



**חברת היכלי הספורט תל-אביב-יפו בע"מ**

**מכרז פומבי מס' 5/2024  
למתן הרשאה להפעלת חנות בצמוד  
לשער 5 באצטדיון בלומפילד בתל אביב  
יפו**

**ספטמבר 2024**

חברת היכלי הספורט ת"א-יפו בע"מ (להלן - "החברה"), פונה בזה בהזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז פומבי זה לקבלת הרשאה להפעלה של חנות בצמוד לשער 5 באצטדיון בלומפילד בתל-אביב-יפו (להלן - "האיצטדיון"), הכל בהתאם למפורט במכרז ובנספחיו.

## 1. מבוא

- 1.1 החברה מנהלת ומתפעלת עבור עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") את האצטדיון ובמסגרת זו הוסמכה על ידי העירייה להעניק לצדדים שלישיים הרשאת שימוש בנכסים המצויים בטבעת החיצונית של האיצטדיון. במסגרת מכרז זה פונה החברה לקבלת הצעות להפעלת חנות בשטח של כ- 310 מ"ר ברוטו בצמוד לשער 5 בחזית האצטדיון (להלן - "הנכס", "החנות" או "המושכר") בהתאם להוראות מכרז זה להלן ולהוראות הסכם ההתקשרות המצ"ב כחלק ב' למכרז זה.
- 1.2 ניתן יהיה להפעיל בחנות עסק מכל סוג שהוא למטרות מסחריות (להלן: "תחום הפעילות") בהתאם לשימושים המותרים על פי הוראות כל דין, לרבות הוראות התב"ע החלה על המקום ולהוראות חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 ובכלל זה תקנות וצווים שהוצאו מכוחו ובכפוף לקבלת כל האישורים וההיתרים הדרושים.
- 1.3 המציע יצרף להצעתו תוכנית רעיונית או תוכנית העמדה ראשונית (להלן: "התוכנית הרעיונית") לגבי תחום הפעילות המוצע על ידו. התוכנית תוגש באמצעות מדיה מגנטית או באמצעות כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר. המציע לא יהיה רשאי להפעיל את הנכס שלא בהתאם לתוכנית שתוצג כאמור.
- 1.4 המושכר יימסר לזוכה במכרז במצבו הפיסי הנוכחי כפי שהוא (AS IS) וברמת מעטפת בלבד כאשר הוא מחובר לתשתיות חשמל, מים ותשתית להצבת ספרינקלרים. מובהר כי המושכר אינו כולל מערכת מיזוג אוויר או מערכות פנימיות אחרות וכן לא כולל ריצוף. הזוכה יבצע בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, את כל ההתאמות הנדרשות לשם ההכשרה והשימוש במושכר בהתאם לדרישות החברה כמפורט בסעיף 8 להלן וכן יבצע את כל ההתאמות הנוספות אשר יידרשו לצורך הכשרת המושכר והשימוש בו לתחום הפעילות.
- 1.5 בהגשת ההצעה במכרז, כל אחד מהמציעים מאשר ומצהיר כי ביקר, ראה ובדק את המושכר על כלל חלקיו וכל מערכותיו מבחינה פיזית ותכנונית ואת המצב, הדרישות והתנאים התכנוניים, הסטטוטוריים והמשפטיים לקבלת היתרים על-פי כל דין לתפעול המושכר ולהפעלת העסק בתחום הפעילות וכן כי בדק את תנאי המקום, לרבות דרכי הגישה, המעבר והיציאות, החשיפה של האצטדיון בכלל והמושכר בפרט לציבור וכי ברשותו כל המידע הרלבנטי, והוא מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו וציפיותיו להפעלת הנכס בתחום הפעילות, ולא תהיה לו כל טענה מחמת מום ו/או פגם (כולל פגם נסתר), אי התאמה, חסרון, הסתמכות, הגבלות או מגבלות בנוגע לנכס. בכלל זה, מאשר המציע כי החברה מסרה לו שקיימת אפשרות שקיימים במושכר ו/או בחלקים שלו ליקויים שאינם ידועים לה ו/או שלא תוקנו על-ידיה, וכי היא עליו לתקנם על חשבונו לפני שיהיה ניתן להשתמש במושכר ו/או לקבל את הרישיונות הדרושים לשימוש בו.

- 1.6 מודגש כי האחריות לקבלת כל הרישיונות הנדרשים על-פי כל דין, תחול במלואה על הזוכה במכרז וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. החברה תבהיר למען הסר כל ספק כי היא לא בדקה ולא ביררה לאלו מטרות ניתן לקבל רישיון עסק ו/או אישורים נדרשים, אם בכלל, ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים ו/או עבודות הכנה הזוכה יידרש לבצע במושכר לצורך קבלת רישיון עסק, והאחריות המלאה והבלעדית לכך, תחול עליו.
- 1.7 חל איסור על ביצוע השכרת משנה של המושכר ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב ובהתאם לתנאי החברה. ביצוע השכרת משנה תהווה הפרה יסודית של ההסכם שבעטיה תהיה החברה רשאית להביא את ההסכם לסיומו והזוכה יהיה מנוע מהעלאת כל טענה, תביעה או דרישה מכל סוג שהוא בענין זה.
- 1.8 על המציע לקרוא את כל מסמכי המכרז, והגשת ההצעות להשתתפות במכרז כמוה כהצהרה שכל פרטי המכרז, הסכם ההרשאה ונספחיו ותנאיהם ידועים, מובנים ומוכרים למציע ומקובלים עליו.
- 1.9 כל טענה בדבר אי הבנה ו/או סתירה ו/או התנגדות וכיוצא באלה לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה על-ידי המציע.

## 2. חוברת המכרז, רכישה והגשתה

- 2.1 חוברת המכרז מכילה את כל מסמכי המכרז. מסמכים אלה הם רכוש החברה, ואין לאיש רשות לעשות בהם שימוש מכל מין וסוג שהוא, למעט לשם הגשת הצעה במכרז בלבד.
- 2.2 על המציע לרכוש את חוברת המכרז ולהגיש את הצעתו בהתאם לקבוע בחוברת המכרז. כל סטייה מההוראות הקבועות בחוברת המכרז, עלולה לגרום לפסילת ההצעה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה.
- 2.3 את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי החברה, בימים א' עד ה' (כולל) משעה 09:00 עד שעה 16:00, תמורת דמי השתתפות במכרז בסך 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים) (כולל מע"מ) שלא יוחזרו. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא תשלום באתר האינטרנט של החברה בכתובת [www.sportpalace.co.il](http://www.sportpalace.co.il) ובמשרדי החברה לאחר תיאום טלפוני מוקדם עם המזכירות (בטלפון 03-6376000).
- 2.4 בעת רכישה מסמכי המכרז יש להשאיר פרטים אודות המציע (שם מלא ומזויק, כתובת מלאה, מספר טלפון, כתובת דואר אלקטרוני, מספר פקסימיליה, שם איש קשר). את הפרטים האלה יש לשלוח גם בדואר האלקטרוני לפי הכתובת: [anat@sportp.co.il](mailto:anat@sportp.co.il) ולציין כי מדובר בבקשה לרישום עבור המכרז, בציון שם המכרז ומספרו.
- 2.5 מציע שלא ישלח את הפרטים כאמור, עלול שלא לקבל הודעות ועדכונים בדבר המכרז, או תשובות לשאלות הבהרה במכרז, וכן עלול למצוא שהצעתו נפסלה בשל אי עמידה בתנאים והבהרות שיתפרסמו לאחר פרסום המכרז, והוא מוותר על כל טענה בעניין.

## 3. ריכוז מועדים קובעים למכרז זה:

26/9/2024	מועד פרסום המכרז
12:00 בשעה 14/10/2024	סיור מציעים
12:00 בשעה 28/10/2024	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה
12:00 בשעה 4/11/2024	מועד אחרון להגשת הצעות
4/2/2025	מועד אחרון לתוקף הערבות
<p><b>במקרה של אי התאמה בין התאריכים המפורטים בטבלה זו ובין מועדים אחרים המפורטים בגוף מסמכי המכרז או בנספחיו - התאריכים המפורטים בטבלה הם שיקבעו.</b></p>	

4. סיור מציעים חובה

- 4.1 סיור מציעים, ייערך ביום 14/10/2024 בשעה 12:00. מקום הסיור: אצטדיון בלומפילד. הסיור יצא משרדי הנהלת האצטדיון.
- 4.2 ההשתתפות בסיור המציעים הינה חובה ומהווה תנאי סף להשתתפות במכרז.
- 4.3 בכל מקרה, לא תהיה טענה למציע כי לא התאפשר לו לבחון את המושכר. החברה תשלח למשתתפי הסיור פרוטוקול אשר יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

5. תקופת ההרשאה

- 5.1 תקופת ההרשאה לפי המכרז תהא תקופה בת 5 (חמש) שנים שתחילתה במועד חתימת הסכם ההרשאה (להלן - "תקופת ההרשאה").
- 5.2 החברה רשאית להקדים או לדחות את מועד תחילת תקופת ההתקשרות עם הזוכה במכרז לפי ההסכם, מכל סיבה שהיא ואף ללא סיבה כלל, בהודעה בכתב שתמסור לזוכה. במקרה כזה, מניין תקופת ההרשאה יתחיל במועד המוקדם או הנדחה לתחילת ההתקשרות שעליו החליטה החברה כאמור בהודעתה, ותקופת ההרשאה תסתיים בתום 5 שנים מהמועד כאמור.
- 5.3 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של הזוכה לפי ההסכם ובכפוף לאמור בסעיף 5.4 להלן, לזוכה תינתן אופציה להאריך את תקופת ההרשאה לתקופה נוספת של 5 (חמש) שנים (להלן - "תקופת האופציה"). ביקש הזוכה לממש את תקופת האופציה, יהיה עליו למסור לחברה הודעה מפורשת בכתב, לפחות 180 ימים לפני תום תקופת ההרשאה, שאם לא כן, תקופת האופציה שניתנה לו, להארכת תקופת ההתקשרות תפקע, ודינה כאילו לא ניתנה לו מלכתחילה.

- 5.4 מובהר בזאת כי מימוש תקופת האופציה, טעונה אישור של מועצת העיר תל-אביב-יפו. אם לא יינתן אישור כזה, תהא הסיבה לכך אשר תהא, האופציה לא תמומש ותקופת ההרשאה תסתיים במועד הנקוב בסעיפים 4.5.1 לעיל, ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה ו/או העירייה בגין כך ו/או בקשר לכך.
- 5.5 במידה והסכם הניהול וההפעלה שנחתם בין החברה ובין עיריית תל-אביב-יפו (להלן - "העירייה") המסתיים בחודש יוני 2029 לא יוארך ו/או יחודש, או שההסכם כאמור יסתיים טרם המועד שנקבע, מכל סיבה שהיא, כי אז תיכנס העירייה בנעלי החברה לעניין ההסכם שייחתם בין החברה לבין הזוכה במכרז עד לתום תקופת ההרשאה או תקופת האופציה, לפי העניין, והתקופות כאמור לא תקוצרנה בשל כך.
- 5.6 התקופה שמתחילת תקופת ההרשאה ועד תום 60 ימים לאחר המועד הזה או עד להתחלת הפעלה רצופה של המושכר - לפי התקופה הקצרה מבין השתיים, תהיה תקופת היערכות שבמהלכה יהיה על הזוכה במכרז לבצע במושכר את כל ההתאמות הנדרשות להפעלתו כדין. בסיום תקופת היערכות יהיה על הזוכה במכרז להתחיל להפעיל כדין את המושכר ברציפות עד לתום תקופת ההרשאה בהתאם להסכם (להלן - "תקופת ההערכות").
- 5.7 בתקופת ההערכות יהיה הזוכה מופטר מתשלום דמי ההרשאה בגין אותה תקופה בלבד, אבל יהיה חייב בכל יתר התשלומים החלים עליו בגין המושכר על-פי הוראות ההסכם, והוראות ההסכם יחולו עליו במלואן.
- 5.8 במידה והזוכה יפעיל את הנכס לפני סיום תקופת ההערכות, הוא יחויב בתשלום דמי ההרשאה החל מהמועד בו התחיל להפעיל את הנכס בפועל.

## 6. תנאי ההרשאה

- 6.1 מובהר כי לזוכה במכרז לא תהיה זכות לבלעדיות בנוגע להפעלת הנכס באצטדיון, וכי החברה רשאית להתיר לצדדים שלישיים להקים ולקיים באצטדיון עסקים דומים ו/או זהים ו/או מתחרים, מבלי צורך במסירת הודעה לזוכה ומבלי צורך לקבל את הסכמתו לכך.

## 7. רישוי ומסירת חזקה

- 7.1 עם תחילת תקופת ההרשאה, תמסור החברה לזוכה במכרז את החזקה וזכות השימוש במושכר כדי לנהל בו עסק בתחום הפעילות, הכל בהתאם להוראות המכרז ונספחיו.
- 7.2 הוצאת רישיון העסק ככל הנדרש ושאר ההיתרים והאישורים הנדרשים לפי כל דין להפעלת המושכר הינם באחריות הזוכה בלבד ועל חשבונו. הזוכה מחויב לפעול בהתאם לרישיון העסק וההיתרים כאמור.
- 7.3 על הזוכה במכרז מוטלת חובה להשיג רישיון עסק כדין למושכר בתוך תקופה של 60 ימים מתחילת תקופת ההרשאה (להלן - "המועד לקבלת רישיון העסק").

7.4 אם וככל שלא יהיה בידי הזוכה רישיון עסק כדין עד למועד הקבוע לקבלתו שלא מחמת מעשה ו/או מתדל שלו ו/או סיבה התלויה בו וחרף העובדה שפעל בנחישות ובהתמדה לקבלת רישיון העסק במועד לקבלת רישיון העסק, יידחה המועד לקבלת רישיון העסק למשך תקופה של 30 ימים. לא פעל הזוכה במכרז בנחישות ובהתמדה לקבלת רישיון עסק כדין עד למועד לקבלת רישיון העסק, או שלא עלה בידי להשיג רישיון עסק כדין גם לאחר המועד הנדחה לקבלת רישיון העסק כאמור, תהיה החברה רשאית לשוב ולדחות את המועד לקבלת רישיון העסק פעם נוספת לתקופה שתקבע ולשוב ולעשות זאת, או לבטל את ההסכם, הכל לפי שיקול דעתה המלא והגמור, ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך. נטל ההוכחה שהזוכה פעל בנחישות ובהתמדה לקבלת רישיון עסק כדין למושכר יהיה מוטל על בעל ההרשאה.

7.5 מובהר למען הסר כל ספק, כי בעל ההרשאה לא יהיה רשאי להפעיל את המושכר בלי שיהיה בידי רישיון עסק כדין להפעלתו, וכן כל שאר ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים להפעלת המושכר לפי כל דין.

#### 8. ביצוע התאמות נדרשות

8.1 הזוכה יבצע על אחריותו ועל חשבונו, את כל ההתאמות הנדרשות לשם הפעלת המושכר בתחום הפעילות ובכלל זה ריצוף המושכר והכל, תוך הקפדה על דרישות כל דין ודרישות הרשויות המוסמכות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יבצע הזוכה את כל הפעולות הבאות:

8.1.1 הכנת תוכנית אדריכלית מפורטת ותוכנית קונסטרוקציה ככל שתדרש. התוכנית האדריכלית תכלול את כל השינויים וההתאמות שהזוכה מבקש לעשות במקום לצורך הפעלת המושכר על-פי תנאי המכרז (להלן - "התוכנית האדריכלית");

8.1.2 התוכנית האדריכלית תשים דגש על הסדרי הבטיחות ודרישות הרישוי הנדרשים לשם הפעלת המושכר בהתאם להוראות המכרז.

8.2 לא יאוחר מ- 21 ימים ממועד חתימת הסכם ההרשאה, יגיש הזוכה את התוכנית האדריכלית לאישור החברה לפני הגשתה למוסדות התכנון ו/או לעירייה לשם קבלת היתרי בניה ו/או כל היתר אחר הנדרש על-פי דין ו/או ביצועה בפועל, והוא לא יגיש לאישור תוכנית כאמור אלא אם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב.

8.3 לוח הזמנים להכנת התוכנית האדריכלית וכל הכרוך בתכנון השינויים במתחם והביצוע שלהם הלכה למעשה, יהיה כזה שיאפשר את התחלת הפעלת העסק עד לא יאוחר מתום 60 ימים מתחילת תקופת ההרשאה.

8.4 למען הסר ספק מודגש כי כל קידוח ו/או תליה על התקרה ו/או הצבת עמודי תמיכה ו/או התקנת ציוד וחיבורו למבנה המושכר (למעט ריצוף המושכר אשר ייחשב כמחובר של קבע וישאר במושכר גם לאחר תקופת ההרשאה או סיומו של הסכם ההרשאה, מכל סיבה שהיא), לא יאושרו אלא לאחר ובכפוף להצגת אישור מהנדס הקונסטרוקציה מטעם החברה ועל-פי הנחיותיו.

