכל עת אחר הוראות כל דין בקשר להעסקת העובדים ו/או מועסקים ובכלל זאת הוראות חוק להגברת האכיפה על דיני העבודה, התשע"ב - 2011, חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 וחוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987. המפעיל ישלם בעד כל עובדיו, את כל התשלומים הסוציאליים המשתלמים על ידי המעביד, כל התשלומים שמעביד חייב בניכויים משכר עובדיו וכן תשלומים אחרים בהם חייב המעביד על פי חוק, ובכלל זאת תשלומי מס הכנסה, דמי ביטוח לאומי, דמי הבראה, פיצויי פיטורין, ביטוח בריאות, שכר שעות עבודה נוספות, תשלומים בגין מחלה או לידה, וכל תשלום מס, היטל שיחולו עליו בגין עובדיו, וביטוח סוציאלי בשיעורים המקובלים על ידי ארגון העובדים המייצג את המספר הגדול ביותר של העובדים במדינה באותו ענף.

13.4. המפעיל מצהיר כי הוא מכיר את הוראות הדין החלות לעניין העסקת בני נוער והוא מתחייב לנהוג בהתאם לחוק זה. כן מצהיר המפעיל כי הובהר לו כי הפרת סעיף מסעיפים אלו על ידו כמורה כהפרת החוזה מצדו לכל דבר ועניין.

13.5. המפעיל מתחייב למלא אחר כל הוראות חוקי העבודה ואחר הוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים לבין הסתדרות ו/או כל הסכם קיבוצי שנערך והוא בר תוקף בענף הרלוונטי לעבודות ולשירותים אותם יבצע המפעיל, או כפי שהסכמים אלו יוארכו או יותקנו בעתיד, לרבות צווי הרחבה שהוצאו על פי הסכמים אלו.

13.6. המפעיל מתחייב להמציא לחברה אחת לרבעון, אישור בדבר עמידתו בכל החובות והתשלומים החלים עליו לפי חוקי העבודה, ההסכמים הקיבוציים וצווי ההרחבה כלפי עובדיו המועסקים על ידו. על האישור להיות חתום בידי המפעיל או מורשה חתימה מטעמו ומאושר על ידי רואה חשבון.

13.7. המפעיל יהיה האחראי הבלעדי כלפי כל אדם המועסק על ידו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם לנזק ו/או לאובדן לגוף ו/או לרכוש שייגרמו להם תוך כדי/ עקב/ בקשר עם ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה. עוד מובהר כי מפקחי המשמרת ו/או האחראיים על העסק הפועלים מטעם המפעיל, הינם עובדיו בלבד והאחריות הבלעדית לגבי כל התשלומים והתביעות הנובעות מיחסים אלו יחולו על המפעיל בלבד והחברה לא תהא חייבת בתשלום כלשהו בגין העסקתם.

13.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק יובהר כי לא חלה על החברה כל אחריות בגין מחלה, תאונת עבודה ו/או כל נזק אחר, אשר יגרם חלילה, למפעיל ו/או מי מטעמו ו/או כל צד שלישי כלשהו עקב ו/או תוך כדי ו/או כתוצאה ממתן השירותים ו/או מביצוע כל אחת מהתחייבויות המפעיל על פי הסכם זה. כמו כן, החברה לא תהא חייבת בכל תשלום שהוא בגין זכויות סוציאליות עבור עובדי המפעיל.

14. נזקים לעובדים ושלוחים

14.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב המפעיל לשלם כל דמי נזק או פיצויי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשרותו של המפעיל כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע השירותים, לרבות נזק שנגרם לעובד החברה, לאדם המספק שירותים, חומרים או מוצרים, לקבלני משנה ועובדיהם, ולספקים ועובדים עצמאיים הן של המפעיל והן של קבלנים ו/או יועצים מקצועיים מטעמו.

14.2. החברה תהא רשאית לעכב תשלומים למפעיל בגובה הסכומים אשר יהיו מושא התביעה כנגד המפעיל בגין נזק או תאונה כאמור, עד אשר ייושבו תביעות אלה סופי ומוחלט ולשביעות רצונה.

15. העדר יחסי עובד מעביד

15.1. המפעיל מצהיר בזה כי בהתקשרותו עם החברה הוא יפעל כמפעיל עצמאי המעסיק עובדים ועובדיו שיועסקו בביצוע העבודות והשירותים של הפעלת עסקו במושכר, לא ישתלבו בכל דרך שהיא במסגרת יחסי עובד ומעסיק עם החברה.

15.2. המפעיל מתחייב לשלם עבור עצמו ועבור עובדיו את כלל התשלומים הנדרשים בהתאם לדין, לרבות ניכויים בגין מס הכנסה, ביטוח לאומי, ביטוח בריאות, הפרשות פנסיוניות וכל מס או תשלום אחר שהוא נדרש לשלם ע"פ כל דין.

