

עיריית ירושלים

ביחד עם

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

**קול קורא להפעלת שטח לשימוש מסחרי
בקומה 3 בהיכל הפיס-ארנה ירושלים**

יולי 2026

קול קורא להפעלת שטח לשימוש מסחרי בקומה 3 של היכל הפיס-ארנה, ירושלים

עיריית ירושלים ביחד עם אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט ופנאי בירושלים בע"מ (להלן: ביחד ולחוד "המזמין" או "החברה"), מעוניינות בקבלת הצעות לשירותי תכנון הקמה והפעלה של מתחם רב-תכליתי המשלב אירוח ברמת פרימיום, לקולינריה ותרבות בקומה העליונה, קומה 3, של היכל הפיס-ארנה.

1. כללי:

- 1.1 מבנה הארנה מצוי במרכז שטח ציבורי פתוח, כבישים, מדרכות ומעגל תנועה. בחזית היכל ארנה פועל סניף של "ארומה", וסניף של "מפגש השייח". מצפון מרכז הטניס בו הסתיימה בימים אלו הקמת מרכז מסחרי אשר טרם אוכלס. וממערב באצטדיון טדי המשמש בין היתר, בתי עסק ושדרת מסחר שתקום לקראת נובמבר 2026, מרכזי פעילות ספורט (בריכת שחיה, קיר טיפוס ומועדון כושר). בשטח זה צפויה לפעול המהלך בשנת 2026 תחנת רכבת קלה (תחנה מפרקית) וצפויה תנועה משמעותית של מבקרים והולכי רגל.
- 1.2 המתחם יוקם בשטחים להלן:
 - חלל ראשי בקומה השלישית בשטח של 600 מ"ר בסמוך לו מרפסת בשטח 100 מ"ר מרוצף בדק+127 מ"ר מכל צד (צפון ודרום) לא מרוצף הפונה לכיוון מערב.
 - תוספת אזור צפיה בשטח של כ-140 מ"ר, שיווצר באמצעות הסבת 5 השורות האחרונות של היציע העליון לשטח אירוח והושבה משודרגת.
 - חלל משני נוסף הנמצא ברמת מעטפת לצורך הקמת מטבח הכנות בשטח של 200 מ"ר הממוקם בקומת הקרקע (להלן: "המתחם").
- 1.3 המתחם יופעל בשני מצבי פעילות עיקריים, תוך מיקסום הפוטנציאל העסקי של הנכס:
 - א. "מצב אירוע" (בזמן פעילות זירה - משחקים/הופעות) - המתחם ישמש כטרקלין אירוח אקסקלוסיבי המהווה חלק אינטגרלי מחוויית הצפייה בארנה אשר יכלול אירוח פרימיום הכולל שירות ומגוון איכותי ורחב של מזון ומשקאות **כשרים** ברמה גבוהה. הגישה למתחם בזמן אירוע תוגבל אך ורק לרוכשי כרטיסים ייעודיים או בעלי הרשאות מתאימות, ותהווה מוצר "VIP" או "Premium View" (להלן: "מצב אירוע") מובהר כי על המפעיל להתקשר עם מפיק האירוע/ קבוצת הפועל ירושלים על מנת לרכוש כרטיסים באופן ישיר.
 - ב. "מצב שגרה" (בזמנים בהם אין פעילות בזירה) - המתחם יופעל כבית עסק עצמאי (בר/מסעדה/מועדון הופעות) הפתוח לקהל הרחב.
- 1.4 המציע יציג בהצעתו תוכנית אדריכלית ותכנית תפעול מפורטת כולל תוכנית העמדה לאפשרות הפעלה, וכן תנתן התייחסות מלאה לסוגיית ההפרדה והחציצה בין השטח המרכזי של האולם לבין השטח הפונה לחלל הארנה בזמן פעילות (משחקים ואירועים) וכן תוכנית הפעלה בזמן שגרה. בהתאם לאמור בנספח - מפרט טכני והנחיות בטיחות ותפעול, בדבר ניהול המתחם הן מצב 'אירוע

זירה' והן במצב 'שגרה'. לרבות מתן מענה הנדסי ותפעולי מלא לסוגיית ההפרדה והחציצה בין שטח המתחם לבין חלל הארנה בזמן פעילות בשגרה, תוך שימת דגש כדלקמן :

א. **פתרון אקוסטי מובנה** : הצגת מפרט טכני לפתרונות בידוד וספיגה אקוסטית שיבטיחו הפרדה קולית מוחלטת. על הפתרון למנוע זליגת רעש משטח הבר/הופעות אל חלל הארנה (ולהיפך), באופן שיאפשר קיום פעילות במתחם ללא הפרעה לפעילויות אחרות המתרחשות בארנה באותה עת.

ב. **חציצה פיזית וחזותית** : תיאור אמצעים קבועים או ניידים, כגון : מחיצות מעוצבות, זכוכיות אקוסטיות או פתרונות הסתרה, להגדרת גבולות המתחם במצב שגרה תוך מניעת גישה ו/או קשר עין לא מבוקר עם יציעי הארנה והזירה.

ג. **גמישות תפעולית** : הצגת מנגנון המאפשר מעבר מהיר ויעיל בין מצב 'חלל פתוח' לצפייה בזירה לבין מצב 'חלל סגור' ומופרד.

1.5 הפעלת המתחם תהא 6 ימים בשבוע בשעות 19:00-23:00. בימי שישי ניתן להפעיל את המתחם עד שעה לפני כניסת השבת. במוצ"ש ניתן להפעיל את המתחם החל משעה לאחר צאת השבת שעות הפעילות יהיו בהתאם להנחיות הכשרות בכפוף להנחיות הנהלת הארנה בהתאם לפעילות הזירה.

1.6 מודגש ומובהר בזאת, הפעילות השוטפת בארנה לרבות משחקי ספורט, הופעות ענק, אירועים לאומיים ועירוניים וכיו"ב, בראש סדר העדיפות בניהול הארנה וגוברת באופן מוחלט ובכל מצב על הנדרש להפעלת המתחם.

הסמכות העליונה והבלעדית בכל עניין הקשור לממשק שבין הפעילות השוטפת בארנה לבין פעילות המתחם הינו מנכ"ל החברה (או מי מטעמו) והחלטותיו סופיות ומחייבות את הזוכה המפעיל לרבות בדבר : שינויים בלוחות זמנים, הנחיות בטיחות ואבטחה כלליות ודחופות (לרבות : דרישה לפינוי קהל או סגירת המתחם), ויסות רעש ואקוסטיקה, שימוש בשטחים ציבוריים או מעברים בזמני עומס וכל החלטה רלוונטית בהתאם לנהלי הארנה ועל פי דין.