## 9. תנאי סף להשתתפות במכרז

כל התנאים המפורטים בסעיף זה הינם תנאי סף מצטברים, הכרחיים ויסודיים. הצעה אשר לא תענה על איזה מהתנאים המפורטים להלן - **תיפסל**. מודגש כי, חובה על המציע לעמוד בעצמו בכל תנאי הסף ולא באמצעות מישהו אחר מטעמו, אלא אם כן צוין במסמכי המכרז במפורש אחרת.

- 9.1 המציע הינו עוסק מורשה או תאגיד המאוגד כדין בישראל.
- 9.2 המציע צרף להצעתו ערבות בנקאית בסך של 20,000 ₪ על פי הוראות המכרז.
- 9.3 המציע חתם על נספח א-1 תצהיר לפי חוק גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 והינו בעל כל האישורים הנדרשים על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.
- 9.4 המציע הינו בעל תעודת עוסק מורשה בתוקף כדין.
- 9.5 המציע השתתף בסיור מציעים.
- 9.6 המציע רכש את חוברת המכרז.

בכפוף לדין החל, אי קיומו של תנאי מהתנאים המפורטים לעיל, או אי המצאת מסמך כלשהו מהמסמכים המפורטים בהמשך באופן הנדרש, יקנה לחברה זכות לפסול את ההצעה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מהמציעים, לאחר הגשת ההצעות במכרז, להשלים מידע חסר ו/או להמציא אישורים, וזאת, בין היתר, לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאי הסף. אם לא נאמר אחרת לגבי מסמך ו/או אישור מסוים, ניתן להגיש את המקור של אותו מסמך או צילום שלו המאושר בידי עו"ד כנאמן למקור.

## 10. מסמכים שיש לצרף להצעה

על המציע לצרף להצעתו את כל המסמכים הנדרשים לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף או כל נושא אחר הנדרש לצורך השלמה והגשת הצעה מלאה ושלמה במכרז, וביחס לכך יצרף גם את כל המסמכים המפורטים להלן:

- 10.1 כל מסמכי המכרז על כל חלקיו חתומים בראשי תיבות בתחתית כל עמוד ועמוד על ידי מורשי החתימה של המציע במכרז.
- 10.2 הצהרה על מעמדו המשפטי של המציע בנוסח **נספח א-1** ויצרף גם את המסמכים הבאים:
  - 10.2.1 היה והמציע הינו תאגיד לרבות שותפות רשומה - יצרף להצעה העתק נאמן למקור של תעודת הרישום במרשם הרבבלנטי המתנהל בהתאם להוראות כל דין.
  - 10.2.2 תדפיס עדכני מהרשם הרלוונטי.
  - 10.2.3 אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה מטעם התאגיד.
- 10.3 טופס הצהרת והצעת המציע חתום ומלא כנדרש בנוסח **נספח א-2**.
- 10.4 ערבות בנקאית בסכום ובתנאים הנקובים בסעיף 12 להלן ובנוסח **נספח א-3**.

- 10.5 תצהיר לפי חוק לעסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח נספח א-4 ובנוסף, ימציא את האישורים הבאים מאת פקיד מורשה, רואה חשבון או מיועץ מס המעידים כי:
- 10.5.1 הינו מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי דין או שהוא פטור מלנהלם.
- 10.5.2 הינו נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מע"מ.
- 10.6 כתב הצהרה בעניין היעדר הרשעות פליליות בנוסח נספח א-5.
- 10.7 עותק חתום מהתשובות שנמסרו לשאלות ההבהרה (ככל שנמסרו) – יצורף כנספח א-6.
- 10.8 התוכנית הרעיונית כאמור בסעיף 1.2 לעיל תצורף כנספח א-7.
- 10.9 פרוטוקול סיור מציעים חתום על ידי המציע בתחתית העמוד.
- 10.10 תעודה המעידה על היות המציע עוסק מורשה כדין.
- 10.11 אישור רכישת מסמכי המכרז על שם המציע.
- 10.12 חוזה ההרשאה ונספחיו, המצורף כחלק ב', חתום על ידי המוסמכים כדין מטעמו של המציע בכל עמוד ועמוד.
- 10.13 כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעמו של המציע בכל עמוד ועמוד (למעט אם צוין אחרת).
- כל יתר המסמכים שיש לצרף כנדרש במסמכי המכרז ו/או הנדרשים לצורך הוכחת המציאה בכלל התנאים והדרישות.
- 10.14 כל פרט אשר יתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, יקנה לחברה, בין היתר, את הזכות לפסול את הצעת המציע. כל תוספת, תיקון, שינוי או הסתייגות מהאמור במסמכי המכרז, הינם אסורים בהחלט וחסרי תוקף, ומקנים לחברה את הזכות לפסול את ההצעה או להתעלם מהתוספת ו/או התיקון ו/או השינוי ו/או ההסתייגות כאמור, כפי שהחברה תמצא לנכון לפי שיקול דעתה המלא והבלעדי. למען הסר ספק מובהר שההצעה שתחייב מבחינת החברה, במידה והצעת המציע לא תיפסל ותוכרז כהצעה הזוכה במכרז, תהיה ההצעה ללא התוספות ו/או התיקונים ו/או השינויים ו/או ההסתייגויות. הודיעה החברה למציע כי היא מתעלמת מהתוספות ו/או התיקונים ו/או השינויים ו/או ההסתייגויות, והמציע סרב לחתום על ההסכם, יראו אותו כמי שחזר בו מהצעתו במכרז, והחברה תוכל, בין היתר, להציג לפירעון את הערבות הבבנקאית שהמציע צירף להצעתו במכרז להבטחת קיום ההצעה.



## 11. הבהרות, שינויים והסתייגויות

- 11.1 החברה רשאית, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא ו/או לשלוח לרוכשי מסמכי המכרז מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי הבקשה וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה, בין על-פי דרישת הרשויות המוסמכות ובין בתשובה לשאלות המציעים.
- 11.2 גילה המציע סתירה ו/או שגיאה ו/או אי התאמה ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו בין המסמכים השונים (בין נוסח ההסכם על נספחיו השונים למסמכי המכרז) יפנה, עד למועד הקבוע בסעיף 3 לעיל, ליועמ"ש החברה עוה"ד ענת ברקת, באמצעות דוא"ל: [anat@sportp.co.il](mailto:anat@sportp.co.il), ויפרט בה את מהות הסתירה ו/או השגיאה ו/או אי ההתאמה ו/או הספק כאמור. כמו כן, תהיה החברה רשאית לדרוש כי המציע יעביר את שאלות הבהרה שלו במסמך WORD פתוח לעריכה.
- 11.3 באחריות המציעים לוודא את קבלת השאלות וכל מסמך והודעה בנוגע למכרז.
- 11.4 תשובות תשלחנה בכתב, במידת הצורך, לכל המציעים אשר רכשו את מסמכי המכרז. מסמכי התשובות יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה ועל כל מציע לצרף את מסמכי התשובות להצעה ולחתום עליהן.
- 11.5 תשובות לשאלות הבהרה תשלחנה לכל המציעים. רק תשובות בכתב תחייבנה את החברה.
- 11.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי החברה ו/או נציגיה אינם אחראים לכל פירוש ו/או הסבר שיינתנו למציעים בעל פה, ורק שינויים, תשובות ותיקונים שנמסרו בכתב (להלן: "הבהרות") יחייבו את החברה לאמור בהם. בכל מקרה של סתירה, בין האמור במסמכי הבהרות ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי הבהרות. במקרה של סתירה בין מסמכי הבהרות ובין עצמם, יגבר האמור בהבהרה המאוחרת יותר.
- 11.7 בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שיעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא (להלן: "הסתייגויות"), רשאית החברה:
- 11.7.1 לפסול את הצעת המציע במכרז.
- 11.7.2 לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן.
- 11.7.3 לראות בהסתייגויות כאילו מהוות הן פגם טכני בלבד.
- 11.7.4 לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה.
- 11.7.5 ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה של החברה. אם תחליט החברה לנהוג לפי אחת האלטרנטיבות המנויות לעיל, ומציע יסרב להסכים להחלטתה, רשאית החברה לפסול את ההצעה.

## 12. ההצעה הכספית

- 12.1 המציע יפרט בהצעתו במקום המיועד לכך **בנספח א - 2** של המכרז את דמי ההרשאה החודשיים המוצעים על ידו בעבור הפעלת העסק בתחום הפעילות. דמי ההרשאה החודשיים לא יפחתו מסך של 31,000 ₪ (במילים: שלושים ואחת אלף שקלים חדשים) צמוד לעליות (בלבד) של מדד המחירים לצרכן כמפורט בהסכם ההרשאה (להלן: "דמי ההרשאה החודשיים המינימליים"). דמי ההרשאה החודשיים המינימליים אשר ישלם הזוכה במכרז בתקופת ההרשאה יהיו בגובה דמי ההרשאה החודשיים המינימליים לפחות **אן** סך השווה ל-8% (שמונה אחוזים) ממחזור המכירות ברוטו של המציע בנכס בכל חודש - לפי הגבוה מביניהם.
- 12.2 ככל שהצעת המציע תהיה נמוכה מדמי ההרשאה המינימליים – ההצעה תפסל.
- 12.3 מובהר כי בתקופת האופציה, ככל שתהיה כזו, דמי ההרשאה החודשיים בהתאם להצעת המציע יעלו ב-10% (עשרה אחוזים) ביחס לסכום שהמציע שהצעתו תזכה במכרז יהיה חייב בתשלומו לחברה לפי הסכם ההרשאה עובר לתחילת תקופת האופציה.
- 12.4 לסכומים כאמור בסעיף זה לעיל יתווסף מע"מ כדין.
- 12.5 החברה מבהירה כי היא מספקת שירותי ניהול באצטדיון בעצמה. דמי הניהול מגולמים בדמי ההרשאה החודשיים המינימליים כמפורט לעיל.

## 13. ערבות מכרז

- 13.1 על המציע לצרף ערבות מקורית, אוטונומית ובלתי מותנית על שם המציע בלבד שהוצאה על ידי בנק בישראל או חברת ביטוח המוכרת על פי דין, על סך 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים), לטובת החברה בנוסח הנדרש **בנספח א- 3** (להלן: "ערבות ההשתתפות" או "ערבות מכרז").
- 13.2 ערבות ההשתתפות תהיה בלתי מותנית והחברה תהיה רשאית לחלט את הערבות על פי פנייה חד צדדית ובלתי מנומקת, לרבות אך לא רק, במקרה בו המציע לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי מכרז זה, או במקרה בו המציע יחזור בו מהצעתו. הוצאות הערבות והוצאות אחרות הנובעות מהשתתפות במכרז תחולנה על המציע בלבד.
- 13.3 מציע שהצעתו לא זכתה, תוחזר לו ערבות ההשתתפות תוך 14 יום ממועד ההחלטה על הזוכה.
- 13.4 אם תדרוש החברה מהמציע להאריך את תוקפה של ערבות ההשתתפות, מתחייב המציע, מיד עם קבלת דרישת החברה לכך, להאריך בהתאמה את ערבות ההשתתפות לתקופה הנדרשת. מציע שלא יאריך את ערבותו בהתאם, תפסל הצעתו ותחולט ערבותו.
- 13.5 מבלי לגרוע מהאמור במסמכי המכרז, סכום ערבות ההשתתפות ישמש כבטוחה להארכת תוקף ההצעה אם תהיה דרישה כאמור ו/או לחתימת הסכם ההרשאה על ידי הזוכה, ו/או להמצאת ערבות הביצוע על ידי הזוכה, ו/או לעמידה בהתחייבויות המציע. מובהר כי ערבות ההשתתפות תחולט, כפיצוי מוסכם מראש, אם יחזור בו מציע מהצעתו ו/או לא יעמוד בהתחייבויותיו במסגרת מכרז זה, זאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע כל סעד ו/או פיצוי נוסף.
- 13.6 יובהר כי הצעה שלא תצורף אליה ערבות השתתפות כנדרש לעיל תיפסל על הסף, ולא תידון כלל.

14. הליך בחינת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה

בחינת ההצעות תיעשה בהתאם לשלבים המפורטים להלן:

- 14.1 בשלב הראשון תבדוק החברה האם ההצעה שהגשה תואמת את תחום הפעילות כמפורט לעיל. שיקול דעת החברה בהחלטה כאמור הוא בלעדי ומוחלט.
- 14.2 בנוסף תבדוק החברה את עמידת המציע בכל תנאי הסף הנדרשים להגשת ההצעות.
- 14.3 הצעה שלא תהיה בהתאם לתחום הפעילות או שלא תעמוד בתנאי הסף – תפסל.
- 14.4 הצעות שתעמודנה בתנאים כמפורט לעיל תעבורנה לשלב השני של בדיקת ההצעות הכספיות. הצעת המחיר הגבוהה ביותר תחשב כהצעה זוכה במכרז בכפוף לאמור בסעיף 13.5 להלן.
- 14.5 בכפוף לדין החל, החברה שומרת על הזכות:
- 14.5.1 שלא לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או אף אחת מההצעות שתוגשנה במכרז ו/או לבטל את המכרז, או חלקים ממנו בכל עת;
- 14.5.2 לפסול הצעה חסרה, מוטעית או מבוססת על הנחה בלתי נכונה או על הבנה מוטעית של נושא המכרז, זולת אם ועדת המכרזים החליטה אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו.
- 14.5.3 לא להתחשב בכל הצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת גובה דמי ההרשאה הנקובים בה לעומת מהות ההצעה ותנאיה, או בשל חוסר התייחסות לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת החברה אינו מאפשר לה לקבל החלטה ו/או להעריך את ההצעה כראוי.
- 14.5.4 לא להתחשב בהצעה שלא צורפו אליה כל המסמכים הנדרשים ולא לדון כלל בהצעות שלא הוגשו בהתאם למסמכי המכרז.
- 14.5.5 החברה תהא רשאית לפסול כל הצעה של מציע אשר לחברה ו/או לגופים ציבוריים אחרים ניסיון רע איתו.
- 14.5.6 החברה תהא רשאית לפסול כל מציע אשר נמצא עמה ו/או עם עיריית ת"א בסכסוך או בהליכים משפטיים, מכל סוג שהוא מנימוקים שיירשמו בהחלטתה, תהא רשאית ועדת המכרזים שלא להתחשב כלל בהצעה, לרבות כל חלק של הצעת המחיר ו/או של ההצעה המקצועית, או בחלקים שבהצעה, שהם בלתי סבירים או בלתי ראויים, מקצועית או אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 14.5.7 החברה תהא רשאית לערוך כל בדיקה או חקירה, בין בעצמה ובין על ידי אחרים, בקשר לנתוני כל מציע, לרבות איתנותו הפיננסית, הליכים משפטיים בהם הוא מעורב, וכל חקירה ו/או בדיקה אחרת, והמציע, בעצם הגשת הצעתו במכרז, מסכים לכלל בדיקה או חקירה כאמור.
- 14.5.8 לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציע, כדי לקבל הבהרות להצעתו, או כדי להסיר אי בהירות שהתעוררה במהלך בדיקת ההצעה.
- 14.5.9 החברה רשאית לפסול כל הצעה ממנה עולה חשש לניגוד עניינים.

13.5.10 אם הצעות המחיר של מציעים שעמדו בתנאי הסף, תהיינה בסכום זהה, תקיים ועדת המכרזים הגרלה בין ההצעות הזוהות שבפניה. במקרה כזה תקבע החברה את הדרך שבה תתנהל ההגרלה, ותודיע על החלטתה בכתב למציעים שהגישו את ההצעות שבהן מדובר.

#### 15. תוקף ההצעה

15.1 ההצעות תעמודנה בתוקפן עד 90 ימים לאחר המועד האחרון להגשת הצעות הנקוב בטבלת המועדים לעיל, והחברה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף ההצעות למשך תקופה של 120 ימים נוספים, וזאת בהודעה בכתב שתמסור למציעים.

15.2 במקרה שבו המציע הזוכה יחזור בו מהצעתו במכרז ו/או לא יממש את זכייתו במכרז ו/או שההתקשרות בינו ובין החברה בעקבות זכייתו במכרז לא תמומש מכל סיבה אחרת, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, להכריז כזוכה במכרז על בעל ההצעה הכשרה המטיבה מבחינת החברה הבאה אחריה, וכך חוזר חלילה, מבלי שיהיה בכך כדי להקנות לבעל אותה הצעה זכות קנויה לכך.

#### 16. הודעה על הזכייה, ההתקשרות וכשיר שני

16.1 נקבעה הצעתו של מציע כזוכה במכרז, יחתום הזוכה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההודעה על זכייתו במכרז, על נוסח ההסכם וימציא המציע הזוכה לחברה את כל המסמכים והנספחים הנדרשים ממנו כקבוע בנוסח ההסכם. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הזוכה לחתום על כל טופס או מסמך אחר הנדרש בקשר עם ההסכם.