15.3. היה ויפסק על ידי ערכאה שיפוטית ו/או על ידי רשות מוסמכת, בין על פי פנייה שתוגש על ידי המפעיל ובין על פי פניית כל גורם אחר, כי בין מי מעובדי המפעיל לבין החברה נוצרו יחסי עובד ומעסיק, ישפה המפעיל את החברה בגין כל הוצאה ו/או אבדן ו/או נזק שייגרם לה.

16. תשלומים ותשלומי חובה

16.1. המפעיל מתחייב כי יישא בכל תשלומי החובה הנדרשים מהקמת והפעלת המתחם וקיום הפעילות, וזאת לרבות מיסים, היטלים ואגרות וכל תשלום חובה אחר, לרבות מיסים ממשלתיים ועירוניים וכיוצא באלה, לרבות אך לא רק: אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס עסקים, מס שילוט, תשלומים מכל מין וסוג שהוא, טלפון, אינטרנט או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במתחם ו/או להפעלתו ולרבות חלקו היחסי של המתחם לפי קביעת הרשויות או החברה עבור ארנונה בגין השטחים הציבוריים שבאצטדיון ו/או חלקו היחסי של המפעיל בכל אגרה ו/או היטל ו/או תשלום אחר, לרבות אגרת סילוק אשפה, אגרות כיבוי אש, דמי ניהול ו/או כל תשלום דומה אחר החלים לגבי שטחי האצטדיון ולרבות שטחי הציבוריים.

16.2. המפעיל מתחייב להעביר את שם החייב והנמען בגין חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או החברה ו/או כל חשבון אחר החל על המתחם, על שמו של המפעיל, והוא מתחייב להחזיר את כל החשבונות כאמור לעיל על שם החברה ו/או מי מטעמה (על פי הוראת החברה) בתום תקופת ההפעלה כשכל החובות בגין אותם חשבונות המתייחסים לתקופה בה החזיק המפעיל במתחם או שעליו לשאת בגינה בתשלומים האמורים - שולמו במלואם. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של החברה להודיע לרשויות על מועד קבלת החזקה במתחם על ידי המפעיל החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה במתחם. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות החברה ו/או המפקח להורות למפעיל לשלם להן במישרין את התשלומים בגין המים, החשמל והטלפון ובצרוף מע"מ.

16.3. המפעיל מתחייב להציג בתוך 7 ימים ממועד דרישתה, בפני החברה ו/או המפקח את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת מי מהם.

16.4. החברה תהיה רשאית (אך אינה חייבת, בשום מקרה) לשלם במקום, על חשבון ולחובת המפעיל, כל תשלום מהתשלומים החלים על המפעיל ושהמפעיל נמנע מכל סיבה שהיא

מלשלמו במלואו ו/או במועדו, וזאת לאחר שדרשה מהמפעיל לבצע את התשלום כאמור והמפעיל לא עשה כן. היה והחברה שילמה תשלום כלשהו כאמור, יהא על המפעיל להחזיר לחברה כל סכום כאמור בתוספת ריבית, מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

17. התמורה

17.1. תמורת השכירות של המתחם, מתחייב המפעיל לשלם לחברה **דמי שכירות חודשיים** קבועים בסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ, או 5% מהפדיון השנתי בתקופת ההתקשרות הראשונה או 6% בתקופת ההתקשרות השנייה **לפי הגבוה מביניהם**, בהתאם למפורט הצעת המשתתף במכרז, המצ"ב כנספח להסכם זה.

סכום דמי השכירות כאמור, יהיה כפוף לבחינת היקף הפדיון השנתי מהכנסות בית העסק שיפעיל המפעיל במושכר. ככל שעלה שיעור 5% מהפדיון השנתי של בית העסק בתקופת ההתקשרות הראשונה, ומעל 6% בתקופת ההתקשרות השנייה, על ערכם המצטבר של דמי השכירות השנתית הצמודה למדד כי אז יהיה על המפעיל הזוכה לשלם תוספת בהתאם.

המפעיל ימסור לחברה בסוף כל שנת שכירות מאזן ודו"ח כספי מבוקר בחתימת רואה חשבון מבקר, בגין השנה החולפת. זאת בנוסף ומבלי לגרוע מחיובי המפעיל כהוראת סעיף 18 להלן, על כל סעיפי המשנה שבו.

בחינה וחישוב של תוספת תשלום כאמור, תיערך ע"י החברה באמצעות סמנכ"ל הכספים שממצאי בדיקתו וקביעתו בהתאם, תהיה סופית ומחייבת. המפעיל לא יהיה זכאי בכל מקרה להפחתה מסכום דמי השכירות כערכם ברישא לסעיף זה.

