



החברה העירונית רחובות
לתרבות, ספורט ונופש

החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ)

**מכרז פומבי מס' 8/2026
להשכרת שטחי מסחר באצטדיון רחובות –
מתחם פארק המדע רחובות**

אוגוסט 2026

החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ)

מכרז מס' 8/2026 תוכן עניינים

מסמך א' – הזמנה להציע הצעות

- מסמך א'(1) – פרטי המשתתף ופירוט ניסיונו הקודם.
- מסמך א'(2) – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים
- מסמך א'(3) – תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית.
- מסמך א'(4) – נוסח ערבות מכרז.
- מסמך א'(5) – כתב הסמכה של "הנציג המוסמך" (ימולא במקרה של "מציעים במשותף").
- מסמך א'(6) – תצהיר פשיטת רגל והיעדר תביעות.
- מסמך א'(7) – אישור רו"ח על מחזור כספי.

מסמך ב' – הצעת והצהרת המשתתף

- מסמך ב'(1) – הצעת המחיר

מסמך ג' – הסכם שכירות

- נספח א' תשריט כללי של המושכר.
- נספח ב' תכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף להסכם במידה והשוכר מבצע עבודות ורק לאחר אישור החברה לתוכניות השוכר).
- נספח ג' תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הבינוי, שיפוץ והתאמה (במידה ובוצעו).
- נספח ד' נוסח כתב ערבות ביצוע.
- נספח ה' נספח ביטוח
- נספח ה'1 נוסח אישור עריכת ביטוחי עבודות השוכר – יצורף במידה והשוכר מבצע עבודות.
- נספח ה'2 נוסח אישור עריכת ביטוח השוכר.
- נספח ו' נוסח שטר חוב.
- נספח ז' נוהל עבודות התאמה.
- נספח ח' כתב התחייבות שוכר משנה.
- נספח ט' כלל מסמכי המכרז והצעת השוכר במכרז.
- נספח י' נספח "התנאים המיוחדים".

הזמנה להציע הצעות – מכרז מס' 8/2026

החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה") מזמינה בזאת גופים המעוניינים בכך והעומדים בתנאי הסף המפורטים להלן להציע הצעות להשכרת שני שטחי מסחר באצטדיון רחובות הממוקם במתחם פארק המדע רחובות המצוי כיום בשלבי הקמה מתקדמים (להלן בהתאמה: "שטחי המסחר", "הנכס" / "האצטדיון"). הכל כמפורט במסמכי המכרז ובהסכמים המצורפים לו על נספחיהם להלן.

1. מידע כללי

הפרטים המובאים בסעיף זה להלן הינם כלליים בלבד והוראות הסעיף תחייבנה את הצדדים רק במקרים אשר בהם אין התייחסות אחרת מפורטת ומפורשת באיזה ממסמכי המכרז. הייתה התייחסות אחרת כאמור באיזה ממסמכי המכרז, תחייב ההוראה האחרת והמפורטת.

1.1. שטחי המסחר מהווים חלק משטח האצטדיון רחובות הממוקם במתחם פארק המדע בעיר רחובות הידוע כגוש 3688, חלק מחלקה 200 בשטח כולל של כ-355 מ"ר.

1.2. האצטדיון צפוי לכלול 6,000 מושבים, חדרי הלבשה, חדרי שופטים, חדרי עיתונאים, טרקלין אירוח למכובדים, שטחי מסחר ומתחם חניה. האצטדיון ממוקם בצמוד לחורשת הצופים ובניין גב-ים שמתחם פארק המדע.

1.3. האצטדיון תוכנן כחלק מפארק נופש עירוני שישתרע על שטח 126 דונם, מתוכם כ-40 דונם מוקצים לשטחי האצטדיון ומגרש אימונים שיוקם בסמוך אליו.

1.4. שטחי המסחר יימסרו לזוכה במכרז בתוך כשבועיים ממועד הודעת הזכייה. על אף האמור לעיל, ביחס למועד מסירת המושכר, מבהירה החברה כי המועד למסירת המושכר עשוי להיות מוקדם יותר ו/או מאוחר יותר מן המועד המפורט במסמכי המכרז ו/או בהסכם, ובכל מקרה הקדמת ו/או עיכוב המועד כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם, ולא תקנה לזוכה כל זכות לטענה, תביעה או דרישה אחרת ביחס לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהקדמה ו/או מאיחור כאמור.

1.5. להלן מידע ופרטים אודות שטחי המסחר המיועדים להשכרה:

1.5.1. כאמור שטחי המסחר נשוא מכרז זה מחולקים ל-2 יחידות כמפורט להלן:
א. **יחידת מסחר דרומית** – שטח מסחרי של כ-230 מ"ר שצורתו אי-רגולרית, דמוית מלבן צר וארוך. השטח פונה בחזית דרומית לרחבה מרוצפת ולמדרגות (המובילות אל מבנה הקופות) ובחזית מערבית המהווה מדרכה מרוצפת ומקורה חלקית.

רמת הגמר - רמת מעטפת, הכוללת: רצפת ותקרת בטון, דלתות וויטרינות מזכוכית במסגרות אלומיניום, מערכת ספרינקלרים, ארונות כיבוי אש עם גלגלונים, נקודת מים, פתחי הכנה למיזוג אוויר, חיץ בקיר בלוקים חשופים ללא טיח (פונה לשטח המסחרי הצמוד מצפון). בצד הדרומי והמערבי חלונות ויטרינה ובהם שש דלתות כניסה, מהן ארבע דלתות נגללות חשמלית.

ב. **יחידת מסחר צפונית** - שטח מסחרי ששטחו הכולל כ-125 מ"ר שצורתו רגולרית, דמוית מלבן, החסר בצידו הצפון-מזרחי. קיימת חציצה של קיר מבלוקים ללא טיח במרכז השטח ובו פתח ברוחב של כ-3 מ'. בחלק הצפוני שני עמודי יסוד. התקרה בגובה של כ-8.4 מ', בצד המזרחי התקרה מונמכת

עם בלוקים ללא טיח.

רמת הגמר - רמת מעטפת, הכוללת: רצפת ותקרת בטון, דלתות וויטרינות מזכוכית במסגרות אלומיניום, מערכת ספרינקלרים, ארונות כיבוי אש עם גלגלונים, נקודת מים, פתחי הכנה למיזוג אוויר, חיץ בקיר בלוקים ללא טיח (לשטח המסחרי הצמוד מדרום). בצד הצפוני והמערבי חלונות ויטרינה ובהם חמש דלתות כניסה.

1.5.2 שטחי המסחר יושכרו ויימסר לזוכה במצבו הקיים (As-Is) במועד מסירת החזקה, לרבות תשתיות קצה בלבד, והכל בהתאם לסוג הפעילות שיבוצע במושכר ובכפוף להוראות כל דין, מסמכי המכרז וההסכם. מובהר כי השטחים אינם ראויים לשימוש כיום במצבם הנוכחי ומתוכננים כמעטפות בלבד, וכי כל התאמה, השלמה, התקנה, חיבור, שילוב ו/או הסדרה שיידרשו לצורך הפעלת העסק, לרבות שילוב עם המערכות הקיימות במבנה, יבוצעו על חשבון ובאחריות הזוכה ובהתאם לאישורי החברה והרשויות המוסמכות.

1.5.3 מובהר כי הפעלת שטחי המסחר על ידי המציע הזוכה תעשה על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, קבלת רישיון עסק, אישורי כיבוי אש, בטיחות, תברואה וכל אישור אחר שיידרש להפעלת העסק, וכן בהתאם להוראות המחלקות הרלוונטיות בעיריית רחובות. מבלי לגרוע מהאמור, טרם פתיחת כל עסק ו/או מחסן בשטחי המסחר, יועברו התוכניות לחלוקת פנים למב"ת, וכן יומצאו אישורים ממעבדה מוכרת לכלל מערכות הבטיחות, הכל כנדרש על פי דין ועל פי דרישות הרשויות המוסמכות.

1.5.4 בשטחי המסחר יימסרו תשתיות קצה בלבד, ובכלל זה נקודת מים, נקודת ביוב, נקודת חשמל ונקודת כיבוי אש אחת. מובהר כי לא יסופק חיבור למערכת מיזוג אוויר מרכזית, וכל מערכת מיזוג אוויר שתידרש לצורך הפעלת המושכר תותקן כמערכת עצמאית על חשבון ובאחריות הזוכה, בכפוף לאישור החברה ולהוראות כל דין. בנוסף, יותקנו מוני מים וחשמל נפרדים, והזוכה/ים במכרז יישאו/ו במלוא התשלומים בגין צריכתם/ן, בין אם ישולמו ישירות לספקים הרלוונטיים ובין אם לחברה, בהתאם למבנה החיוב שייקבע על ידה.

1.5.5 לא תותר לזוכה במכרז להשכיר את שטחי המסחר בשכירות משנה ו/או להסב את ההתקשרות בהסכם זה בכל צורה ואופן, אלא באישור החברה מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידה אשר לא יפחתו מהתנאים להם התחייב הזוכה במכרז זה ובהצעתו, סירוב להסבה/ השכרה כאמור תיעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובהתאם לנסיבות סבירות.

1.5.6 במידה ויבקש המציע הזוכה לבצע שינויים בשטחי המסחר, תחול עליו החובה לבדוק ולברר על חשבונו את כלל המידע התכנוני והטכני הדרוש לו לרבות מידע בדבר התוכניות החלות, אפשרויות ניצול זכויות הבניה וכיו"ב הכל על חשבונו ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ביחס לאפשרויות השימוש בנכס.

1.5.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר חובתם של המשתתפים לבצע את כלל הבדיקות בעצמם.

1.5.8 מובהר כי החברה תהא רשאית לקבוע תקופת פטור/גרייס מתשלום דמי שכירות (כולם או חלקם), לתקופה ובתנאים שייקבעו במסמכי המכרז ו/או בהסכם. ככל שנקבעה תקופת גרייס, תחילתה וסיומה, וכן המועד שממנו יחול חיוב בדמי שכירות בפועל, ייקבעו בהתאם להוראות מסמכי המכרז וההסכם, מבלי לגרוע מכלליות האמור, ככל שהמושכר ייפתח לפעילות ו/או יחל השימוש בפועל במושכר לפני תום תקופת הגרייס, תהא החברה רשאית לחייב את השוכר בדמי שכירות (כולם או חלקם) החל ממועד מוקדם יותר, בהתאם להוראות ההסכם

1.6 מטרת השכירות תהא בהתאם להוראות הדין, לרבות התוכניות החלות על המבנה, ובהתאם לאישור החברה. הייעוד המוצע על ידי החברה הינו **להפעלת עסקי מזון ו/או עסקי מסחר בתחום הספורט, הכושר והפנאי וכן רפואת ספורט**, אשר יתמכו בפעילות האצטדיון (להלן: **"הייעודים המאושרים"**).

לעניין סעיף זה, **"עסק לממכר מזון"** - עסק העוסק בעיקרו בהכנה, מכירה, הגשה, הפצה או

צריכה של מוצרי מזון או משקה, לרבות מסעדה, בית קפה, בר, מזנון, פיצריה, מעדנייה, קונדיטוריה, גלידריה, מאפייה או עסק אחר שבו נמכרים מוצרי מזון או משקאות לצריכה במקום או מחוצה לו; ו"עסק בתחום הספורט, הכושר והפנאי" - עסק העוסק בעיקרו במכירה, שיווק, תצוגה, הפצה או אספקה של מוצרים, ציוד או אביזרים בתחומי הספורט, הכושר, המחנאות והפנאי, לרבות חנות ספורט, חנות ביגוד והנעלה ספורטיביים, חנות לציוד מחנאות, טיולים ופנאי, חנות לאביזרי כושר ואימון, או עסק אחר בעל זיקה מסחרית דומה לתחומי הספורט, הכושר והפנאי, שבו נמכרים מוצרים לציבור המבקרים, לצריכה אישית או לשימוש מחוץ למושכר.

1.7. ההתקשרות עם הזוכה במכרז תלויה בחתימת הסכם חכירה בין החברה לבין עיריית רחובות (להלן: "העירייה") המסדיר את השימוש בזכויות במגרש האמור לעיל. לא התקיים התנאי המתלה כאמור, לרבות בתוך 3 חודשים מיום הבחירה בזוכה במכרז, תהיה רשאית החברה להודיע לזוכה על ביטול ההסכם ללא שתהא לזוכה כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בעניין. לחלופין, רשאית החברה להסב את ההסכם לעירייה.

1.8. הזוכה במכרז יפעל לקבלת כל רשיון ו/או היתר הנדרש על פי כל דין עבור הפעלת הנכס על חשבונו ובאחריותו בלבד.

1.9. תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה למשך שלוש שנים (3) שנים המתחילה במועד המסירה של המושכר לידי השוכר השוכר השכירות או לחלופין במועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר, לפי קביעת החברה (להלן: "תקופת ההתקשרות").

הארכת תקופת ההתקשרות תתבצע באופן אוטומטי למשך שנתיים נוספות (2), בכפוף לעמידתו של השוכר בתנאי ההסכם ובכפוף לשיקול דעתה של החברה (להלן: "התקופה הנוספת"). והכל באופן המפורט בהסכם המצ"ב כמסמך ג.

2. תנאי סף להשתתפות במכרז

רשאים להשתתף במכרז זה יחידים אזרחי ישראל או תאגידים הרשומים כדין בישראל, המקיימים אחר כל התנאים המצטברים שלהלן גם באמצעות הצעה במשותף כאמור בסעיף 3 להלן.

2.1. המציע רשם כ"עוסק" אצל רשויות מע"מ ומס הכנסה ומנהל ספריו כדין.

2.2. המציע בעל ניסיון, בעצמו או באמצעות זכיינים (במקרה של רשת) בהקמה ו/או ניהול ו/או בהפעלת עסק אחד או יותר המוצע על ידו במסגרת הצעתו, במשך 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

לחלופין:

המציע הינו שותף פעיל כהגדרתו להלן בניהול ו/או הפעלה של עסק המוצע על ידו במסגרת הצעתו בשטח של 300 מ"ר לפחות (כולל שטחי שירות), במשך 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

"שותף פעיל" בתנאי סף זה – בעל סמכות לקבלת החלטות בנוגע לאופן ההקמה ו/או ניהול ו/או תפעול ו/או מתן הוראות לקבלנים המבצעים וכיו"ב.

לצורך תנאי סף זה מוזכר כי הייעודים המאושרים להצעה הינם:

"עסק לממכר מזון" - עסק העוסק בעיקרו בהכנה, מכירה, הגשה, הפצה או צריכה של מוצרי מזון או משקה, לרבות מסעדה, בית קפה, בר, מזנון, פיצריה, מעדנייה, קונדיטוריה, גלידריה, מאפייה, או עסק אחר שבו נמכרים מוצרי מזון או משקאות לצריכה במקום או

מחוצה לו.

"עסק בתחום הספורט, הכושר והפנאי" - עסק העוסק בעיקרו במכירה, שיווק, תצוגה, הפצה או אספקה של מוצרים, ציוד או אביזרים בתחומי הספורט, הכושר, המחנאות והפנאי, לרבות חנות ספורט, חנות ביגוד והנעלה ספורטיבית, חנות לציוד מחנאות, טיולים ופנאי, חנות לאביזרי כושר ואימון, או עסק אחר בעל זיקה מסחרית דומה לתחומי הספורט, הכושר והפנאי, שבו נמכרים מוצרים לציבור המבקרים, לצריכה אישית או לשימוש מחוץ למושכר.

ניסיון בסעיף זה יכול שיהיה של "בעל שליטה" במשתתף כהגדרת מונח זה בחוק החברות תשנ"ט-1999.

לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאי הסף שבסעיף 2.2 לעיל, על המשתתף לפרט על ניסיונו במסגרת מסמך א(1).

2.3. למציע מחזור כספי שנתי מפעילות שוטפת בתחום המוצע על ידו, בסכום שלא יפחת מ- 3,000,000 ₪ (ובמילים שלושה מיליון שקלים חדשים) לשנה לפחות, וזאת במהלך כל אחת מהשנים 2020-2025.

לצורך הוכחת תנאי הסף דלעיל, יצרף המציע אישור רו"ח בנוסח מסמך א'(7) המצ"ב.

2.4. הוא, ו/או מי מבעליו ו/או מנהליו לא הורשע בפלילים או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין, בעבירות על פי חוק העונשין תשל"ז – 1977, כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק מהסוג שהצעתו במכרז מתייחסת אליו, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי בגין העסק.

2.5. לא עומדות כנגדו ו/או מי מבעלי מניותיו תביעות משפטיות או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל או כינוס נכסים.

2.6. המציע הגיש ערבות בנקאית ע"ס 10,600 ₪ להבטחת הצעתו, כאמור בסעיף 4.13 להלן.