1.7 **המציע/המשתתף יהיה האחראי הבלעדי כאמור לעיל, לבירור הייעוד או הייעודים המותרים לשימוש במתחם 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.**

אין בהזמנה זו לעיל ולהלן כדי ליצור מצב בדבר הייעוד המותר לפי תב"ע לשימוש במתחם והאחריות לבירור, בדיקה, שימוש והפעלה של שטח זה, תחול בלעדית על המשתתפים. מובהר עוד כי החללים במתחם 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 להקמה והפעלת המתחם. המזמין אינו מתחייב לקבל הצעה מסוימת או הצעה כלשהי ולמזמין שיקול הדעת הבלעדי אם לבחור בהצעה כלשהי, או לדחותה.

2.1 החברה מציינת בזאת כי היא **תשקול להשתתף** בעלות הקמה של המתחם ו/או שיפוץ תשתיות במתחם כדוגמת מיזוג, חשמל, תאורה, כיבוי אש, הכשרת שטחי הצפיה הנוספים, אקוסטיקה, פתרונות חציצה וכו'.

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

למען הסר ספק, מובהר בזה כי בכל מקרה ובכל נסיבות שהן, למען הסר ספק, מובהר כי גובה ההשתתפות הכספית של החברה במידה וזו תאושר, תוצג כאחוז מההשקעה העצמית הנדרשת של המציע לצורך הכשרת השטח ולא יותר מ 70% מההשקעה הכספית הנדרשת. זאת ועוד, יובהר כי החברה תשקול את ההשתתפות וכל זאת בכפוף להתקיימות התנאים המוקדמים והמצטברים המפורטים להלן:

2.2 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 ההליך.

2.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, המציע הזוכה לא יהיה רשאי להתקדם לשלב ביצוע פיזי בשטח, **לרבות פירוק תשתיות קיימות ביצע** או הקמת תשתיות חדשות, אלא לאחר שהחברה אישרה בכתב את התוכניות הסופיות, כתבי הכמויות, לוחות הזמנים או כל אישור אחר הנדרש. העבודות יבוצעו על-ידי קבלן רשום בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות בסיווג המתאים לאופי ביצוע העבודות שיבוצעו.

2.4 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.

2.5 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.

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

2.7 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**.

3. תקופת ההתקשרות ותנאי 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 ובתנאי שהמציע עמד במלוא חיוביו במסגרת ההתקשרות בתקופת 5 שנות ההפעלה הראשונות.

4. תנאי סף:

רשאים לגשת להליך זה יחידים או תאגידים העומדים בכל התנאים הבאים בעצמם, ולא באמצעות צד ג':

- 4.1 המציע הוא חברה או שותפות רשומה במדינת ישראל כחוק. **להוכחת תנאי סף זה על המציע לצרף להצעתו תעודת התאגדות או תעודת עוסק מורשה.**
 - 4.2 המציע בעל נסיון בהפעלה של בית עסק מסוג מסעדה ו/או בית קפה ו/או משכן להופעות המשלב הגשת מזון באמצעות מטבח מבשל, במשך 3 שנים רצופות לפחות, במהלך שש השנים האחרונות 2020-2025. **להוכחת תנאי סף זה על המציע לצרף להצעתו תצהיר בנוסח נספח א' 1, פרופיל המציע וכן תוכנית מפורטת להפעלת המתחם תוך התייחסות לסוג הפעילות/האירועים המתוכננים לרבות מופעים- באופן שיתרום להפיכת המתחם למוקד תרבות בילוי ופנאי.**
 - 4.3 המציע בעל מחזור כספי מוכח שלא יפחת מ- 4 מיליון ₪ לא כולל מע"מ, בכל שנה בין השנים 2023,2024,2025 **להוכחת תנאי סף זה על המציע לצרף להצעתו תצהיר בנוסח נספח א' 2.**
 - 4.4 על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, מקורית, בסך של 50,000 ₪ (חמישים אלף _____ שקלים חדשים) בהתאם לנוסח המצורף **בנספח א' (3)**. **להוכחת תנאי סף זה על המציע לצרף להצעתו נוסח ערבות מקורית למסמכי הצעתו.**
 - 4.5 המציע עומד בכלל הדרישות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו- 1976. **להוכחת תנאי סף זה על המציע לצרף להצעתו את המסמכים להלן:**
תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים - נספח א' 2 מלא וחתום כנדרש;
אישור תקף על ניכוי מס במקור או פטור מכך;
אישור מפקיד השומה או מרואה חשבון, על ניהול פנקסים כחוק ועל דיווח הכנסות לרשויות המס, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.
- הצעה שלא תעמוד בכל הדרישות בתנאי הסף לעיל ו/או תוגש ללא המסמכים המבוקשים כאמור - תהיה ועדת המכרזים רשאית לפסלה.
 המזמין שומר על זכותו לפנות למציעים להשלמת נתונים ו/או מסמכים, לרבות ביחס לבחינת עמידת המציע בתנאי הסף.

ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד וכל המסמכים הנדרשים בהליך (ומסמכים נוספים אם יצורפו), יהיו על שם המשתתף בהליך בלבד. כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן:

- (1) כל מסמכי ההליך כשהם חתומים על-ידו.
- (2) כל המסמכים להוכחת עמידתו של המציע בתנאי הסף לעיל.
- (3) הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד ו/או לדירקטור של חברת אריאל בנוסח **נספח א'(6)**.
- (4) תצהיר בדבר אי תיאום הצעות בהליך, בנוסח **נספח א'(7)**.
- (5) פירוט אודות המציע ותחום עיסוקו, ניסיונו לעניין בהפעלת המתחם ביעוד והשימוש המוצעים, בין אם בארץ ובין אם בחו"ל, בין באמצעות רשת זכיינות ובין באופן עצמאי וישיר לרבות כזכיון, כולל פירוט מיקום פרויקטים בהם עסק בעבר, משך הפרויקטים וכל מידע נוסף שרלוונטי לדעתו של מוסר המידע לפרויקט; במידה והמציע הינו זכיון של רשת אשר הוא מבסס בין היתר את הצעתו על מוניטין הרשת יצרף המציע להצעתו אישור התקשרות חתום על ידי מורשה חתימה מטעם הרשת.
- (6) סקיצה או תכנית סכמטית המבוססת על מפרט השירותים והתשריט המצ"ב למסמכים אלו, כהצעה לתכנון ו/או לעיצוב של החלל לגביו 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; והכל כמפורט בסעיף 1.4.
- (7) תוכנית עסקית מפורטת להפעלת הפעילות, הכנסות צפויות והוצאות צפויות.
- (8) תוכנית השקעות ראשונית להקמת העסק הכוללת אומדן ההשקעה הכספית הכולל (ממצב **ASIS** - למצב הפעלה/ לקוח ראשון) להסבת החלל המרכזי, היציע והמטבח התחתון.
- (9) המציע רשאי להתייחס לכל נושא נוסף, הרלוונטי לדעתו לקיום והיתכנות ההפעלה של המתחם ולקיום ההתקשרות כאמור, ולכל נושא רלוונטי אחר.
- (10) הוגשה הצעה על ידי תאגיד יצורפו:
 - (1) העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת ההתאגדות של המשתתף.
 - (2) תדפיס נתונים עדכני של המשתתף בספרי רשם התאגידים הרלוונטי לסוג ההתאגדות של המשתתף (אין צורך בפירוט שעבודים).
 - (3) מציע שהוא עמותה, יצרף אישור ניהול תקין מרשם העמותות.
 - (4) אישור עו"ד או רו"ח המאשר כי המשתתף הינו תאגיד רשום וכי החתימות על גבי מסמכי ההליך הן של מורשי חתימה מטעם המשתתף ומחייבות את המשתתף לכל דבר וענין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המשתתף ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שידרש לצורכי הליך זה והוצאתו אל הפועל (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).
- (11) כתב הצעת המציע וההצעה הכספית בנוסח **נספח ב'(1)**.
- (12) הסכם התקשרות.
- (13) נוסח ערבות ביצוע - **נספח ג'(1)** להסכם.
- (14) מענה לשאלות הבהרה ככל ויפורסמו, כשהם חתומים על ידי המציע.