17.2.

17.3. הוארך ההסכם לתקופת האופציה הראשונה ו/או השנייה, יעודכנו דמי השכירות הקבועים לתקופת האופציה הרלוונטית ויועלו ב-7% מערכם המוצמד העדכני בחודש טרם כניסת תקופת האופציה הראשונה ו/או השנייה.

17.4. בנוסף, ישלם המפעיל באופן ישיר את כלל התשלומים הרלוונטים ובכללם מים, חשמל, ארנונה וכיוצ"ב.

17.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את דמי הניהול החודשיים בתחילת תקופת האופציה הראשונה ו/או השנייה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולרבות בהתאם לעלויות מחירי החשמל ו/או המים ו/או שכר המינימום ו/או מדד המחירים לצרכן.

17.6. דמי השכירות ודמי הניהול כאמור ישולמו עד ה-1 לחודש בגין החודש שהחל ביום זה.

17.7. דמי השכירות ודמי הניהול יוצמדו למדד המחירים לצרכן מדי חודש כאשר מדד הבסיס יהא מדד חודש _____ 2026 שפורסם ביום _____, אולם התחשבות בעבור תשלום המדד תעשה בתום כל 3 חודשים שכירות.

לא תבוצע הצמדה במקרה של ירידה בין המדד במועד התשלום למדד הבסיס.

17.8. המפעיל יחל בתשלום התשלומים כמפורט לעיל מיד עם החתימה על הסכם זה. על אף האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את האופציה להעניק לזוכים תקופת גרייס של עד 4 חודשים לאחר העברת החזקה במתחם, במסגרתם יבוצעו עבודות הקמה, התאמה ובטיחות (ככל וידרשו), אשר במסגרתם לא ישלם הזוכה דמי שכירות בלבד. מובהר כי החברה תקבע את עצם מתן תקופת הגרייס כאמור ואת משכה, וזאת בהתאם להיקפי העבודות הנדרשים המתחם.

17.9. מובהר כי אין במתן תקופת גרייס בכדי לגרוע מחובתו של המפעיל לשלם את דמי הניהול במשך תקופה זו, כמו גם את התשלומים הנוספים כמפורט בסעיף 17 לעיל.

17.10. מובהר בזאת כי המפעיל יחוב בתשלום דמי השכירות ודמי הניהול לחברה אף אם לא יחל בהפעלת המתחם במועד הנקוב בהסכם זה, וזאת מכל סיבה שהיא, ואף אם הפסיק את הפעלתו בטרם תום תקופת ההסכם, מכל סיבה שהיא, למעט אם סיום מוקדם של תקופת ההסכם נעשה בהסכמת שני הצדדים או בשל סיבות שמקורן בחברה בלבד.

17.11. איחור בתשלום דמי השכירות ו/או דמי הניהול ו/או ההפרשים יזכה את החברה בריבית חשכ"ל (פיגורים) על כל סכום שבפיגור וכן לפיצוי מוסכם כמפורט לעיל, וזאת מבלי לגרוע מכל תרופה ו/או סעד המוקנה לרשות במקרה כאמור, על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין.

17.12. כל תשלום מכל מין וסוג שהוא שעל המפעיל לשלם לפי חוזה זה לחברה, יתבצע על פי הוראות החברה באמצעות הוראות קבע לבנק או למוסד פיננסי כלשהו לביצוע איזה מהתשלומים האמורים, כולם או מקצתם, וכן תהיה רשאית החברה לדרוש מהמפעיל כי יפקיד בידיה מראש שיקים עתידיים לפקודת החברה להקלת גביית התמורה וכל תשלום אחר שהמפעיל מחויב בו על פי חוזה זה, עבור כל תקופת ההסכם או חלק ממנה.

17.13. מובהר כי מסירה ו/או הפקדת המחאה ו/או שטר כלשהו בידי החברה או מתן הוראת קבע לא יחשבו בשום פנים ואופן כתשלום, אלא לאחר פירעונם המלא בפועל של הכספים ו/או התשלומים כאמור. מתן קבלה או חשבונית מס בקשר עם תשלום כלשהו לא יחשבו אף הם כפירעונו של אותו תשלום, אלא אם כן, כאמור לעיל, נפרע אותו תשלום בפועל.

17.14. מובהר בזאת כי בכל מקרה של תשלום באמצעות המחאות ומשלוחן באמצעות הדואר, האחרייות באשר לאי הגעת המחאה ליעודה ו/או פדיונה על ידי מי שאינו מורשה בכך, תחול על המפעיל בלבד.

17.15. מובהר כי לכל סכום שישולם לחברה יתווסף מע"מ על פי דין.