3. מציעים במשותף

3.1. על ההצעה במכרז זה יכול שתוגש על ידי מספר חברות ו/או שותפויות ו/או תאגידים ו/או יחידים (להלן: "יחיד המציע" ו-"מציעים במשותף", לפי העניין), ובלבד שאחד מיחיד המציע, אשר יהא "בעל שליטה" במועמד המשותף כמפורט בסעיף 3.5 להלן, עומד לבדו בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2.2 לעיל (להלן: "המציע המוביל").

3.2. הוגשה הצעה על ידי מציעים במשותף - יראו את הצעתם והתחייבותיהם של יחיד המציע על פי מסמכי המכרז, לכל דבר ועניין, ביחד ולחוד, אולם זכויותיהם על פי מסמכי המכרז תהיינה רק ביחד.

3.3. מועמדים במשותף יצרפו להצעתם את כל המסמכים המפורטים בסעיף 4 להלן, כאשר:

3.3.1. הניסיון המפורט במסמכי הערכת המשתתף (מסמך א'1) וכן כל מסמך נלווה להוכחת הניסיון כאמור יהא של המציע המוביל כהגדרתו לעיל.

3.3.2. הערבות תוגש על שם כלל יחיד המציע. לדוגמא, הוגשו הצעות על ידי שני מציעים במשותף, יירשם בגוף הערבות: "על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ ו- _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המשתתף")."

3.3.3. המסמכים המפורטים בסעיפים 4.7-4.12 יוגשו על ידי כל אחד מיחיד המציע בנפרד.

- 3.3.4. בכל מקום בו דרושה "חתימת וחותמת" או "חתימת המציע", תהא דרושה חתימה של כל אחד מיחיד המציע.
- 3.4. בנוסף, מציעים במשותף :
- 3.4.1. יפרטו בהגשתם למכרז את חלקו של כ"א מיחיד המועמד המשותף במועמד המשותף.
- 3.4.2. יצרפו למסמכי המכרז את כתב ההסמכה של "הנציג המוסמך", בנוסח **מסמך א'(5)**.
- 3.4.3. יצרפו למסמכי ההצעה את ההסכם שנערך ביניהם לעניין זה.
- 3.5. זכתה במכרז הצעה של מציעים במשותף, יהיו יחיד המציע חייבים כלפי החברה יחד ולחוד.
- כל אחד מיחיד המציע המשותף יערוב באופן מלא ומוחלט וללא כל הגבלה היא לקיום מלוא התחייבויותיו בקשר למכרז.
- המציע המוביל יהא "בעל שליטה" כהגדרתו בחוק ני"ע בתאגיד החדש.

4. מסמכי ההצעה

- כל מציע יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן :
- 4.1. סט מלא של מסמכי המכרז לרבות הודעות למציעים שנשלחו ע"י החברה (ככל שנשלחו), כשהם חתומים על-ידי המציע.
- 4.2. כלל המסמכים להוכחת עמידתו של המציע בתנאי הסף וכן לצורך בחינת הצעתו בהתאם להוראות המכרז.
- 4.3. אישור עדכני משלטונות מע"מ על היות המציע עוסק מורשה.
- 4.4. אישור על ניכוי מס במקור.
- 4.5. אישור רוי"ח בנוסח מסמך א'(7) המצ"ב לצורך הוכחת תנאי סף 2.3 לעיל.
- 4.6. נמחק.
- 4.7. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים - התשל"ו 1976, דהיינו :
- 4.7.1. אישור תקף מפקיד שומה, מרו"ח או מיועץ מס, או העתק ממנו המעיד כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, התשל"ז 1976 (להלן - חוק מע"מ), או שהוא פטור מלנהלם וכי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהם מס לפי חוק מע"מ.
- 4.7.2. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח **מסמך א'(2)** המצורף למכרז זה.
- 4.8. הוגשה הצעה ע"י תאגיד, יצרפו גם המסמכים הבאים :
- 4.8.1. העתק תעודת התאגדות.
- 4.8.2. תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות / העמותות בדבר פרטי הרישום של התאגיד מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו.
- 4.8.3. ככל והמציע הינו עמותה ו/או חברה לתועלת הציבור, יצרף המציע אישור ניהול

תקין בתוקף במועד האחרון להגשת הצעות.

4.8.4. אישור עו"ד או רו"ח המאשר כי המציע הינו חברה בע"מ ו/או עמותה רשומה בישראל וכי הינו פעיל וקיים; כי נתקבלו אצל המציע כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת המציע על מסמכי המכרז ולהגשת הצעתו למכרז וכי החתימות על גבי מסמכי המכרז הן של מורשי חתימה מטעם המשתתף, מחייבות את המציע לכל דבר ועניין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המציע ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורכי מכרז זה והוצאתו אל הפועל (בשולי ההצעה או במסמך נפרד).

4.9. תצהיר כי לא מתנהלות תביעות נגד המציע והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז, בנוסח שצורף למכרז **כמסמך א(6)**.

4.10. פירוט ניסיון קודם ועמידה בתנאי הסף כנדרש **במסמך א(1)**.

4.11. תצהיר לפיו אין כנגד המציע ו/או בעלי המציע ו/או מנהלי המציע הרשעה פלילית שנקבע שיש עימה קלון. התצהיר יהא חתום על ידי המציע וכן חתום ומאומת ע"י עו"ד, בנוסח המצ"ב **כמסמך א(3)**.

4.12. העתק מאושר ע"י עו"ד כ"נאמן למקור" של תעודת הזהות של המציע (ככל והמציע אינו תאגיד) וכן אישור עו"ד או רו"ח כי החתימות ע"ג מסמכי ההצעה הן של המציע (בשולי טופס ההצהרה או במסמך נפרד).

4.13. צרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, מקור, בסך של **10,600 ₪** (ובמילים: עשרת אלפים, שש מאות שקלים חדשים) ובתוקף עד ליום **11.2.2027** בדיוק, שהוצאה על ידי בנק ישראלי או על ידי חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון עסק לעסוק בישראל בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח התשמ"א-1981 לבקשת המשתתף במכרז בלבד, לפקודת החברה, בנוסח הערבות המצורף למסמכי המכרז בדיוק, וזאת להבטחת הצעתו במכרז מובהר כי:

וועדת המכרזים תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות לתקופה נוספת והמציע יאריך את תוקף הערבות עפ"י הדרישה. אי-הארכת הערבות כנדרש תהווה, כשלעצמה, עילה לפסילת הצעת המשתתף.

וועדת המכרזים ו/או החברה יהיו רשאיות להגיש את הערבות לפירעון, כולה או חלקה, במקרים הבאים:

4.13.1. כל אימת שהמשתתף יחזור בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות, בכל דרך שהיא.

4.13.2. כל אימת שהמשתתף נהג במהלך המכרז בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.

4.13.3. כל אימת שהמשתתף מסר לוועדת המכרזים מידע מוטעה או מידע מהותי לא מדויק.

4.13.4. כל אימת שלאחר שנבחר המשתתף כזוכה במכרז, הוא לא פעל על פי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם להתקשרות.

והכל מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב מעשים כאמור לעיל. למען הסר ספק יודגש כי לא תתקבל כערבות המחאה אישית ו/או המחאת עסק ערב.

משתתף שהצעתו לא זכתה, ערבותו תוחזר לו בכפוף להגיעו למשרדי החברה שברחוב הנביאים 8, רחובות זאת ובתאום מראש למול מזכירות החברה.

5. אופן ומועד הגשת ההצעה:

5.1. בכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל, ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, (המגיש יכונה לעיל ולהלן: **"המשתתף"** או **"המציג"**), בשני עותקים, כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, יהיו על שם המשתתף במכרז בלבד אלא אם נאמר אחרת במכרז.

5.2. המשתתף ימלא את טופס הצעת המשתתף (מסמך ב'1) ויצוין את דמי השכירות החודשיים למ"ר המוצעים על ידו בעבור השכירות, ואת מטרת העסק המבוקשת, עבור כל שטח מסחר שביחס אליו הוא מעוניין להגיש הצעה.

5.2.1. במידה שהמשתתף מעוניין להגיש הצעה עבור **שטח אחד אחד בלבד**, עליו למלא את הטבלה אך ורק ביחס לאותו השטח (צפוני/דרומי).

5.2.2. במידה שהמשתתף מעוניין להגיש הצעה עבור **שני השטחים יחד**, עליו למלא את הטבלה עבור כל שטח (צפוני/דרומי יחד).

5.2.3. מילוי מדויק של הטבלה כאמור מהווה תנאי יסודי להשתתפות במכרז, והחברה שומרת לעצמה את הזכות לפסול הצעות שאינן עומדות בדרישות אלו. יובהר, כי פסילתה של אחת מההצעות שהוגשו על ידי מציג מסוים לא תביא בהכרח לפסילתן של יתר ההצעות שהוגשו על ידו, והדבר ייבחן על פי נסיבות העניין, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

5.2.4. יוטעם כי ועדת המכרזים תהיה רשאית, במסגרת שיקול דעתה הבלעדי, לתת עדיפות למציע שהגיש הצעה עבור שני המתחמים יחד.

5.3. מובהר בזאת כי במסגרת מכרז זה נכללים מחירי מינימום לדמי שכירות חודשיים כמפורט **במסמך ב'1 למכרז (להלן: "מחיר מינימום")**. משתתף אשר יציע דמי שכירות הנמוכים ממחירי המינימום, **הצעתו תיפסל**.

5.4. מודגש בזה, כי הצעת המחיר לא תכלול מע"מ. מע"מ, בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד הרלוונטי, יתווסף (ככל שיחול) וישולם כנגד המצאת חשבוניות מס כדין.

5.5. מובהר ומודגש בזאת כי הצעת המציע כוללת את כל ההוצאות של המציע, בין המיוחדות ובין הרגילות, מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודות והשירותים על פי תנאי המכרז.

5.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל ההיטלים הממשלתיים, מכס, בלו, מס קניה וכיו"ב וכן שינויים בשיעורי המדד ו/או התשומות ו/או כל עלות אחרת שהיא הקשורה בעבודה ייחשבו ככלולים במחירי ההצעה.

5.7. מעטפת המכרז תוגש כשהיא סגורה וחתומה ועליה יירשם מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי אחרים.

5.8. מעטפת המכרז תופקד בתיבת המכרזים במשרדי החברה ברחוב הנביאים 8, רחובות עד **ליום ה 11.10.2026 בשעה 12:00 בדיוק**. הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון כאמור לא תפתח (למעט לשם זיהוי המשתתף לשם השבת המעטפה אליו) ולא תידון כלל.

5.9. המציע יגיש את הצעתו בקובץ מקורי של מסמכי המכרז, מבלי לבצע בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא ויצרף להצעתו את כל המסמכים שעליו לצרף כאמור לעיל.

ערך המציע שינוי, תיקון או הסתייגות מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה החברה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם החברה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י החברה וכפי שנמסר למציעים.

5.10. משלוח ההצעה בדואר או הגשתה בכל דרך אחרת שאינה שלשול מעטפת ההצעה בתיבת המכרזים, אינם עונים על דרישות המכרז, והצעה שלא תמצא, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים בעת פתיחתה, לא תמנה בין ההצעות המשתתפות במכרז.

5.11. בהגשת הצעתו מביע המשתתף הסכמתו לכל תנאי המכרז ולכל האמור במסמכי המכרז, ובכלל זאת לכל תנאי הסכם ההתקשרות.

5.12. על מורשי החתימה של המשתתף לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות הצעת המשתתף, הסכם ההתקשרות, נספחיו והתוכניות, במקום המיועד לכך וכן חתימה בראשי תיבות בשולי כל דף.

5.13. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים והמציע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.

5.14. החברה רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות בהודעה בכתב למשתתפים.

לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה וועדת המכרזים, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחילופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

6. הוצאות המכרז

6.1. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף במכרז באופן בלעדי ולא תוחזרנה לו בשום מקרה ולמציעים לא תהא כל טענה ו/או דרישה בהקשר זה, גם במקרה של ביטול המכרז מכל סיבה שהיא.

7. מפגש מציעים, הבהרות ושינויים

7.1. פגישה לצרכי הבהרות תתקיים ביום ה' ה- 17.9.26 בשעה 12:00 באצטדיון רחובות מתחם פארק המדע רחובות, יובהר כי הנוכחות בפגישה אינה חובה, אך מומלצת מאוד לאור מהות הנכס. החברה שומרת על זכותה לקיים סיורי מציעים נוספים למתעניינים בנכס נשוא המכרז וזאת בכפוף לתיאום מראש עם החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

7.2. עד יום ה', ה- 24.9.26 בשעה 12:00 יהיה רשאי כל אחד מהמציעים להפנות לחברה בדוא"ל mishpatit@ironitr.co.il שאלות הבהרה בכתב במסמך word בלבד, במבנה שלהלן. ככל שהחברה תחליט על ביצוע שינויים יועבר מסמך שינויים והבהרות לכל רוכשי המכרז וכן יצורף הנוסח לחוברת המכרז.

מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה
1			
2			

7.3. כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב – תחייבנה את החברה.

7.4. החברה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. לא יהיה תוקף לשינויים, הבהרות ותיקונים, כאמור, אלא אם נמסרו למשתתפים בכתב ובמקרה כאמור, יהיו השינויים, ההבהרות והתיקונים חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. שינויים, הבהרות ותיקונים ימסרו למשתתפים באמצעות פקסימיליה או בדוא"ל, לפי הפרטים שימסרו על ידם.

8. שמירת זכויות

- 8.1. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה והמשתתפים במכרז לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי המכרז אלא לצורך הכנת והגשת הצעה במכרז זה.
- 8.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של החברה לביצוע ההתקשרות.
- 8.3. החברה תהא רשאית לאכוף על המציע שהצעתו תיקבע כזוכה את קיום תנאי הצעתו במכרז בהתאם לתנאי ההסכם.
- 8.4. המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז וההסכם וכל מידע רלבנטי הקשור אליהם ובכלל זה על המציע לערוך את כל הבדיקות האפשריות ברשויות המוסמכות, לרבות השימושים המאושרים במקום בידי החברה ו/או עיריית רחובות, וכן לבדוק את המבנה המושכר, מצבו ותכולתו, לרבות תנאי הגישה אליו, את שטחי החניה במבנה, וכל פרט נוסף הדרוש לצורך קיום השתתפותו במכרז זה והתחייבויותיו על פיו.

9. בחינת ההצעות

- 9.1. החברה תבחר בהצעה הזוכה בהתאם לתהליך המפורט להלן:
- 9.1.1. שלב א' – בחינת עמידת המציעים בתנאי הסף.
- 9.1.2. שלב ב' – בשלב זה תנוקד הצעת המחיר של המשתתף - בכפוף לאישור וועדת המכרזים, בהתחשב באומדן ובסבירות ההצעה הכספית, תנוקד ההצעה באופן המפורט **במסמך ב'1**.
- 9.1.3. ועדת המכרזים תהא רשאית לפעול כדלקמן:
- 9.1.3.1. לזמן כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיף 2 לעיל, בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפני הוועדה כל מידע ו/או מסמך נוסף שיידרש על ידה לצורך בדיקת הצעתו והערכתה בהתאם למסמכי המכרז.
- 9.1.3.2. לבצע שיחות עם משכירים מהם שוכרים המציעים שטחי מסחר.
- 9.1.3.3. לבקר בבית העסק של המשתתף או בעסק אותו ציין המשתתף במסגרת מסמכי הניסיון שצירף ו/או במסגרת כל מסמך אחר שצירף להצעתו. בנוסף, לברר אצל גורמים אחרים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק, פרטים לרבות בדבר טיב השירות של המשתתף ו/או בדבר נסיונו ו/או כושרו לביצוע התחייבויותיו כנדרש על פי מכרז זה וההסכם, במיומנות ובאיכות גבוהים.
- 9.1.3.4. לדרוש מן המשתתף במכרז, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון ולדרג את הצעתו (להלן: "**ההבהרות וההשלמות**").
- 9.1.3.5. ההבהרות וההשלמות, יהוו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.
- 9.1.3.6. ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז לחברה, תוך פרק הזמן שייקבע על ידי החברה.
- 9.2. בכפוף לתנאי המכרז ולהוראות כל דין, הצעה שתזכה לניקוד הגבוה ביותר תוכרז כהצעה הזוכה.
- מובהר כי במצב של ניקוד זהה ל-2 מציעים, המציעים עסק דומה, תינתן עדיפות לעסק בבעלות ו/או המופעל על ידי תושב העיר רחובות (בהתאם לרישומי משרד הפנים ובכפוף לכך שהמציע ציין זאת במסגרת פרופיל העסק שיוגש על ידו במסגרת הצעתו).
- עוד יוטעם כי ועדת המכרזים תהיה רשאית, במסגרת שיקול דעתה הבלעדי, לתת עדיפות למציע שהגיש הצעה עבור שני שטחי המסחר יחד.