1.1.1. הצעה כספית לתשלום דמי שכירות חודשית בלתי מוגנת כסכום חודשי המהווה את בסיס ההתקשרות, ללא מע"מ.

- 1.2. משתתף שיימצא מתאים ביותר ויבחר ע"פ הצעתו להפעלת המתחם כאמור, יתקשר עם המזמין – בהסכם שכירות בלתי מוגנת וכן יחתמו על נספח ביטוח וערבות בנקאית, המסמכים יועברו בהמשך ההליך ולאחר בחירת ההצעות הזוכות.

6. הגשת הצעות

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

- 6.1. המועד האחרון לשאלות הבהרה עד ליום 21.7.26 שלישי לעו"ד דנה מלכה, בדואר [אלקטרוני](mailto:dana@ariel.org.il) dana@ariel.org.il
- 6.2. מעטפת ההצעה תופקד במסירה ידנית בלבד, בתיבת המכרזים במשרדי החברה, היכל הפיס ארנה ירושלים, דרך בנבנישתי 1, ירושלים, סמוך לאיצטדיון טדי, עד יום שלישי 4.8.26 בשעה 12:00 בדיוק.
- 6.3. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי ההליך, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים שעליו לצרף כאמור לעיל.
- 6.4. **ערך המציע שינוי, תיקון או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, במסמכי ההליך (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה החברה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, או לבקש מהמציע לתקן את הצעתו, או לראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.**
- 6.5. החברה רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות בהודעה בכתב למשתתפים.
- 6.6. בהגשת הצעתו מביע המשתתף הסכמתו לכל תנאי ההליך ולכל האמור במסמכי ההליך, ובכלל זאת לכל תנאי הסכם ההתקשרות.

7. הבהרות ושינויים

- 7.1. ככל וימצאו סתירות או אי התאמות במסמכי ההליך או תידרש הבהרה כלשהי בנושא ההליך יש לפנות בכתב לעו"ד, דנה מלכה בדואר אלקטרוני לפי הכתובת: dana@ariel.org.il עד ליום ----- בשעה 12:00. על הפונה לציין כתובת, כתובת דואר אלקטרוני ומספר הטלפון שלו לשם מתן תשובה. כל תשובה תינתן בכתב למניעת ספקות לכל רוכשי מסמכי ההליך. על המציעים לצרף להצעתם כחלק בלתי נפרד ממנה את ההודעה ואת התשובות שנתקבלו לה. לא נעשתה פנייה כאמור, תחייב את המציעים קביעת החברה ביחס לתנאי ההליך והחוזה, אם וככל שיתגלו סתירות ו/או אי התאמות כאמור. יובהר, כי החברה תהא רשאית לענות גם על שאלות שיתקבלו לאחר המועד הנקוב לעיל.
- 7.2. את שאלות ההבהרה יש להגיש בקובץ WORD בלבד, בפורמט להלן:

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה

- 7.3 החברה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות ההליך, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי ההליך, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההליך ויובאו בכתב לידיעתם של כל משתתפי ההליך לפי הכתובות שנמסרו על ידי משתתפי ההליך.
- 7.4 המציעים יחתמו על קובצי ההבהרות והתשובות ויצרפו אותם למסמכי ההליך כחלק בלתי נפרד מהם.
- 7.5 על המציעים חלה החובה להתעדכן באתר האינטרנט של החברה בטרם הגשת הצעתם בהבהרות שינויים ותיקונים אשר חלו במסמכי ההליך ממועד פרסומו ועד למועד האחרון להגשת ההצעות להליך.
- 7.6 החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר וההצעה הזוכה תתקבל על ידי המזמינה לפי שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.

8. **מצב מבנה המתחם:**

- 8.1 **מבנה המתחם יימסר לשימוש הזוכה בהליך במצב כפי שהוא (AS IS) וברמת מעטפת בלבד.** חיבורים לתשתיות (חשמל, מים), לקולטן ביוב סניטרי וקולטן ביוב שומנים, הקמת מזגנים ו/או מנדפים מערכות כיבוי אש, ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למציע הזוכה לצורך הפעלת המתחם, התקנת כל המערכות הפנימיות במבנה ו/או התאמת המערכות הקיימות במבנה (אם קיימות) תהיה של המציע הזוכה ועל חשבונו. על המציע להתחייב לסיים את העבודות לרבות קבלת כלל הרישיונות וההיתרים להפעלת העסק תוך 12_חודשים מיום מסירת המבנה לחזקתו.
- 8.2 המציע יצרף להצעתו תוכנית עסקית/תכנית השקעות ראשונית ומפורטת להקמת העסק והפעלתו במתחם (להלן: "**תוכנית ההשקעות**"). תוכנית זו תיערך בהתאם לסעיפי ההשקעה הנדרשים, החל מרמת הגמר שבה נמסר המתחם על ידי החברה (AS-IS) ועד להשלמת המיזם ולא תכלול השקעות בגין הרצת הפעילות או שכר מנהלים.
- 8.3 במסגרת תוכנית ההשקעות, רשאי המציע ולפרט את התנאים הבאים:
- (1) מפרט מדויק של רמת הגמר המוצעת;
 - (2) עלות כספית / אומדן של ההשקעה הנדרשת לצורך הקמת העסק
- 8.4 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.
- 8.5 **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.**

8.6 למען הסר ספק, ידוע למציע כי עבודות בינוי המתחם יבוצעו תוך כדי פעילות שוטפת בהיכל הפיס ארנה, המציע מאשר כי ככל ויידרש יופסקו העבודות בזמן קיום פעילות והכל בתיאום ואישור מול הנהלת היכל הפיס ארנה.