18. עיון במסמכים

18.1. יובהר כי מיד עם דרישת החברה, יעביר המפעיל לידי החברה את כל המסמכים החשבונאיים הנוגעים להפעלת המתחם, וכן כל מסמך רלוונטי הנוגע להכנסותיו של המפעיל מההפעלה.

18.2. למפקח ו/או החברה, הזכות לבדוק את רישום ההכנסות כאמור באופן שתהיה להם הזכות לעיין במסמכי הנהלת החשבונות של המפעיל ובדוחות המוגשים מטעמו לרשויות

המס, לבדוק האם המפעיל מקיים את כל הוראות החוזה ולדרוש הסברים מן המפעיל בעניין זה.

18.3. המפעיל ימסור לחברה כל הסבר שיידרש למסור ויתקן את כל הטעון תיקון מיד ולא יאוחר מן המועד שיידרש לכך ע"י החברה ו/או מי מטעמה. המפעיל מתחייב להורות לרואה החשבון שלו ולכל מי שאחראי על ניהול ספרי חשבוניותיו, לשתף פעולה עם החברה בכל הנוגע להוראות סעיף זה ותשלומיו על-פי החוזה, וכן להורות לו להעביר לחברה כל מידע וכל הסבר שתדרוש, בתוך פרק זמן כפי שיהיה דרוש לחברה.

18.4. גילתה החברה ליקוי ברישום ההכנסות, אשר היה בו כדי לגרוע מן התשלומים אשר החברה זכאית להם עפ"י החוזה, ישלים המפעיל, מיד עם קבלת תוצאות הבדיקה ולא יאוחר מחמישה (5) ימים מיום שדרשה זאת החברה, את מלוא הסכומים אותם חב לחברה עפ"י תוצאות הבדיקה, בצרוף ריבית פיגורים. בנוסף, יישא המפעיל בכל ההוצאות הסבירות של הבדיקה, ככל שגילתה ליקוי ברישום ההכנסות כאמור, וישלמן לחברה לא יאוחר מחמישה (5) ימים מיום קבלת הדרישה לכך מאת החברה.

18.5. העלמת הכנסות ו/או אי רישום הכנסות כאמור ו/או אי תיקון כאמור מהווים הפרה יסודית של החוזה, ובנוסף לכל סעד המוקנה לחברה עפ"י החוזה ועפ"י הדין, תהיה החברה זכאית, אך לא חייבת, לבטל את החוזה על-פי הוראות החוזה הרלוונטיות לעניין זה להלן. תנאי למימוש זכות זו, יהא מתן התראה לספק, לתקן הליקוי ו/או ההפרה בתוך חמישה (5) ימים שרק לאחר מכן, וככל שהמפעיל לא תיקן הליקוי ו/או ההפרה יהיה בידי החברה לעשות שימוש בזכויותיה על פי סעיף זה.

18.6. לחברה שמורה הזכות לעיין בכל עת בכל מסמכי הנהלת החשבונות של המפעיל, לבדוק על ידי רואה חשבון ו/או מפקח חשבונות מטעמו את הדו"ח החודשי ו/או הדו"ח השנתי, וכן לבדוק את סדרי רשום ההכנסות ואת ספרי החשבונות של המפעיל. לבקשת החברה ימסור המפעיל או רואה חשבון שלו כל הסבר ו/או מסמך ו/או מידע ככל שיידרש בקשר לכל הני"ל, וזאת בתוך 15 יום מבקשתה.

19. בטחונות - ערבות בנקאית

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

19.2. הערבות תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדוייקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשארית המתחם במצב טוב, על כל מתקניו המחוברים חיבור של קבע.

19.3. הערבויות תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן, ותהינה בתוקף עד לתום שנה ממועד סיום ההסכם.

19.4. ככל ותראה החברה כי המפעיל אינו עומד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ומבלי שתידרש להוכחת נזק.

19.5. עם סיום ההתקשרות ופינוי המתחם על ידי המפעיל, תהיה החברה רשאית לנכות מהערבות סכומים בגין נזקים או חריגות שבוצעו על ידי המפעיל.

19.6. במידה ותוקף הערבות פג או עומד לפוג, ועולה כי ההתקשרות נמשכת או עומדת להיות מוארכת, על המפעיל החובה לחדש את הערבות, להאריך את תוקפה ו/או לחדשה, כך שתותאם למשך ההתקשרות ותוארך עד לתום שנה ממועד סיום תקופת ההסכם ו/או האופציה.

19.7. בכל מקרה כאמור תהא החברה רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.

19.8. חולטה ערבות, ימציא המפעיל, לאלתר, ערבות בנקאית חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה ערבות במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.