- 9.3. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלול לגרום לפסילת ההצעה ו/או להשלמתה ע"י ועדת המכרזים ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבע ע"י ועדת המכרזים.
- 9.4. אי הגשת מסמך או מסמכים, אשר יש להגישם לפי דרישות מכרז זה, עלול לגרום לפסילת ההצעה או לדרישה להשלמתם ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבע ע"י ועדת המכרזים.
- 9.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא רשאית החברה לבקש ולקבל מהמציעים כל מידע, אסמכתא ומסמך הנוגעים לדבר והמציעים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש. במקרה בו המציע יסרב לשתף פעולה כאמור, רשאית החברה להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול את ההצעה.
- החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לדרישות או לנתונים שבמסמכי המכרז, באופן שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה כנדרש.
- 9.6. למרות כל האמור לעיל, ועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבוע את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא כזוכה, כן רשאית ועדת המכרזים להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה.
- 9.7. החברה רשאית לדרוש מהמציעים פרטים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות. כמו כן, רשאית החברה ו/או מי מטעמה לערוך ביקורים במשרדי המציעים לצורך בחינת ההצעות.
- 9.8. החברה שומרת לעצמה את הזכות להכין אומדן מוקדם של שווי ההתקשרות נשוא מכרז זה. החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי לדחות הצעת מחיר אשר חורגת מהאומדן כאמור בשיעור ניכר, אם הסטייה אינה סבירה לדעתו. כמו כן, החברה רשאית לבטל את המכרז כולו היה והצעות המחיר אשר נתקבלו במסגרתו (או מרביתן) תחרוגנה בשיעור ניכר מן האומדן כאמור.
- 9.9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפוסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי מכרז, או שכוונתו היתה להוליך שולל את הועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא המכרז או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצוינו בהצעה אינם סבירים.
- 9.10. **ועדת המכרזים אינה מתחייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.**
- 9.11. למען הסר ספק, מובהר כי במידה והוגשה למכרז הצעה יחידה או שנותרה הצעה יחידה לדיון לפני ועדת המכרזים, זו תהא רשאית להחליט על בחירת ההצעה או על ביטול המכרז. יודגש כי החלטה על ביטול מכרז תהא אפשרית גם אם ההצעה היחידה אינה במחיר המרע עם החברה לעומת אומדן שווי ההתקשרות ומבלי שניתנה למגיש ההצעה האפשרות להגיש הצעת מחיר בתנאים המיטיבים עם המציע, והכל אם ועדת המכרזים תסבור כי ביטול המכרז ועריכת מכרז חדש תחתיו או קיום משא ומתן בהתאם להוראות כל דין, יאפשרו תחרות בין מספר מציעים על נשוא המכרז ו/או יעניקו את מירב היתרונות לחברה.
- 9.12. וועדת המכרזים תהא רשאית להביא בחשבון שיקוליה בבחירת ההצעות את אמינותו, ניסיונו, כישוריו, יכולתו הפיננסית של המציע, ואת ניסיונה של החברה ושל רשויות מקומיות וגופים אחרים עם המציע בעבר. לצורך כך, תהא רשאית החברה לבקש ולקבל מהמציעים כל אסמכתא ומסמך הנוגעים לדבר והמציעים מתחייבים לשתף פעולה עם

החברה, ככל שיידרש.
למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הרשימה המפורטת לעיל מובאת כדוגמא לשיקולים אפשריים בלבד, ואינה מהווה רשימה סגורה. אין באמור ברשימה זו כדי לפגוע בשיקולים אחרים ו/או נוספים שהחברה תהא רשאית להתחשב בהם

9.13. בוטל המכרז או הוקטן היקפו או הוגדל היקפו או נדחה ביצועו ו/או חלק ממנו או פוצלה הזכייה מכוחו או לא פוצלה הזכייה מכוחו, מכל סיבה שהיא, לא תהא למציע ו/או לזוכה כל תביעה ו/או זכות תביעה בגין כל פיצוי אף אם יגרם לו נזק כאמור, והמציע ו/או הזוכה לא יהיה זכאי לפיצוי מכל מין וסוג.

9.14. ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור.

10. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 10.1. עם קביעת הזוכה במכרז תימסר לו על כך הודעה בכתב.
- 10.2. המציע שייקבע כזוכה במכרז מתחייב להעמיד תוך 7 ימים את ערבות הביצוע כמפורט בהסכם ולהחתים את חברת הביטוח על הנספח הביטוחי המצורף להסכם ככתבו וכלשונו.
- 10.3. מציע אשר הצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב והערבות הבנקאית שהוצאה על ידו בקשר עם השתתפותו במכרז תוחזר אליו.
- 10.4. לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 10.2 לעיל, תוך התקופה האמורה שם ולרבות אם לא המציא אחד או יותר מהמסמכים, אשר עליו להמציא נוכח זכייתו ו/או חזר בו מהצעתו, תהא רשאית החברה לבטל את זכייתו של הזוכה במכרז, ולחלט את הערבות, אשר הוגשה ע"י המשתתף במצורף להצעתו וזאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה נוכח הפרה זו של התחייבויות הזוכה. כן תהא רשאית החברה במקרה זה להתקשר עם כל מציע אחר ככל שתמצא לנכון, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.
- 10.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שהזוכה לא קיים איזו מהתחייבויותיו בעקבות הזכייה כאמור והחברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, החליטה שלא לבטל את הזכייה, תהא החברה זכאית לסך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועד הנקוב בסעיף 10.2 לעיל ועד למועד קיום התחייבויותיו של הזוכה או מועד המצאת כל האישורים.

11. ביטול המכרז

- 11.1. החברה רשאית לצמצם את היקף המכרז או לבטלו או לבטל חלקים ממנו או לצאת למכרז חדש מכל סיבה שהיא, לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות, או שלא יעמדו בדרישות הסף, או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, בעיות תקציב וכיוצא באלה.
- 11.2. בנוסף לאמור לעיל ולאמור עפ"י כל דין, מובהר בזאת, כי החברה תהא רשאית – אך לא חייבת – לבטל את המכרז גם בכל אחד מהמקרים האלה:
- 11.2.1. ההצעות שהוגשו הן במחיר נמוך או גבוה באופן מהותי או בלתי סביר מהאומדן המקצועי שנערך ו/או מהמחיר שנראה לחברה כמחיר הוגן וסביר לשכירות,

וזאת בהסתמך על המחיר אותו נוהגת החברה לגבות בהתקשרויות דומות ו/או המסגרת התקציבית שאושרה להתקשרות זו.

11.2.2. התברר לעורך המכרז, לאחר פרסום מסמכי המכרז ו/או לאור שאלות ההבהרה ו/או לאחר פתיחת ההצעות, שנפלה טעות במפרט או בדרישות המפורטות במסמכים, או שהושמטו נתונים / דרישות מהותיים מהמפרט, או שאלה בוססו על נתונים שגויים, או בלתי שלמים.

11.3. יש בסיס סביר להניח שהמציעים, כולם או חלקם, תיאמו הצעות מחיר ו/או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל.

11.4. החליטה החברה על ביטול המכרז, לא תהא למי מהמציעים במכרז ו/או למי מרוכשי מסמכי המכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או כלפי מי מטעמה.

12. הוראות כלליות

12.1. התברר לחברה, בין באמצעות המציע ובין בדרך אחרת, כי הצהרה מהצהרות המציע או מצג אחר שהציג המציע כלפי החברה במסגרת הצעתו, אינם נכונים, מלאים או מדויקים, רשאית החברה לפסול את ההצעה, ואם בחר בהצעה כהצעה הזוכה – לבטל את הזכייה.

12.2. מסמכי המכרז הן קניינה הרוחני של החברה, אשר מועבר למציעים לצורך הגשת ההצעות בלבד. אין לעשות במסמכי המכרז שימוש שאינו לצורך הכנת ו/או הגשת ההצעות.

12.3. סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל הקשור לנושאים ולעניינים הנובעים או הקשורים למכרז זה תהא לבתי המשפט המנהליים המוסמכים במחוז מרכז.

בברכה,

החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ)

מסמכי הערכה ובדיקת תנאי סף

1. פרטים על המשתתף

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

2. ניסיון המשתתף להוכחת תנאי הסף שבסעיף 2.2.

המציע בעל ניסיון, בעצמו או באמצעות זכיינים (במקרה של רשת) בהקמה ו/או ניהול ו/או בהפעלת עסק אחד או יותר המוצע על ידו במסגרת הצעתו, במשך 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

לחלופין:

המציע הינו שותף פעיל כהגדרתו להלן בניהול ו/או הפעלה של עסק המוצע על ידו במסגרת הצעתו בשטח של 300 מ"ר לפחות (כולל שטחי שירות), במשך 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

"שותף פעיל" בתנאי סף זה – בעל סמכות לקבלת החלטות בנוגע לאופן ההקמה ו/או ניהול ו/או תפעול, ו/או מתן הוראות לקבלנים המבצעים וכיו"ב.

לצורך תנאי סף זה מוזכר כי הייעודים המאושרים להצעה הינם:

"עסק למכר מזון" - עסק העוסק בעיקרו בהכנה, מכירה, הגשה, הפצה או צריכה של מוצרי מזון או משקה, לרבות מסעדה, בית קפה, בר, מזנון, פיצריה, מעדנייה, קונדיטוריה, גלידריה, מאפייה, או עסק אחר שבו נמכרים מוצרי מזון או משקאות לצריכה במקום או מחוצה לו.

"עסק בתחום הספורט, הכושר והפנאי" - עסק העוסק בעיקרו במכירה, שיווק, תצוגה, הפצה או אספקה של מוצרים, ציוד או אביזרים בתחומי הספורט, הכושר, הבריאות, המחנאות והפנאי, לרבות חנות ספורט, חנות ביגוד והנעלה ספורטיבית, חנות לציוד מחנאות, טיולים ופנאי, חנות לאביזרי כושר ואימון, או עסק אחר בעל זיקה מסחרית דומה לתחומי הספורט, הכושר והפנאי, שבו נמכרים מוצרים לציבור המבקרים, לצריכה אישית או לשימוש מחוץ למושכר וכן רפואת ספורט.

ניסיון בסעיף זה יכול שיהיה של "בעל שליטה" במשתתף כהגדרת מונח זה בחוק החברות תשנ"ט-1999.

מס"ד	שם העסק	הפעלה על ידי המפעיל או על ידי זכיון (יש לציין שם ופרטי קשר של זכיון)	שטח העסק במ"ר	חודש ושנת התחלת הפעלת העסק	חודש ושנת סיום הפעלת העסק	פרטי משכיר – שם הארגון, איש קשר וטלפון
1.						
2.						
3.						
4.						

הריני מצהיר בשם המציע כי כל המידע שנמסר על ידי לעיל הינו מידע מלא ביחס למציע ונסיונו.

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

שם המשתתף: _____

חתימת וחותמת המשתתף: _____

תאריך: _____

אישור עו"ד – תצהיר

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

עורך דין

תאריך

אישור עו"ד – זכויות חתימה

אני מאשר כי החתימות דלעיל הינן חתימותיהם של _____, אשר רשאים לחתום ולהתחייב על פי דין בשמו של _____ [המשתתף] וכי חתימותיהם בצירוף חותמת החברה מחייבות את המשתתף לכל דבר ועניין.

עו"ד

תאריך

נוסח תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

- הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע _____ (להלן: "המציע").
- יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:
☐ המציע או בעל זיקה *אליו לא הורשעו **ביותר משתי עבירות ***;
☐ המציע 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 המציע.
☐ חלופה ב – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
- למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 3 לעיל - יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:
☐ חלופה - (1) המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
☐ חלופה - (2) המציע 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 שהמציע 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.
- למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם המזמינה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
- הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה: _____

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת: _____

תצהיר

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

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן – "המשתתף") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ) אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המשתתף.
2. הנני מצהיר בזאת כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון וזאת בעשר (10) השנים שקדמו להכנתו של תצהירי זה.
3. כמו כן, הנני מצהיר כי המשתתף ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק בתחום המדובר במכרז, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי.
4. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

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

עורך דין

תאריך

נוסח הערבות הבנקאית

תאריך _____

לכבוד
החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ)

הנדון : ערבות בנקאית מס' _____

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן : "המשתתף") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 10,600 ש"ח (ובמילים : עשרת אלפים שש מאות שקלים חדשים) (להלן : "סכום הערבות") וזאת להבטחת הצעתו במכרז מס' 8/2026 שפורסם על ידכם.

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

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

ערבות זו הנה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול ותישאר בתוקפה עד 11.2.2027 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני ו/או במברק לא תחשב כדרישה לענין כתב ערבות זה.

בנק / חברת ביטוח : _____

תאריך : _____

**** יושלם רק במקרה והצעה מוגשת על ידי מציעים במשותף.**

לכבוד

החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ)

א.ג.ג,

הנדון : כתב הסמכה מציעים במשותף - מכרז מס' 08/2026

הואיל החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה") פרסמה את מכרז 08/2026 להשכרת שטחי מסחר באצטדיון רחובות, במתחם פארק המדע (להלן: "המכרז");

והואיל ואנו הח"מ, כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד, מבקשים להגיש במשותף הצעה במכרז (להלן: "המועמד המשותף" או "מועמדים במשותף");

והואיל וע"פ מסמכי המכרז עלינו להסמיך אחד מטעמנו לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומנו לצורך קיום התחייבויותיו ומימוש זכויותיו של המציע המשותף עפ"י מסמכי המכרז (להלן: "הנציג המוסמך");

לפיכך, אנו הח"מ _____ ת.ז./ח.פ.

_____ ת.ז./ח.פ.

_____ ת.ז./ח.פ.

מסמיכים בזאת את הנציג המוסמך שהינו _____ ת.ז./ח.פ.

לייצג אותנו ולפעול בשמנו ובמקומנו, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, כלפי החברה, בכל הנוגע לקיום התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז, בשלב בחירת הזוכים, (להלן: "פעולות המועמד המשותף").

1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהיה הנציג המוסמך רשאי לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות שלהלן, כולן או מקצתן :

(א) לחתום על כל מסמך, התחייבות, הסכם, בקשה או אישור הנחוצים מאיתנו במסגרת המכרז.

(ב) לקבל כל הנחיה ו/או הודעה מנציגי החברה בקשר עם המכרז.

(ג) לבצע כל פעולה הנובעת ו/או הקשורה עם פעולות יחידים המציע במכרז.

2. כל פעולה ו/או מחדל ו/או מסמך ו/או התחייבות ו/או הודעה ו/או הנחיה ו/או תשלום שיבצע ו/או יקבל הנציג המוסמך, תחייב את כולנו יחד וכל אחד מאיתנו לחוד לכל דבר ועניין ויראו אותה כאילו בוצעה על ידי כל אחד מאיתנו.

3. כל שינוי במסמך זה ו/או בהיקף ההסמכה על-פיו לא יהיה בר תוקף אלא אם אושר ע"י החברה מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום

שם _____ שם _____

חתימה _____ חתימה _____

תאריך _____ תאריך _____

שם _____ הנציג המוסמך : שם _____

חתימה _____ חתימה _____

תאריך _____ תאריך _____

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי
כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____
שחתימתם מחייבת את _____ לעניין כתב הסכמה זה.

_____ תאריך
_____ עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי
כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____
שחתימתם מחייבת את _____ לעניין כתב הסכמה זה.

_____ תאריך
_____ עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ מאשר/ת בזאת כי
כתב הסמכה זה דלעיל נחתם בפני ע"י _____ באמצעות ה"ה _____
שחתימתם מחייבת את _____ לעניין כתב הסכמה זה.

_____ תאריך
_____ עו"ד

תצהיר היעדר פשיטת רגל והיעדר תביעות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלהלן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____, שהוא הגוף המבקש להתקשר עם המזמינה במסגרת מכרז זה (להלן: "המציע"). אני מכהן כ- _____, והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. הריני להצהיר, כי נכון ליום תצהירי זה _____, לא מתנהלות תביעות נגד המציע אשר עלולות לפגוע בהתחייבויותיו עפ"י מכרז זה והוא אינו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק שעלולים לפגוע בתפקודו ככל שיזכה במכרז.
3. זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

המצהיר
ר

אישור עו"ד

הנני מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע בפני עורך דין _____ מר/גב' _____ במשרדי ברחוב _____ בעיר _____ שזיהה/זיהתה עצמו/ה ע"י תעודת זיהוי מס' _____ /המוכר/ת לי באופן אישי ואחרי שהוזהרתי כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

חתימה

תאריך

הנדון : אישור על מחזור כספי בשנים 2020-2025

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן :

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום _____ (או לחילופין ליום _____ וליום _____) (1) בוקרו/נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

לחילופין:

הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום/ימים (1) _____ בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

- ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחד (2).