8.7 מציע אשר מבקש לקיים סיור במתחם, יעשה זאת בתיאום מראש מול עו"ד, דנה מלכה בטלפון 0544-900177

9. בדיקת ההצעות

בחינת ההצעות בהליך תעשה כמפורט להלן:

9.1 שלב א' – בדיקת שלמות הצעת המציע ועמידתו בתנאי הסף

בשלב זה יבדקו מסמכי ההצעה שהוגשו על ידי המציע ועמידתו בתנאי הסף במצטבר. אך ורק ההצעות אשר יעמדו בתנאי הסף כאמור, יעברו לשלב הבא של בחינת ההצעות.

9.2 שלב ב' – בדיקת איכות ההצעה – 70%

בשלב זה ייבדקו תוכן, טיב ההצעות שהוגשו על ידי המציעים, על פי אמות המידה והמשקולות שלהלן ולפי שיקול דעת הצוות המקצועי.

9.3 שלב ג' – בדיקת מחיר ההצעה (30%)

בשלב זה תיבדק הצעת המחיר המשותפת שהוגשה על ידי המציע בסעיף 2 נספח ב'(2), עבור החלל הראשי והחלל המשני (מטבח) ביחד וזאת בכפוף למפרט השירותים - נספח ב'(1), על פי הנוסחה להלן:

$$30\% \times \frac{\text{הצעה הנבחנת}}{\text{ההצעה הגבוהה}}$$

יובהר, כי החברה תוכל להציב חברי צוות בדיקה שונים לבדיקת חלקים שונים בבחינת ההצעות, בהתאם לתחום התמחותם.

יובהר כי ההליך הוא אינו דו שלבי והחברה תבצע את ניקוד ההצעות במקביל.

להלן הקריטריונים לקבלת ניקוד האיכות:

מ"ס	אמת מידה	תבחין	ניקוד מקסימלי
1.	<u>הקונספט המוצע להפעלת המתחם</u>	בחינת הקונספט המוצע להפעלת המתחם כפי שהוגש במסגרת הצעת המציע על גבי החסן נייד ובאמצעות עותק מודפס, ינוקד כדלהלן: - בהתייחס להתאמה ויחודו של קונספט המוצע בזמן פעילות הארנה, תנוקד ההצעה בעד 5 נק'. - בהתייחס להתאמה ויחודו של הקונספט המוצע בזמן פעילות השיגרה - תנוקד ההצעה בעד 5 נק'.	10

2.	ניסיון המציע בהפעלת הקונספט המוצע מטעמו	בגין כל שנת ניסיון / פרויקט של המציע בהפעלת הקונספט המוצע בהצעתו במתחמים ואתרים נוספים, מעבר לתנאי הסף יקבל המציע 1 נק' עבור כל שנה / פרויקט ועד ל-5 נק'.	5
3.	<u>תוכנית אדריכלית</u>	התרשמות מהתוכנית אדריכלית, תוכנית העמדה והדמיה של החלל הראשי ואזור הצפייה הנוסף והתאמתם לנספח עקרונות ההקמה וההפעלה. בהתאם לפרמטרים הבאים: - ניצול מקסימלי של שטחי המבנה. - עיצוב ונראות המבנה ושטחי הצפייה. - מודולריות תפעולית של החלל במעבר בין "מצב אירוע בזירה" ל"מצב שגרה". - בחינת המענה לפתרון חציצה אקוסטי, חזותי ותפעולי.	8
4.	<u>בחינת התוכנית העסקית להפעלת הפעילות.</u>	במסגרת קריטריון זה ייבחנו, בין היתר: • מידת הפירוט של התוכנית העסקית. • מידת התאמתה להיכל הפיס ארנה ולמאפייני הקול הקורא. • מידת ישימותה הכלכלית של התכנית.	7
5.	<u>תוכנית השקעות להקמת הפעילות והתחייבות המציע להשקעה בתשתיות</u>	- התרשמות מהיקף ההשקעה הכספית הכולל (ממצב AS IS - למצב הפעלה/ לקוח ראשון) להסבת החלל המרכזי והיציע בחינת הפירוט התקציבי עבור: עבודות גמר, תשתיות חשמל ואינסטלציה, ציוד הגברה ומולטי מדיה, ציוד מטבח, בר, ריהוט איכותי או כל השקעה נוספת הנדרשת להקמת הפעילות. כמו כן ימדד סכום ההתחייבות של המציע להשקעה עצמית בתשתיות בחלל מסך העלות הכספית הכוללת הנקובה בתוכנית ההשקעות (אין לכלול תקציב הרצה ושכר מנהלים/בעלי שליטה), תנוקד ההצעה ב- 20 נק' למציע/ים אשר התחייבו להשקעה העצמית הגבוהה ביותר ותדרג את המציע/ים האחר/ים ביחס אליהם. במסגרת בחינת סעיף זה והערכת הניקוד, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבחון ולהתייחס גם ליחס שמהווה סכום התחייבות המציע בהצעתו בגין חלקו בהשקעה הכוללת, מתוך סך כל עלויות ההשקעה (הכוללת את חלקה של החברה בהשקעה – עד וככל שתשתתף במימון ההשקעה בתשתיות).	20
66	<u>ראיון התרשמות</u>	המציעים יציגו את הצעתם בפני הועדה המקצועית וזו תתרשם מ ניסיונו והתאמתו לצרכי לפעילות הארנה ותושבי העיר כפי שעולים מכלל מסמכי ההצעה המוגשת, מהריאיון ומכלל הבדיקות והשיחות עם לקוחות / מזמינים קודמים נראות המתחם המוצע, התאמת הקונספט לקריית הספורט.	20

	במידה והועדה תמצא לנכון יתקיימו ביקורים בעסקיו של המציע. כמו כן תתרשם הועדה מיכולות וכלי השיווק בהם ישתמש המציע על מנת להביא להצלחתו של המתחם. הועדה המקצועית רשאית להעניק עד <u>20 נק'</u> לסעיף זה.		
70 נק'		סה"כ:	

9.4 שלב ד' – בחירת הזוכה

בחירת הזוכה תהיה על בסיס שקלול ניקוד ההצעה הכספית וניקוד האיכות.
מציע שעמד בתנאי הסף של ההליך וציון הצעתו המשוקלל יהיה הגבוה ביותר, יומלץ כזוכה למתן השירותים, בכפוף לאמור בכל דין.