19.9. בתום תקופת ההסכם ו/או האופציה ולאחר שפינה המפעיל את המתחם והעבירו באופן תקין לידי החברה, יציג המפעיל בפני החברה הוכחות לתשלום מלוא התשלומים המחוייבים לפי הוראות הסכם זה. נוכחה החברה כי שילם המפעיל את מלוא התשלומים ו/או החובות המוטלים עליו וכי השיב את המתחם לידיה באופן תקין ובהתאם להוראות הסכם זה, תשיב לידיו את הערבות.

20. אחריות ונזיקין

20.1. המפעיל אחראי אחריות מלאה ומוחלטת כלפי החברה וכלפי כל צד שלישי באחריות מוחלטת לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, שיגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא במתחם ו/או באצטדיון ו/או מחוצה לו כתוצאה מהשימוש וההחזקה של המתחם ו/או בגין או בקשר עם הסכם זה, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, למבקרים במתחם ו/או באצטדיון, לעובדיו של המפעיל ולכל אדם אשר ימצא בתחומי המתחם ו/או באצטדיון, ואשר נגרם ממצב המתחם ו/או הציוד המותקן בו ו/או כתוצאה מהעבודות והשירותים ו/או ממעשה או ממחדל שיתרחשו בו ו/או מהתנהגות המפעיל ו/או עובדיו בשרות ו/או ברשות המפעיל, בין אם הוא נמצא במתחם ברשות, ובין אם לאו, בין אם הוא נמצא במתחם באקראי ובין אם מסיבה אחרת.

20.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל יפצה וישפה את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו לחברה כתוצאה ממעשה או מחדל של המפעיל ובגין כל תביעה ודרישה או פס"ד כתוצאה ממעשה או מחדל של המפעיל ו/או מי מטעמו, ובלבד שתימסר למפעיל הודעה מוקדמת על הנזק ו/או על ההוצאה על מנת שתינתן לו האפשרות לתקנם או להתגונן מפני הטוען להיווצרותם ובכפוף לכך כי ההתגוננות תתואם עם החברה ותהיה על דעתה וכי לא יהיה בה בכדי לפגוע בחברה.

20.3. המפעיל משחרר לחלוטין ומראש את החברה, עובדיה, שלוחיה ואת מי שבא מטעמה מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, מחלה, נכות, חבלה, הרעלה, נזק כספי או נזק או אבדן ו/או קלקול לגוף או לרכוש כנ"ל שאירעו כמפורט ברישא לסעיף זה, לכל אדם ו/או גוף אחר, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.

20.4. המפעיל מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרותו כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי השכירות/הפעלת המתחם ו/או בקשר איתם ו/או ממעשה או מחדל הקשורים במישרין או בעקיפין לביצוע התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה. המפעיל יפצה וישפה את החברה בגין כל תשלום שתחויב לשלם כתוצאה מאי קיום התחייבותו כאמור.

20.5. החברה תודיע למפעיל על כל דרישה לתשלום שתגיע אליו והמפעיל יהא חייב לטפל, על חשבונו, בכל הקשור בדרישה ובכלל זה בטיפול המשפטי בעניין. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות החברה להתגונן באמצעות באי כוחה כנגד תביעה או דרישה כאמור והכל בכפוף לדרישות ולתנאים של חברות הביטוח של הצדדים.

20.6. המפעיל מתחייב לפצות ולשפות בשלמות את החברה ו/או כל ניזוק לפי המקרה, על חשבונו והוצאותיו, תוך שבוע מיום הדרישה ו/או מיום שהפך פסק הדין לחלוט, לפי המוקדם מביניהם, בגין כל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדה ו/או נגד מי מעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה בגין כל תאונה ו/או נזק ו/או חבלה שמפורטים בסעיף זה, על תתי סעיפיו, לכל אדם, לגוף או לרכוש ובכל דמי הנזק ו/או הפיצוי שיגיע לחברה ו/או לכל ניזוק, ולסלק את התביעה כנגדה או לשלם לה כל סכום שייפסק לחובתה על ידי בית משפט לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו לה ושכ"ט כאמור. כל סכום שיגיע כאמור לעיל לחברה מאת המפעיל ישא ריבית והצמדה כחוק מעת דרישתו ע"י החברה מהמפעיל ו/או מיום הפיכת פסק הדין לחלוט, לפי המוקדם מביניהם, עד תאריך התשלום בפועל.

20.7. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהא רשאית לעכב תשלומים למפעיל בגובה הסכומים אשר יהיו נושא לתביעה בבית משפט ו/או בבוררות כנגד המפעיל ו/או החברה בגין נזק או אבדן כאמור, עד אשר ייושבו תביעות אלה באופן סופי ומוחלט לשביעות רצון החברה ו/או עד שתופקד ערבות בנקאית בגובה הסכום הנתבע ו/או עד קבלת תצהיר בכתב מחברת הביטוח של המפעיל כי האירוע מכוסה על ידה.