לחילופין:

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

לחילופין:

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

- ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים/סקורים ליום/ימים (1) _____ המחזור הכספי של חברתכם

בשנת 2020 - הינו גבוה מ/שווה ל	ש.ה.
בשנת 2021 - הינו גבוה מ/שווה ל	ש.ה.
בשנת 2022 - הינו גבוה מ/שווה ל	ש.ה.
בשנת 2023 - הינו גבוה מ/שווה ל	ש.ה.
בשנת 2024 - הינו גבוה מ/שווה ל	ש.ה.
בשנת 2025 - הינו גבוה מ/שווה ל	ש.ה.

בכבוד רב,

רואי חשבון

- יצוינו התאריכים בהתאם לנדרש במסמכי המכרז.
- לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחד.

הערות:

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

לכבוד

החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ)

ג.א.ג.,

הצעה והצהרת המשתתף - מכרז מס' 08/2026

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. קראנו בעיון, בחנו בקפידה והננו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז.
2. בחנו את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע מלוא התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז, את החוקים, הדרישות והנהלים של כל הרשויות המוסמכות, וכל גורם אחר שאישורו נדרש לצורך קיום התחייבויותינו עפ"י מסמכי המכרז וכן את כל הגורמים, אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתנו. כן הננו מאשרים כי קביעת התמורה בהצעתנו זו נעשתה בהתחשב בכל הנתונים שלעיל וכי אין ולא תהיה לנו כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם האמור לעיל ו/או עם הצעתנו.
3. הגשנו את הצעתנו בהתאם לאמור במסמכי המכרז ובהסתמך על הבדיקות שערכנו. בידינו כל המידע הדרוש לנו ואנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.
4. הננו מתחייבים כי במשך כל תקופת ההתקשרות, נקיים אחר הוראות כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת, ללא כל תמורה נוספת שהיא.
5. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים עפ"י מסמכי המכרז ואנו מקבלים על עצמנו לבצע את העבודות והשירותים, נשוא המכרז.
6. הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
7. יש לנו את כל האמצעים הטכניים, המקצועיים, כוח האדם וכל הציוד הנדרש והמתאים על מנת לבצע ולהשלים את העבודות ולבצע את השירותים במועדים הנקובים במסמכי המכרז, ואנו מתחייבים לעשות כן אם נזכה במכרז.
8. אנו מכירים את כל הדינים המתייחסים לעבודות ולשירותים נשוא ההסכם.
9. **בהסתמך על כל האמור לעיל ולהלן בכל מסמכי המכרז, הננו מציעים לשלם לכם את הסכומים המפורטים במסמך ב'1.**
10. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 120 (מאה ועשרים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לנו, כי החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנדרש תיפסל הצעתנו והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי המכרז ו/או על-פי כל דין.

11. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה בלתי-חוזרת כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם ייכרת הסכם מחייב בינינו לבינכם.
12. להבטחת קיום הצעתנו והתחייבויותינו אנו מוסרים ערבות כנדרש במסמכי המכרז.
13. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים כי תוך המועד שייקבע בהודעת החברה על הזכייה, נחתום על כל המסמכים ונפקיד בידי החברה כתב ערבות ואישור על עריכת פוליסות ביטוח הכל כנדרש במסמכי המכרז וכן נתחיל בביצוע העבודות ביום שהחברה תורה לנו.
14. היה ומסיבה כלשהי לא נעמוד בהתחייבויותינו אנו מסכימים כי הערבות שנמסרה על ידינו עם הצעתנו במכרז תוגש לגבייה על ידי החברה, וסכום הערבות יחולט על ידה כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
15. ההתקשרות עם הזוכה במכרז תלויה בחתימת הסכם חכירה בין החברה לבין עיריית רחובות המסדיר את השימוש בזכויות במגרש האמור לעיל. לא התקיים התנאי המתלה כאמור, לרבות בתוך 3 חודשים מיום הבחירה בזוכה במכרז, תהיה רשאית החברה להודיע לזוכה על ביטול ההסכם ללא שתהא לזוכה כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בעניין. לחלופין, רשאית החברה להסב את ההסכם לעירייה.
16. הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המשתתף בשמו מוגשת ההצעה, אנו זכאים לחתום בשם המשתתף על הצעה זו, חתימתנו מחייבת את המשתתף ואין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

חתימת המשתתף

תאריך

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצעה זו דלעיל ועל כל יתר מסמכי המכרז וההצעה ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ בשם המשתתף, כי המשתתף הינו תאגיד קיים ותקף וכי התקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלו ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על ההצעה למכרז וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

עו"ד,

מכרז מס' 08/2026

מסמך ב'1

הצעת המשתתף

ההצעה הכספית

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

1. הטבלה שלהלן מפרטת את שטחי המסחר המוצעים להשכרה במסגרת מכרז זה, לרבות מספר היחידה, שטחה, ודמי השכירות המינימליים הנדרשים למ"ר.
2. על המשתתף לעיין בקפידה בפרטי היחידות ולבחון אילו מבין השטחים המפורטים בטבלה להלן הוא השטח שביחס אליו הוא מעוניין להגיש הצעה לשכירות.
3. במידה שהמשתתף מעוניין להגיש הצעה עבור שטח אחד בלבד, עליו למלא את הטבלה אך ורק ביחס לאותו השטח, לרבות ציון הצעת המחיר המוצעת לכל מ"ר ומטרת העסק המבוקשת.
4. במידה שהמשתתף מעוניין להגיש הצעה עבור שני השטחים יחד, עליו למלא בטבלה שלהלן את הצעת המחיר המוצעת לכל מ"ר ומטרת העסק המבוקשת, עבור שני שטחי מסחר יחד.
5. ידוע לי כי מילוי מדויק של הטבלה כמפורט לעיל, מהווה תנאי יסודי להשתתפות במכרז, והחברה שומרת לעצמה את הזכות לפסול הצעות שאינן עומדות בדרישות אלו.
- יובהר, כי פסילתה של אחת מההצעות שהוגשו על ידי מציע מסוים לא תביא בהכרח לפסילתן של יתר ההצעות שהוגשו על ידו, והדבר ייבחן על פי נסיבות העניין, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
6. במידה ואגיש הצעה ביחס ליותר משטח אחד, הריני מצהיר ומאשר כי ידוע לי ואני מסכים לכך שאני עשוי לזכות באחד מהשטחים בלבד, בחלק מהן, בכל השטחים שעליהם הגשתי הצעה, או כלל לא לזכות, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ובהתאם להוראות המכרז.
7. כן אני מצהיר כי לא תעמוד לי האפשרות להתנות את הצעתי בזכייה בכל השטחים, בחלקם או בשטח אחד בלבד, ולא תהיה לי כל טענה, דרישה או עילה משפטית כלפי החברה או מי מטעמה בקשר לכך.
8. בכפוף לעיל, להלן הצעתי לפי פירוט כדלקמן, אשר מתייחסת לשטח המסחר, לגובה דמי השכירות החודשיים למ"ר ולמטרת העסק:

מטרת העסק	דמי שכירות מינימליים למ"ר (ללא מע"מ)	גובה ההצעה – דמי שכירות חודשיים למ"ר (ללא מע"מ)	חלוקת שטחי המסחר וגודלם:
	56 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. במילים: חמישים ושישה ₪ בתוספת מע"מ.	_____ ₪ במילים: _____ _____	יחידת מסחר דרומית - שטח מסחרי של כ-230 מ"ר
	54 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ במילים: חמישים וארבעה ₪ בתוספת מע"מ.	_____ ₪ במילים: _____ _____	יחידת מסחר צפונית - שטח מסחרי ששטחו הכולל כ-125 מ"ר

מובהר בזאת כדלקמן:

- הצעת המחיר דלעיל תהווה דמי השכירות היסודיים בהם יחוב השוכר כלפי החברה (להלן: "דמי השכירות היסודיים").
- במשך 5 החודשים הראשונים לתקופת השכירות (לרבות במהלך תקופת השיפוצים וההתאמות) לא ישולם שכ"ד לחברה (להלן: "תקופת הגרייס"). יודגש כי במידה וסיים השוכר את תקופת השיפוצים לפני תום תקופת הגרייס, ישלם את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם מהיום בו הסתיימו השיפוצים במושכר, לפי קביעת החברה.
- בתום תקופת הגרייס ישלם הזוכה במכרז את דמי השכירות במלואם בהתאם לקבוע בהסכם.
- דמי השכירות (כמפורט בהסכם) אינם כוללים מע"מ. לכל סכום שישולם לחברה יתווסף מע"מ על פי דין.
- דמי השכירות משולמים בגין קבלת זכות שכירות במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר.
- מובהר כי עבודות התאמה כהגדרתן בהסכם השכירות, ככל שתבוצענה במושכר, הינן בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל ולכל תשלום החל עלינו על פי הסכם השכירות ונספחיו וללא כל תמורה או השתתפות מצד החברה.
- מובהר כי החברה רשאית לבצע מדידה של השטח הבנוי לאחר האכלוס ולפיה יקבע השטח בגינו יגבו דמי השכירות ובכל מקרה לא פחות מהשטח הנקוב לעיל.
- ככל שייתמשכו עבודות במסגרת פרויקט האצטדיון וסביבתו ו/או ככל שיבוצעו עבודות תשתית, חסימות, גידורים או שינויים בהסדרי תנועה ו/או גישה, אשר לדעת החברה עשויים להשפיע באופן מהותי על תנועת הלקוחות לעסק של השוכר ו/או על יכולת השוכר לנהל את עסקיו בנכס (להלן: "העבודות"), תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי (אך לא חייבת), להעמיד את דמי השכירות לתקופה שתקבע על ידה ועד 6 חודשים במצטבר, על תשלום דמי שכירות על בסיס אחוזים מן הפדיון בלבד, ללא חיוב בדמי שכירות יסודיים/מינימליים, בהתאם לסעיף 10.6 להסכם. מובהר כי הפעלת סמכות החברה לפי סעיף זה אינה טעונה מתן הודעה מראש או קביעה פורמלית של מועד תחילת העבודות, וכי החברה רשאית להתנות כל הקלה כאמור בהמצאת דוחות פדיון עדכניים לשביעות רצונה ובהיעדר הפרה מצד השוכר.

מכרז מס' 08/2026

מסמך ג'
הסכם שכירות

הסכם שכירות

שנערך ונחתם ברחובות מיום _____ חודש _____ שנת 2026

בין
החברה העירונית רחובות לתרבות ספורט ונופש בע"מ (חל"צ)
ח.פ. 514646124
מרחוב הנביאים 8, רחובות
(להלן: "החברה")
מצד אחד

לבין

מצד שני

(להלן: "השוכר")

הואיל והחברה פרסמה את מכרז 8/2026 להשכרת שטחי מסחר באצטדיון רחובות – מתחם פארק המדע רחובות (להלן: "המכרז");

והואיל והשוכר הגיש את הצעתו למכרז, וועדת המכרזים של החברה על בסיס הצהרותיו של השוכר והצעתו במכרז החליטה לבחור בהצעת השוכר כהצעה הזוכה;

והואיל והשוכר מעוניין לשכור את המשוכר כהגדרתו להלן לצורך ניהול והפעלת עסק בשטח המושכר בהתאם למטרת העסק/ השימוש המוצע כפי שצויינה על ידו במסגרת הצעתו למכרז ואשר אושרה על ידי החברה;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם שכירות המושכר, הכל כמפורט בהסכם שכירות זה להלן;

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל מסמכי המכרז והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ובחזקת תנאיו.
- 1.3. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושם של המונחים שלהלן כרשום בצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

כאמור וכקבוע בנספח י' – "תנאים מיוחדים".	"המבנה"
מכרז מס' 8/2026 להשכרת שטחי מסחר באצטדיון רחובות – מתחם פארק המדע רחובות.	"המכרז"
כל המסמכים, המפרטים והתוכניות המהווים את המכרז והמצורפים אליו או שנמסרו לרוכשי מסמכי המכרז בקשר עם המכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסר ו/או תמסור החברה לרוכשי מסמכי המכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה במכרז.	"מסמכי המכרז"
כאמור וכקבוע בנספח י' – "תנאים מיוחדים".	"הנכס", "המושכר"
המערכות ו/או המתקנים במבנה המשמשים את החברה ומשתמשים אחרים במבנה לרבות מערכות וצנרת האינסטלציה, תאורה, ביוב ותיעול, ציוד לגילוי ולכיבוי אש, מתקני אשפה, מערכות מחשוב וכו' המשמשים את כלל השוכרים במבנה, למעט מתקנים וציוד הנמצאים ביחידות והמשמשים ומשרתים את השוכר או המשתמש של אותה יחידה בלבד.	"מתקנים לשימוש משותף"
כל השטחים בתחום המבנה, לרבות כל המבנים, התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, קירות חוץ, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, רחובות פנימיים, פרוזדורי מדרגות, כל שטח אחר בתחומי המבנה המיועד לשמש את הקהל הרחב, לרבות כל השטחים הציבוריים במבנה, הכל למעט שטחים במבנה המוחזקים על ידי מחזיקים והכל כפי שיקבע ויוגדר על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.	"שטחים ציבוריים"
מנכ"ל החברה ו/או מי מטעמו אשר ימונה מעת לעת.	"המנהל"
המדד הנקוב בנספח התנאים המיוחדים.	"מדד הבסיס"
1.4. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות המעיין ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.	
1.5. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם וייקראו יחד עימו :	
תשריט כללי של המושכר	נספח א'
תוכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף להסכם רק והשוכר מבצע עבודות ורק לאחר אישור החברה לתוכניות השוכר).	נספח ב'
תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות הבינוי, שיפוץ והתאמה (במידה ובוצעו).	נספח ג'
נוסח כתב ערבות ביצוע.	נספח ד'
נספח ביטוח.	נספח ה'
נוסח אישור עריכת ביטוחי עבודות השוכר – יצורף במידה והשוכר מבצע עבודות.	נספח ה'1
נוסח אישור עריכת ביטוחי השוכר.	נספח ה'2
נוסח שטר חוב.	נספח ו'
נוהל עבודות התאמה.	נספח ז'
כתב התחייבות שוכר משנה.	נספח ח'
כלל מסמכי המכרז והצעת השוכר במכרז.	נספח ט'
נספח התנאים המיוחדים.	נספח י'

2. בוטל.

3. השכרת המושכר:

- 3.1. החברה משכירה בזאת לשוכר את המושכר, והשוכר שוכר את המושכר מאת החברה למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות כמפורט בהסכם זה. מובהר ומוסכם בזאת כי פרט לשכירות המושכר, לא תהיינה לשוכר כל זכות, לרבות זכויות שימוש, ניצול וכד', בכל חלקים ו/או שטחים אחרים במבנה, למעט זכות שימוש סבירה ומקובלת במתקנים המשותפים ולמעט זכות שימוש בחניון הבניין, בתנאים שייקבעו על ידי החברה ו/או מי מטעם החברה.
- 3.2. מבלי לפגוע מסעיף 9 להלן, מודגש ומותנה בזה במפורש כי שכירות המושכר לשוכר ע"פ הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות מוגנת ו/או אינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.
- 3.3. השכירות על פי הסכם זה מותנית במילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים בגין המושכר בתקופת השכירות.

4. מהות ההסכם

- 4.1. מובהר כי כל שינוי מהותי במטרת העסק/השימוש המוצע במושכר ביחס להצעת השוכר שאושרה במסגרת המכרז, טעון קבלת אישור החברה מראש ובכתב (ובכפוף לכל דין), והחברה תהא רשאית להתנות את אישורה בתנאים, לרבות עדכון דמי שכירות ו/או התאמות נדרשות, לפי שיקול דעתה ובהתאם להוראות ההסכם.
- 4.2. השוכר מצהיר כי מיקומו של המבנה, מרכיביו, שטחו, גבולותיו ותשריטו, כמפורט בנספח א' ידועים וברורים לו וכי המבנה מתאים לצרכיו ואין לו כל טענות מוס ו/או פגם כנגד המבנה, למעט פגמים או ליקויים אשר יתגלו במעמד קבלת החזקה במושכר ולמעט ליקויים ו/או פגמים נסתרים אשר השוכר לא היה יכול לגלותם בבדיקה סבירה במעמד קבלת החזקה במושכר.