9.5 אם החברה תידרש לבחור זוכה מבין שתי הצעות או יותר אשר הצעותיהן שוות (להלן: "**ההצעות השוות**"), תהייה החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבחור בזוכה מקרב ההצעות השוות בדרך של הצבעה בהצעת המציע אשר לדעתם הינו מתאים יותר לביצוע השירותים מטעמים הקשורים בתנאי הצעתו ו/או בניסיון, ניסיון עם רשויות מקומיות, באמינות, באיתנות הפיננסית, בכושר ו/או ביכולת ביצוע ההתקשרות של מי מבעלי ההצעות הזרות, כאשר ההצעה שתקבל את מירב הקולות, תיבחר, וזאת בכפוף, להעדפת עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה 1) **לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987, ובכפוף להגשה במועד הגשת ההצעה, אישור ותצהיר לפיו העסק הוא בשליטת אישה כמפורט בתקנה הנ"ל.**

9.6 לחברה שמורה הזכות לפנות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לחקור ולדרוש מהמציע פרטים והבהרות בדבר הצעתו להציג כל מידע ו/או מסמך שיידרש לצורך הוכחת כשירותו, ניסיונו המקצועי, מומחיותו, איתנותו הפיננסית והתאמתו לביצוע השירותים נשוא ההליך וכיו"ב (לרבות המלצות),

אף אם לא צורפו על ידו להצעה ובלבד שהאמור מהווה אסמכתא לניסיון המציע כפי שהיה במועד הגשת ההצעות.

- 9.7 המציע יהיה חייב למסור לחברה את מלוא המידע, המסמכים, הפרטים וההבהרות שנדרשו להנחת דעתה. במקרה בו המציע יסרב למסור מסמך, הסבר או ניתוח כלשהו כאמור, רשאית החברה להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.
- 9.8 בקביעת הזוכה תהיה החברה רשאית להתחשב בכישורי המציע, יכולתו, ניסיונו וכל מסמך או פרט אחר שנדרש המציע להציג ו/או למלא עפ"י תנאי ההליך והוראותיו.
- 9.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, וועדת המכרזים תהא רשאית להביא בחשבון שיקוליה בבחירת ההצעות את אמינותו, ניסיונו, כישוריו, יכולתו ואיתנותו הפיננסיות של המציע, ואת ניסיונה של החברה או עיריית ירושלים ושל גופים אחרים עם המציע בעבר.
- 9.10 החברה תהא רשאית להפעיל שיקול דעת לגבי הצעה שלא תעמוד בכל דרישות החובה שפורטו במסמכי ההליך.
- 9.11 החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל מחירה, תנאיה או בשל חוסר התייחסות לדרישות או לנתונים שבמסמכי ההליך, באופן שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה כנדרש.
- 9.12 כמו כן, רשאית החברה לפסול הצעות החורגות מהתקציב העומד לרשות החברה. כמו כן, תהיה החברה רשאית להקטין או לצמצם את היקף השירותים לפי שיקול דעתה וצרכיה. מובהר כי החברה רשאית לפצל את מתן השירותים בין מציעים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 9.13 זכייה בהליך זה כפופה לאישורה בידי ועדת המכרזים של החברה, וללא אישור זה אין תוקף להתקשרות.
- 9.14 למרות כל האמור לעיל, ועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבוע את לקבל את ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר או כל הצעה שהיא כזוכה. כן רשאית ועדת המכרזים להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה, ו/או שלא לבחור הצעה בשלמותה ולא תהא למשתתף כל דרישה - כספית ו/או אחרת - מהחברה, בקשר עם כל האמור לעיל ו/או עקב אי קיבול ההצעה או ביטול ההליך.
- 9.15 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפוסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי הליך, או שכוונתו היתה להוליך שולל את הועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא ההליך או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצוינו בהצעה אינם סבירים.
- 9.16 גם לאחר קביעת הזוכה, ועדת המכרזים רשאית לבוא עמו בדברים במטרה לתקן או לשפר את הצעתו.
- 9.17 אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי ההליך או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי ו/או בכל דרך אחרת עלול לגרום לפסילת ההצעה ו/או להשלמתה ע"י ועדת המכרזים ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבע ע"י ועדת המכרזים.

10. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 10.1 עם קביעת הזוכה בהליך תימסר לו על כך הודעה בכתב.
- 10.2 המציע שייקבע כזוכה בהליך מתחייב להעביר לחברה תוך חמישה (5) ימים ערבות ביצוע מקורית, בהתאם להוראות ההסכם.
- 10.3 לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, תוך התקופה האמורה שם ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים, אשר עליו להמציא נוכח זכייתו ו/או חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החברה לבטל את זכייתו של הזוכה בהליך, תהא רשאית החברה במקרה זה להזמין

את ביצוע השירותים מכל מציע אחר, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי ההליך ו/או על-פי כל דין.

11. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריות הזוכה נותן השירותים לפי כל דין מצהיר ומתחייב, נותן השירותים לבטח על חשבונו אצל חברת ביטוח מוכרת בישראל, במשך כל התקופה הרלוונטית להליך זה את כל הביטוחים הנדרשים לרבות ביטוח חבות מעבידים למתן השירותים נשוא ההליך.

12. אישור תקציבי

- 12.1 מובהר בזאת כי קביעת זוכה בהליך ו/או אישור השתתפות החברה בעלות מימון הפרויקט, כפופה לאישור תקציבי מהגורמים המוסמכים בחברה ו/או בעירייה, ובמידה וההצעה גבוהה מתקציב החברה להשקעה בהליך, רשאית החברה לבטל את ההליך.
- 12.2 כן תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי לצמצם את היקף השירותים עד להיקף התקציבי המתאים והמאושר והכל בהתאם לתקציב המאושר ולתוצאות ההליך.
- 12.3 למציע ו/או למי מטעמו, לא תהיינה כל טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל סוג ומין שהוא כלפי החברה בשל שימוש החברה בזכויותיה אלו.

13. ביטול ההליך

- 13.1 החברה רשאית לצמצם את היקף ההליך או לבטלו או לבטל חלקים ממנו, או לצאת להליך חדש מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות, או שלא יעמדו בדרישות הסף, או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, בעיות תקציב וכיוצא באלה.
- 13.2 בנוסף לאמור לעיל ולאמור עפ"י כל דין, מובהר בזאת, כי החברה תהא רשאית – אך לא חייבת – לבטל את ההליך גם בכל אחד מהמקרים האלה:
 - (1) ההצעות שהוגשו הן במחיר נמוך או גבוה באופן מהותי או בלתי סביר מהאומדן שנערך ו/או מהמחיר שנראה לחברה כמחיר הוגן וסביר לשירותים.
 - (2) התברר לעורך ההליך, לאחר פרסום מסמכי ההליך ו/או לאור שאלות ההבהרה ו/או לאחר פתיחת ההצעות, שנפלה טעות במפרט או בדרישות המפורטות במסמכים, או שהושמטו נתונים / דרישות מהותיים מהמפרט, או שאלה בוססו על נתונים שגויים, או בלתי שלמים.
 - (3) יש בסיס סביר להניח שהמציעים, כולם או חלקם, תיאמו הצעות מחיר ו/או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל.
- 13.3 החליטה החברה על ביטול ההליך, לא תהא למי מהמציעים בהליך ו/או למי מרוכשי מסמכי ההליך כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או כלפי מי מטעמה.