16.2 לא מילא הזוכה אחר התחייבותו זו – תהא החברה רשאית לבטל את הזכייה ו/או להגיש לפרעון את הערבות הבנקאית שצירף הזוכה למסמכי המכרז מטעמו ובמקרה של ביטול הזכייה להתקשר עם המציע שהצעתו היתה הבאה הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, והזוכה כאמור יהיה מנוע מלהשמיע כל טענה ו/או דרישה מכל סוג בקשר עם האמור.

16.3 מציע במכרז יהא רשאי לקבל חזרה את הערבות הבנקאית:

16.3.1 אם נפסלה הצעתו או נקבעה הצעה אחרת כזוכה במכרז, או שנדחו כל ההצעות – לאחר מתן הודעתה של החברה בעניין זה.

16.3.2 אם נקבעה הצעתו כזוכה במכרז – לאחר חתימת ההסכם והמצאת כל המסמכים הנדרשים כמפורט בהסכם.

16.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לממש את הערבות הבנקאית, כאמור בסעיף 12 לעיל.

16.5 "כשיר נוסף" או "כשיר שני" – החברה רשאית לקבוע כי המציעים שהצעתם דורגה במקום השני ואילך יוגדרו כ"כשיר נוסף" לפי סדר דרוגם. במידה ותחליט החברה להפסיק את ההתקשרות עם הזוכה במכרז או שהזוכה לא יעמוד בתנאים המתלים להתקשרות, רשאית החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתקשר עם ה"כשיר הנוסף" לפי סדר דרוג הצעתם. לצורך כך, הכשירים הנוספים יידרשו להאריך את תוקף הצעתם.

16.6 במידה והחברה תתקשר עם "הכשיר הנוסף" לפי האמור לעיל, יתולו על ההתקשרות זו כל הכללים לפי מכרז זה, לרבות תקופת הניסיון. "הכשיר השני" ו/או "הכשיר השלישי" יהיה מחוייב להתקשרות עם החברה בתוקף בהתאם לתקפות הצעתו.

**17. תנאים כלליים**

- 17.1 החברה מודיעה במפורש כי היא אינה רואה במידע שדרשה במסמכי המכרז משום סוד מסחרי או סוד מקצועי של המציעים במכרז. לפיכך, החברה תעמיד לעיון המשתתפים במכרז את הצעת המציע שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, במלואה, אם יבקשו זאת, בכפוף לדין החל.
- 17.2 החברה אינה אחראית לכל הסבר ו/או פירוש שיינתנו בעל-פה למציעים במכרז, ויחייב אותה רק מסמך בכתב בחתימתה ו/או בחתימת גורם מוסמך מטעמה. החברה רשאית, בכל עת לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המציעים. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו לידיעתם של כל רוכשי המכרז, לפי הכתובות שמסרו בעת רכישת המכרז.
- 17.3 כל שינוי ו/או תוספת ו/או תיקון שייעשו על-ידי המציע ו/או מטעמו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז ו/או בחלק מהם, או כל הסתייגות ו/או מחאה ו/או תנאי ו/או הגבלה לגביהם, בין בדרך של תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה, והחברה גם תוכל להתעלם מהם ולהתייחס אליהם כאילו אינם קיימים, וזאת לפי שיקול דעתה המלא והגמור של החברה.
- 17.4 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, וכתנאי לביצוע ההתקשרות כאמור, לדרוש כי שניים מבעלי העניין בזוכה או שני ערבים אחרים המקובלים עליה יהיו ערבים אישית להתחייבויות הזוכה לפי ההסכם.
- 17.5 בהגשת ההצעה יש להשתמש בטפסים הכלולים במסמכי המכרז בלבד.
- 17.6 דמי ההרשאה המוצעים על-ידי המציע יצוינו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.
- 17.7 החברה שומרת על זכותה לבטל את המכרז או תנאים המפורטים בו, וזאת בכל עת ואף לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז. במסגרת שיקול דעתה בעניין זה, תהיה החברה רשאית, בין היתר, להתחשב גם במספר ההצעות שתוגשנה, במידת התאמתן לדרישות המכרז ובדמי ההרשאה המוצעים.
- 17.8 בנוסף, ומבלי לגרוע מהוראות המכרז, הוראות כל דין וההלכה הפסוקה, תהא ועדת המכרזים רשאית להורות על תיקון כל פגם שנפל בהצעה או למחול על הפגם, אם מצאה כי החלטה זו משרתת באופן המרבי את טובת הציבור ואת תכליתו של המכרז, וזאת מנימוקים שיירשמו.
- 17.9 המציעים יישאו בכל ההוצאות הכרוכות בהשתתפותם במכרז, ולא יהיו זכאים לכל פיצוי או שיפוי או השבה מאת החברה בגין הוצאות אלו, לרבות במקרה שהצעתם לא תזכה במכרז ו/או שהמכרז יבוטל מכל סיבה ו/או ההחלטה לגבי הזוכה במכרז תתעכב.
- 17.10 מובהר, למען הסר הספק, כי אין בהודעה של החברה ו/או מטעמה על ההצעה הזוכה במכרז, כדי לסיים את הליך הבחירה או כדי ליצור יחסים חוזיים בין החברה ובין המציע שהצעתו זכתה במכרז, וכי לפני חתימת החברה על ההסכם באמצעות מורשי החתימה שלה, לא נעשה מבחינת החברה דבר לצורך קיום ההתקשרות עם הזוכה במכרז, והחברה תוכל, בין היתר, לבטל את החלטתה או לשנותה לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.
- 17.11 ההזמנה להגשת הצעות מופנית לנשים ולגברים כאחד, ונרשמה בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד.

17.12 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין במחוז תל-אביב-יפו.

---

**היכלי הספורט תל-אביב-יפו בע"מ**

## נספח א' 1

### הצהרת המציע על מעמדו המשפטי

על המציע במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהן:

א. מעמד משפטי

<input type="checkbox"/> חברת בע"מ	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> שיתופית	<input type="checkbox"/> אגודה	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> יחיד
(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השיתופיות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות	(יש למלא טבלאות ב' ג' ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלה ב')

ב. פרטים כלליים

	שם המציע במכרז (יש לצרף תדפיס מהרשם הרלוונטי)
	מס' תאגיד/ שותפות/ת.ז.
	מס' עוסק מורשה
	כתובת
	טלפון
	פקסימליה
	דואר אלקטרוני
	שם איש קשר ותפקיד

	טל' נייד איש קשר
--	------------------

ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ / שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

_____	_____
שם משפחה	שם פרטי
_____	_____
חתימה	תאריך

אישור עו"ד / רו"ח (לתאגיד בלבד)

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד / רו"ח, מאמת/ת בזאת את חתימות מורשי החתימה של החברה/ השותפות הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את \_\_\_\_\_ (החברה / השותפות) לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

תאריך



## נספח א' 2

### הצהרת והצעת המציע

לכבוד

היכלי הספורט תל אביב- יפו בע"מ  
רחוב יגאל אלון 51, יד אליהו, תל אביב

א.ג.נ.,

### הנדון : מכרז פומבי מס' 5/2024

אני הח"מ \_\_\_\_\_, מורשי חתימה מטעם  
 ח.צ.ח.פ.ת.ז. \_\_\_\_\_ כתובת  
 מצהיר/ים, מסכים/ים ומתחייב/ים בזה, בשם  
 המציע כדלקמן:

1. עיינו בכל מסמכי המכרז, כולל ההסכם וכל נספחיהם, הבנו את תוכנם והם מקובלים עלינו, קיבלנו את כל ההסברים והמידע שביקשנו לקבל בקשר לנכס. אנו מאשרים כי אנו מכירים את כל הכרוך הפעלת הנכס בתחום הפעילות כפי שהוצע על ידינו במכרז ובביצוע התחייבויותינו לפי ההסכם ונספחיו, וכן כי כל הפרטים והמידע הכרוכים, נלקחו על-ידינו בחשבון, ואנו מוותרים מראש כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפי החברה ו/או מי מטעמה. בנוסף הננו מצהירים כי סיררנו במקום המיועד להפעלת העסק בתחום הפעילות, בדקנו את אפשרויות הגישה, קיבלנו את כל ההסברים.
2. אנו מאשרים ומצהירים כי אנו עומדים בתנאי הסף שנקבעו במכרז זה.
3. הננו מצרפים את כל מסמכי המכרז ויתר המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה להציע ההצעות למכרז, לרבות ערבות בנקאית, כמפורט במסמכי המכרז, ומתחייבים בחתימתנו להלן לקיים את כל תנאי המכרז על כל מסמכיו ונספחיו.
4. אנו מגישים את הצעתנו זו מבלי שערכנו תיאום כלשהו, במישרין או בעקיפין, באופן מלא או חלקי, עם המשתתפים האחרים במכרז זה לגבי איזה מן הפרטים המפורטים בו ואשר מוצעים על-ידינו.
5. אם וכאשר נוכרז כזוכים במכרז זה, הננו מתחייבים לחתום על ההסכם כהגדרתו במסמכי המכרז וכל נספחיו ולהפקיד בידכם למשך תקופת ההתקשרות לפי ההסכם הנ"ל ערבות בנקאית בהתאם להוראות שנקבעו שם וכפי שתורו לנו, וזאת בתוך לא יאוחר מ- 5 (חמישה) ימים ממועד קבלת הודעת הזכייה או בכל מועד אחר כפי שייקבע על ידיכם.
6. ידוע לנו, כי במידה ונוכח במכרז ולא נמציא את ההסכם תתום כנדרש ואת כל הנספחים הנדרשים, עפ"י הנוסח הקבוע במסמכי המכרז, במועד המצוין לעיל, החברה תהיה רשאית לבטל את זכייתנו במכרז ולממש את הערבות הבנקאית וזאת מבלי לגרוע מיתר סעדיה הנתונים לה על פי דין ו/או הוראות מסמכי המכרז.
7. אנו מורים בזה לכם, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא, להציג את הערבות הבנקאית המצורפת על-ידינו למסמכי מכרז זה, לפירעון, אם לא נמלא אחר איזו מהתחייבויותינו כלפיכם לפי תנאי מכרז זה לרבות (אך לא רק) חזרתנו מהצעתנו במכרז ו/או הימנעותנו מחתימה על ההסכם והנספחים המצורפים לו ו/או הימנעותנו מהחזרתם אליכם במועד ו/או הימנעותנו ממסירת כל המסמכים והבטוחות הנדרשים על-פי ההסכם במועד האמור לעיל ו/או כל הפרה אחרת.
8. כל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או ההשקעות ו/או העמלות ו/או האגרות הנובעים ו/או הנדרשים לצורך השתתפותנו במכרז חלים עלינו ורק עלינו, ואתם לא תישאו בכל חבות ו/או התחייבות ו/או הוצאה בקשר להשתתפותנו במכרז ו/או ההכנות הנדרשות לצורך ההשתתפות כאמור.

9. נמסור לכם מסמכים נוספים ו/או פרטים ו/או הבהרות הנדרשים לכם לצורך ניהול הליכי המכרז, במידה ונתבקש לכך על-ידיכם לאחר מועד הגשת הצעתנו זו ובטרם ההכרזה על הזוכה במכרז זה על-ידיכם. אנו מוותרים בזה ויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לנו כלפיכם בקשר עם פנייה (או אי-פנייה) דומה שתבוצע על-ידיכם למי מהמשתתפים במכרז זה.
10. אנו מסכימים כי עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, הנכם רשאים לתקן ו/או לשנות את תנאיו, כולם או חלקם. תנאי המכרז הסופיים יקבעו על-ידיכם ולפי שיקול דעתכם הבלעדי, והם (ורק הם) יחייבו אתכם ואותנו.
11. כל המידע הנמסר על-ידינו במסגרת הצעתנו זו הינו שלם, מדויק ומשקף את האמת ואותה בלבד.
12. בכוונתנו להפעיל בנכס עסק מסוג \_\_\_\_\_ (להלן: "תחום הפעילות") בהתאם לתוכנית הרעיונית אשר מצורפת להצעתנו בהתאם להוראות סעיף 1.3 למכרז.
13. תמורת ההרשאה להפעלת העסק בתחום הפעילות ובהתאם למפורט במסמכי המכרז ובהסכם ההרשאה, אנו מציעים לשלם לחברה דמי הרשאה חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ או סך השווה ל- 8% (שמונה אחוזים) ממחזור ההכנסות החודשי בתוספת מע"מ, לפי הגבוה מביניהם, צמוד לעלויות (בלבד) של מדד המחירים לצרכן כמפורט בהסכם.
14. במקרה של אי התאמה בין התשלום החודשי המוצע בספרות לבין התשלום החודשי המוצע במילים, המחיר הגבוה מהיניהם הוא שייקבע ויחייב אותנו.
15. הננו מצהירים ומתחייבים, כי הצעתנו זו מחייבת אותנו לכל דבר ועניין ובהתאם לתנאי המכרז וההסכם המצורף לו, ללא סייג וללא תנאי, למשך 90 יום לפחות מהמועד האחרון שנקבע להגשת הצעות למכרז (וככל שידחה מועד זה, למשך שלושה חודשים מהמועד הנדחה).

ולראיה באנו על החתום באמצעות מורשי חתימה, היום: ..... (תאריך):

חותמת + חתימה

חותמת + חתימה

חותמת + חתימה

#### אישור חתימות המשתתף

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ..... מאשר את חתימתה של  
 ח"פ/אחר ..... על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי  
 החתימה שלה ה"ה ..... ת"ז ..... ו-..... ת"ז  
 אשר חתמו על הצעה זו בפני.  
 ולראיה באתי על החתום היום .....

עו"ד .....

### נספח א' 3

#### הנדון: ערבות בנקאית מס'

אנו ערבים כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים), (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "הנערב") בקשר עם הגשת הצעה במכרז מס' 5/2024 לקבלת הרשאת שימוש בחנות בטבעת החיצונית של אצטדיון בלומפילד.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, ולא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מתאריך קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 2/3/2025 בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. על כל דרישה על פי ערבות זו להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_ בע"מ

**נספח א' 4****תצהיר בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976**

אנו/י הח"מ \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרנו/תי כי עלי להצהיר את האמת וכי נ/אהיה צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ים בזאת כדלקמן:

הננו/י משמש כ \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_

תפקיד \_\_\_\_\_ שם המשתתף \_\_\_\_\_

הננו/י מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המשתתף

יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

המשתתף/החבר במשתתף או בעל זיקה \*אליו לא הורשעו \*\*ביותר משתי עבירות\*\*\*;

המשתתף/ החבר במשתתף או בעל זיקה \*אליו הורשעו \*\*ביותר משתי עבירות\*\*\* , אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

\* "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

\*\* "הורשע" - הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02

\*\*\* "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז -1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב, 2011- גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

חלופה א – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המשתתף.

חלופה ב – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף והוא מקיים אותן. למשתתף שסימן את החלופה ב ' בסעיף 4 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:

חלופה 1 -המשתתף מעסיק פחות מ 100 עובדים.

חלופה 2 - המשתתף מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמשתתף התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) –הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

למשתתף שסימן את החלופה 2 בסעיף 5 לעיל – המשתתף מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם החברה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).

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

\_\_\_\_\_  
(חתימת המצהיר)

אימות עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד (מ.ר. \_\_\_\_\_) מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהזהרתיו/הם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהא/יהו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ו בפני את תוכן תצהירו/ם לעיל בחתמו/ם עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
(עו"ד)

הואיל וכך אני נותן/ת בזאת את הסכמתי מראש למסירת כל המידע הקיים ו/או שיהיה קיים אודות המשתתף במרשם הפלילי ביחס לעבירות שפורטו לעיל, על פי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.

הסכמה זו תהא תקפה במשך כל תקופת ההתקשרות של החברה עם הזוכה במכרז שבנדון.

תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך	שם חתימה וחותמת המציע
-------	-------------------	-------	-----------------------

הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המשתתף הם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז. הריני מאשר בחתימתי כי, החתומים בשם המשתתף הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.

## נספח א' 5

### תצהיר בדבר היעדר הרשעות

1. אני הח"מ מר/גב \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, נושאת ת"ז מס' \_\_\_\_\_, מורשה/מורשי החתימה מטעם \_\_\_\_\_ מס' זיהוי/ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן- "המציע"). לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה ומתחייבת בזאת ובכתב כדלקמן:

2. הוסמכתי כדין על ידי \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעה למכרז \_\_\_\_\_ (להלן: "המכרז").

3. המציע לא הורשע:

3.1 בעבירות לפי חוק מס קניה (סחורות ושירותים), התשי"ב-1952; פקודת מס הכנסה; פקודת המכס; חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975; חוק הפיקוח על המטבע, התשל"ח-1978; סעיפים 290 עד 297, 383 עד 393 ו-414 עד 438 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, למעט הרשעות שנמחקו או התיישנו לפי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, התשמ"א-1981.