5. הפעלת והחזקת הנכס

- 5.1. הנכס יושכר לשוכר במצבו הקיים (As-Is) לרבות תשתיות קצה בלבד ובהתאם לסוג הפעילות שתבוצע במושכר. מובהר כי תשתיות הקצה שיימסרו כוללות נקודת מים, נקודת ביוב, נקודת חשמל ונקודת כיבוי אש אחת, וכי לא יימסר חיבור למערכת מיזוג אוויר מרכזית. ככל שהשוכר יבקש לבצע עבודות התאמה, לרבות התקנת מחיצות, עבודות גבס, מערכות מיזוג עצמאיות, שילוב עם המערכות הקיימות במבנה או כל עבודה אחרת, יהא עליו לקבל את אישור החברה מראש ובכתב, ולבצען על חשבונו ובאחריותו המלאה, בהתאם להוראות הדין ולהנחיות החברה. השוכר יישא, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, בכל עלויות התאמת המושכר לצורך הפעלת העסק המופעל על ידו בהתאם לדרישות הדין, לרבות תכנון, התקנה וחיבור של מערכות נדרשות, ובכלל זה מערכת מיזוג אוויר עצמאית, ככל שתידרש, וכן כל ציוד, אבזור, תשתית, רכיב, מערכת או עבודה הכרוכים בכך.

- 5.2. האחריות כמו גם החבות לשאת במלוא העלויות בגין הכשרת הנכס להפעלת עסק על פי הוראות כל דין, לרבות כל שינוי או תוספת אשר יידרשו בתקופת השכירות, הינה על השוכר בלבד למעט התחייבות החברה על פי נספחי ההסכם.
- 5.3. השוכר מתחייב לשמור על שלמות המושכר, מתקניו ואביזריו ולהחזיקם במצב טוב, נקי וראוי לשימוש.
- 5.4. השוכר ישא בכל ההוצאות בגין שימוש בחשמל, מים וטלפון במבנה וכן בכל תשלום ו/או הוצאה הנוגעים לשימוש בנכס ולהחזקתו, למעט תשלומים החלים מפורשות על החברה ובהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.5. מובהר ומוסכם כי החברה לא תישא בכל הוצאה הקשורה להפעלת הנכס ולציודו.
- 5.6. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במהלך תקופת השכירות, כאמור בפרק תקופת השכירות להלן, תהא רשאית החברה לערוך ביקורות במבנה, אשר תוצאותיה יועלו על הכתב. היה ונמצא בביקורת מטעם החברה, כי הפר השוכר את הוראות ההסכם, יוטל על השוכר קנס כמפורט בסעיף פיצויים מוסכמים להלן. אין באמור בכדי לגרוע מכל סעד נוסף או חלופי לו זכאית החברה עפ"י כל דין או הסכם.
- כמו כן, במהלך תקופת השכירות, השוכר יאפשר לשוכרים עתידיים לבקר במבנה, וזאת מטעמים סבירים ובכפוף למתן הודעה מראש. ביקורים כאמור יתבצעו בשעות מקובלות.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ביקורים כאמור יכול שייערכו, בין היתר, לצורך התרשמות של שוכרים עתידיים מהמבנה, לצורך ביקור של גופים כדוגמת רשות כיבוי אש, יועצי בטיחות וכיו"ב.
- הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6. הצהרת השוכר:

השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

- 6.1. כי ראה ובדק את המבנה, את המושכר והמבנה ואת סביבתם, פיזית ומשפטית, את תוכניות המבנה והמושכר, את התב"ע, תוכניות תחבורה ותנועה, את כל הנספחים המצורפים להסכם זה, וכן בדק לרבות אצל רשויות התכנון, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליהם, את המצב התכנוני של המבנה והמושכר מכל בחינה שהיא, ומאשר כי מצא את המבנה, המושכר, ואת כל המסמכים המצורפים כנספחי ההסכם כמפורט בסעיף 1.5 לעיל מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה וכי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך, למעט פגם ו/או אי התאמה נסתרים אשר השוכר לא יכול היה לגלותם בבדיקה סבירה במועד מסירת החזקה.
- 6.2. כי ידוע לו שעיריית רחובות (להלן: "העירייה") ו/או החברה תהיינה רשאיות להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות המבנה לפי שיקול דעתן, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות. השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בסעיף 7 להלן. השוכר מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה תכנונית כאמור, לרבות אי הגשת כל התנגדות על ידו ו/או מי מטעמו.

- 6.3. כי לא יתנגד לכל עבודת בניה ו/או הרחבה ו/או הריסה במבנה או בסביבתו למעט במקרה ובו פעולה כאמור תפגע באופן בלתי סביר בשימוש במושכר ומטרתו, ובלבד כי לא תיגרע זכות השימוש של השוכר למושכר ותישמר הגישה הסבירה והבטוחה אליו.
- 6.4. כי הוא זכאי להתקשר בהסכם זה, ואין כל מניעה חוזית ו/או חוקית ו/או אחרת מצידו להתקשרותו בהסכם זה ולשכירות במושכר מהחברה.
- 6.5. כי הוא בעל ידע, ניסיון, יכולת כספית ויכולת הפעלת וניהול עסקו במושכר, כמפורט במטרת השכירות, כי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן ומתאים.
- 6.6. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, השוכר מתחייב לנהל את העסק במושכר בהתאם למטרת העסק/השימוש המוצע כפי שצוינה על ידו במסגרת הצעתו למכרז ואשר אושרה על ידי החברה, ולשמור על סטנדרט הפעלה סביר ומקובל לעסק מסוגו, הכל בכפוף להוראות ההסכם ובכפוף להיתרים הנדרשים על פי דין.
- 6.7. כי ידוע לו כי אין בהסכם זה כדי להקנות לו בלעדיות מכל סוג ומין שהוא, וכי החברה תהיה רשאית להעניק זכויות ו/או לבצע כל עסקה ו/או פעולה במבנה ו/או בשטחי המבנה וסביבתו מעת לעת, לרבות השכרת ו/או הענקת הרשאה לצדדים שלישיים ו/או קיום פעילות ו/או ארועים בשטחי המבנה במטרה דומה ו/או זהה למטרת השכירות של הסכם זה.
- 6.8. כי ידוע לו שבמבנה ו/או בקרבתו מופעלים עסקים מסוגים שונים, לרבות על ידי בשכירות מטעם העירייה ו/או החברה. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג העסקים שיתנהלו על ידי מחזיקי שטחים במבנה ו/או בקרבתו, אופיים, היקף פעילותם, וכל טענה אחרת הקשורה לכך.
- 6.9. כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הינו מתחייב בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר. לנקוט הליכים משפטיים על חשבונו בלבד. השוכר יודיע לחברה מיידית על כל מקרה של השגת גבול כזו.
- 6.10. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי הסכם זה, לרבות בדבר שכירות.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. המושכר:

- 7.1. שטחו של המושכר לצורך הסכם זה הינו כ-372.5 מ"ר ברוטו, כמצויין בתשריט המצ"ב כנספח א'.
- 7.2. בנוסף, ידוע לשוכר כי במסגרת המושכר האמור בסעיף 7.1 לעיל, ובו בלבד, עליו ליתן פתרונות לכל התשתיות שיידרשו לו לצורך פעילותו במושכר, והוא מתחייב למקמן במקום שיועד לכך. השוכר לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למושכר לצרכים אלה ו/או אחרים, למעט הצבת כיסאות ו/או שולחנות ו/או פינת ישיבה, ככל שהדבר יותר לו על פי דין, על ידי הרשויות המוסמכות, ובכפוף להוראות החברה, נהליה, ולתקנון האצטדיון ככל שיתקון כזה.

- שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות התקנת תשתיות, בשטחים שמחוץ לשטח המושכר, שלא בהתאם לאמור לעיל, יהוו הפרה יסודית של ההסכם, ובנוסף יקנו לחברה את הזכות לסלק כל מתקן ו/או בנייה מחוץ לשטח המושכר ולחייב את השוכר בהוצאות הפינוי, דמי שימוש, וכל סעד ו/או פיצוי אחרים על פי ההסכם ועל פי הדין.
- 7.3. על אף האמור לעיל, יובהר כי במקרה בו יותר לשוכר להציב כיסאות ו/או שולחנות ו/או פינת ישיבה מחוץ לגבולות השטח הבנוי, אזי השוכר לא יידרש לשלם לחברה דמי שכירות נוספים בגין שטחים אלו, ובלבד שהשימוש בהם נעשה בהתאם להיתר שניתן, להוראות כל דין, להוראות החברה, נהליה, ולתקנון האצטדיון ככל שיתוקן כזה.
- 7.4. השוכר מתחייב לאפשר לחברה, למי מטעמה, או למי משוכרי המבנה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות תחזוקה, תפעול, תיקון וכדומה לתשתיות כאמור על כל הכרוך בכך, והכל בכפוף לתיאום מראש.

8. מטרת השכירות והתחייבויות השוכר:

- 8.1. השכירות במושכר הינה אך ורק למטרה נשוא מכרז והסכם זה. חל איסור מוחלט לעשות שימוש במושכר, או בחלק ממנו, לכל מטרה אחרת, לרבות עיסוק בכל עסק אחר או מכירת מוצרים, סחורות ו/או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, שאינם מנויים במטרת השכירות, אלא אם קיבלו את אישור החברה בכתב ומראש.
- 8.2. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות כפי שנקבעה בהסכם זה ולא יפעל בחריגה לה, ללא הסכמת החברה מראש בכתב.
- 8.3. השוכר מתחייב שלא להפריע באיזה אופן שהוא לאנשים אחרים המבקרים, המחזיקים ו/או המשתמשים במבנה, לרבות הימנעות מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לחברה ו/או לשוכרים ו/או לבעלי הרשאה אחרים במבנה ו/או לציבור בכלל, לרבות שכנים ובעלי זכויות אחרים במבנה.
- 8.4. השוכר מתחייב כי העסק/ים שינוהל על ידו במושכר יהיה פתוחים במהלך כל השנה בהתאם להוראות רישיון העסק שלו לרבות חוקי העזר העירוניים.
- 8.5. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי במבנה ובסביבתו, לרבות בשטחים אחרים במבנה, יכול שיפעלו, בין היתר, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בתי אוכל, פארם, חדרי כושר, מאפיות, סופרמרקטים ועסקים אחרים, והוא מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה בקשר לכך, לרבות בקשר לתחום הפעילות בהם, לשעות ההפעלה שלהם, לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, דוחק, ריחות או לכל מטרד אחר הנגרם בשל פעילותם וכן מתחייב לשתף פעולה עם החברה בקשר לכך ככל שיהיה בכך צורך.
- 8.6. זכות השימוש של השוכר אינה ניתנת לשעבוד או משכון או להעברה לכל צד שלישי, באשר המדובר בזכות שניתנה לזוכה במכרז נוכח מאפיניה הייחודיים.
- 8.7. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל שיתקיימו אירועים במבנה ו/או בסביבתו מכל סוג ומין שהוא, לרבות בשטחים הציבוריים של המבנה, השוכר מתחייב להמשיך את הפעילות הרגילה במושכר, בהתאם לשעות הפתיחה והסגירה הרגילות במבנה, ובלבד כי לא תיגרע זכות השימוש של השוכר למושכר ותישמר הגישה הסבירה והבטוחה אליו.
- מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לחייב את החברה ו/או כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה בנוגע לפעילות עסקית ו/או מסחרית ו/או תרבותית כלשהי במבנה ו/או בסביבתו, והן יתקיימו ככל שיתאפשר ו/או לפי שיקול דעתה של החברה.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. תקופת השכירות:

9.1. תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה למשך שלוש שנים (3) המתחילה במועד שבו חתמה החברה על הסכם השכירות או לחלופים במועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר, לפי קביעת החברה (להלן: "**תקופת השכירות**").

9.2. בכפוף לסעיף 9.3 להלן עם סיום תקופת השכירות תוארך תקופת השכירות באופן אוטומטי למשך שנתיים נוספות (2) (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**") אלא אם כן הודיעה החברה לשוכר בכתב, לא יאוחר ממאה ועשרים (120) יום לפני תום תקופת השכירות, על רצונה שלא להאריך את תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת.

9.3. הארכת תקופת השכירות כאמור ובכפוף לסעיף 9.2 לעיל, מותנית בקיום כל התנאים הבאים, במצטבר:

9.3.1. עד לתום תקופת השכירות, עמד השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ולא הייתה מצדו כל הפרה יסודית שלא תוקנה ו/או הפרה חוזרת.

9.3.2. השוכר ימציא לחברה 30 יום לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, את כל האישורים והמסמכים הדרושים על פי הסכם זה לרבות בדבר הארכת תוקף כל הבטוחות אשר ניתנו על ידו לחברה ואישורי הביטוח.

9.3.3. אין בעת תקופת הארכת השכירות ו/או בתקופה שקדמה לה, הליכים משפטיים כלשהם, לרבות בורות, בין השוכר לבין החברה ו/או העירייה.

9.3.4. התקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין להארכת תקופת השכירות, לרבות אישור מועצת העיר רחובות.

9.4. לא נתקיימו כל התנאים להארכת תקופת השכירות למשך תקופת השכירות הנוספת מכל סיבה שהיא, יסתיים ההסכם עם תום תקופת השכירות והשוכר יפנה את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה בדבר פינוי המושכר עד לתום תקופת השכירות.

9.5. הוארך ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת, יחולו על השכירות בתקופת השכירות הנוספת כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים.

9.6. השוכר לא יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת שכירות נוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה, למעט כאמור בסעיף 9.2 לעיל. אם על אף האמור לעיל, יפנה השוכר את המושכר, מכל סיבה שהיא, קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה, ימשיכו לחול על השוכר ההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל, כדי לפגוע בזכויותיה של החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות.

9.7. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, מובהר כי ככל והעירייה תבקש לסיים את חוזה זה בין השוכר לחברה, יחולו הוראות **נספח ח'**, והסכם השכירות שנחתם בין החברה לבין השוכר יומחה על כל הוראותיו לעירייה אשר תכנס בנעלי החברה כמשכירת הנכס ו/או שהשוכר

יתחייב להסב את כל התחייבויותיו כלפי החברה לעירייה, ובכלל זה תשלום דמי שכירות ו/או ביטחונות ו/או ביטוחים לתקופה שתחל ממועד הודעת העירייה בגין ביטול הסכם החכירה ועד לסיום תקופת השכירות שנחתם בין השוכר לבין החברה בקשר למושכר, הכל לבחירת העירייה. כמו כן, מוסכם כי במקרה זה לשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה. לעניין זה מתחייב השוכר לחתום על **נספח ח'** להסכם זה.

10. דמי השכירות

השוכר ישלם לחברה בגין השכירות, החל ממועד המסירה ובמהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסכום חודשי כולל כמפורט בהצעתו **בנספח י'**, בתוספת מס ערך מוסף כחוק. דמי השכירות החודשיים יעודכנו ויעלו בהתאם למפורט **בנספח י'**. מובהר כי השוכר לא ידרש בתשלום דמי שכירות עבור שטח הישיבה החיצוני ככל ויבחר לעשות בו שימוש.

10.1. בהתאם להרשאה, ב-1 לחודש ו/או במועד אחר שיקבע על ידי החברה, ייגבו דמי השכירות החודשיים הקבועים **בנספח י'** להסכם, בהוראת קבע חודשית קבועה ו/או באמצעות המחאות המתוארכות לראשית כל חודש בתקופת השכירות ו/או ע"פ שיקול דעת החברה ובהתאם להנחיותיה.

10.2. לדמי השכירות החודשיים יתווסף מע"מ כחוק.

10.3. במהלך חודשי השכירות הראשונים הקבועים **בנספח י'** להסכם, ינתן לשוכר גרייס, כמפורט **בנספח י'** להסכם.

10.4. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים במשך כל תקופת השכירות, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו.

10.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי קבלת כל אמצעי תשלום על ידי החברה וכל שימוש בהם, לא יחשבו כפירעון בפועל ורק פירעון אמצעי התשלום בפועל במלואו ובמועדו ייחשב כביצוע תשלום על ידי השוכר.

10.6. ככל שהשוכר יגיש בקשה לקבלת הקלה בדמי השכירות בהתאם לסעיפים 10.8-10.9 להלן, יהיה עליו להמציא לחברה נתונים בדבר היקף הפעילות במושכר בתקופה הרלוונטית (כגון דוחות פדיון או דיווחי מע"מ), וזאת לצורך בחינת הבקשה בלבד. החברה תהא רשאית לבחון נתונים אלו, באמצעות רואה חשבון מטעמה, על מנת לקבוע את שיעור ההקלה הראוי, והכל בכפוף לשמירת סודיות מסחרית. המצאת הנתונים כאמור הינה תנאי לבחינת הבקשה, ולא תוטל על השוכר חובת דיווח שוטפת מעבר למקרים אלו.

10.7. "תקופת עבודות בסביבת האצטדיון" משמעה תקופה שבה מתבצעות עבודות הקמה באזור אצטדיון רחובות, באופן אשר לפי קביעת החברה (המבוססת, בין היתר, על הודעת העירייה ו/או הגורם המבצע), יש בו כדי להשפיע באופן מהותי על הגישה למבנה ו/או על פעילות עסקו של השוכר.