14. ויתור על טענות ודרישות

- 14.1 למען הסר כל ספק המציע מצהיר כי ידוע לו כי הנספחים המצורפים להליך זה, מהווים את מלוא החומר אשר יש ברשות החברה בנוגע לעבודות נשוא הליך זה, וכי מלבד הנספחים המצורפים אין בידי החברה כל חומר נוסף. לפיכך מתחייב המציע כי לא תהיינה לו ו/או למי מטעמו כל טענות,

דרישות ו/או תביעות מכל סוג ומין שהוא כלפי החברה ו/או מטעמה בגין אי צירוף מסמך ו/או פרטים כלשהם.

14.2 למציע ו/או ו/או למי מטעמו, לא תהיינה כל טענות, דרישות, ו/או תביעות מכל סוג ומין שהוא כלפי החברה בשל שימוש בכל זכות מזכויותיה על-פי הליך זה ונספחיו, וכן על-פי החוזה המצורף להליך על כל נספחיו.

14.3 המציע בחתימתו בשולי מסמך זה מאשר את הסכמתו לכל האמור לעיל.

15. כללי

- 15.1 אין בהיענות להזמנה זו כדי להבטיח התקשרות חוזית מחייבת עם המשתתפים או עם מי מהם.
- 15.2 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.
- 1.4. 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

נספח א'1

טופס פרטי המשתתף וניסיון קודם

1. פרטי 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: _____
- 1.8. מורשי החתימה מטעם המציע: _____

1. שם _____ תפקיד _____ טלפון: _____
1. שם _____ תפקיד _____ טלפון: _____

2. עמידה בתנאי הסף

- 2.1. "המציע בעל ניסיון בהפעלה של עסק שהוא מסעדה ו/או בית קפה ו/או בית להופעות, המשלב הגשת מזון באמצעות מטבח מבשל במשך 3 שנים רצופות לפחות במהלך שש השנים האחרונות 2020-2025".

שם וכתובת העסק	מהות העסק	תאריך הפעלת העסק	פרטי איש קשר שם מלא, תפקיד, מספר טלפון ומייל
1.		מחודש _____ בשנת _____ עד _____ חודש _____ בשנת _____	
2.		מחודש _____ בשנת _____ עד _____ חודש _____ בשנת _____	
3.		מחודש _____ בשנת _____ עד _____ חודש _____ בשנת _____	
4.		מחודש _____ בשנת _____ עד _____ חודש _____ בשנת _____	

הטבלה הנ"ל הינה להמחשה בלבד. המציע רשאי לצרף טבלה נפרדת, ובלבד שתכיל את כל הפרטים



הנדרשים בטבלה הנ"ל, ואשר יחתם על ידי המציע ואושר ע"י עו"ד בהתאם לנוסח מסמך זה.

יודגש כי החברה רשאית לברר את הנתונים המצוינים בתצהיר וכמו כן לדרוש כל מסמך בקשר עמם ומצב בו המציע לא יפעל בהתאם להוראות החברה ביחס עם כך, היא תהא רשאית לפסול הצעתו והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

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

תאריך

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני הח"מ עו"ד _____ מס' רישיון _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי ברחוב _____ אשר זיהה/זיהתה עצמו/עצמה באמצעות ת.ז. מר/גב' _____ (המוכר/ת לי באופן אישי) ולאחר שהזהרתיו/יה כי מס' _____ / (המוכר/ת לי באופן אישי) ולאחר שהזהרתיו/יה כי עליו/עליה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

נספח א' 2

לכבוד

עיריית ירושלים וחברת אריאל

אני הח"מ, רואה חשבון/ יועץ מס _____ מס' _____, מאשר את הפרטים הבאים לגבי הפעילות העסקית של _____ (שם המציע), ת.ז. / ח.פ. / ח.צ. / ע.מ. _____ (להלן: "המציע"), בקשר לעמידת המציע בתנאי הליך קול קורא להפעלת מתחם בהיכל הפיס ארנה כדלקמן:

1. המציע בעל מחזור כספי מוכח שלא יפחת מ- 4 מיליון ₪ לא כולל מע"מ, בממוצע, עבור כל שנה מכל אחת מהשלוש שנים 2023, 2024, 2025 להוכחת סעיף 2.1 לעיל.

2. היקף המחזור הכספי השנתי של המציע לא כולל מע"מ, כדלקמן:

1. בשנת _____: ש"ח, לא כולל מע"מ _____
2. בשנת _____: ש"ח, לא כולל מע"מ. _____
3. בשנת _____: ש"ח, לא כולל מע"מ. _____

בכבוד רב

, _____

(שם רוי"ח/ יועץ מס + חתימה)

(חותמת)

תאריך _____

לכבוד

הנדון : אישור על מחזור כספי לכל אחת מהשנים שנסיימו
ביום 31.12.23 / 31.12.24 / 31.12.25

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן :

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים של חברתכם **ליום 31.12.23 / 31.12.24 / 31.12.25** 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 31.12.23 / 31.12.24 / 31.12.25** המחזור הכספי של חברתכם ליום 31.12.23 / 31.12.24 / 31.12.25 הינו _____ ש"ח 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 לתשלומם.

בכבוד רב,

רואי חשבון

- יצוינו התאריכים בהתאם לנדרש.
- 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'3

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 RFI 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 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן – "החוק"), תחת הכותרת "קיום דיני עבודה – תנאי להעסקה עם גוף ציבורי". אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבינה אותם.
3. הנני מצהיר בזאת כי הגוף ובעל הזיקה אליו¹:

☐ לא הורשעו ביותר משתי עבירות או הורשעו ביותר משתי עבירות אולם במועד ההתקשרות, חלפו 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.

נספח א' 4

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

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות הליך

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "**המבקש**") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 50,000 ש"ח (במילים: _____ חמישים אלף ש"ח) (להלן: "**סכום הערבות**"), בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתו של מונח זה להלן, וזאת בקשר עם הגשת הצעה להפעלת מתחם בהיכל הפיס ארנה 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 _____ יוני 2026 שפורסם ביום _____ (להלן - "**המדד היסודי**"), יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין בדרישתכם 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 30.9.26 ועד בכלל. דרישה שתימסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

_____ בנק:

_____ תאריך:

נספח א' 5

הצהרה

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

התשנ"א וחוק שכר מינימום תיקון מס' 3,

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 עמה 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 בהליך 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 חשבוניות 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

נספח א'7

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 בהון או שהוא מנהל או עובד אחראי בו.