3.2 ובעבירות הבאות: \_\_\_\_\_ (ימולא בהתאם לדרישות המכרז).

או (מחק את המיותר)

4. המציע הורשע בעבר בחשד לביצוע העבירות הבאות: \_\_\_\_\_ (יש לפרט מתוך העבירות המנויות לעיל)

5. הואיל וכך אני נותן/ת בזאת את הסכמתי מראש למסירת כל המידע הקיים ו/או שיהיה קיים אודות המשתתף במרשם הפלילי ביחס לעבירות שפורטו לעיל, על פי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.

6. הסכמה זו תהא תקפה במשך כל תקופת ההתקשרות של החברה עם הזוכה במכרז שבנדון.

שם חתימה וחותמת של המשתתף	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך
---------------------------	-------	-------------------	-------

הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המשתתף הם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז. הריני מאשר בחתימתי כי, החתומים בשם המשתתף הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהוזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.

**נספח א'6**

יצורף חתום מהתשובות שנמסרו לשאלות ההבהרה (ככל שנמסרו)

נספח א' 7

תוכנית רעיונית

תצורף התוכנית הרעיונית שהוצעה במסגרת המכרז



## חלק ב' הסכם הרשאה

..... שנערך ונחתם בתל-אביב-יפו ביום .....

בין:

היכלי הספורט תל אביב יפו בע"מ ח"פ 8-049264-51

מרחוב יגאל אלון 51, תל-אביב-יפו

(להלן - "החברה")

### מצד אחד

לבין:

..... ח"פ/ת"ז .....

..... מרחוב .....

(להלן - "בעל הרשאה")

### מצד שני

הואיל

והחברה מנהלת ומתפעלת עבור עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") את אצטדיון בלומפילד (להלן: "האצטדיון") ובמסגרת זו הינה רשאית להשכיר את החנויות הממוקמות בחזית האצטדיון;

והואיל

והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 5/2024 לקבלת הצעות למתן זכות הרשאה להפעלת חנות בחזית האצטדיון בצמוד לשער 5 בשטח של כ- 310 מ"ר ברוטו (להלן: "המכרז" ו- "החנות", "המושכר" או "הנכס", לפי הענין) כמפורט בתשריט המצ"ב כנספח 1 להסכם זה למטרת ניהול והפעלת עסק מכל סוג שהוא למטרות מסחריות (להלן: "תחום הפעילות").

והואיל

והצעת בעל הרשאה להפעלת עסק מסוג \_\_\_\_\_ בחנות הוכרזה על ידי ועדת המכרזים של החברה ביום \_\_\_\_ כהצעה זוכה במכרז.

והואיל

ובעל הרשאה מצהיר ומתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו בעל כל הידע, האמצעים, הניסיון והכישורים להפעיל את החנות ולנהלה בתחום הפעילות בהתאם לתנאי הסכם זה, וכי באחריותו ובכוחו לדאוג לכך כי יהיו בידיו כל הרישיונות והאישורים הנדרשים על-פי כל דין להפעלת החנות במשך כל תקופת ההתקשרות על-פי הסכם זה;

והואיל

וברצון הצדדים להגדיר את יחסייהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות בקשר למתן הרשאה להפעלת המושכר, והכל כמפורט בהסכם זה;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. **מבוא**
- 1.1 המבוא להסכם זה, הצעת בעל ההרשאה והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 1.2 כותרות הסעיפים מובאות לשם הנוחות בלבד ואין לראות בהן מקור לפרשנות הסכם זה.
2. **נספחים**
- 2.1 המסמכים שלהלן יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה:
- נספח "1" - תשריט החנות.
- נספח "2" - הצעת בעל ההרשאה במכרז ומסמכי המכרז.
- נספח "3" - נוסח ערבות ביצוע.
- נספח "4" – ביטוח.
- נספחים "4(א)" ו-"4(ב)" - אישורים על קיום ביטוחים.
- נספח "5" – תוכנית אדריכלית (תצורף להסכם לאחר אישורה בהתאם להוראות המכרז)
- נספח "6" – תוכנית רעיונית (תצורף התוכנית הרעיונית שהוגשה במכרז)
3. **מהות הזכות**
- 3.1 החברה מעניקה בזה לבעל ההרשאה הרשאה לשימוש החנות לשם הפעלת                      (ולא לכל שימוש אחר), והכל למשך תקופת ההרשאה כהגדרתה להלן.
- 3.2 בעל ההרשאה מסכים לקבל את רשות השימוש האמורה לעיל והוא מתחייב להשתמש בה כדי לנהל ולהפעיל את החנות, וכל זאת במקצועיות, ברמה גבוהה, באופן רציף, בנאמנות ובמסירות במשך כל תקופת ההרשאה.
- 3.3 מוסכם במפורש כי אסור לבעל ההרשאה להשתמש בחנות ו/או בכל חלק ממנה או בסביבתה למטרה אחרת ו/או נוספת.
- 3.4 למניעת כל ספק מובהר בזאת ומודגש כי זכות השימוש בחנות כפופה לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות כדין הדרושים לכך, ובכלל זה גם (אך לא רק) רישיון עסק והיתר לשימוש חורג (אם וככל שנדרש), וכיוצ"ב וכי אין במתן רשות החברה להפעלת החנות בהתאם להסכם זה, כדי להוות משום מצג כלשהו מצד החברה לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר, וכי האחריות לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות כאמור מוטלת על בעל ההרשאה, וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לכך.
- 3.5 בעל ההרשאה מצהיר, מאשר ומתחייב מפורשות כי מלבד זכות השימוש המפורטת והמוגדרת בהסכם זה, לא תהיה לו כל זכות שאינה מצוינת במפורש בהסכם זה. למען הסר ספק, מובהר בזה כי בעל ההרשאה אינו ולא יהיה בשום פנים דייר מוגן וחוקי הגנת הדייר לא יחולו עליו.
- 3.6 מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, בעל ההרשאה מתחייב כי השימוש שלו בחנות יהא בהתאם להוראות החברה וכי הפרה של הוראות החברה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

#### 4. הצהרות והתחייבויות בעל הרשאה

בעל הרשאה מצהיר ומתחייב בזאת כי:

- 4.1 הסכם זה לא יתפרש כמעניק לו זכות כלשהי או כמטיל על החברה ו/או כל מי מטעמה חובה כלשהי, אלא אם צוין הדבר מפורשות בהסכם זה.
- 4.2 הוא לא שילם לחברה ו/או לאחר דמי מפתח או תשלום במקום דמי מפתח בקשר עם ההסכם או בקשר עם קבלת זכות השימוש בחנות.
- 4.3 כי על ההסכם והיחסים שבינו לבין החברה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 וכל תיקונים עתידיים באותן הוראות, והוא לא יהיה בשום נסיבות דייר מוגן בחנות.
- 4.4 הוא ביקר במושכר וסביבתו, קיבל את מלוא ההסברים, הנספחים המצורפים להסכם, וכל מידע אחר הקשור בהסכם זה ובהתאם לכך הגיש את הצעתו במסגרת המכרז. כמו כן, מצהיר בעל הרשאה כי בחן ובדק את כל הנתונים, התוכניות והמידע הרלוונטיים לו, לרבות, אך מבלי לגרוע, את המצב התכנוני והמשפטי של המושכר על כלל חלקיו, השימושים המותרים בו, וכן כל הוראות הדין הרלוונטיות, על כל היבטיהן, וכל מידע לגבי הסיכונים, האפשרויות וכל סוג אחר של נסיבות העלולות להשפיע על יכולתו לבצע את התחייבויותיו על-פי הסכם זה וכל נתון אחר אשר היה משפיע על החלטתו להיכנס להסכם זה או על הסכמתו לתנאים אשר לפיהם יעשה כן.
- 4.5 בעקבות הבחינה והבדיקה האמורה מצא את ההסכם על נספחיו מתאים וראוי למטרותיו, ולמילוי כל התחייבויותיו וחובותיו על-פיו וכי אין לו ולא תהא לו כל טענה לגבי פגם, מום או כל טענה אחרת ביחס למושכר ו/או ביחס לאפשרות הפעלתה.
- 4.6 בעל הרשאה מחויב להפעיל את המושכר בהתאם למפורט במסמכי התוכנית הרעיונית שהוגשה במסגרת הצעתו למכרז המצ"ב כנספח 6 להסכם, וכן מתחייב ליישומה המלא של התוכנית הרעיונית, על כל חלקיה.
- 4.7 כי הוא מנהל ספרים כדין, וכי הוא מתחייב להישאר במצבו זה בכל תקופת ההסכם ותקופות ההסכם הנוספות, כהגדרתם להלן, במידה שיהיו.
- 4.8 יישא בתשלום כל ההוצאות הישירות והעקיפות הכרוכות בהפעלת המושכר לרבות אך לא רק: תשלומים בגין חשמל, מים, ארנונה, אגרת ביוב, פינוי פסולת וכל הוצאה אחרת וימציא לחברה אישורים על כל התשלומים שישלם על-פי הוראות הסכם עם דרישת החברה. בעל הרשאה יודיע לעירייה על היותו המחזיק במושכר ויסב את חשבונות הארנונה על שמו בתוך 7 ימים מתחילת תקופת ההרשאה וימציא לחברה אישור בכתב על כך.
- 4.9 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.8 לעיל, מובהר כי מוני החשמל והמים במושכר יחוברו למונים של החברה, בהתאם לכך, ישלם בעל הרשאה לחברה את חשבונות החשמל, המים ואגרת הביוב בהתאם לקריאת מונים תקופתית שתבצע החברה וחשבונית שתנפיק לבעל הרשאה בהתאם. בעל הרשאה יפרע את החשבונית לידי החברה בתוך 14 ימים מיום שנמסרה החשבונית לידי.
- 4.10 היה ובעל הרשאה לא יסלק איזה מהתשלומים כאמור בסעיף 4.9 לעיל מיד לפי דרישת הרשות המוסמכת ו/או דרישת החברה, הרי שמבלי לגרוע מחובתו זו, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לסלק חשבונות אלה על חשבון בעל הרשאה, ובעל הרשאה יהיה חייב להחזיר לחברה את מלוא הכספים אשר שולמו על-ידיה לכיסוי איזה מתשלומי בעל הרשאה כאמור מיד ולא יאוחר מתום 3 ימים מתאריך דרישתה הראשונה של החברה.

- 4.11 לצורך ביצוע התשלומים כאמור החברה תהא, בין היתר, רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, כהגדרתה בהמשך. מודגש בזה כי רישומי הרשות המוסמכת בדבר החוב שבו מדובר יהוו ראיה סופית וחלוטה מבחינתה של החברה לצורך ביצוע התשלום במקום בעל ההרשאה כאמור בסעיף זה, ולבעל ההרשאה לא תהא במקרה כזה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין.
- 4.12 ינקוט בכל הפעולות והצעדים הנדרשים על-פי דין או פרקטיקה מקובלת למניעת מפגעים או נזקים סביבתיים לרבות זיהום אוויר, לכלוך פסולת מפגעי רעש או ריח וכל נזק או מפגע או מטרד סביבתי אחר וכן ינקוט בכל הפעולות שיידרשו לשם הסרת או תיקון של מפגעים ו/או מטרדים או נזקים כאמור שנגרמו במישרין או בעקיפין בקשר עם פעילותו, הכל על חשבונו ואחריותו.
- 4.13 כי כל שיפוץ, בניה, תוספות שיבצע בעל ההרשאה (במידה ויקבל את אישור החברה לכך מראש ובכתב) יהיו בבעלותה של החברה, כי הוא לא יזכה לכל תשלום ו/או הנחה ו/או דחייה ו/או השבה ו/או פטור מתשלום דמי ההרשאה בגינם. השיפוצים ו/או השיפורים ו/או התוספות הנ"ל גם לא יחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח.
- 4.14 כי הוא בעל כל האמצעים, כוח האדם המתאים, הניסיון, הידע, הכלים, הציוד והמומחיות לצורך הפעלת המושכר בתחום הפעילות.
- 4.15 כי ידוע לו והוא מסכים שהחברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן יהיו רשאים (אך בכל מקרה לא חייבים) לבצע עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או כל עבודה אחרת במושכר ו/או בסביבתו לפי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי, ובעל ההרשאה מוותר בזאת מראש על טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות בעניין זה כלפי העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן.
- 4.16 בהפעלת המושכר, יקיים ויכבד בעל ההרשאה כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם מנהל האצטדיון או מי מטעמו.
- 4.17 להפעיל את המושכר לפי תנאי הרישיון שיקבל או התנאים שתציב העירייה ו/או הרשויות הנוגעות בדבר ולבצע על חשבונו את כל ההתאמות שיידרשו לצורך כך, אם וככל שיידרשו. בעל ההרשאה יודע ומאשר כי הסכמתה של החברה להפעלת המושכר אינה מקנה ולא תקנה לו את הרישיון הנחוץ לצורך הפעלת המושכר.
- 4.18 כי גם אם הוא לא ישתמש ו/או ימנע ממנו השימוש באופן מלא ו/או חלקי, מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב אי מתן רישיון עסק, גם שלא באשמת בעל ההרשאה ו/או מניעה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות ו/או משום צו משפטי, בעל ההרשאה עדיין יהיה חייב בהתחייבויותיו לפי הסכם זה לרבות בתשלום דמי ההרשאה עד לתום תקופת ההסכם, גם בגין התקופה בה לא השתמש במושכר עקב המניעה כאמור, ולבעל ההרשאה לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה.

- 4.19 כי ישיג את כל האישורים והרישיונות וההיתרים הנדרשים ו/או שידרשו ממנו על-פי כל דין לצורך הפעלת המושכר, לרבות (אך לא רק) רישיונות עסק וינקוט בכל הצעדים הנדרשים על-מנת שהמושכר תעמוד בדרישות הרשויות המוסמכות לרבות מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה, חוק שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלויות, תשנ"ח-1988 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן - "חוק הנגישות") וכיוצא בזה. מודגש, כי אחריות בעל הרשאה לביצוע התאמות נגישות בהתאם לפי חוק הנגישות והתקנות שהותקנו מכוחו חלות הן בנוגע להתאמת המושכר באופן פיזי לגישה של בעלי מוגבלויות, והן בקשר להתאמת השירותים שהוא מספק במושכר לבעלי מוגבלויות. בעל הרשאה מצהיר כי ידוע לו שעל החברה לא תחול כל חבות ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות ו/או ההוצאות ו/או קבלת האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הנ"ל. בעל הרשאה מצהיר כי הוא ביצע את כל הבדיקות הדרושות לו לצורך החלטה האם ניתן לקבל את כל ההיתרים הדרושים לפי כל דין להפעלת המושכר, לפני הגשת הצעתו במכרז והוא מוותר בזה וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בקשר עם הפעולות, ההוצאות וקבלת האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות כאמור לעיל.
- 4.20 כי עובדיו יהיו נקיים, מסודרים ולבושים בתלבושת הולמת, וכי הם יודרכו על-ידיו במתן שרות אדיב ויעיל ללקוחות.
- 4.21 לציית להוראות החברה, מנהליה והאנשים שימונו על-ידיהם, ובין השאר, בכל הנוגע לשמירה על הסדר והניקיון, רמתו וטיבו של השירות.
- 4.22 כי אין לו זכות לבלעדיות בנוגע להפעלת המושכר וכי החברה רשאית להתיר לצדדים שלישיים להקים באצטדיון עסקים דומים ו/או זהים ו/או מתחרים מבלי צורך במסירת הודעה לבעל הרשאה ומבלי צורך לקבל את הסכמתו לכך, והכל מבלי להודיע לבעל הרשאה מראש ו/או בכלל.
- 4.23 המושכר יימסר לבעל הרשאה במכרז במצבו הפיסי הנוכחי כפי שהוא (AS IS) וברמת מעטפת בלבד כאשר הוא מחובר לתשתיות חשמל, מים ותשתית להצבת ספרינקלרים. מובהר כי המושכר אינו כולל מערכת מיזוג אויר או מערכות פנימיות אחרות וכן לא כולל ריצוף. בעל הרשאה יבצע בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, את כל ההתאמות הנדרשות לשם ההכשרה והשימוש במושכר בהתאם לדרישות החברה וכן יבצע את כל ההתאמות הנוספות אשר יידרשו לצורך הכשרת המושכר והשימוש בו לתחום הפעילות.
- 4.24 בעל הרשאה מאשר כי ביקר, ראה ובדק את המושכר ומערכותיו מבחינה פיזית ותכנונית ואת המצב, הדרישות והתנאים התכנוניים והסטטוטוריים לקבלת היתרים לפי כל דין להפעלתו וכן כי בדק את תנאי המקום, לרבות דרכי הגישה, המעבר והיציאות, וכי הוא מצאם, לאחר שברשותו כל המידע הרלבנטי, מתאימים למטרות שבגינן מוענקות לו רשות השימוש לפי ההסכם.
- 4.25 לא נעשה בפניו מצג כלשהו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה ולא ניתן לו הבטחות כלשהן על-ידי החברה ו/או מי מטעמה זולת האמור בהסכם זה והוא מוותר וויתור גמור ומוחלט ובלתי חוזר על כל טענה לרבות טענות על קיומם של כל פגם (כולל פגם נסתר), אי התאמה, חסרון, הסתמכות, הגבלות או מגבלות בקשר אליהן, ועל כל הסעדים המוענקים בגינם, כולל אלה שבחוק השכירות והשאלה תשל"א-1971 ובכל חוק אחר.
- 4.26 למניעת ספק מובהר כי בעל הרשאה מתחייב לפעול בהתאם להנחיות החברה וכי אי ביצוע הוראות ו/או אי תשלום לפי דרישת החברה תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

4.27 הוא לא הורשע בהליך פלילי שיש עמו קלון. היה ובעל ההרשאה הינו תאגיד תחול ההצהרה לעיל על כל בעלי המניות והמנהלים של בעל ההרשאה כפי שיהיו מעת לעת בכפוף להוראות הסכם זה. ידוע לו שבמידה ויורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה להפעלת המושכר ו/או אשר התרחשה בשטחו תהא רשאית (אך לא חייבת) החברה להודיע על ביטולו של הסכם זה. בהתאם לאמור מתחייב בעל ההרשאה להודיע לחברה באופן מידי וללא דיחוי, במקרה שבו יורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה להפעלת המושכר ו/או התרחשה בשטחו.