10.8. ככל שהשוכר יסבור כי מתקיימת תקופת עבודות בסביבת האצטדיון וכי יש בעבודות כאמור כדי לגרום או שהן גורמות בפועל לפגיעה מהותית בתנועת הלקוחות לעסקו ו/או ביכולת ניהול עסקו בנכס, יודיע על כך לחברה בכתב ללא דיחוי, תוך פירוט הנסיבות והיקף ההשפעה הנטען, ויצרף נתונים תומכים, לרבות דוחות פדיון עדכניים ומלאים ואסמכתאות לצורך אימותם, כמבוקש בסעיף 10.6 לעיל, והכל לשביעות רצונה של החברה. לאחר קבלת הודעת השוכר ובדיקתה, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעניק לשוכר פטור מתשלום דמי שכירות יסודיים לתקופה של עד שלושה (3) חודשים (להלן: "גרייס עבודות"), והכל בכפוף להיעדר הפרה מצד השוכר. מובהר כי בתקופת גרייס עבודות ימשיך השוכר למסור לחברה דוחות פדיון ואסמכתאות לצורך אימותם, כמבוקש בסעיף 10.6 לעיל, וכן יוסיף לשאת בכל תשלום אחר החל עליו לפי ההסכם ו/או דין, לרבות תשלומי חובה, ארנונה, מים, חשמל וכיו"ב, ללא כל הפחתה.

10.9. תום גרייס עבודות, החברה תשקול (אך לא תהא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להמצאת דוחות פדיון מעודכנים, מלאים ומדויקים לשביעות רצונה, והיעדר הפרה מצד השוכר, להחיל למשך תקופה מוגבלת של עד שישה (6) חודשים מנגנון תשלום המבוסס על דמי שכירות על בסיס פדיון בלבד, ללא חיוב בדמי שכירות יסודיים/מינימליים (להלן: "תקופת פדיון בלבד"). בתקופת "פדיון בלבד" יחולו כל הוראות ההסכם בדבר דיווח, אימות וביקורת פדיון, לרבות בסעיף 10.6 לעיל, בשינויים המחויבים. מובהר כי עבודות הרכבת הקלה אינן מבוצעות על ידי החברה ו/או מי מטעמה, ולשוכר לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה בקשר לעצם ביצוע העבודות, משכן ו/או תוצאותיהן, למעט ככל שהחברה, לפי שיקול דעתה, תחליט להעניק הקלה בהתאם לסעיפים 10.8-10.9 לעיל.

10.10. למען הסר ספק: (א) ההקלה לפי סעיפים 10.8-10.9 לעיל הינה חד-פעמית ומוגבלת בזמן, ולא תוארך אלא אם הוסכם אחרת במפורש ובכתב; (ב) אין בהקלה כדי להפחית או לגרוע מכל חובה אחרת של השוכר לפי ההסכם; (ג) אין בהקלה כדי להוות שינוי קבוע בדמי השכירות, ויתור, השתק או תקדים כלפי השוכר ו/או כל שוכר אחר; (ד) במקרה של סתירה בין הוראות סעיפים 10.7-10.10 לבין נספח י' (התנאים המיוחדים), יגבר האמור בנספח י', אלא אם נקבע במפורש אחרת.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11. מיסים ותשלומים נוספים

11.1. במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, המיסים, האגרות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, קיימים או שיוטלו בעתיד, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא לרבות התשלומים השוטפים בגין ארנונה, אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, כבלים או כל הוצאה אחרת - הכל בגין השימוש במושכר, הפעלתו והחזקתו, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי החברה, במלואם ובמועד, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו מכל סיבה שהיא.

11.2. לפי דרישת החברה, השוכר מתחייב להודיע בכתב לעירייה, לתאגיד המים, לספק החשמל, לחברות התקשורת, וכן, לכל ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על הסכם זה, ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על המושכר יופקו על שם השוכר.

11.3. בתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יודיע השוכר בכתב לכל הגופים הנ"ל על סיום תקופת השכירות ויעביר את כל החשבונות הנ"ל על שם הגורם שתורה לו החברה. לצורך ביצוע האמור בס"ק זה, מתחייבים השוכר ו/או החברה לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שידרש.

11.4. השוכר ישלם מס ערך מוסף כדין, כנגד חשבונית מס כדין, בגין כל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם לחברה בהתאם להוראות הסכם זה ביחד עם ביצוע התשלום נשוא מס הערך המוסף, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה.

11.5. השוכר מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם על פי דרישתה של החברה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך ארבעה עשר (14) ימים מקבלת דרישתה כאמור.

11.6. במקרה והשוכר לא ישלם איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, רשאית החברה, אך לא חייבת לשלם במקום השוכר את התשלום האמור ועל השוכר יהיה להחזיר לחברה כל

סכום שישולם על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה, ובלבד שהחברה נתנה לשוכר התראה של עשרה ימים (10) מראש ובכתב על כוונתה לעשות כן והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה.

12. אי קיום יחסי עובד מעביד

12.1. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי היחסים בין החברה ו/או מי מטעמה, לשוכר ו/או עובד מעובדיו ו/או ספק משנה מטעמו ו/או כל אדם אחר מטעמו לפי הסכם זה אינם יוצרים יחסי עובד מעביד או יחסי שותפות, אלא יחס שבין מזמין לספק המספק שירותים, ככל שמדובר באחריות וחובות של החברה, הבאים מכוחה או המועסקים על ידה כלפי השוכר והמועסקים על ידו.

12.2. מובהר בזה כי השוכר הינו בעל תיק של עוסק עצמאי ו/או חברה בע"מ במס הכנסה, במע"מ ובביטוח לאומי והשוכר יהיה אחראי ויישא בכל תשלומי המס החלים עליו כעצמאי והנובעים מהפעלת העסק על פי הסכם זה.

12.3. השוכר ישלם עבורו ו/או עבור עובדיו (לפי העניין) את כלל התשלומים החלים עליו על פי דין לרבות תשלומים לביטוח לאומי, קרנות פנסיה וכיו". השוכר יעביר לחברה לפי דרישתה מעת לעת אסמכתאות לשביעות רצונה לביצוע/להעברה של כלל התשלומים כאמור. מובהר כי אין בדרישת החברה ו/או בזכות הפיקוח שלה בעניין זה כדי להטיל עליה אחריות ו/או כדי ליצור יחסי עובד מעביד בינה לבין השוכר ו/או בינה לבין עובדיו.

12.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק, מובהר בזאת כי לא חלה על החברה כל אחריות בגין מחלה, תאונת עבודה ו/או כל נזק אחר, אם יגרם חלילה, לשוכר ו/או למי מטעמו ו/או לכל צד שלישי כלשהו עקב ו/או תוך כדי ו/או כתוצאה מהפעלת העסק בנכס ו/או מביצוע כל אחת מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה. כמו כן, החברה לא תהא חייבת בכל תשלום שהוא בגין זכויות סוציאליות עבור השוכר.

12.5. השוכר ישפה את החברה בגין כל סכום ו/או הוצאה אשר יגרמו לה בקשר עם כל טענה או דרישה או תביעה כנגדה בעילה הנובעת מקיום יחסי עובד ומעביד, כאמור לעיל. שיפוי, כאמור, יעשה מיד עם דרישתה הראשונה של החברה לכך. החברה תהא רשאית לקזז כל סכום שיגיע לה מהשוכר לפי סעיפים אלו מכל סכום שיגיע לשוכר ממנה.

13. עבודות והתאמות במושכר:

13.1. לא יאוחר משלושים (30) ימי עבודה ממועד קבלת הודעת הזכיה (אף טרם חתימת הסכם זה ע"י החברה), ימסור השוכר לבדיקת החברה ולאישורה, מפרטים טכניים ותוכניות מותאמות לביצוע חתומות על ידי השוכר של כל עבודות השוכר וכן סדר ביצוע העבודות ולו"ז משוער לביצוע העבודות. כמו כן, השוכר יעביר לידי החברה כל שינוי שיעשה בתוכנית שאושרה על ידי החברה (להלן: "**עבודות השוכר**").

13.2. ככל שיש צורך בהוצאת היתר בניה ו/או אישור התוכניות ברשויות המוסמכות לצורך ביצוע עבודות השוכר, ייעשה הדבר על ידי השוכר ועל חשבונו (לרבות תשלומים ליועצים, תשלומי אגרות והטלים, מיסים וכיו") החברה תחתום על כל מסמך בו תדרש חתימתה בהתאם להוראות הסכם זה.

13.3. החברה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם ובלבד שהסירוב לאשר את תוכניות השוכר יהיה מנימוקים סבירים.

- 13.4. לא אושרו המפרטים והתכניות או נתבקשו ע"י החברה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר לחברה תוכניות ומפרטים טכניים חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של החברה וזאת תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיקבל את הערות החברה. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי החברה, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, הכל כאמור לעיל, יצורפו **כנספח ג'** להסכם זה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
- 13.5. מבלי לפגוע בסעיף 13.1 לעיל, לצורך תכנון עבודות השוכר לרבות ההתאמות של המושכר, ככל שידרשו לשוכר, בנוגע למערכות, האינסטלציה, התברואה, מניעת אש במושכר, ועמידה בדרישות הבטיחות המחייבות במושכר, לחברה אין התנגדות כי השוכר ישכור, על חשבון, את שירותיהם יועצים מוסמכים שונים. מובהר כי כלל עבודות ההתאמה כאמור יבוצעו בהתאם למפרטים ולהנחיות המצורפות **כנספח ז'** להסכם זה על אף האמור, יובהר כי בכל מקרה בו במועד חתימת הסכם זה לא צורפו ההוראות **כנספח ז'**, אלא יצורפו בעתיד ע"י החברה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי.
- 13.6. למען הסר ספק, גם אם נמסרה החזקה במושכר לידי השוכר, השוכר לא יהא רשאי להתחיל בביצוע אילו מעבודות ההתאמה טרם קיום מלוא התנאים הבאים במצטבר:
- א. המצאת "נוהל עבודות התאמה" חתום לידי החברה (המופיע **כנספח ז'**)
 - ב. המצאת אישור קיום ביטוח לידי החברה.
 - ג. המצאת הבטוחה לידי החברה.
 - ד. המצאת אמצעי תשלום לידי החברה.
 - ה. קבלת אישור החברה בכתב לתחילת ביצוע עבודות ההתאמה כאמור לעיל.
- 13.7. על אף האמור בכל מקום אחר, יובהר כי החברה תהא רשאית (לרבות באמצעות מי מטעמה) להורות לשוכר על הפסקת עבודות ההתאמה באופן במידי בכל מקום שיעלה חשש לאי קיום הוראות בטיחות, חשש לסיכון חיי אדם, אי קיום התנאים האמורים בסעיף 13.6 לעיל, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה.
- 13.8. הופסקו עבודות התאמה, חידושן יהא מותנה בקיום כל התנאים האמורים לעיל, לרבות תיקון הליקוי ו/או התקלה בגינם הופסקו עבודות ההתאמה.
- 13.9. ידוע לשוכר כי במקביל לעבודות השוכר במושכר, ככל וידרשו, יכול והחברה תבצע באמצעות קבלניה עבודות במבנה.
- 13.10. במידה ויבצע השוכר שינויים במושכר, מתחייב השוכר להעסיק, מבלי לגרוע מהוראות כל דין ואחריותו, לרבות אחריותו כ"תופס" במובנו בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 וכמבצע בניה, מעביד וקבלן מנהל עבודה מטעמו, ראשי, לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד - 1954, ותקנות הבטיחות בעבודות בנייה ובנייה הנדסית, בעל ניסיון בסוג העבודות המבוצעות לפי הסכם זה ומורשה כ"אחראי בטיחות", אשר ישהה במקום ביצוע עבודות השוכר, בכל שעות העבודה ובמהלך הביצוע. השוכר לא יעביר את מנהל העבודה ממקום ביצוע עבודות השוכר בלי אישור החברה מראש.
- 13.11. השוכר יישא, באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988, גם לגבי קבלנים אחרים המבצעים עבודות במושכר, למעט ליקויים ו/או אי-התאמות נסתרים הקיימים במושכר ואשר השוכר לא יכול היה לגלותם בבדיקה סבירה על-ידי מי שאינו בקיא בדבר.

- 13.12. חתימתו על הסכם זה, מהווה אישור בכתב מאת השוכר, כי הינו מקבל על עצמו, ללא כל תמורה, את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח - 1988, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2, לתקנות הנ"ל למפקח העבודה האזורי, ככל שהדבר נדרש על פי הדין.
- 13.13. השוכר יהיה רשאי להתחיל לבצע את עבודות השוכר במושכר במועד אישור התוכניות על ידי החברה.
- 13.14. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול של המושכר ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר וקיימת התאמה מלאה לצורך הפעלת העסק במושכר בעת מועד המסירה, למעט ליקויים ו/או אי-התאמות נסתרים הקיימים במושכר ואשר השוכר לא יכול היה לגלותם בבדיקה סבירה על-ידי מי שאינו בקיא בדבר.
- 13.15. השוכר יהיה חייב לבצע ולהשלים חלק מעבודות השוכר במועדים מסויימים כפי שתורה לו החברה בהתחשב בצרכיה, על מנת לאפשר לה לבצע עבודות, במבנה ו/או במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר. החברה תהיה רשאית להפסיק מידי פעם לאחר הודעה מראש, את מתן ההרשאה לשוכר לתקופות מסוימות בחלקים שונים של המושכר ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע והשלמת עבודות במבנה ו/או במושכר אשר אינן יכולות להתבצע במקביל לעבודות השוכר. מובהר בזאת כי השוכר יתאם את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל, כאשר החברה תעשה ככל שביכולתה לצמצם את הפגיעה ברצף עבודות השוכר ככל שניתן.
- 13.16. במידה ויבצע השוכר עבודות במושכר, מעמדו במושכר ובמבנה במהלך תקופת העבודות יהיה מעמד של בר רשות מטעם החברה לביצוע עבודות השוכר במושכר לצורך הכשרת והתאמת המושכר בלבד. רשות שהייה זו של השוכר ניתנת לביטול מיידי על ידי החברה בכל עת או להפסקה מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 13.17. החברה לא תהיה אחראית לכל עיכוב או איחור בהשלמת המושכר שיגרמו עקב איחור מצד השוכר במסירת התכניות והמפרטים שעליו למסור לאישור החברה כאמור לעיל או איחור בהתאמתם לדרישות החברה. מובהר בזאת כי אין באיחור ו/או עיכוב מסירת התוכניות ו/או המפרטים כדי לדחות את מועד המסירה.
- 13.18. על עבודות השוכר יחולו ההוראות הבאות:
- 13.18.1. אם ידרש היתר בניה או כל רשיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות השוכר, תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות ועל חשבונו הבלעדי וכן תחולנה עליו כל ההוצאות הקשורות בכך. החברה תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור, בכפוף לכך שהעבודות אושרו על ידה כאמור בהסכם זה.
- 13.18.2. החברה תספק לשוכר מים וחשמל בעת ביצוע עבודות השוכר וזאת לפי בקשת השוכר ולאחר תאום עם המנהל, והשוכר ישא בתשלום בגין השימוש במים ובחשמל.
- 13.18.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במהלך תקופת העבודות, יחולו על השוכר כל הוראות הסכם זה, ותשלום כל התשלומים החלים על המושכר ו/או השוכר לפי ההסכם ו/או הדין, לרבות חשמל ומים.
- 13.18.4. ככל ולא ישלים השוכר את עבודות השוכר במושכר במועד שנקבע על ידי החברה בהתאם לסעיף 13.15 לעיל, יהווה הדבר הפרה של הסכם זה והחברה תהא רשאית לדרוש מהשוכר תשלום פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪ ליום, בתוספת מע"מ כדין, זאת מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. בנוסף, במקרה של איחור העולה על 21 ימים מהמועד כאמור, תהא רשאית החברה להביא הסכם זה לסיומו, לחלט את ערבויות השוכר כולן ולדרוש תשלום

הפיצוי המוסכם כאמור, זאת מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

13.19. השוכר מתחייב בזאת כי במהלך תקופת ביצוע עבודות השוכר יגרום לסילוק עודפי החומרים והאשפה ופסולת בניה בתום כל יום עבודה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מיד עם כל דרישה לכך מאת המנהל ו/או המפקח ו/או הגורם העירוני הרלוונטי. מיד עם גמר מלוא עבודות השוכר, ינקה השוכר את מקום העבודות ואזור המושכר ויסלק ממנו את כל מתקני העבודות, החומרים המיותרים, האשפה והמבנים הארעיים מכל סוג שהוא לשביעות רצון המנהל. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי מכולות הפינוי ימוקמו על פי הנחיות המנהל. קביעת המנהל ו/או המפקח לגבי פינוי פסולת ואשפה תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת המנהל ו/או המפקח לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 25.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית המנהל ו/או המפקח כאמור.