20.8. מבלי לפגוע באמור לעיל, המפעיל יהיה אחראי וישפה את החברה בגין כל פגיעה או נזק שיגרמו לה עקב שגיאה מקצועית של המפעיל ו/או מחדל ו/או הזנחה במילוי חובתו המקצועית. אחריותו של המפעיל תחול גם לגבי מקרים של שגיאות ורשלנות כאמור לעיל אשר יתגלו לאחר תום תקופת ההסכם.

21. ביטוח

21.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל, עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין, מתחייב המפעיל למלא אחר דרישות הביטוח להסכם זה המצורפים כחלק בלתי נפרד ממנו, ומסומנים "נספח ג, ג'1-ו-ג'2, (להלן: "**ביטוחי המפעיל**" ו/או "**אישורי עריכת ביטוחי המפעיל**"), לפי העניין).

21.2. ככל שלדעת המפעיל קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחיו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים, יערוך המפעיל את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור, על חשבונו הוא. בכל ביטוח רכוש שיערך על ידו, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו לתחלוף כלפי החברה ו/או מי מטעמה ובלבד שהויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

21.3. המפעיל מתחייב לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו וקבלני המשנה שלו.

21.4. על המפעיל והבאים מטעמו לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע העבודות ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל

מקום בסעיף זה לעיל, מתחייב המפעיל למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו, שליחיו יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע השירותים זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.

21.5. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח כלשהם ע"י המבטח, לא ישחרר את המפעיל מן האחריות המוטלת עליו על פי הסכם זה או על פי כל דין לרבות, במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכיסוי הפגיעה או הנזק שנגרם ו/או נתבע ו/או נפסק או כל מקרה אחר. בכל מקרה למפעיל לא תהא שום טענה ו/או תביעה כלפי החברה והבאים מטעמו לגבי גובה תגמולי הביטוח (אם יהיו).

21.6. המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או מי מטעמה בגין תגמולי ביטוח שנמנעו עקב הפרה של תנאי הפוליסות ע"י המפעיל ו/או מי מטעמו.

21.7. לא ערך וקיים המפעיל ביטוח עבודות ו/או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות ביטוח העבודות הקבלניות, יחולו ההוראות הבאות:

21.7.1. החברה רשאית, לאחר שנתנה להמפעיל התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחתיו ו/או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.

21.7.2. עשתה החברה כאמור בפסקה 22.20.1 יחולו כל הוצאותיו על המפעיל.

21.8. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות המפעיל המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על החברה חבות כשלהי.

21.9. נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.

22. פינוי

22.1. בתום תקופת ההסכם, וכן במקרה של ביטול ההסכם ע"י החברה מכל סיבה שהיא, יפרק המפעיל את המתקנים שהוקמו על ידו וישיב את המתחם למצבו שמועד החתימה על הסכם זה, או לחילופין ישאיר את המתחם במצבו לאחר התקנת המתקנים וביצוע העבודות במתחם, והכל בהתאם לבחירת החברה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, והמתחם יעבור להחזקתה הבלעדית של החברה כשהוא כולל את כל חלקי העבודות ובכלל זה את כל ההשקעות, השיפורים והתוספות שהשקיע המפעיל במתחם, ככל שנעשו, והכל ללא כל תשלום או תמורה.

22.2. המפעיל מתחייב להשיב את המתחם לחברה עם סיום תקופת ההסכם, לאחר שביצע את כל פעולות התחזוקה הנחוצות בכל תקופת ההתקשרות וכאשר המתחם במצב טוב, פעיל ותקין, וראוי לשימוש ולהחזקה שוטפת, כפי שהיה במועד תחילת ההתקשרות.

22.3. למען הסר ספק מודגש בזאת כי המפעיל לא יהיה זכאי לקבלת פיצוי ו/או תשלום כלשהו תמורת פירוק המתקנים ו/או השארתם, לפי החלטת החברה, והחזרת החזקה במתחם ו/או תמורת השקעותיו בו.

22.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בין הצדדים כי במקרה ולא יפרק המפעיל את המתקנים, במידה ונדרש לעשות כן, ו/או לא יפנה את המתחם ו/או לא יחזיר את החזקה במתחם, תוכל החברה לתפוס את המתחם, לאסור על המפעיל להיכנס אליו, ולהפעילו/לפרקו בעצמה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, לרבות התקשרות עם מפעיל אחר ולחייב המפעיל בהוצאות הכרוכות בכך. נמסרה הודעה כאמור יהא החוזה מבוטל במועד הנקוב בה. מובהר בזאת, כי נקיטת צעד מן הצעדים המפורטים דלעיל אין בה כדי להקנות למפעיל כל זכות לקבלת תמורה כלשהי מאת החברה.