4.28 היה ובעל ההרשאה הינו תאגיד, תחול ההוראה לעיל ולרבות ההתחייבות כמפורט לעיל גם על כל בעלי המניות או השותפים בתאגיד (לפי העניין) ועל הדירקטורים ו/או נושאי המשרה האחרים ו/או בעלי התפקידים אצל בעל ההרשאה, כפי שיהיו נכון למועד ההרשעה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור, יובהר כי חלף ביטול ההסכם, ובמקרה של בעל מניות או שותף או דירקטור או בעל תפקיד, יהיה בעל ההרשאה רשאי להודיע לחברה כי אותו בעל מניות או אותו שותף, מכר או ויתר או העביר את אחזקותיו אצל בעל ההרשאה לצד שלישי שיאושר מראש על-ידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה, ואותו דירקטור או בעל תפקיד התפטר או סיים את כהונתו אצל בעל ההרשאה. הודעה כאמור תינתן על-ידי בעל ההרשאה בתוך 7 ימי עסקים מפנייתה של החברה. במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, מתחייב בעל ההרשאה לפנות את המושכר בתוך 30 ימים ממועד ההודעה כאמור, ולהחזירה לחזקת החברה בהתאם להוראות הסכם זה. בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר בעל ההרשאה מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לביטול ההסכם בנסיבות המתוארות לעיל.

4.29 ידוע לו שהחברה מתקשרת עימו בהסכם זה, על בסיס התחייבויותיו והצהרותיו במסגרת סעיף 4 זה.

## 5. תנאי ההרשאה

5.1 בעל ההרשאה יהיה רשאי למכור במושכר אך ורק מוצרים הכלולים ברישיון שיוצא על-ידי רישוי העסקים של העירייה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

5.2 בעל ההרשאה יספק את הציוד הדרוש לשם הפעלת המושכר וירכיב אותו במקום ו/או במקומות אשר יועדו להרכבתו. בעל ההרשאה אחראי לבצע, על חשבונו את כל הפעולות הכרוכות בהובלת הציוד והחלקים הנלווים אליו עד למקום שיועד להתקנתו, ובדיקת תקינותו, בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות להפעלתו התקינה, ובעל ההרשאה יהיה אחראי לבצע על חשבונו, בנוסף לאמור לעיל גם את כל הפעולות הכרוכות באספקת הציוד כאמור.

5.3 בעל ההרשאה לא יהיה רשאי לעשות שימוש כלשהוא במתקנים, חדרים, מדרכות, אזורי חניה וכל שטח ציבורי אחר שאינו כמפורט לעיל, אלא למטרה שלשמה נועדו שטחים ציבוריים אלה.

5.4 החברה תהיה רשאית לקזז מהכספים אשר יגיעו לבעל ההרשאה, כל הוצאה, תשלום, ו/או פיצוי שישולמו על-ידי החברה ו/או אשר יהיה עליה לשלם לכל אדם או גוף בקשר לביצוע הסכם זה כולל הוצאה הקשורה לסיום ההסכם באמצעות גורמים אחרים.

## 6. הפעילות במושכר והשימוש

- 6.1 בעל ההרשאה מתחייב בזאת להשתמש במושכר ולהחזיקו בהתאם לכל דין ובאופן זהיר, נאות, תקין והולם ברמת הניקיון והסדר הנדרשים.
- 6.2 בעל ההרשאה מתחייב לפנות את האשפה לדחסנית המשותפת במיקום עליו תודיע לו החברה מעת לעת.
- 6.3 בעל ההרשאה מתחייב לדאוג לתקינות מערכת החשמל, המים והביוב במושכר ולשאת בכל הוצאה, אשר תדרש לצורך תיקון קלוקל במערכות או לצורך תחזוקה שוטפת למערכות והכל על חשבונו ובאחריותו ורק לאחר קבלת אישור החברה לגבי נותן השירות.
- 6.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעל ההרשאה מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונו ועל ניקיון סביבתו באמצעות טאטוא, שטיפה, שטיפת החלונות, איסוף אשפה ופינויים לדחסנית כאמור לעיל וזאת במשך כל היום ובתום כל יום פעילות ולמנוע כל קלקול וכל נזק למושכר ו/או לסביבתה ו/או מהם, וכן לתקן כל קלקול ו/או נזק למושכר ו/או לסביבתו ולהישמע להנחיות החברה ו/או מי מטעמה. מובהר כי לא תותר הדבקת מדבקות על גבי חלונות המושכר אלא באישור החברה מראש ובכתב.
- 6.5 לא ביצע בעל ההרשאה כל תיקון שהיה חייב בו כאמור, תהיה החברה רשאית, אך לא מחויבת, לעשות כך על חשבון בעל ההרשאה ובכל מקרה יהיה בעל ההרשאה חייב לפצות את החברה באופן מלא עבור כל נזק, קלקול אובדן והשחתה כאמור.
- 6.6 בעל ההרשאה מתחייב שלא להעמיד איזה שהם מיטלטלין מתוך למושכר ו/או לרחבת החיצונית ו/או בסביבתם, אלא אם קיבל לכך מראש את רשות החברה או מי מטעמה ושל הרשויות והגופים הרלוונטיים, במידה ונדרש רישיון ו/או היתר לכך.
- 6.7 החברה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד שיגרמו לבעל ההרשאה ו/או לעסקו ו/או לרכושו לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת החברה למושכר למטרות אחזקה. בעל ההרשאה מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי החברה.
- 6.8 מובהר ומודגש כי, בגין כל הפרה של חובת בעל ההרשאה על-פי סעיפים שלעיל, ייקנס בעל ההרשאה ויחוב בתשלום של 750 ₪ לכל מקרה של הפרה (להלן - "קנס"). תשלום הקנס יפרע לידי החברה בתוך 10 ימים מיום שקיבל בעל ההרשאה דרישה בכתב. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהא רשאית לנקות את הטעון ניקוי או לתקן את הטעון תיקון ותחייב את בעל ההרשאה בעלויות שיגרמו לה בגין ביצוע האמור.
- 6.9 בעל ההרשאה מתחייב לא לעשות, להתיר ולאפשר הן במישרין והן בעקיפין, פרסום או פרסומת כולל תליית הודעות, מודעות, כרזות, דברי פרסום ו/או פרסומת אחרים בדפוס, כתב, באמצעי תאורה, באמצעי קולי ו/או חזותי ו/או בכל דרך אחרת במושכר. שילוט על גבי המושכר יותקן בהתאם לאישור החברה שינתן מראש ובכתב בכפוף לכך שבעל ההרשאה יקבל את כל ההיתרים הנחוצים לפי דין, ויישא בכל אגרה, אשר תחול בקשר עם השילוט כאמור ויהיה אחראי לפי דין לכל נזק ישיר שיגרם בגין השילוט הנ"ל. החברה תהא רשאית לאחר הודעה מראש של 24 שעות לסלק כל שלט או כרזה שנתלו בלי אישור כאמור לרבות על חזית המושכר.

7. יחסי שכנות

- 7.1 בעל ההרשאה מצהיר כי ידוע לו כי בסמיכות למושכר פועלים בתי עסק אחרים והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם פעילותם של בתי העסק כאמור ו/או התאמתם לפעילות המושכר ו/או כל טענה הכרוכה בהם.
- 7.2 בנוסף על האמור בסעיף 7.1 לעיל, בעל ההרשאה מתחייב לקיים את הפעילות במושכר באופן שאין בו כדי להוות מטרד ו/או הפרעה לפעילותם של בתי העסק השוכנים בסמיכות ו/או לעוברי האורח.

8. היתר לשימוש

- 8.1 על בעל ההרשאה מוטלת חובה להשיג רישיון עסק כדין למושכר בתוך תקופה של 60 ימים מתחילת תקופת ההרשאה (להלן - "המועד לקבלת רישיון העסק").
- 8.2 אם וככל שלא יהיה בידי בעל ההרשאה רישיון עסק כדין עד לתום התקופה כאמור שלא מחמת מעשה ו/או מחדל שלו ו/או סיבה התלויה בו וחרף העובדה שפעל בנחישות ובהתמדה לקבלת רישיון העסק במועד לקבלת רישיון העסק, יידחה המועד לקבלת רישיון העסק למשך תקופה של 30 ימים. לא פעל בעל ההרשאה בנחישות ובהתמדה לקבלת רישיון עסק כדין למושכר עד למועד לקבלת רישיון העסק, או שלא עלה בידי להשיג רישיון עסק כדין גם לאחר המועד הנדחה לקבלת רישיון העסק כאמור, תהיה החברה רשאית לשוב ולדחות את המועד לקבלת רישיון העסק פעם נוספת לתקופה שתקבע ולשוב ולעשות זאת, או לבטל את ההסכם, הכל לפי שיקול דעתה המלא והגמור, ולבעל ההרשאה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך. נטל ההוכחה שבעל ההרשאה פעל בנחישות ובהתמדה לקבלת רישיון עסק כדין למושכר בשימוש המותר המאושר יהיה מוטל על בעל ההרשאה.
- 8.3 מובהר למען הסר כל ספק, כי בעל ההרשאה לא יהיה רשאי להפעיל את המושכר בלי שיהיה בידי רישיון עסק כדין להפעלתו, וכן כל שאר ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים להפעלת המושכר לפי כל דין.
- 8.4 במידה ובעל ההרשאה לא ישיג את כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים הדרושים לצורך שימוש במושכר בשימוש המותר המאושר כאמור בהסכם זה, ובמידה ויוצא נגד בעל ההרשאה ו/או מי מטעמו צו לסגירת העסק וכן במידה וייגרם לחברה נזק כלשהו כתוצאה משימוש שלא כדין ו/או ללא היתר ו/או ללא רישיון ו/או ללא אישור על-ידי בעל ההרשאה ו/או מי מטעמו במושכר, יישא בעל ההרשאה בכל נזק כאמור, ולא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבותו להמשיך ולשלם את דמי ההרשאה ואת כל התשלומים החלים על בעל ההרשאה על-פי הסכם זה, לרבות ארנונה, דמי ניהול וכדומה, עד תום תקופת ההרשאה או תקופת האופציה, לפי העניין, וזאת בין אם בעל ההרשאה עושה שימוש במושכר ובין אם לאו.
- 8.5 מודגש בזה כי במקרה ומסיבה כלשהי המושכר יהיה סגור לתקופה של מעל ל-7 ימים רצופים, הדבר יהווה הפרה יסודית של ההסכם אשר תקים לחברה, בין היתר, זכות לקבלת פיצוי בסך 5,000 ₪ עבור כל יום בו המושכר יהיה סגור, מבלי צורך בהוכחת נזק ואף אם לא ייגרם לחברה בשל כך נזק בכלל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה אחרים שיעמדו לחברה במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, בהתאם להסכם ולפי כל דין, לרבות פינוי בעל ההרשאה מהמושכר.
- 8.6 על אף האמור, בעל ההרשאה יהיה רשאי לסגור את המושכר למשך 7 ימים בכל שנה בתקופת ההרשאה לצורך שיפוצים ו/או ספירות מלאי, בתנאי שמסר על כך לחברה הודעה מראש ובכתב לפחות 30 ימים מראש.



9. שינויים ו/או תוספות במושכר

- 9.1 בעל ההרשאה מתחייב בזאת שלא לערוך ולא לבצע במושכר כל שינויים ו/או תוספות ו/או עבודות בניה, מכל סוג ומין שהוא, מבלי לקבל את הסכמת החברה לכך מראש ובכתב.
- 9.2 כל שינוי ו/או תוספת במושכר שיבוצעו על-ידי בעל ההרשאה, יהיו באחריותו הבלעדית של בעל ההרשאה ויבוצעו לאחר אישור מראש ובכתב של החברה על-פי חוות דעת מקצועית ובכפוף לכל דין.
- 9.3 כל שינוי במושכר ו/או בתכולתו, שלא נעשו בהתאם להוראות סעיף 9 זה לעיל ולהלן וללא הסכמת החברה לכך מראש ובכתב, יזכה את החברה בכל הסעדים בגין הפרה יסודית של הסכם זה, לרבות פינוי המושכר, תשלום דמי ההרשאה ליתרת תקופת ההרשאה או תקופת האופציה, לפי העניין, ותשלום דמי נזק שיגרמו לחברה, לרבות הוצאות שתוציא לצורך הסרת השינוי ו/או ההוספה והשבת המצב במושכר לקדמותו.
- 9.4 היה ובעל ההרשאה יבצע שינויים ו/או תוספות במושכר ללא הסכמת החברה לכך מראש ובכתב, תהיה החברה רשאית, לפי ראות עיניה, לחייב את בעל ההרשאה להחזיר את המושכר למצבו טרם ביצוע השינויים ו/או התוספות כאמור או חלקם, והכל על חשבון בעל ההרשאה.
- 9.5 כל שינוי ו/או תוספת במושכר על-ידי בעל ההרשאה בהסכמת החברה, יעשו על חשבון בעל ההרשאה בלבד, ומבלי להפריע למהלך עבודתם הסביר ועסקיהם של העסקים האחרים באצטדיון.
- 9.6 ביצוע שינויים ו/או תוספות במושכר על-ידי בעל ההרשאה לא ייחשב בשום מקרה כתשלום דמי מפתח.

10. תקופת ההרשאה

- 10.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה ונספחיו, ההרשאה המוענקת לבעל ההרשאה לפי הסכם זה הינה לתקופה קצובה של חמש שנים מיום ..... ועד ליום ..... (להלן - "תקופת ההרשאה").
- 10.2 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו של בעל ההרשאה לפי ההסכם ובכפוף לאמור בסעיף 10.3 להלן, לבעל ההרשאה תינתן אופציה להאריך את תקופת ההרשאה לתקופה נוספת של 5 (חמש) שנים (להלן - "תקופות האופציה"). ביקש בעל ההרשאה לממש את תקופת האופציה, יהיה עליו למסור לחברה הודעה מפורשת בכתב, לפחות 180 ימים לפני תום תקופת ההרשאה, שאם לא כן, תקופות האופציה שניתנה לו, להארכת תקופת ההתקשרות תפקע, ודינה כאילו לא ניתנה לו מלכתחילה.
- 10.3 מובהר בזאת כי מימוש תקופת האופציה, טעון אישור של מועצת העיר תל-אביב-יפו. אם לא יינתן אישור כזה, תהא הסיבה לכך אשר תהא, האופציה לא תמומש ותקופת ההרשאה תסתיים במועד הנקוב בסעיפים 10.1 לעיל, ולבעל ההרשאה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה ו/או העירייה בגין כך ו/או בקשר לכך.
- 10.4 במידה והסכם הניהול וההפעלה שנחתם בין החברה ובין עיריית תל-אביב-יפו (להלן - "העירייה") המסתיים בחודש יוני 2029 לא יוארך ו/או יחודש, או שההסכם כאמור יסתיים טרם המועד שנקבע, מכל סיבה שהיא, כי אז תיכנס העירייה בנעלי החברה לעניין ההסכם שייחתם בין החברה לבין בעל ההרשאה עד לתום תקופת ההרשאה או תקופת האופציה, לפי העניין, והתקופות כאמור לא תקוצרנה בשל כך, למעט כאמור בסעיף 10.3 לעיל.

10.5 בעל ההרשאה לא יהיה רשאי להביא את ההסכם לידי סיום לפני תום תקופת ההרשאה. הפסקת השימוש במושכר ו/או פינויו על-ידי בעל ההרשאה לפני המועד הנ"ל לא ישחררו אותו מחובה למלא אחר כל התחייבויותיו לפי ההסכם, לרבות תשלום לתברה דמי ההרשאה כהגדרתם בהמשך, וכל שאר התשלומים שהוא חב בתשלומם לפי ההסכם ולפי כל דין.