הצהרה

אני הח"מ _____ המעוניין להשתתף בהליך 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 : _____

מסמך ב'

הצעה

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

הננו מעוניינים להקים ולהפעיל את מתחם הקומה השלישית בארנה ובכוונתנו
להפעיל בו את הפעילות כמפורט להלן ובמסמכי הצעתנו:

בהתאם לאמור לעיל, הננו מגישים את הצעתנו הכספית כדלקמן:

א. אומדן ההשקעה / תכנית ההשקעה, הוא בסך _____, כמפורט בתכנית
המצורפת. מתוך סכום זה בכוונתי לשאת ב- _____% מסך כל עלויות ההשקעה,
מבלי שיש בכך לחייב את החברה או העירייה בהשלמת היתרה במלואה.

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

ידוע לנו כי נשלם לחברה דמי שכירות מדי חודש, בהתאם להוראות ההסכם.

הערות:

1. דמי השכירות אינם כוללים מע"מ. לכל סכום שישולם לחברה יתווסף מע"מ על פי דין.
2. דמי שכירות ישולמו אחת לחודש כמפורט בהוראות ההסכם.
3. דמי שכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן מדי חודש כאשר מדד הבסיס יהא מדד חודש 2026 שפורסם ביום _____, אולם התחשבנות בעבור תשלום המדד תעשה בתום כל 3 חודשי שכירות. לא תבוצע הצמדה במקרה של ירידה בין המדד במועד התשלום למדד הבסיס.

מסמך ג'

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 היכל הפיס ארנה (להלן: "ההיכל") ובמסגרתו מקיימת מתחמי אומנות ו/או תרבות ו/או ספורט ו/או פנאי בהתאם לתב"ע החלה על ההיכל;
- והואיל** - העירייה העבירה את האחריות לניהול ההיכל לידי החברה אשר אמונה על ניהולו הכולל של ההיכל וביצוע הפעילויות במסגרתו ושוכרת מהעירייה את המתחמים נשוא ההליך, 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 היכל הפיס ארנה בירושלים (להלן: "ההליך");
- והואיל** - והמפעיל הגיש את הצעתו, 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 ההליך, 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 להליך)
- 1.3.3. נספח ג' 1 – נוסח אישור על קיום ביטוחים להקמה
- 1.3.4. נספח ג' 2 – נוסח אישור על קיום ביטוחים להפעלה.

1.3.5.1.3.5 – תוכניות ומפרטים להתאמת החלל הפנימי לשימוש המפעיל
 1.3.6.1.3.6 – 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:

המונחים	המשמעות
"החברה"	- חברת אריאל – חברה עירונית לניהול קריית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ – מנהלת ההיכל עבור עיריית ירושלים.
"העירייה"	- עיריית ירושלים בעלת המקרקעין או "המתחם".
"המתחם"	- חלל קומה 3 בבניין היכל הפיס ארנה בירושלים וחלל המטבחים בקומת הקרקע.
"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 ההליך.
"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 להליך (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 ההיכל. **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 והתקנים של המושכר, לרבות עבודות ההתאמה כמפורט לעיל ולהלן בהסכם זה.

3.4. המפעיל לא יהא רשאי לגבות דמי כניסה ו/או תשלומים בגין שימוש במושכר ו/או בגין השתתפות בפעילויות בתקופת ההתקשרות מהציבור הרחב, הכל בהתאם לתוכנית העסקית שהגיש יחד עם הצעתו בהליך והמצ"ב **כנספת ב'**. בנוסף ישלם המפעיל לחברה, במהלך תקופת ההתקשרות, דמי שכירות ודמי ניהול בשטח בהתאם להצעתו ולתנאי ההסכם.

3.5. 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 הכלל כמפורט בהסכם זה להלן.

3.6. 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 לבצע 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 בהיכל וכי הגיש את הצעתו להליך 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"ב. 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 _____ (שנים, ועד ליום _____ (להלן: "**תקופת ההסכם**").

6.2. למפעיל תינתן אופציה להארכת תקופת השכירות ותקופת ההסכם ל- _____ שנים 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.

על-אף האמור, החברה תהיה רשאית להביא את ההתקשרות לידי סיום בכל עת ומכל סיבה שהיא, ללא צורך בהנמקה, בהודעה בת 60 יום מראש. במקרה זה יהא רשאי השוכר להמשיך להחזיק במושכר בתקופת 60 הימים הנ"ל ללא תשלום, ודבר זה יהווה את הסעד היחיד והבלעדי לו יהא זכאי השוכר, ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין ביטול ההתקשרות.

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 עיכבון 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 רישיון 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 בהליך 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 בצידם ללא התראה מראש:

תיאור ההפרה	גובה הפיצוי
אי תשלום דמי השכירות ו/או דמי הניהול ו/או הפרשים 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.

תלויות 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 הרישיונות 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 שיטלו 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 בשקידה 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, להשגח על קיום הפעילות בהם, וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשים בהם, איכות הציוד שמשמשים 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.
- 8.9.

9. הקמת המתקנים

- 9.1. לא יאוחר שישים (60) 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 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 ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.

9.4. המפעיל יקים את המתקנים תוך עמידה בל"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 ההליך, וכן על פי כל דין.

10.2. המפעיל יפעיל את המושכר והמתקנים במהלך כל חודשי השנה, ובמועדים בהם תתקיים פעילות בהיכל 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 כל 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 יימצאו 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 בשטח 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 בהיכל.
- 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 בהיכל 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 ההפרעה 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 ו/או ההיכל 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 בהיכל, 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 חשבונו.

11. תוספות ושינויים

11.1. מבלי לפגוע בזכויות החברה לפי סעיף זה, יהיה המפעיל חייב, מיד עם קבלת דרישת החברה לכך, לסלק על חשבונו 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 ההיכל 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 חשבונו 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 חשבונו 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 כמוה 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 אגרות 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 ההיכל ולרבות שטחיו 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

מלשלו 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 _____ **ש"ח בתוספת מע"מ**, בהתאם להצעת המשתתף בהליך, המצ"ב כנספח להסכם זה.

17.2. הדרך ההסכם לתקופת האופציה הראשונה ו/או השניה, יעודכנו דמי השכירות לתקופת האופציה הרלוונטית ויועלו ב-7% מערכם המוצמד העדכני בחודש טרם כניסת תקופת האופציה הראשונה ו/או השניה.

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

17.4. דמי השכירות כאמור ישולמו עד ה-1 לחודש בגין החודש שהחל ביום זה, יובהר כי על המפעיל למסור את מלוא ההמחאות (צ'קים) הדחיות בגין דמי השכירות לשנה מראש בהתאם למועד הפרעון כאמור.

17.5. 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.

17.6. מוסכם בין הצדדים כי החל ממועד חתימת הסכם ההתקשרות ועד למועד פתיחת המתחם לקהל (כפי שיוגדר בכתב על ידי החברה), תוגדר תקופה כ"תקופת ההקמה". בתקופה זו יפעל המפעיל לביצוע עבודות הבינוי, הסבת השטח, הצטיידות והתאמת הנכס לפעילותו העסקית, בהתאם לתוכניות שאושרו על ידי החברה מראש ובכתב.