22.5. לאחר פירוק המתקנים על ידי המפעיל תהיה החברה מוסמכת לשלוח נציג מטעמה אשר יבדוק את המתחם, ויקבע אלו תיקונים/טיפולים על המפעיל לבצע, והמפעיל יהא חייב לבצע התיקונים/הטיפולים.

22.6. המפעיל מתחייב לפנות את שטח המתחם מיד עם תום תקופת ההסכם או בתום תקופת האופציה, אם תהיה, או במקרה של ביטול החוזה או עם סיומו ע"י החברה הכל לפי המקרה, ולהשיב לחברה את החזקה הבלעדית בשטח המתחם כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו ולמעט בלאי סביר.

22.7. לא ביצע המפעיל את התיקונים/הטיפולים, הדרושים או שלא בצעם בטיב הנאות, תהא החברה רשאית לבצעם בעצמה, לאחר שנתנה למפעיל ארכה לבצעם, והמפעיל יהיה חייב לשלם לחברה את הוצאותיה לביצוע התיקונים, כשחשבון החברה יהווה ראיה מכרעת באשר לגובה הוצאותיה.

22.8. לא שילם המפעיל את הוצאות החברה במועד שנדרש לכך על ידה, תהא החברה רשאית לממש את הערבות הבנקאית שבידה ולגבות מתוכה את גובה הוצאותיה.

22.9. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לחלט את הערבות במלואה במקרה של הפרת ההסכם ע"י המפעיל.

23. שלילת זכות עיכון

מוסכם בזה כי אין ולא תהיה למפעיל זכות חזקה כלשהי במושכר ו/או במתחם ו/או בכל חלק הימנו ו/או במתקנים ו/או בציוד ו/או במערכות הקשורים ו/או הנכללים ו/או המשמשים לביצוע העבודות והשירותים לפי חוזה זה, והוא מוותר בזה במפורש על כל זכות עיכון המוקנית לו עפ"י כל דין, אם מוקנית לו זכות כזו.

24. שימוש או אי שימוש בזכויות, סטיות וארכות

24.1. הימנעות החברה מלעשות שימוש בזכויות המוקנות לה על פי החוזה במקרה מסוים או בכלל אין בה ולא תפורש בשם אופן כויתור על אותה זכות באותו מקרה או בכלל, ואין ללמוד מהתנגדות זו ויתור כלשהו על זכויות לפי חוזה זה.

24.2. הסכמה מצד החברה ו/או המפקח ו/או המנהל לסטות מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזרה שווה למקרה אחר.

24.3. כל ויתור וארכה לתנאי החוזה או להוראות שניתנו על פיו על ידי החברה או מטעמה לא יפגעו בזכויותיה של החברה ולא ישמשו לקבלת צידוק או הגנה בקשר עם הפרה או אי קיום מצד המפעיל, ולא ייחשבו כויתור מצד החברה על זכות מזכויותיה.

25. הסבת זכויות

25.1. העירייה ו/או החברה רשאיות להסב או להעביר את זכויותיהן באצטדיון ו/או במתחם מושא ההתקשרות ו/או להסב הסכם זה, וכן את זכויותיה בהתאם להתקשרות גופה, למי שהיא תמצא לנכון, מבלי להזדקק להסכמת המפעיל, לרבות לכל תאגיד עירוני שהחברה תמצא לנכון לעשות זאת.

25.2. מובהר כי באם תעביר ו/או תסב העירייה ו/או החברה את ההסכם כאור לעיל, יראו את כל התחייבויות המפעיל כהתחייבויות כלפי הגוף אליו יועברו הזכויות.

25.3. הודיעה החברה למפעיל על הסבת החוזה כאמור, ימציא לה המפעיל בתוך 14 ימים ממועד הודעתה, ערבות מתאימה על שם המפעיל וכן אישור עריכת ביטוחים מעודכן, ויחתום על נספח מתאים ועל כל מסמך שיידרש לצורך השלמת הסבת החוזה, בנוסח שיועבר אליו על ידי החברה.

25.4. למען הסר ספק, מובהר כי עם המחאת החוזה כאמור, ייכנס הגוף הנסב בנעליה של העירייה ו/או החברה בכל הקשור והנוגע לחוזה זה, והדבר לא יפגע בזכות מזכויות העירייה ו/או החברה וכן לא יפטור את המפעיל מהתחייבות מהתחייבויותיו כאמור בהסכם זה.

25.5. עוד מובהר כי המפעיל אינו רשאי להעביר או להסב את זכויותיו כאמור בהסכם זה ו/או להשכיר ו/או להעביר ו/או ולהעניק רשות שימוש ו/או זכות שכירות לכל צד שלישי ו/או שוכר משנה, אלא אם קיבל את הסכמת החברה לכך מראש ובכתב. עם זאת, לא יהיה בכך בכדי לגרוע מאחריותו הבלעדית של המפעיל עצמו למתחם.