10.6 ההרשאה לפי הסכם זה תפקע או תבטל מאליה בתום תקופת ההרשאה או קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה המביא לביטול ההסכם או לסיומו המוקדם.

## 11. תקופת הערכות

11.1 בעל ההרשאה יבצע על אחריותו ועל חשבוננו, את כל ההתאמות הנדרשות לשם הפעלת המושכר, תוך הקפדה על דרישות כל דין ודרישות הרשויות המוסמכות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יבצע בעל ההרשאה גם את כל הפעולות הבאות:

11.1.1 הכנת תוכנית אדריכלית מפורטת ותוכנית קונסטרוקציה, ככל שתדרש. התוכנית האדריכלית תכלול את כל השינויים שהזוכה מבקש לעשות במקום לצורך הפעלת המושכר על-פי תנאי המכרז וההסכם, לרבות אך לא רק, הסדרת התשתיות והניקוז וכל שינוי דרוש אחר (להלן - "**התוכנית האדריכלית**");

11.1.2 התוכנית האדריכלית תשים דגש על הסדרי הבטיחות ודרישות הרישוי הנדרשים לשם הפעלת המושכר בהתאם להוראות המכרז וההסכם.

11.1.3 לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד חתימת הסכם ההרשאה, יגיש בעל ההרשאה את התוכנית האדריכלית לאישור החברה לפני הגשתה למוסדות התכנון ו/או לעירייה לשם קבלת היתרי בניה ו/או כל היתר אחר הנדרש על-פי דין ו/או ביצועה בפועל, והוא לא יגיש לאישור תוכנית כאמור אלא אם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב.

11.2 לוח הזמנים להכנת התוכנית האדריכלית וכל הכרוך בתכנון השינויים במתחם והביצוע שלהם הלכה למעשה, יהיה כזה שיאפשר את התחלת הפעלת המושכר עד לא יאוחר מתום 60 ימים מתחילת תקופת ההרשאה.

11.3 למען הסר ספק מודגש כי כל קידוח ו/או תליה על התקרה ו/או הצבת עמודי תמיכה ו/או התקנת ציוד וחיבורו למבנה, לא יאושרו אלא לאחר ובכפוף להצגת אישור מהנדס הקונסטרוקציה מטעם החברה ועל-פי הנחיותיו.

11.4 בתקופת ביצוע ההתאמות יהיה בעל ההרשאה מופטר מתשלום דמי ההרשאה בגין אותה תקופה בלבד, אבל יהיה חייב בכל יתר התשלומים החלים עליו בגין המושכר על פי הוראות הסכם ההרשאה והוראות הסכם ההרשאה יחולו במלואן.

## 12. פינוי

12.1 עם סיום תקופת ההרשאה או תקופת האופציה (ככל שתהיה), יהיה חייב בעל ההרשאה לפנות את המושכר להחזירו לחזקת החברה, כשהוא במצב תקין, נקי ומסודר ופנויים מכל אדם או חפץ השייכים לו.

12.2 עבודות ההתאמה שבוצעו על-ידי בעל ההרשאה וכן כל מחובר שחובר על-ידי בעל ההרשאה למושכר, חיבור של קבע, יושארו במושכר ויועברו לבעלותה ולחזקתה של החברה.

- 12.3 בנוסף ומבלי לפגוע באמור לעיל אם בעל ההרשאה לא יפנה את המושכר ו/או לא יחזיר את התזקה בו לידי החברה ו/או לא יחדל מהפעלתו, ישלם בעל ההרשאה לחברה פיצוי קבוע, מוערך ומוסכם מראש בסך של 3,500 ₪ (שלושת אלפים וחמש מאות שקלים חדשים) לכל יום של איחור. הפיצוי המוסכם הנ"ל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (עלויות בלבד), כשהמדד הבסיסי הינו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם.
- 12.4 ההוראות הנ"ל יחולו בכל מקרה של פינוי, בין על-פי ההסכם ובין על-פי כל דין, וכן בכל מקרה של ביטול ההסכם.

### 13. דמי ההרשאה

- 13.1 עבור קבלת זכות ההרשאה כאמור בהסכם זה, ישלם בעל ההרשאה לחברה דמי הרשאה חודשיים בסך של ..... (במילים: ..... שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כשיעורו במועד התשלום לכל חודש (להלן - "התשלום החודשי" או "דמי ההרשאה") או סך השווה ל-8% ממחזור ההכנסות החודשי של המושכר - לפי הגבוה מביניהם, כשהחישוב של הסכום המגיע יתבצע על בסיס רבעוני.
- 13.2 מובהר כי החל מתקופת האופציה, ככל שתהיה כזו, התשלום החודשי יעלה ב-10% (עשרה אחוזים) ביחס לסכום שבעל ההרשאה יהיה חייב בתשלומו לחברה עובר לתחילת תקופת האופציה. כל יתר ההוראות ביחס להצמדה של דמי ההרשאה ואופן תשלומם, יהיו בהתאמה וללא שינוי גם בתקופת האופציה.
- 13.3 כל הסכומים שישולמו על ידי בעל ההרשאה יהיו צמודים לעלויות (בלבד) של מדד המחירים לצרכן כמפורט בהסכם ההרשאה.
- 13.4 לסכומים שישולמו על ידי בעל ההרשאה לחברה על פי סעיף זה יתווסף מע"מ כשיעורו על פי דין.
- 13.5 לשם הקלת הגבייה של דמי ההרשאה, יפקיד בעל ההרשאה בידי החברה במועד חתימת הסכם זה ולאחר מכן לפחות 30 ימים לפני תחילת כל שנה קלנדרית בתקופת ההרשאה, 12 שיקים בגובה התשלום החודשי, חתומים וערוכים בהתאם להוראות סעיפים 13.1-13.5 לעיל כשיעורם באותה עת או אישור בכתב על הוראת קבע בנקאית לטובת החברה מדי 1 בכל חודש.
- 13.6 בתום כל רבעון קלנדרי, לא יאוחר מסוף החודש העוקב שלאחר תום הרבעון, ימסור בעל ההרשאה לחברה דו"ח בכתב על מחזור ההכנסות שלו במושכר לא כולל מע"מ ברבעון החולף, וככל שהסכום של 8% (שמונה אחוזים) מתוך מחזור ההכנסות הרבעוני (לא כולל מע"מ) יהיה גבוה מהתשלום החודשי שבעל ההרשאה שילם ו/או היה עליו לשלם באותו רבעון, ישלם בעל ההרשאה לחברה את ההפרש שיגיע ממנו, בתוך 14 ימים מיום שהחברה מסרה לו חשבון/חשבונית מס לתשלום. למען הסר ספק, חישוב מחזור ההכנסות יעשה על בסיס רבעוני והחברה לא תשיב לבעל ההרשאה כספים ששולמה לה כאמור בסעיף זה.
- 13.7 לצורך הבדיקה כאמור מתחייב בעל ההרשאה לשתף פעולה עם החברה ולהעביר לעיונה כל מסמך אשר יידרש על ידעל מנת לבדוק את הדו"ח כאמור בסעיף 13.6 לעיל וזאת מיד עם דרישה.

- 13.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי במידה ומכל סיבה שהיא, בעל ההרשאה לא יעביר את הדו"ח או את המסמכים הנדרשים במועדים הנקובים לעיל, תתייחס החברה אל בעל ההרשאה כמי שדו"ח ההכנות שלו מהפעלת המושכר עבור אותו רבעון, גבוה בסך השווה ל - 100% מדמי ההרשאה במקרה כאמור בעל ההרשאה מסכים ומתחייב לשלם לחברה תוספת השווה ל-100% מדמי ההרשאה עבור אותו רבעון. כמו כן, החברה תהיה רשאית לחלט את הסכום דן מתוך הערבות הבנקאית. לחילופין בלבד, ובמקרה שבו סרב בעל ההרשאה להעביר לחברה את דו"ח ההכנסות כאמור לעיל, שומרת לעצמה החברה את הזכות לקבוע בעצמה את מחזור ההכנסות הרבעוני של המושכר וזאת במקום לגבות דמי הרשאה הגבוהים בסך השווה ל - 100% מדמי ההרשאה. במקרה שבו תבחר החברה לקבוע בעצמה את מחזור ההכנסות היא תיעזר במומחה מטעמה לצורך זה. בהתאם לאמור בעל ההרשאה מתחייב לשלם את דמי ההרשאה שייקבעו על בסיס חוות דעת איש המקצוע כאמור מיד עם דרישת הראשונה של החברה, ללא זכות ערעור או השגה.
- 13.9 בתום כל שנה קלנדרית ולא יאוחר מיום 31 במרץ של השנה הקלנדרית העוקבת, ימציא בעל ההרשאה לידי החברה אישור רו"ח חיצוני אודות היקף ההכנסות מהפעלת המושכר במהלך השנה הקלנדרית החולפת, זאת לשם בקרה על הדיווחים הרבעוניים שהוגשו כאמור. ככל שימצא פער בין הדיווח השנתי של רואה החשבון לדיווחים הרבעוניים, התחשבות בין הצדדים תתבצע רק לגבי כספים שבעל ההרשאה יחוייב לשלם לחברה וזאת בהתאם לאמור 13.6 לעיל וזאת בתוך 14 יום מיום שנמסרה לבעל ההרשאה חשבונית החברה לצורך כך. הוראות סעיפים 13.6 ו- 13.8 לעיל יחולו גם על סעיף זה.
- 13.10 החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לבקר את דוח ההכנסות שיגיש בעל ההרשאה לחברה באמצעות רואה חשבון מטעמה, ודו"ח רואה החשבון מטעמה הוא שיקבע לעניין תשלום הסכך החודשי, ולבעל ההרשאה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 13.11 כל פיגור במועד מן המועדים הקבועים לביצוע תשלום כלשהו, המפורטים בפרק 13 זה, יחויב בהצמדה לעליות ועליות בלבד במדד הבסיס כהגדרתו לעיל.
- 13.12 הצדדים מסכימים כי תשלום דמי ההרשאה במלואם (כולל הפרשי ההצמדה ומע"מ) ובמועדם הינו מעיקרי ההסכם, הינו תנאי עיקרי ויסודי להסכם, וכל איחור בתשלום מעבר ל-21 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ויקים לחברה זכות לבטל את ההסכם. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו, על כל איחור בתשלום, יחויב בעל ההרשאה בגין תקופת האיחור בתשלום ריבית מצטברת בשיעור שיהא נוהג אותה עת בבנק הפועלים בע"מ במקרים של משיכות יתר שקליות, זאת בחישוב יומי בגין כל תקופת הפיגור כפי שתהיה בפועל, והריבית תצטרף לקרן בתום כל רבעון, ותישא בעצמה ריבית כאמור עד לתשלום הסכום שבפיגור (והריבית החלה בגינו) בפועל. יובהר כי תשלום הקרן ללא הריבית כאמור, לא יהווה תשלום מתאים ונכון של החוב שבפיגור.
- 13.13 בעל ההרשאה מצהיר כי קביעת הריבית כאמור לעיל נעשתה על דעתו ומקובלת עליו, וזכותה של החברה לתשלום ריבית כאמור על הסכום שבפיגור לא תגרע מכל זכות אחרת שתעמוד לה במקרה כזה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין אלא בנוסף לכל זכות כאמור.

13.14 במקרה ומסיבות טכניות החברה תשלם עבור בעל ההרשאה תשלום כלשהו שהוא חייב בו - מתחייב בעל ההרשאה להחזיר לחברה את כל התשלומים ששולמו כאמור ושחלים עליו כמפורט לעיל מיד ולא יאוחר מחלוף שבעה ימים מיום הצגת החשבון על-ידי החברה.

13.15 החברה מבהירה כי היא מספקת שירותי ניהול באצטדיון בעצמה אשר כוללים, בין השאר ניקיון, תאורה ואחזקה של השטחים הציבוריים. דמי הניהול מגולמים בדמי ההרשאה כמפורט לעיל וזאת מבלי לגרוע מאחריות בעל ההרשאה לתחזוקת וניקיון המושכר וסביבתו.

#### 14. איסור הסבת זכויות בעל ההרשאה

14.1 בעל ההרשאה מתחייב לא להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו - על פי הסכם זה כולן או חלקן, וכן לא להעביר את השימוש במושכר ו/או בחלק ממנו לזולתו, לא למסור, לא להעביר, לא להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו, לא לשתף את זולתו בשימוש ו/או בתפעול ו/או בהנאה מהמושכר ו/או בחלק ממנו, ולא להעניק לזולתו כל זיקת הנאה או זכות שהיא במושכר ו/או בחלק ממנו - כל אלה בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן לא למשכן ו/או לשעבד בכל דרך אחרת את זכויותיו פי-על הסכם זה, אלא אם ולאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה ולחברה תהיה את האופציה ושיקול הדעת הבלעדי לאשר או לדחות את הבקשה.

14.2 למען הסר כל ספק - מוסכם במפורש, כי זהות הנמחה ו/או זהות בעלי מניותיו ו/או זהות מנהליו ו/או זהות חברות האם ו/או הבת ו/או האחות שלו, איתנותו הכלכלית, ניסיון קודם של החברה עם הנמחה ו/או מגבלות נוספות שמקורן בדיני המכרזים לרבות אפשרות להקצאת המושכר לצד שלישי שלא באמצעות מכרז פומבי, יהיו טעמים סבירים לדחיית בקשה להמחאה כאמור 14.1 לעיל. מקום שבעל ההרשאה הוא תאגיד, האמור בסעיף 14.1 לעיל יחול גם בכל מקרה של החלפה ו/או העברה ו/או הקצאה ו/או הקניית זכות במניות התאגיד לצד ג' ו/או העברה ו/או הענקה של השליטה בתאגיד לצד ג' בכל דרך אחרת, בין במישרין ובין בעקיפין.

14.3 החברה תחליט בבקשה של בעל ההרשאה להעברת זכויותיו ו/או התחייבויותיו ל פי הסכם זה לצד ג' כאמור בסעיף 14.1 לעיל לפי שיקול דעתה הגמור והבלעדי. ואולם, החברה לא תיתן בשום מקרה את הסכמתה להעברת הזכויות ו/או ההתחייבויות כאמור לצד ג', אלא אם ולאחר שיתקיימו כל התנאים הבאים יחד, ואלה הם:

14.3.1 התקבלה בהחברה בקשה בכתב חתומה על ידי בעל ההרשאה והנעבר, הכוללת פרטים מלאים ומדויקים לגבי העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות ולגבי זהות הנעבר. על הבקשה לכלול הצהרה של הנעבר על התחייבותו לקחת על עצמו את כל זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או חובותיו של בעל הרשאה כלפי החברה על פי ההסכם ו/או בכלל.

14.3.2 הנעבר מילא אחר כל התנאים והדרישות בהתאם להסכם זה, ובכלל זה גם (אך לא רק) הסדרת התשלומים המגיעים ממנו והמצאת הביטחונות הנדרשים לפיו והחברה תהיה רשאית לדרוש בטחונות נוספים מהנעבר מעבר לבטחונות שנדרשו מבעל ההרשאה.

- 14.3.3 האמור בסעיפים 14.3.1 ו-14.3.2 לעיל יחול גם על העברה כאמור שם של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מהזכויות ו/או ההתחייבויות של בעל הרשאה לפי הסכם זה ו/או על החלפה ו/או העברת ו/או הקצאה ו/או הקניית זכויות של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מההון המוקצה והנפרע בבעל הרשאה במקרה שמדובר בתאגיד.
- 14.3.4 יובהר, למען הסר ספק, כי לצורך העברה כאמור בסעיפים 14.1-14.3 לעיל - גם השכרת משנה ו/או הענקת זכות שימוש אחרת מכל מין וסוג שהוא מטעם בעל הרשאה ובכלל לתקופה קצובה ובכלל, בתמורה או ללא תמורה, במשמע, והאמור בסעיפים הנזכרים יחול גם במקרים כאלה, בשינויים המחויבים ובהתאמה.