17.7. **פטור מדמי שכירות** - במהלך תקופת ההקמה, יהיה המפעיל פטור מתשלום דמי שכירות חודשיים עבור השטח. פטור זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה שלא תעלה על **8 (שמונה) חודשים** מיום חתימת הסכם ההתקשרות.

17.8.

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 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 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 כפירעון 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 ההמחאה 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 חשבונותיו, 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, ישלם 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, וישלם 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 הנ"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 _____ ₪ (שקלים חדשים), וזאת בהתאם לנוסח המצורף להסכם זה כנספח א'.

19.2. הערבות תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדויקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשארת המתחם במצב טוב, על כל מתקני 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 המחויבים לפי הוראות ההסכם זה. נוכחה החברה כי שילם המפעיל את מלוא התשלומים ו/או החובות המוטלים עליו וכי השיב את המתחם לידיה באופן תקין ובהתאם להוראות ההסכם זה, תשיב לידי החברה 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 בהיכל 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 בהיכל, ואשר נגרם ממנו נזק או פגיעה ברכוש או פגיעה בבריאות או פגיעה ברכוש או פגיעה בבריאות או פגיעה ברכוש או פגיעה בבריאות, בין אם הוא נמצא במתחם במועד האירוע 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 לערוך ולקיים, על חשבונו, החל ממועד תחילת ההקמה וההפעלה, את הביטוחים המפורטים באישורי עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה ומסומנים "נספח ג", על נספחיו, הרלוונטיים לכל מתחם (בהתאם לכותרת הנספח) והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "ביטוחי המפעיל" ו/או "אישורי עריכת ביטוחי המפעיל", לפי העניין), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות על-פי ההסכם, ולעניין ביטוח חבות מוצר ו/או אחריות מקצועית, למשך 3 שנים מעבר לתקופת ההסכם, וכל הארכה שלו. המפעיל מתחייב לעדכן את הביטוחים, בהתאם לדרישת יועץ הביטוח של החברה, מעת לעת ולפי דרישתה ושיקול דעתה הבלעדי.
- 21.2. מוסכם כי המפעיל רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כאמור בסעיף 2 לאישור עריכת ביטוחי המפעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור האמור בסעיף 22.17 להלן, יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
- 21.3. המפעיל מתחייב להמציא לידי החברה תוך כתנאי לתחילת הפעלה המתחם על ידו, את אישור עריכת ביטוחי המפעיל בנוסח נספח ג'. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור הביטוח לבין האמור בחוזה זה, מתחייב המפעיל לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות חוזה זה, ואין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה או לצמצם את אחריותו של המפעיל עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין.
- 21.4. לא יאוחר מ- 7 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי המפעיל, מתחייב המפעיל להפקיד בידי החברה, אישורי עריכת ביטוחים כאמור לעיל (נספחים ג' ו-2) בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם.
- 21.5. מובהר במפורש כי תגמולי הביטוח ישמשו לקימום הנזק.
במקרה שייגרם נזק מבוטח, והמפעיל בעצמו יתקן את הנזק בשלמותו.
- 21.6. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישור עריכת ביטוחי המפעיל הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפעיל שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. המפעיל מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות על טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 21.7. ביטוחי המפעיל המפורטים בנספח זה יכללו תנאי מפורש על-פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם, אלא אם כן מסר המבטח לחברה הודעה בדואר רשום על כוונתו לעשות כן 30 יום מראש.
- 21.8. ביטוחי המפעיל יכללו תנאי מפורש על פיו הינם ביטוחים ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי החברה או לטובתה.
- 21.9. ביטוחי הרכוש של המפעיל יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו לתחלוף כלפי החברה ו/או מי מטעמה, כל יחיד מיחיד המבוטח, וכל אדם או גוף שהמבוטח התחייב בכתב לשפותו טרם קרות מקרה ביטוח, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 21.10. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי המפעיל יישא בעצמו בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח לרבות פוליסת ביטוח העבודות

הקבלניות. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החברה מכל סכום שיגיע למפעיל על פי הסכם זה.

21.11. המפעיל מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי נספח הביטוח כאמור. כן מתחייב המפעיל להאריך את פוליסות הביטוח שהתחייב לערוך לפי נספח זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות לרבות במהלך כל תקופת התחזוקה, תיקונים ואחזקה על פי אחריות המפעיל הקבועה בחוזה.

21.12. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המפעיל, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או לצמצם את אחריותו של המפעיל על-פי הסכם זה או על-פי כל דין. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח ו/או בהעסקי ביטוחי המפעיל לבין האמור בהסכם זה, לדרישת החברה, מתחייב המפעיל לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

21.13. 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.

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

21.15. המפעיל מתחייב כי במידה ויועסקו על ידו קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, יודא כתנאי לתחילת העסקתם, כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום ו/או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על המפעיל. למען הסר ספק מובהר בזאת כי המפעיל הוא הנושא באחריות כלפי החברה ביחס לביצוע העבודות על פי הסכם זה לרבות עבודות שיבוצעו על ידי קבלני משנה.

21.16. 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.

21.17. המפעיל פוטר במפורש את החברה ואת כל הבאים מטעמה, מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהוא המובא על ידי המפעיל ו/או מטעמו ו/או עבורו למתחם ו/או לאצטדיון וכן לנזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו ע"פ ביטוח רכוש והאובדן התוצאתי שהינו עורך, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

21.18. 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 הבטוח אינם מספיקים לכיסוי הפגיעה או הנזק שנגרם ו/או נתבע ו/או נפסק או כל מקרה

אחר. בכל מקרה להמפעיל לא תהא שום טענה ו/או תביעה כלפי החברה והבאים מטעמו לגבי גובה תגמולי הביטוח (אם יהיו).

21.19. 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.

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

21.20.1. 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.

21.20.2. עשתה החברה כאמור בפסקה 22.20.1 יחולו כל הוצאותיו על המפעיל.
21.21. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות המפעיל המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על החברה חבות כשלהי.

21.22. 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 וביצועו 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 עיכבון

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 עיכבון 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 בהיכל 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 לו זכות 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 להיכל 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 ואשרור 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
חברת אריאל
ג.א.נ.,

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 התחייבותיו של המבקש עפ"י הסכם להפעלת מתחם בהיכל הפיס ארנה 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.

בנק: _____

תאריך: _____



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



נספח ג'

ג' 1 נספח ביטוח להקמה + אישור על קיום ביטוחים
ג' 2 נספח ביטוח להפעלת (השכרה) + אישור על קיום ביטוחים



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)