26. העדר זכויות הגנת הדייר

26.1. מוסכם כי לא יחולו לגבי המתחם ו/או לגבי הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, וכן דיני הגנת הדייר האחרים על תקנותיהם וצויהם (להלן: "החוק") וכי לא יחול לגבי המתחם כל חוק שיקנה למפעיל מעמד של דייר מוגן או שיקנה לזכות שלא לפנות את המתחם במקרים ובמועדים הקבועים בהסכם זה.

26.2. המפעיל מצהיר כי לא שילם וגם לא ישלם לחברה בקשר עם הסכם זה דמי מפתח, וכי המפעיל או מי מטעמו לא יהיה דייר מוגן במתחם על פי כל דין, והוא יהיה מנוע מלהעלות תביעות או טענות כלשהן בקשר להיותו דייר מוגן, או כי יש לו במתחם יותר זכויות ממה שמוקנה לו במפורש בחוזה זה.

26.3. המפעיל מצהיר כי כל ההשקעות שיעשו על ידו ו/או ע"י מי מטעמה במתחם, לרבות בהתאם להוראות הסכם זה, ייעשו לצרכיו בלבד והוא יהיה מנוע מלטעון כי יש בהשקעות אלו משום דמי מפתח או תחליף לדמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות

כלשהן במתחם, וכן הוא יהיה מנוע מלדרוש מהחברה השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים בגין ההשקעות האמורות.

26.4. ועוד מוסכם מפורשות כי לא היה בכוונת הצדדים ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי חוקי הגנת הדייר וכי תנאי זה מוקדם לקבלת הסכמת החברה לחוזה זה.

27. סודיות

27.1. המפעיל מצהיר שידוע לו שכל מידע שיתקבל אצלו ו/או אצל מי מטעמו בקשר עם העבודות והשירותים הינו בגדר סודות מקצועיים ואין הוא רשאי להעביר לכל גורם מחוץ לחברה מידע שיתקבל אצלו במהלך תקופת ההתקשרות ו/או עקב ביצוע העבודות והשירותים.

27.2. המפעיל מתחייב כי הוא ומי מטעמו ישמרו את המידע ו/או הסודות המקצועיים בסודיות מוחלטת ולא יעשו בהם כל שימוש. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המפעיל מתחייב כי הוא ומי מטעמו לא יפרסמו, יעבירו, יודיעו, ימסרו או יביאו לידיעת כל אדם את המידע ו/או הסודות המקצועיים.

?

27.3. המפעיל מתחייב כי הוא ומי מטעמו לא יעבירו לכל גורם אחר שבו או עימו הוא קשור שלא לצורך ביצוע העבודות והשירותים, כל מידע שהוא הנוגע לעבודות ולשירותים ו/או בנוגע לחברה ו/או בנוגע למתחם ו/או לאצטדיון ו/או כל מידע הקשור בהם במהלך תקופת ההתקשרות ובמשך 5 השנים שלאחר תום תקופת ההתקשרות, אלא אם כן ניתן לכך אישורה המוקדם של החברה בכתב ובתנאים כפי שייקבעו על ידה באופן בלעדי.

28. שינוי החוזה

אין לשנות איזו מההוראות של חוזה זה אלא במסמך בכתב, בחתימת שני הצדדים.

29. הודעות

הודעות הצדדים יהיו בכתב וימסרו לנמען במסירה אישית, או שישלחו בדואר רשום לפי הכתובות שבמבוא להסכם, שאז תחשב ההודעה כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות משעת מסירתה למשלוח או שתועבר בפקסימיליה, עם אישור קבלה ואישור טלפוני על קבלתה, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר מועד ההעברה.

30. סמכות שיפוט מקומית

הצדדים מסכימים ביניהם כי כל מחלוקת הנוגעת לביצועו של חוזה זה, פרשנותו וכל ענין הנובע ממנו תתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים במחוז ירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המפעיל

החברה

נספח א' – נוסח ערבות לביצוע

לכבוד: החברה העירונית אריאל לניהול קריית ספורט תרבות ופנאי בירושלים בע"מ

ג.א.ג.,

הנדון: כתב ערבות

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

במכתבנו זה:

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

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן:

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

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

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

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

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

תאריך: _____

בנק: _____



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



נספח ג – נספח ביטוח

נספח ג'1 – נוסח אישור על קיום ביטוחים להקמה

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



נספח ד' – תוכניות ומפרטים

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



נספח ה' – לוח זמנים ותכנית עבודה מפורטים לביצוע ההקמה
(יערכו על ידי הזוכה בהתאם להצעתו/יאושרו על ידי החברה ויצורפו להסכם)