13.20. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי סילוק ופינוי אשפה ופסולת, אל מחוץ לשטחי המבנה יבוצע על פי הוראות המנהל ו/או המפקח ו/או העירייה, לרבות בהתאם לנהליהם, למקום שיאושר על ידי הרשויות, לרבות העירייה ויבוצע על חשבון השוכר, לכל מרחק שיידרש, כולל תשלום האגרות המתחייבות מכך. על השוכר לוודא אצל הרשות המוסמכת, את מקומות השפיכה המותרים וכן להציג למנהל ו/או למפקח אישורים בדבר קבלת הפסולת באתר השפיכה, לגבי כל סילוק פסולת כאמור לעיל.

13.21. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, ככל וקיימות הוראות מיוחדות בנוגע על פי כל דין לסילוק הפסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייב הקבלן לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות הללו ובהתאם להנחיות החברה כפי שתינתנה מעת לעת.

13.22. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 5.2 לעיל, השוכר מתחייב לסיים את ביצוע כל עבודות השוכר (ככל וידרשו) עד לתום 6 חודשים ממועד מסירת החזקה. מוסכם כי איחור השוכר בהשלמת עבודות השוכר שלא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה, לא ידחה את מועד הפעלת המושכר המשתמע מכך ויהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם זה.

13.23. מובהר כי במושכר יימסרו נקודות קצה בלבד לתשתיות מים, ביוב, חשמל וכיבוי אש, וכן יותקנו מוני מים וחשמל. השוכר, בתיאום עם המפקח, יפעל להעברת המונים כאמור על שמו לאחר מועד המסירה. מובהר כי העלויות בגין העברת המונים כאמור על שם השוכר, ככל שיהיו, יחולו על השוכר, וכי לא קיים במושכר חיבור למיזוג אוויר מרכזי; כל מערכת מיזוג שתותקן תהיה עצמאית ועל חשבון השוכר²

13.24. השוכר, והוא בלבד, יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או לחברה במקרה והשוכר לא ישלים את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל עד למועד התחלת הפעלת העסק, ובלבד שהעיכוב לא נובע ישירות ממעשה או מחדל של החברה.

13.25. השוכר, והוא בלבד, נושא במלוא האחריות, מכל סוג שהוא, לטיב עבודות השוכר, לרבות בדק ותחזוקה של עבודות השוכר.

13.26. על אף האמור לעיל, ומבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר לפי ההסכם, השוכר מתחייב לקבל, על אחריותו ועל חשבוננו, את כל האישורים הדרושים מאת רשות הכבאות ויתר הרשויות המוסמכות, לרבות ביחס לתוכניות חלוקת הפנים ולכלל מערכות הבטיחות במושכר, כמפורט להלן²

13.26.1. אישור לתוכניות השוכר ולתוכניות חלוקת הפנים, לרבות העברתן למב"ת, לפני תחילת ביצוע עבודות השוכר, וכתנאי להתחלתן²

13.26.2. לפני פתיחת הנכס לקהל הרחב וכתנאי לפתיחתו, ימציא השוכר את כלל האישורים הנדרשים ממעבדה מוכרת לכל מערכות הבטיחות, וכן כל אישור נדרש מאת רשות הכבאות ויתר הרשויות המוסמכות²

מובהר בזאת כי אין באי עמידה של השוכר בהתחייבות/יו כאמור בסעיף זה לעיל כדי לדחות את ו/או לעכב את המועדים הקבועים בהסכם זה ויהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם זה.

13.27. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפגוע בכל התשלומים ובמועדים שעל השוכר לשלם בהתאם לאמור בהסכם זה.

14. מסירת המושכר:

14.1. מסירת המושכר תבוצע במועד המסירה כמפורט בסעיף 9 לעיל, בכפוף לכך שהשוכר קיים את מלוא התחייבויותיו ע"פ הוראות הסכם זה עד לאותו מועד, לרבות החובה להמציא את המסמכים הנקובים בסעיף 13.6 לעיל כמו גם הוראות סעיף 14.2 להלן.

יובהר כי איחור של השוכר בהמצאת המסמכים הנקובים בסעיף 13.6 במועד, תחייב בתשלום פיצוי קבוע בסך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל יום איחור.

בנוסף יובהר כי איחור במסירת המסמכים העולה על ארבעה עשר (14) ימי עסקים יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

14.2. השוכר מתחייב בזאת להופיע במושכר במועד המסירה ולקבל את החזקה במושכר. היה ולא יגיע השוכר לקבל את החזקה במושכר ביום מסירת המושכר תדחה המסירה בשני ימי עסקים ולאחר דחייה זו תתקיים המסירה בין אם הופיע השוכר ובין אם לאו.

מובהר ומוסכם עוד בזה, כי במועד מסירת המושכר, עשויות להתבצע במבנה עבודות ביחידות אחרות במבנה ו/או בסביבתו של המבנה, כולל עבודות פיתוח, ועובדה זו לא תמנע את מסירת וקבלת המושכר כאמור לעיל, בתנאי שלא ימנע מהשוכר שימוש סביר במושכר, המתקנים לשימוש משותף הנדרשים לצורך שימוש סביר במושכר פועלים באופן סדיר, ותתאפשר גישה סבירה למבנה ולמושכר.

14.3. בכפוף לסעיף 14.7 להלן, מסירת החזקה במושכר לשוכר מותנת במילוי כל התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה לרבות תשלום דמי שכירות החודשיים, המצאת בטחונות, המצאת אישורי ביטוח וכיו"ב.

14.4. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול מסירה ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה, למעט ליקויים ו/או אי-התאמות נסתרים הקיימים במושכר ואשר השוכר לא יכול היה לגלותם בבדיקה סבירה על-ידי מי שאינו בקיא בדבר.

14.5. קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצידו כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולהסכם זה, בכפוף למפורט בפרוטוקול המסירה ולמילוי התחייבויות החברה על פי הסכם זה.

14.6. למען הסר ספק מובהר כי הימנעותו של השוכר מלקבל את המושכר כאמור או להופיע במועד המסירה או מלשתף פעולה עם החברה בעריכת הפרוטוקול כאמור ו/או קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות במושכר על ידי החברה, לא ישמשו כמניעה לקבלת

החזקה במושכר, ובכל מקרה כאמור יחשב כאילו נמסרה החזקה במושכר במועד והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר.

14.7. השוכר מתחייב לקבל את החזקה במועד המסירה ומאשר כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד המסירה, חרף מתן הודעה בדבר מועד המסירה על ידי החברה ודחית המועד פעם אחת כאמור בסעיף 14.2 לעיל או החזקה לא תימסר לשוכר כתוצאה מאי קיום אחת או יותר מהתחייבויות השוכר, יראו אותו כאילו קיבל החזקה במושכר במועד ללא כל הסתייגות לגבי מצבו, ותחולנה כל הוראות הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות החודשיים וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה החל ממועד זה שיחשב מועד המסירה לצרכי הסכם זה.

15. היתרים ורשיונות וקיום חוקים:

15.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2 לעיל, השוכר והוא בלבד יהיה אחראי לקבלת ההיתרים והרשיונות הדרושים לפי כל דין לפתיחת וניהול עסקו במושכר ולקיומם בתוקף, הכל על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

15.2. במידה ויבצע השוכר עבודות מתחייב השוכר כי בדק ומכיר את דרישות העירייה לרבות ורישוי עסקים, מחלקת התברואה, מינהל הנדסה, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכל רשות מוסמכת רלוונטית אחרת והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת ההסכם ולצורך תכנון ההתאמות במושכר ופירוט עבודות השוכר.

15.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר מתחייב לנהל את עסקו ו/או לבצע את התחייבויותיו מכוח הסכם זה בהתאם להוראות כל דין, לרבות למלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח – 1968, לקבל כל רשיון והיתר הדרוש על פי חוק לצורך ניהול העסק שינוהל על ידי השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה או מידי כל תקופה אחרת כנדרש על פי כל דין ולפעול בהתאם להוראות כל דין בניהול המושכר ו/או השכירות לפי הסכם זה.

15.4. במקרה שתוגש תביעה ו/או דרישה נגד החברה ו/או העירייה ו/או שהן יחויבו לשלם תשלום כלשהו, עקב אי קיום ו/או הפרה של האמור בסעיף 15 זה, מתחייב השוכר לשפות ולפצות את החברה ו/או העירייה על כל הוצאה, הפסד או נזק שיגרם להן כתוצאה מכך, וכן הוא מתחייב להחזיר ולשלם לחברה ו/או לעירייה כל סכום שהחברה ו/או העירייה יחויבו לשלם בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ממועד התשלום ועד להחזרתו בפועל לחברה ו/או לעירייה, ובלבד ויאפשרו לשוכר להתגונן נגד תביעה ו/או דרישה כזו על חשבונו ועל אחריותו של השוכר בלבד ושהחברה ו/או העירייה יודיעו לשוכר מידית על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדן כאמור בפסקה זו.

15.5. השוכר ישא בעצמו בכל תשלום, היטל, השבחה בגין שימוש חורג או הקלה, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר הבניה של המבנה, או בניגוד לתב"ע, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על החברה או על העירייה ובין אם יוטל על השוכר.

15.6. מוסכם כי אי השגת רשיון כלשהו הדרוש לשוכר להפעלת העסק במושכר או ביטולו של רשיון כאמור לא ישחררו את השוכר מהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות ו/או במהלך תקופת השכירות עקב אי השגת כל רשיון, אישור או היתר, או שלילתם ו/או ביטולם על ידי השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם לחברה את דמי השכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רשיון או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה שאי השגת הרשיון ו/או ביטולו נובע ממעשה או מחדל של החברה.

הוראות פרק זה הינן תנאים עיקריים בהסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16. אחזקת המושכר:

16.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובמערכותיו במשנה זהירות, לא להעמיס על רצפותיו העמסת יתר מעבר למותר. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא לפגוע בסדר הטוב, בניקיון וביחסי השכנות הטובה במבנה.

16.2. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהחברה וכן לבצע בו על חשבונו ועל אחריותו תיקונים ותחזוקה שוטפת, לרבות בהתאם להנחיות שיועברו על ידי החברה מעת לעת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקרי או לקוחותיו, יתוקן באופן מיידי על ידי השוכר, על חשבונו ולאחר שדיווח על כל קלקול או נזק מהותי לחברה וקבל את אישורה לצעדים שבכוונתו לנקוט. החזקת המושכר וביצוע כל התיקונים בו יבוצעו ע"י השוכר באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים ובפיקוח צמוד. במקרה של קלקול או נזק שתיקונם אינו סובל דיחוי עד מסירת הדיווח לחברה וקבלת אישורה, יתקן השוכר את הטעון תיקון וידווח לחברה מיד ובהקדם האפשרי. יובהר כי אין באמור בכדי לגרוע מהוראות סעיף 5.7 להסכם זה.

16.3. אם השוכר לא יתקן באופן מיידי כל נזק או קלקול כאמור ו/או לא יבצע את הנחיות החברה בנוגע לתחזוקה ואחזקה שוטפת כאמור לעיל, תהא החברה רשאית אך לא חייבת, לתקנם והשוכר ישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע החברה וישלם לחברה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל, וזאת מבלי לפגוע ובנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים על ידי השוכר כאמור בסעיף 25.6 להלן.

16.4. השוכר מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר בכל עת וזמן סבירים בתאום מראש, כדי לבדוק את המושכר ו/או אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הנובע מהם ו/או כדי לבצע בו או דרכו עבודות, בדיקות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות בדיקה ותיקון של שטחי מושכרים סמוכים ו/או של המערכות והתשתיות הקיימות/המונחות במושכר ו/או בצמוד לו כולל בידי אנשי מקצוע מטעמה ו/או על מנת להציגו בפני שוכרים פוטנציאליים. מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על החברה חובה לבצע כל פעולה שהיא. כניסה כאמור תעשה באופן שיקטין ככל האפשר כל הפרעה או מטרד לשוכר או לניהול העסק.

16.5. השוכר ינהל את העסק במושכר תוך הקפדה על ההוראות התפעוליות ועל כל הנהלים וההוראות שיקבעו על ידי המנהל מעת לעת.

השוכר ידאג על חשבונו ובאחריותו המלאה לניקיון שוטף של המושכר וסביבתו במהלך תקופת השכירות. קביעת החברה ו/או מי מטעמה לגבי ניקיון המושכר וסביבתו תחשב כקובעת, והשוכר מתחייב לפעול על פי כל קביעה כאמור. לא פעל השוכר בהתאם לקביעת החברה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים כאמור בסעיף 25.6 להלן, בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית החברה ו/או מי מטעמה כאמור.

16.6. השוכר ישא בתשלום כל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרה מצידו של הוראות הסכם זה, על נספחיו, לרבות ההוראות התפעוליות ו/או הפרת כל דין. הוטלו קנסות כאמור בגין מעשי או מחדלי השוכר על החברה ו/או העירייה, ישפה השוכר את החברה ו/או העירייה במלוא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישתן הראשונה.

17. שילוט:

- 17.1. מבלי לפגוע בהנחיות השונות אשר יחולו על השוכר, כאמור בהסכם זה ו/או כפי שתורה החברה, השוכר זכאי להתקין שלט במושכר ללא כל תשלום נוסף לחברה ובמבנה באופן, במקום ובגודל כפי שיקבעו על ידי החברה ו/או מי מטעמה. השוכר לא יתקין כל שילוט על המושכר ו/או על גגותיו ו/או בתחומי המושכר ו/או המבנה ו/או המקרקעין ובסביבתם ללא אישורה המוקדם ובכתב של החברה. על השוכר להגיש לאישורה המוקדם בכתב של החברה, כל בקשה לשילוט הנושא את שמו המסחרי ו/או כל שלט אחר מטעמו או הקשור בו. אישור החברה והשגת כל רשיון דרוש לשם כך, לרבות ת/שלוס אגרות בקשר לכך, מהווים תנאי מוקדם להתקנת השילוט. אושרה לשוכר התקנת שילוט כאמור, יתקין השוכר את השילוט במיומנות ובמקצועיות על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית והוא יהיה אחראי להחזקתו במשך כל תקופת השכירות וכן יהיה אחראי לתשלום כל אגרה, מס, היטל ו/או כל תשלום אחר בגינו.
- 17.2. התבלה השילוט שהותקן על ידי השוכר כאמור, או שנוצר הצורך לבצע בו תיקון, שינוי, או תחזוקה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, רשאית החברה להורות לשוכר לבצע כל פעולה כאמור והשוכר מתחייב לעשות כן בתוך 30 ימים מיום דרישת החברה, ואם לא עשה כן השוכר, רשאית החברה, אך לא חייבת, לבצע התיקונים כאמור על חשבון השוכר וכל ההוצאות שיגרמו לחברה כאמור יצטרפו לחשבון דמי השכירות החודשיים המגיעים מהשוכר לחברה בגין החודש בו בוצעו התיקונים ולגבי תשלומים אלו יחולו כל ההוראות לעניין גביית דמי השכירות החודשיים על פי הסכם זה.
- 17.3. למרות האמור לעיל החברה רשאית להחליט כי הטיפול בהתקנת ובתחזוקת השילוט במבנה יבוצע במרוכז על ידי החברה. במקרה כזה ביצוע והתקנת כל השלטים במבנה לרבות שלטי השוכר יבוצעו על ידי החברה בתאום עם האדריכל והחברה והשוכר מתחייב לשלם לחברה את הוצאות ביצוע השלטים הנוגעים לו והוצאות התחזוקה השוטפת של השלטים ישולמו על ידי השוכר לחברה בהתאם לדרישתה. מובהר בזאת כי אין בכך כדי לפטור את השוכר מחובת תשלום אגרות שילוט ו/או כל אגרה ו/או היטל אחר הנוגעים להצבת השילוט כאמור.
- 17.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית להורות לשוכר לסלק ולהסיר באופן מיידי ועל חשבון השוכר כל שלט ו/או כרזה ו/או מייצג שהוצבו או ניתלו במבנה, לרבות בשטחים הציבוריים, על קירות המושכר וחלונותיו ו/או בשטחי המבנה מבלי לקבל את אישורה מראש ובכתב של החברה, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה או טענה בקשר עם הסרתם או בקשר לכל נזק שיגרם לו עקב כך.