## 15. אחריות

- 15.1 בעל הרשאה יהיה אחראי לכל נזק שייגרם במהלך תקופת הרשאה תוך כדי ועקב פעולה של בעל הרשאה, במעשה או במחדל, על-ידי ו/או על-ידי העובדים המועסקים על-ידי, או של כל קבלן משנה, או של גורם אחר כל שהוא והנובעים מניהול והפעלת המושכר. כל נזק שייגרם יתוקן על-ידי בעל הרשאה, על חשבונו ולשביעות רצונה של החברה.
- 15.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא בעל הרשאה באחריות מלאה ובלעדית לשלמות העבודות שבוצעו על-ידי (לרבות עבודות ההערכות וכל עבודות התאמה ו/או שיפוצים במושכר) ובקשר איתן, ובכל מקרה של אובדן, נזק קלוקול או פגיעה לרכוש החברה או לעבודות, לציוד וכיו"ב, מכל סיבה שהיא, יהא בעל הרשאה חייב לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולשביעות רצונה של החברה.
- 15.3 בכל מקרה של נזק במושכר ו/או בכל חלק ממנו הנובע מכל סיבה שהיא, למעט נזקי מלחמה ופעולות אויב, יהיה על בעל הרשאה לתקן את הנזק, על חשבונו, בהקדם האפשרי ולהביא לכך שעם השלמתו יהיה השטח במצב תקין ומתאים בכל פרטיו להוראות ההסכם.
- 15.4 בעל הרשאה יהיה אחראי לנזקים, ישירים ועקיפים, לגוף ו/או לרכוש לכל אדם ו/או גוף משפטי כלשהו, לרבות לחברה, לעובדי החברה, לאצטדיון, לעובדי בעל הרשאה למי מטעמם ו/או לכל הפועל בשמו ומטעמו בגין ו/או בקשר לביצוע הסכם זה, ומתחייב לפצות ולשפות את החברה על כל תביעה שתתבע ועל כל סכום שתחויב לשלם בגין נזקים כאמור. בעל הרשאה יפצה את החברה בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד שייגרם לה כתוצאה מכל תביעה והצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור ו/או בגין אישום פלילי, בגין מעשה או מחדל כאמור ככל שתביעה או אישום כאמור נובעים מאי מילוי או הפרת התחייבויות של בעל הרשאה ו/או מאחריותו על-פי דין ו/או על-פי החוזה, ו/או בגין אירוע שבאחריות בעל הרשאה כמפורט בסעיף 15 זה לעיל, ובכל מקרה שהחברה תאלץ לשלם פיצויים או כל תשלום אחר בקשר לתביעה כזו, מתחייב בעל הרשאה לשלם כל סכום כזה לחברה עצמה, עם דרישה ראשונה, וכל זאת בתוספת ריבית פיגורים, לרבות כל ההוצאות שהרשות עמדה בהן בקשר לכל תביעה כזו, אזרחית או פלילית ובשל הצורך להתגונן מפני תביעה כזאת. כל נזק שייגרם יתוקן על-ידי בעל הרשאה על חשבונו ולשביעות רצונה של החברה. למען הסר ספק מובהר כי החברה לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לבעל הרשאה ו/או מי מטעמו כתוצאה מתאונה או נזק שייגרמו תוך כדי ו/או עקב הפעלת המושכר ו/או כל הכרוך בכך.

- 15.5 בעל הרשאה פוטר בזאת את החברה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזקים להם אחראי בעל הרשאה כאמור לעיל, ומתחייב לשפות ולפצות את החברה וכל הפועל בשמה ומטעמה, על-פי דרישתה הראשונה בכתב של החברה, על כל תביעה שתיתבע בה ו/או כל סכום שתחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר החברה אחראית להם. החברה תודיע לבעל הרשאה על תביעות ו/או דרישות כאמור ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על החברה מפניהן.
- 15.6 החברה לא תהיה אחראית לנזק שייגרם לבעל הרשאה ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו מסיבה כלשהי, לרבות עקב גניבה, פריצה, אש, מים, התפרצות קהל וכו'.
- 15.7 מוסכם בזאת כי בעל הרשאה יהיה אחראי בלעדית לכל נזק מכל מין וסוג שהוא שייגרם בגין פעולותיו על-פי חוזה זה, הן לחברה ו/או שטחיה ו/או מתקניה ו/או ציודה ו/או תשתיותיה והן לצד שלישי כלשהו לרבות עובדי בעל הרשאה ועובדי החברה.
- 15.8 אם תמנע מבעל הרשאה האפשרות להפעיל את המושכר מסיבה כלשהי, למעט וכל עוד קיימת סיבה המהווה סיכול לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971, לא יהיה בכך כדי לפטור את בעל הרשאה ממילוי כל חובותיו בהתאם להוראות הסכם זה, במלואן ובמועדן, ולרבות ביצוע התשלומים לחברה.

## 16. ביטוח

- 16.1 מבלי לגרוע מאחריותו ומהתחייבויותיו של בעל הרשאה על פי דין ו/או על פי הסכם זה, מתחייב בעל הרשאה לערוך ולקיים על חשבון, את הביטוחים וההוראות המפורטים בנספח הביטוח המסומן **כנספח 3** וכן באישור ביטוח עבודות בעל הרשאה המסומן **כנספח 3(א)** בקשר עם עבודות במושכר, ככל שתבוצענה, ובאישור קיום ביטוחי הקבע של בעל הרשאה המסומן **כנספח 3(ב)**, המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## 17. ביטחונות

- 17.1 להבטחת מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה, מפקיד בעל הרשאה בידי החברה, במעמד חתימת הסכם זה וכתנאי מוקדם אין בלתו לכניסת ההסכם לתוקף, ערבות בנקאית אוטונומית של בנק בישראל בנוסח המצורף **כנספח 2** להסכם זה ומהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו (להלן - "הערבות הבנקאית"). הערבות הבנקאית תהיה בסכום השווה לדמי הרשאה עבור שלושה חודשי הרשאה בתוספת מע"מ. תוקפה של הערבות הבנקאית יהיה עד לתום תקופה של 90 ימים לאחר תקופת הרשאה הראשונה. ככל שיוחלט על הארכת תקופת הרשאה לתקופה או תקופות נוספות - יאריך בעל הרשאה את תוקף הערבות בהתאם עד לתום תקופה של 90 יום לאחר תקופת הארכה.
- 17.2 בעל הרשאה יהיה רשאי להמיר את הערבות הבנקאית בפיקדון במזומן בגובה סכום הערבות הבנקאית בתוספת מע"מ אשר יוחזר לבעל הרשאה על-ידי החברה בתנאים ובמועד כפי שנקבע לגבי הערבות הבנקאית, בערך הנומינלי שלו ללא ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או כל תשלום נוסף אחר ולבעל הרשאה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה בגין כך ו/או בקשר לכך.

- 17.3 הפר בעל ההרשאה התחייבות מהתחייבויותיו היסודיות לפי הסכם זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על-ידי החברה ו/או מטעמה, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לחברה נגדו, במקרה כזה, לפי הסכם זה ולפי הדין החל על העניין, ובנוסף לכל זכות כזו, תהא החברה רשאית לדרוש את תשלום הערבות הבנקאית מהבנק מוציא הערבות ולחלט את הסכום המלא שיתקבל אצלה מהבנק בתורת פיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש לנזק הצפוי להיגרם לה בשל ההפרה, אשר יגיע לה, במקרה כזה, מבלי שיהיה עליה להוכיח את הנזק שנגרם לה בעטייה של ההפרה, או אף שנגרם לה בעטייה של אותה הפרה נזק, וגם אם לא ייגרם לה בשל ההפרה נזק בכלל.
- 17.4 חילטה החברה את כספי הערבות הבנקאית כאמור, ואם בחרה שלא לבטל את ההסכם חרף הפרתו היסודית על-ידי בעל ההרשאה, אזי יהא על בעל ההרשאה להפקיד בידיה מיד עם קבלת דרישה בכתב מהחברה, ערבות בנקאית חדשה בגובה הערבות הבנקאית שחולטה, בסכום ובתנאים כאמור לעיל, וזאת להבטחת קיום התחייבויותיו לפי הסכם זה במהלך יתרת תקופת ההרשאה, ויחול לגביה האמור בפרק זה, בשינויים המחויבים לפי העניין ובהתאמה.
- 17.5 לאחר 90 ימים מתום תקופת ההרשאה, ואם לא קם לחברה הצורך בחילוט הערבות הבנקאית, בשל הפרת התחייבויות בעל ההרשאה לפי הסכם זה, הרי שאם ולאחר שיוכח לחברה להנחת דעתה המלאה כי בעל ההרשאה מילא אחר כל התחייבויותיו לפי הסכם זה עד לאחרונה שבהן, היא תחזיר לו את הערבות הבנקאית.
- 17.6 למען הסר ספק, מצהירים הצדדים ומאשרים כי אין בהפקדת הערבות הבנקאית בידי החברה, כדי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה בגין הפרת ההסכם על-ידי בעל ההרשאה ו/או כתוצאה ממנה, לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין ו/או כדי להגביל את גבול אחריותו של הזכיין כלפי החברה במקרה כזה.
- 17.7 בנוסף לאמור לעיל, החברה תהא רשאית לדרוש מבעל המניות בבעל ההרשאה או באחד ממנהליו לחתום על ערבות אישית להבטחת התחייבויות בעל ההרשאה על פי הסכם זה בנוסח המצ"ב להסכם זה.

## 18. סיום ההתקשרות, הפרות ותרופות

- 18.1 במקרה של הפרה של ההסכם על-ידי בעל ההרשאה, החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם או להיזקק לכל תרופה על-פי כל דין.
- 18.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיהיה נתון לחברה, תהיה החברה רשאית בכל אחד מהמקרים להלן ולאחר מתן הודעה מראש בכתב של 7 ימים, לתפוס את המושכר ולסלק ידו של בעל ההרשאה ממנה ולהשתמש בכל הציוד והמתקנים שבה וכן למכור את עודפי הציוד ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע לחברה מבעל ההרשאה לפי ההסכם:
- 18.2.1 הוכרז בעל ההרשאה כפושט רגל או ניתן נגדו צו כינוס נכסים או שעשה סידור עם או לטובת נושיו או, במקרה של גוף מאוגד, צו הקפאת הליכים, שהוגשה בקשה לפירוקו ולא בוטלה תוך 30 יום, כשהוא בפירוק או בפירוק מרצון (פרט לפרוק מרצון ללא פירוק עסקים, לשם יצירת גוף מאוגד אחר);
- 18.2.2 הסב בעל ההרשאה את ההסכם, כולו או מקצתו, לאחר או העסיק קבלן משנה בביצוע העבודות בלי הסכמת החברה בכתב ומראש;
- 18.2.3 הסתלק בעל ההרשאה מביצוע ההסכם;



- 18.2.4 היו בידי החברה הוכחות לפי שיקול דעתה הבלעדי והסופי שבעל הרשאה או אדם אחר בשמו של בעל הרשאה, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם זה או בקשר לכל דבר הכרוך בביצועו;
- 18.2.5 הפר בעל הרשאה התחייבות מהתחייבויותיו לפי הסכם זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת החברה על כך.
- 18.3 תפיסת המושכר וסילוק ידו של בעל הרשאה ממנה לפי סעיף 18 לעיל לא יהיה בהם משום ביטול ההסכם על-ידי החברה ובעל הרשאה יהא חייב לעמוד בכל התחייבויותיו לפי ההסכם, פרט להתחייבות שהחברה תאשר לו לא למלא.
- 18.4 כל אחד מהתנאים, ההתחייבויות וההצהרות שבסעיפים הבאים ייחשבו כתנאים עיקריים והתחייבויות יסודיות בהסכם: המבוא להסכם, וכן סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.1, 17.2 ו-17.3 (וכל סעיפי המשנה שלהם).
- 18.5 הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, התחייבויות והצהרות כאמור לעיל, או הפרת או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות של ההסכם.

## 19. שונות

- 19.1 הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שנעשו בין הצדדים בטרם חתימתו ועם זאת, לשם מניעת ספקות ואי הבנות, קובעים הצדדים ומתנים מראש כי כל אמירה, התבטאות, הצעה, הסכמה, פניה, מצג, התנהגות או דיבור בכל צורה ואופן לרבות כל ויתור, אורכה, הסכמה לשינוי ואי מימוש של זכות המוקנית לצד מהצדדים להסכם, לא יהיה בהם כדי לשנות תנאי מתנאי ההסכם, או התחייבות מהתחייבויותיו, וזאת אפילו נהגו הצדדים אחרת במשך תקופה כלשהי. לא תשמע שום טענה בדבר שינוי בהסכם או בתנאיו, או בדבר תוספת לו, או מתן אורכה או הסכמה, אלא אם כן נעשה הדבר במפורש ובכתב ונחתם על-ידי הצדדים להסכם.
- 19.2 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, וכתנאי לביצוע ההתקשרות בהתאם להסכם זה, לדרוש כי שניים מבעלי העניין בבעל הרשאה ו/או כי שני ערבים אחרים המקובלים עליה יהיו ערבים אישית להתחייבויות בעל הרשאה לפי ההסכם.
- 19.3 כתובות הצדדים הן כרשום בכתורות הסכם זה וכל הודעה שתישלח בדואר רשום על-פי הכתובות כאמור, תראה כשנתקבלה אצל הנמען 72 שעות מיום מסירת בבית הדואר.
- 19.4 בכל מקום שבו נאמר בהסכם שהמנהל ו/או החברה רשאים ליתן הוראות ו/או לקבוע ו/או לאשר כל ענין או דבר שבשיקול דעתם ו/או בשיקול דעתם הבלעדי, מוסכם בזאת כי למנהל הסמכות לבטל את ההוראה או הקביעה, לשנותה, להוסיף עליה ולגרוע ממנה, וכל זאת לפעם ומזמן לזמן.
- 19.5 לחברה תעמוד הזכות לקיזוז סכומים המגיעים לה לפי הסכם זה, ולפי כל הסכם אחר בינה לבין בעל הרשאה ו/או מי מיחידו.
- 19.6 בעל הרשאה מוותר במפורש ובלתי חוזר על הזכות לקיזוז בכל הקשור להסכם.
- 19.7 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז תל-אביב-יפו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום באמצעות מורשי חתימה:**

בעל הרשאה

החברה

**כתב ערבות**

אנו הח"מ, ..... ת"ז ..... מ-....., טלפון ..... ו-..... ת"ז ..... שנינו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ערבים בזאת הדדית ערבות בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא למילוי כל התחייבויותי של בעל הרשאה לפי הסכם זה. ערבותנו זו לא תפקע בשל מתן ארכה ו/או הנחה מצד החברה לבעל הרשאה במילוי התחייבויותיו לפי ההסכם ו/או בשל ויתור מלא ו/או חלקי מצד החברה על זכויותיה לפיו ו/או לפי הדין החל על העניין.

אנו מצהירים כי איננו ערבים יחידים ו/או ערבים מוגנים כהגדרת מונחים אלה בחוק הערבות, תשכ"ז-1967, וכי סעיפים 5, 6 ו-8 לחוק הערבות, תשכ"ז-1967 לא יחולו על ערבותנו זו.

**ולראיה באנו על החתום, היום .....**

**אישורי חתימות**

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ....., מאשר/ת את חתימתה של ..... ח"פ ....., באמצעות מורשי החתימה שלה ..... ת"ז ..... ו-..... ת"ז ..... אשר חתמו על ההסכם לפי החלטה בת-תוקף שהחברה הנ"ל קבלה, ובהיותם מוסמכים לחתום על הסכם זה בשמה.

כמו כן, אני מאשר גם את חתימת הערבים לעיל.

....., עו"ד

נספח 1

תשריט המושכר




  
 20.08.20
   
 1062-A-P01-40

קנ"מ
   
 1:125

אצטדיון בלומפילד - קומה 1
   
 שטח מסחרי בצד מזרח

א ד ר י כ ל י ם
   
**מוספילד-קהת**

נספח 2

הצעת בעל ההרשאה במכרז

נספח 3ערבות בנקאית

לכבוד  
חברת היכלי הספורט ת"א-יפו בע"מ  
רח' יגאל אלון 51  
יד אליהו, תל-אביב

א.ג.נ,

הנדון: ערבות בנקאית מספר .....

1. לבקשת ..... , אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של ..... (במילים: שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת ..... (להלן - "בעל הרשאה"), בקשר להסכם עם חברת היכלי הספורט תל-אביב-יפו בע"מ מיום ..... במסגרת מכרז פומבי מס' 5/2024 למתן הרשאה להפעלת חנות באצטדיון בלומפילד.
2. סכום הערבות ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (עליות בלבד) המתפרסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה הבאים: "המדד היסודי" - יהיה מדד חודש/שנה ספטמבר 2024 שהתפרסם ביום 15 באוקטובר 2024 ו-"המדד החדש" - יהיה המדד האחרון שפורסם לאחרונה לפני קבלת דרישתכם לפי כתב ערבות זה. אם במועד קבלת הדרישה יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה בסכום השווה למכפלת ההפרש שבין המדד החדש לבין המדד היסודי בסכום הדרישה וחלוקתו במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא הפרשי הצמדה. לעניין כתב ערבות זה "סכום הערבות" - גם ו/או בתוספת הפרשי ההצמדה במשמע.
3. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם לא יאוחר מ-15 ימים מתאריך קבלת דרישתכם, כל סכום הנקוב בדרישה ועד לסכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת בעל הרשאה.
4. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום ..... (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
5. כל דרישה לפי כתב ערבות זה צריכה להתקבל אצלנו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנקוב בסעיף 4 לעיל במען: .....
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק ..... בע"מ  
סניף ..... (מס' .....

## נספח 4 - ביטוח

### לצורך נספח זה בלבד:

"החברה": היכלי הספורט תל אביב-יפו בע"מ ו/או עובדיה ומנהליה.

"העירייה": עיריית תל אביב-יפו ו/או חברות בנות ו/או החברות העירוניות ו/או עובדים ו/או מנהלים של הנ"ל.

מובהר בזה כי אישורי הביטוח שיוצגו ע"י בעל ההרשאה אינם באים לצמצם את התחייבויותיו על פי נספח זה והמתכון התמציתי של אישורי הביטוח הינו אך ורק כדי לאפשר למבטחי בעל ההרשאה לעמוד בהנחיות הפיקוח על הביטוח לגבי נוסח אישורי ביטוח. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות בנספח הביטוח כמפורט להלן, אשר על בעל ההרשאה יהיה ליישמן בביטוחיו.

### **1. ביטוחי עבודות במושכר**

1.1. מבלי לגרוע מאחריות ומתחייבויות בעל ההרשאה על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות התאמה במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי בעל ההרשאה או על ידי מי מטעם בעל ההרשאה, לפני אכלוס המושכר לראשונה או במועד כלשהו במהלך תקופת ההרשאה, על בעל ההרשאה לערוך ולקיים על חשבונו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, ביטוח עבודות קבלניות על שם בעל ההרשאה, קבלנים וקבלני משנה, החברה והעירייה, ולהמציא לידי החברה את אישור עריכת ביטוח עבודות בעל ההרשאה המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 4(א)** (להלן: "**אישור ביטוח עבודות בעל ההרשאה**" ו- "**ביטוח עבודות בעל ההרשאה**", בהתאמה) חתום בידי מבטח בעל ההרשאה או הקבלן מטעמו. ביטוח עבודות בעל ההרשאה יכלול תקופת תחזוקה מורחבת של לפחות 12 חודשים החלה על כל פרקיה.

ביטוח עבודות בעל ההרשאה יכלול כיסוי כמפורט להלן: **פרק א' - ביטוח העבודות** המבטח את העבודות, במלוא ערכן, לרבות חומרים, ציוד קל, מתקנים וכל רכוש אחר המהווה חלק מהעבודות, וכן כאלה המסופקים על-ידי החברה מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי שייגרם בתוך תקופת הביטוח ו/או תקופת התחזוקה לפי העניין. הפרק יכלול, ביו היתר, הרחבה על בסיס נזק ראשון למקרה ולתקופת הביטוח לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים בסכום ביטוח שלא יפחת מ- 20% משווי העבודות, מינימום 300,000 ₪ לכל אחת מההרחבות, וכן פינוי הריסות בסכום ביטוח שלא יפחת מ-10% מערך העבודות, מינימום 100,000 ₪. מובהר ומוסכם בזאת כי החברה ו/או מי שהחברה תורה עליו ייקבע כמוטב היחיד והבלעדי לקבלת תגמולי ביטוח בכל הקשור לאבדן או נזק הנגרם לרכוש החברה במסגרת הרחבות רכוש סמוך ו/או רכוש עליו עובדים ופוליסת ביטוח עבודות בעל ההרשאה תכלול הוראה מפורשת בהתאם; **פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**, בגבול אחריות בסך של פי 10 משווי העבודות, כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מ- 4,000,000 ₪ ולא יעלו על 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הפרק יכלול, בין היתר, הרחבה בגין רעד והחלשת משען בסך של 10% מגבול האחריות, מינימום 400,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח, וכן כיסוי לתביעות תחלופ של המוסד לביטוח לאומי במלוא גבול האחריות. הפרק יכלול סעיף אחריות צולבת, לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח; **פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים**, המבטח חבות בגין פגיעה גופנית או מחלת מקצוע לעובדים המועסקים בביצוע העבודות תוך כדי ו/או עקב עבודתם במשך תקופת הביטוח וכן במשך תקופת התחזוקה בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ולתקופת הביטוח.

ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב בעל ההרשאה להמציא לידי החברה, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות במושכר את אישור עריכת ביטוח עבודות בעל ההרשאה בנוסח המצורף להסכם זה כנספח 4(א).

המצאת אישור ביטוח עבודות בעל ההרשאה כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מבעל ההרשאה ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות בעל ההרשאה לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪ רשאי בעל ההרשאה שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה כוללים כיסוי לעבודות כאמור, כולל הכללת קוד "074 – שיפוצים" בפירוט השירותים, וכי רכוש החברה ו/או העירייה יחשב לרכוש צד ג'.

## 2. ביטוחי קבע

2.1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות בעל ההרשאה על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, במשך כל תקופת ההרשאה וכן כל תקופת אופציה ככל שתמומש, על בעל ההרשאה לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים בסעיפים שלהלן וכן באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 4(ב)** (להלן: "**אישור ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה**" ו- "**ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה**"), בהתאמה, על כל תנאיהם, בחברת ביטוח מורשית כדין, ובתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן:

### 2.2. ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה:

2.2.1 **ביטוח "אש מורחב"** – המבטח את תכולת המושכר, שמשותיו, חלונותיו, מחיצותיו מזכוכית ודלתותיו מזכוכית, וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או להיכל ע"י או עבור בעל ההרשאה וכן כל רכוש ו/או ציוד ו/או כלים ו/או מתקנים ו/או חומרים מכל סוג שהוא אשר בבעלות ו/או באחריות בעל ההרשאה ו/או המשמשים את בעל ההרשאה בביצוע פעילותו במושכר ו/או המשרתים את המושכר והנמצאים מחוצה לו, וכן כל שינוי, שיפור, תוספת והתאמה שנעשו ו/או ייעשו ע"י בעל ההרשאה ו/או מטעמו ו/או עבורו במושכר, וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או לסביבתו על-ידי ו/או עבור בעל ההרשאה (לרבות מכשור, ריהוט, מתקנים ומלאים), בערך כינון, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, שבר זכוכית, פגיעה על-ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון ופריצה.

הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, וכן כלפי שוכרים אחרים ו/או דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים בהיכל (להלן יחדיו: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי בעל ההרשאה, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בהיכל נכלל פטור מאחריות כלפי בעל ההרשאה בגין אבדן או נזק שנגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.



2.2.2 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווחים של בעל ההרשאה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.2.1 לעיל או להיכל, לרבות מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.2.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הפוליסה מורחבת לכסות מניעת גישה וכן הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של בעל ההרשאה עקב הפסקה בלתי מתוכננת באספקת זרם החשמל הציבורי כתוצאה מסיכוני אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כ"הס). הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי בעל ההרשאה, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בהיכל נכלל פטור מאחריות כלפי בעל ההרשאה בגין אבדן תוצאתי של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

על אף האמור לעיל, בעל ההרשאה רשאי, שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כמפורט בסעיף זה לעיל וכן באישור ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה, במלואו ו/או בחלקו, ובמקרה זה יחול הפטור כאמור בסעיף 2.7 להלן כאילו נערך הביטוח במלואו.

2.2.3 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות בעל ההרשאה על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שנגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ו/או בסביבתו ו/או בקשם עם פעילותו במושכר, בגבול אחריות בסך השווה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000 ₪, מינימום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי, שיוגשו נגד המשכיר.

הביטוח מורחב לשפות את החברה ו/או העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהן למעשי ו/או מחדלי בעל ההרשאה ו/או בגין מי מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

2.2.4 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות בעל ההרשאה על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדי בעל ההרשאה בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית שנגרמה למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם במושכר ו/או בסביבתו, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לשפות את החברה ו/או העירייה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהן ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי בעל ההרשאה.

### 2.3 הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי בעל ההרשאה (להלן יחדיו: "ביטוחי בעל ההרשאה"):

2.3.1 ביטוחי בעל ההרשאה ייערכו לפי נוסח שלא יפחת מתנאי "ביט" ו/או מתנאים מקבילים לו.

- 2.3.2. ביטוחי בעל ההרשאה ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אשר נערך על-ידי החברה ו/או העירייה, והמבטח מוותר על כל טענה או דרישה בדבר שיתוף ביטוחים אלה.
- 2.3.3. המבטח מוותר על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.
- 2.3.4. הפרה בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות על ידי בעל ההרשאה ו/או מי מטעמו לא תגרע מזכויות החברה ו/או העירייה לקבלת שיפוי על פי הביטוחים כאמור.
- 2.3.5. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות בעל ההרשאה על פי חוק הסכס ביטוח התשמ"א - 1981.
- 2.3.6. על בעל ההרשאה האחריות הבלעדית לתשלום דמי הביטוח עבור ביטוחי בעל ההרשאה והוא הנושא בהשתתפויות העצמיות החלות על פי ביטוחי בעל ההרשאה כאמור.
- 2.3.7. ביטוחי בעל ההרשאה לא ייגרעו בגין אי קבלת היתר ו/או אי קיום רישוי ו/או רישיון עסק ו/או אינם כוללים כל התניה בקשר עם רישיון עסק ו/או כל היתר רישוי או היתר רשויות אחר.
- 2.4. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, על בעל ההרשאה להמציא לידי החברה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1. לעיל), המוקדם מבין שני המועדים, את אישור ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה חתום בידי מבטח בעל ההרשאה. המצאת אישור ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1. לעיל), ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מבעל ההרשאה את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.
- 2.5. אם לדעת בעל ההרשאה יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות בעל ההרשאה או לביטוחי הקבע של בעל ההרשאה בקשר עם ההסכם, על בעל ההרשאה לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור בקשר עם ההסכם ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים בכפוף להדדיות, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.6. על בעל ההרשאה לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.2.1 ו-2.2.2 לעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 2.7. בעל ההרשאה פוטר את החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן וכן את בעלי הזכויות האחרים אשר בהסכמי השכירות של בעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בהיכל נכלל פטור מקביל כלפי בעל ההרשאה מאחריות בגין נזק אשר בעל ההרשאה זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוח הרכוש וביטוח אובדן תוצאתי שהתחייב בעל ההרשאה לערוך כאמור בסעיפים 2.2.1 ו-2.2.2 לעיל, לרבות על פי פרק א' לביטוח עבודות בעל ההרשאה, וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 2.5 לעיל (או שלבעל ההרשאה הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.8. בתום תקופת ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה, על בעל ההרשאה להפקיד בידי החברה את אישור ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה בגין הארכת תוקפו לתקופת

- ביטוח נוספת. על בעל הרשאה לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של בעל הרשאה במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד ההסכם בתוקף.
- 2.9. בכל פעם שמבטח בעל הרשאה יודיע לבעל הרשאה ו/או לחברה כי אילו מביטוחי הקבע של בעל הרשאה עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על בעל הרשאה לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 2.10. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות בעל הרשאה על-פי ההסכם. על בעל הרשאה לקיים את כל התחייבויות בעל הרשאה על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן בעל הרשאה ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.11. לחברה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי בעל הרשאה, ועל בעל הרשאה לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות בעל הרשאה כאמור בנספח זה. זכות החברה ו/או מי מטעמה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל תובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על בעל הרשאה על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.
- 2.12. על בעל הרשאה למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי בעל הרשאה, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של בעל הרשאה יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת הרשאה.
- 2.13. על בעל הרשאה לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי החברה ו/או מי מטעמה.
- 2.14. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על בעל הרשאה שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של בעל הרשאה לפי ההסכם ו/או על פי דין ואין בה כדי לשחרר את בעל הרשאה מהחבות על פי ההסכם ו/או על פי דין. לבעל הרשאה לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.15. על החברה ו/או העירייה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בהיכל ו/או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בהיכל ו/או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי בעל הרשאה. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.16. למען הסר ספק, הגדרת "בעל הרשאה" לצורך נספח זה זה הינה לרבות כל זכיון הפועל מטעמו בקשר עם הפעלת החנות ו/או המושכר. בעל הרשאה יוודא כי הזכיון מטעמו עורך את ביטוחיו "גב-אל-גב" עם הוראות נספח זה ואישורי ביטוחי בעל הרשאה להלן, לחלופין רשאי בעל הרשאה לכלול את הזכיון בביטוחים הנערכים על-ידי בעל הרשאה. מוצהר ומוסכם בזאת כי בעל הרשאה יישא באחריות בלעדית לכל הפרה ו/או השמטה ו/או הפרת כל דין על-ידי הזכיון העלולה לגרוע או להביא לביטול או אי תחולת הביטוחים כאמור, ובעל הרשאה יפצה וישפה את החברה ו/או העירייה מיד עם דרישתן הראשונה בגין כל נזק כאמור ובגין כל תביעה ו/או דרישה מצד ג' כלפי הגורמים הנ"ל בגין נזק כאמור.
- 2.17. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה ע"י בעל הרשאה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## נספח 4(א) - אישור ביטוח עבודות בעל הרשאה

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	<b>אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b>			
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מעמד מבקש האישור *	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	המבוטח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	מבקש האישור הראשי *
<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר		שם	שם <b>עיריית תל אביב-יפו /או חברות בנות /או החברות העירוניות /או עובדים /או מנהלים של כל הנ"ל</b>	שם <b>היכלי הספורט תל אביב-יפו בע"מ /או עובדיה ומנהליה</b>
		ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ. <b>510492648</b>
		מען	מען	מען <b>יגאל אלון 51 (יד אליהו), תל אביב-יפו 67062</b>
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:				
מבקש אישור נוסף				

כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מ ט ב ע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות
			לתקופה	למקרה					
<b>308 (שוכרים אחרים /או דיירים /או בעלי זכויות אחרים בהיכל - בכפוף להדדיות)</b>	ש		20% מסכום הביטוח, מינימום 300,000	20% מסכום הביטוח, מינימום 300,000					<b>כל הסיכונים עבודות קבלניות</b> הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):
<b>309, 313, 314, 316, 317 (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה), 324, 318</b>	ש		20% מסכום הביטוח, מינימום 300,000	20% מסכום הביטוח, מינימום 300,000					רכוש עליו עובדים
	ש		לא יפחת מסך של	לא יפחת מסך של					רכוש סמוך
	ש		לא יפחת מסך של	לא יפחת מסך של					פינוי הריסות

(לעניין רכוש מבקש האישור), 328, 334 (12 חודשים)		10% משווי העבודות, מינימום 100,000	10% משווי העבודות, מינימום 100,000					
302, 307, 309, 312, 315, 317 (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה), 318, 322, 328, 329 (12 חודשים)	נח	פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000	פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000			ביט: _____		צד ג'
317, 309 (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה), 334, 328, 318 (12 חודשים)	נח	10% מגבולות האחריות, מינימום 400,000	10% מגבולות האחריות, מינימום 400,000					רעד והחלשת משען
317, 309 (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה), 334, 328, 318 (12 חודשים)	נח	20,000,000	20,000,000			ביט: _____		אחריות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): \*

074

ביטול / שינוי הפוליסה \*

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

חתימת האישור

המבטח:

## נספח 4(ב) - אישור ביטוחי הקבע של בעל ההרשאה

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור	
<p>שם</p> <p><b>היכלי הספורט תל אביב-יפו בע"מ ו/או עובדיה ומנהליה</b></p>	<p>שם</p> <p><b>עיריית תל אביב-יפו ו/או חברות בנות ו/או החברות העירוניות ו/או עובדים ו/או מנהלים של כל הנ"ל</b></p>	<p>שם</p> <p><input type="checkbox"/> נדל"ן</p> <p><input type="checkbox"/> שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> אספקת מוצרים</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות, הפעלה וניהול של חנות בחזית אצטדיון בלומפילד צמוד לשער 5</p>	<p><input type="checkbox"/> משכיר</p> <p><input type="checkbox"/> שוכר</p> <p><input type="checkbox"/> זכיון</p> <p><input type="checkbox"/> קבלני משנה</p> <p><input type="checkbox"/> מזמין שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> מזמין מוצרים</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר: <b>משכיר</b></p>	<p>ת.ז. / ח.פ.</p> <p><b>510492648</b></p>
	מען	מען		<p>מען</p> <p><b>יגאל אלון 51 (יד אליהו), תל אביב-יפו 67062</b></p>
	מען	מען		<p><u>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:</u></p> <p>מבקש אישור נוסף</p>

כיסויים									
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		מ	ט	ע
					למקרה*	לתקופה			
רכוש		ביט: _____							
אובדן תוצאתי		ביט: _____							
צד ג'		ביט: _____			סך השווה למכפלת שטח	סך השווה למכפלת שטח			

			המושכר במ"ר בסך של 20,000, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000	שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000					
350,328,319,309	נה		20,000,000	20,000,000			ביט: _____		חבות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):\*

096

ביטול / שינוי הפוליסה \*

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

נספח 5

התוכנית האדריכלית

תצורף התוכנית האדריכלית שאושרה על ידי החברה



6נספח

התוכנית הרעיונית

תצורף התוכנית הרעיונית שהוגשה במכרז