18. תוספות ושינויים במושכר:

- 18.1. בכפוף לאמור בסעיף 13 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לערוך שינויים בקירות החוץ במושכר. עם זאת שינויים ו/או תוספות במתקני המושכר ובמערכותיו, לרבות שינויים פנימיים שאינם נוגעים לשלד המבנה, קירות חיצוניים, מחיצות פנימיות, והמערכות שבמבנה (כגון מיזוג אויר, חשמל, אינסטלציה וכדומה), בלא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב (להלן: "**שינויים ותוספות**"). שינויים ותוספות מותרים במושכר הינם קביעת מסמרים ו/או חיבור ריהוט המצריך, מטעמי בטיחות, קידוח ו/או קיבוע לקירות המבנה (להלן: "**השינויים המותרים**").
- 18.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם וכאשר השוכר יערוך ו/או יבצע במושכר שינויים ותוספות, לרבות למצבו הפיזי כפי שהיה במועד המסירה וללא השינויים והתוספות. תוספת יחידות רשת חשמל תהיה לחברה זכות והברירה לדרוש את הסרתם והחזרת המושכר. היה והחברה לא תדרוש הסרת השינויים והתוספות, יהפכו אלו לקניין החברה ללא כל תמורה, ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בגין השינויים והתוספות ו/או בגין השקעתו בהם.

18.3. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספת במבנה ו/או בשטחים הציבוריים, הן במבנה והן מחוצה לו, וכן לא לעשות שינויים כלשהם במושכר העלולים להשפיע על החזות החיצונית של המבנה, לא להתקין סורגים או סוככים בחלונות או בפתחים מראש ובכתב ובהתאם להוראות הסכם זה. החיצוניים ולא לעשות בחלונות או בפתחים אלו כל שינוי אחר, ללא קבלת הסכמת החברה לכך ובכפוף להנחיות מטעם עיריית רחובות.

18.4. מוסכם כי במקרה והחברה תתיר לשוכר ביצוע שינויים ותוספות כלשהם במושכר אין בכך כדי לשחרר את השוכר מקבלת ההיתרים מהרשויות המוסמכות בהתאם לדרישות הדין וכי על ביצוע השינויים ו/או התוספות יחולו הוראות סעיף 14 להסכם זה בקשר עם עבודות והתאמות במושכר על ידי השוכר בשינויים המחויבים.

19. בנייה מקבילה במבנה :

19.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו כי במקביל לביצוע עבודות השוכר ו/או במקביל לתקופת השכירות לרבות תקופת השכירות הנוספת על פי הסכם זה, מתבצעות ויתבצעו במבנה לרבות ביחידות במבנה אשר סמוכות למושכר על פי הסכם זה עבודות בניה ושיפוץ אשר לא יושלמו במועד המסירה והחברה ו/או כל גורם אחר בעל זכויות במבנה, לרבות שוכרים אחרים ו/או יזמים פרטיים רשאים לבצעם ולהשלימם בכל עת, ובכל תקופה ועל פי שיקול דעתם הבלעדי, והשוכר יהיה מנוע להעלות טענה בענין זה. ובלבד שהעבודות כאמור לא ימנעו את השימוש של השוכר במושכר, יבוצעו בהתאם להוראות הדין ויאפשרו גישה סבירה ובטוחה לבניין ולמושכר.

19.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי בתקופת השכירות, מבוצעות בשטחי המבנה עבודות שונות בקשר לשיפוץ המבנה, הכוללות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל עבודות בניה, הריסה, מערכות, מלאכות, קידוחים, יציקות, חפירות, ציוד ואספקת חומרים וזאת בכל צורה ואופן שיראו לחברה ו/או למנהל ו/או לגורמים אחרים בעלי זכויות במבנה. השוכר מתחייב לאפשר ביצוע העבודות במבנה ולקיים את כל ההוראות אשר החברה תורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות במבנה. מובהר בזאת כי במהלך העבודות כאמור לעיל, תדאג החברה לגישה נוחה ובטוחה לשטח המושכר.

19.3. השוכר מתחייב בזאת שלא להפריע ולא להתנגד לכל שינוי, שיפוץ, בניה, או תוספת במבנה לרבות ביחידות הסמוכות למושכר על פי הסכם זה ובסביבתם ו/או עבודות השיפוץ במבנה כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא והוא מוותר בזאת על כל טענות ותביעות כלפי החברה בגין כל רעש, מטרד, הפרעה, אי נוחות וכיוצא באלה אשר יגרמו לו או לעסק שינוהל במושכר כתוצאה מביצוען של עבודות בניה או הקמת והתקנת מערכות ומתקנים כלשהם מכל סוג שהוא במבנה ו/או בפרויקט ובסביבתם. החברה ו/או מי מטעמה לא יכירו בכל תביעה ו/או דרישה מצד השוכר בקשר עם, או עבור, העבודות המבוצעות במבנה כאמור לעיל. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 21 להלן.

19.4. א. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מצהיר כי ידוע לו שבסביבת המבנה ו/או בסמוך לו מתקיימות ו/או עתידות להתקיים עבודות תשתית, לרבות עבודות בקשר עם המשך בניית סביבת האצטדיון, אשר עשויות להשפיע מעת לעת על נגישות למבנה, תנועה, חניה, רעש, אבק וכיו"ב. השוכר מוותר בזאת, מראש ובאופן בלתי חוזר, על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עם עצם ביצוע עבודות אלה והשפעותיהן, למעט בהתאם למנגנון ההקלה המוגבל בזמן המפורט להלן בפרק דמי השכירות ו/או בנספח התנאים המיוחדים.

19.5. ידוע לשוכר והוא מסכים לכך שהחברה תהיה רשאית לבצע כל שינוי או תוספת במבנה מעת לעת, לבנות שטחים נוספים, לשפץ, ליצור הצמדות מכל מין וסוג, להעניק לאחרים זכויות מכל מין וסוג שהוא בשטחים אחרים ובשטחים הציבוריים לכל אדם ולכל מטרה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות קיום פעילויות או אירועים ו/או ירידים במבנה.

19.6. החברה תהא רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת במבנה, למעט במושכר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן לאחר מכן במהלכה, לרבות אך לא רק, תוספת או הפחתת שטחים או אגפים במבנה, הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים ובמעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי אחר במבנה או בתוכניות במבנה, ובלבד שלא יהיה בכך משום הפרעה מהותית לניהול ושימוש במושכר על פי מטרת השכירות.

19.7. החברה תהיה רשאית ללא כל צורך בהסכמת השוכר להעביר דרך המושכר ולהתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה ככל שידרש, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אוויר, צינורות מים, כבלים וחוטוי חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיו"ב בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ו/או את המבנה ובין אם לא, והשוכר מתחייב לאפשר לחברה או לכל מי מטעם החברה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך ובלבד שהעבודות יעשו בתאום של 24 שעות מראש ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת לשוכר ובתום ביצוע העבודות על ידי החברה תחזיר את המצב לקדמותו ותתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות.

20. פינוי המושכר:

20.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (בהסכם זה: "מועד פינוי המושכר"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי החברה, בכפוף לאמור להלן, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר כפי שקיבל אותו מהחברה או במצבו לאחר השלמת עבודות השוכר, בהתאם להנחיות החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי, למעט בלאי סביר וכן חופשי מכל זכות חזקה ו/או שכירות ו/או הרשאה ו/או אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, מתקן המחובר למושכר באופן קבוע אם הותקן על ידי החברה, אלא אם דרשה החברה את פינויה או סילוקה של התוספות הנ"ל או חלק מהם.

20.2. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי המחוברים במושכר, לרבות יציקות רצפה ו/או תקרות, ו/או מחיצות ו/או קירות גבס ו/או התשתיות (חשמל, ביוב, מים ותקשורת) ו/או היציע (על שטחיו השונים) ו/או מערכת המיזוג במושכר (להלן: "המחוברים במושכר"), הינם חלק בלתי נפרד מהמושכר מרגע בנייתם ו/או התקנתם על ידי השוכר במושכר והמושכר יימסר חזרה לחברה כאמור לעיל כשהוא כולל את המחוברים במושכר כאמור לעיל בשלמותם, ללא הסרתם ו/או חלקים מהם, זאת מבלי שהחברה תשלם לשוכר כל תשלום ו/או תמורה ו/או פיצוי בגין המחוברים במושכר.

20.3. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש החברה על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש החברה עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם. לחלופין, החברה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון סבירים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

20.4. לפחות 30 יום לפני המועד להחזרת המושכר על יד השוכר לחברה, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המנהל בנוכחות נציג השוכר. המנהל יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות הסכם זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר 7 ימים מראש ואם יעדר נציג השוכר באותו

מועד תדחה הבדיקה בשני ימי עסקים. נעדר נציג השוכר גם מהמועד השני, ולא נכח בעת בדיקת המושכר ע"י המנהל כאמור, לא יהא בכך כדי לגרוע מתוקף הבדיקה והממצאים שיכללו ברשימת התיקונים ומהתחייבות השוכר לתקנם כמפורט להלן.

20.5. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום תקופת השכירות, תהא החברה רשאית לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות כפי שיקבע ע"י המנהל, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. מבלי לפגוע מכל זכות או סעד אחר על פי ההסכם ו/או הדין, השוכר ישלם לחברה, עם דרישתה הראשונה של החברה, את מחיר התיקונים בפועל וכן את דמי השכירות המוכפלים בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור בהתאם לאמור בסעיף 20.6 להלן.

20.6. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל, לרבות אי ביצוע התיקונים כאמור בסעיף 20.2 ו-20.3 לעיל, ישלם לחברה, בגין התקופה שבין המועד הקבוע בהסכם זה לפינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר לחברה בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר כשהם מוכפלים בשלוש לכל חודש איחור, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת ללא הוכחת נזק. וזאת בנוסף לתשלום הפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 25.6 להלן ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומד לחברה החברה על פי ההסכם או על פי כל דין.

20.7. בנוסף לאמור בסעיף 20.6 לעיל, השוכר מצהיר ומתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הוא יישא, בנוסף לדמי שימוש ראויים, בכל הסכומים, התשלומים, המסים, הוצאות, וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי המושכר במועד ו/או מפינוי על ידי החברה כאמור בסעיף 20.9 להלן ואשר הוצאו בפועל, בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הסכם זה לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות. החברה תהיה זכאית לממש את הביטחונות לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי הסכם זה או על פי כל דין. שניתנו לחברה על פי הסכם זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד.

20.8. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

20.9. השוכר מצהיר ומסכים כי בכל מקרה שלא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר על פי הסכם זה או עם ביטולו אף לאחר שקיבל התראה של 14 יום מראש ובכתב, יהיו החברה ו/או כל מי שבא מטעמה זכאים לנקוט בכל האמצעים העומדים לחברה על פי דין, לרבות מינוי כונס נכסים לפינוי המושכר.

20.10. כל ההוצאות שיגרמו לחברה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב כל האמצעים שתנקוט השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של החברה, החברה לפינוי המושכר כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר, והחברה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לחברה.

21. העברת זכויות:

21.1. החברה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה כולן או מקצתן על פי הסכם זה, ו/או את זכויותיה במבנה ו/או בכל חלק ממנו ו/או במקרקעין, כולן או מקצתן, וכן לשתף כל גורם או גוף בניהול ו/או בבעלות ו/או בכל דרך אחרת במבנה כראות עיניה, בכפוף לזכויות השוכר על פי הסכם זה, והכל באופן שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.

21.2. השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד במישרין או בעקיפין את זכויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהם בכל צורה ודרך שהיא לכל גורם שהוא, וכן לא להעביר לאחר להשתמש או להחזיק במושכר או כל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת שהיא, במישרין או בעקיפין, בין אם השימוש, הרשות או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של החברה ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה, הכל בכפוף להוראות הסכם זה ולעמידה בתנאי הסף המקוריים במכרז דנא.

21.3. **למען הסר ספק, גם במקרה בו השוכר הנו עוסק מורשה או אדם פרטי עבור חברה/ שותפות בהקמה, לא תותר כל הסבת זכויות עד להמצאת כל המסמכים הנדרשים בסעיף 13.6 לעיל וקימומו של חוזה חתום באופן מלא לשביעות רצון החברה.**

21.4. השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהפעלת ו/או בניהול המושכר, שלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או חברה שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של החברה ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה והכל בכפוף להוראות הסכם זה. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל מובהר בזאת כי אישור של החברה כאמור מותנה בין היתר, באישור הקונספט של שיתוף הפעולה ושל הגורמים הקשורים בו ו/או לו.

21.5. מובהר כי אישור החברה לשכירות משנה תהא כפופה לתנאים להלן:

21.5.1. אחריות שוכר ראשי לכל התחייבויות שהיא מכוח הסכם זה.

21.5.2. גובה שכירות המשנה לא יעלה על גובה השכירות נשוא הסכם זה.

21.6. באם השוכר מאוגד כשותפות רשומה, כל החלפת שותף או הוספת שותף שלא בהסכמת החברה מראש ובכתב יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. החברה רשאית להתנות את הסכמתה לפי שיקול דעתה הבלעדי. באם השוכר הינו תאגיד המאוגד כחברה, כל שינוי בשליטה בתאגיד ללא הסכמת החברה מראש ובכתב יחשב להפרה יסודית של הסכם זה. שליטה בסעיף זה משמעותה החזקה במישרין של לפחות 50% מהון המניות המונפק של החברה וכן הזכות למנות במישרין לפחות 50% ממנהלי החברה.

21.7. הועברו זכויות השוכר בניגוד לאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

22. **שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר:**

22.1. מודגש ומותנה בזה במפורש כי השכרת המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות ואינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

22.2. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת, כי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, ע"י השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח וכי לא יחולו על הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

22.3. בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה. בפנותו את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפינוי ולהחזירו לידי החברה.

מוסכם ומוצהר כי האמור בסעיף זה הינו תנאי מקדמי ויסודי להתקשרות הצדדים בהסכם זה וכל טענה סותרת שיעלה השוכר או מי מטעמו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23. אחריות, שיפוי וביטוח:

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, הוראות האחריות, השיפוי בנזיקין והביטוח שיחולו על הצדדים הינן כמפורט בנספח הביטוח המצורף **כנספח ה'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

למען הסר ספק, לא יותר כל שינוי בנוסח נספח הביטוח, ואלו יומצאו לידי החברה כאמור לעיל במלואם באופן מדויק ומלא.

24. בטחונות:

24.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ימציא השוכר לחברה במועד חתימת הסכם זה ערבות בלתי מותנית ואוטונומית על פי אחת מן התצורות הבאות: **ערבות בנקאית** ו/או **ערבות מטעם גורם שאינו בנקאי** בהתאם להוראות התכ"ס 7.3.3 לעניין "ערבויות" ו/או **ערבות דיגיטלית** בהתאם לפירוט הנזכר כדלהלן (להלן: "**הערבות**", "**הבטוחה**") בסכום הקבוע ב**נספח י'** ובהתאם לנוסח המצורף **כנספח ד'** להסכם זה.

ערבות דיגיטלית, כהגדרתה בתקן הערבויות הדיגיטליות מטעם החשב הכללי (להלן: "**התקן**"): היא קובץ דיגיטלי המונפק על ידי בנק או חברת ביטוח (להלן: "**מנפיק הערבות**") ומועבר באופן דיגיטלי למערכות החברה, כאשר החברה יכולה להעביר בקשות ודרישות בעניינה למנפיק הערבות באופן דיגיטלי.

מובהר כי לא תתקבל ערבות ולא יועברו בקשות ודרישות בעניינה, באופן השונה מהקבוע בתקן.

ניהול הערבויות הדיגיטליות בחברה יעשה באמצעות מערכת יעודית שהוסמכה לכך. מובהר כי החברה תקבל ערבויות דיגיטליות שהונפקו ממנפיקי ערבות מוסמכים בלבד, בהתאם לתקן.

למען הסר ספק ניתן להמציא ערבות בנקאית רגילה.

24.2. תוקף הערבות יהיה עד תום שלשה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. ככל שהוארכה תקופת השכירות, בהתאם להוראות חוזה זה, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר מ- 30 יום לפני מועד תחילת תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.

24.3. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות יחולו על השוכר בלבד.

24.4. הבטוחה תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדויקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשארית המבנה במצב טוב, על כל מתקניו המחברים חיבור של קבע.

24.5. הבטוחה תהיה צמודה למדד הבסיס.

24.6. ככל ותראה החברה כי השוכר אינו עומד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ומבלי שתידרש להוכחת נזק, כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שעומד לרשות החברה.

- 24.7. עם סיום ההתקשרות ופינוי המבנה על ידי השוכר, תהיה החברה רשאית לנכות מהבטוחה סכומים בגין נזקים או חריגות שבוצעו על ידי השוכר.
- 24.8. במידה ותוקף הערבות פג או עומד לפוג, ועולה כי ההתקשרות נמשכת או עומדת להיות מוארכת, על השוכר החובה לחדש את הערבות, להאריך את תוקפה ו/או לחדשה, כך שתותאם למשך ההתקשרות.
- 24.9. בכל מקרה כאמור תהא החברה רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.
- 24.10. חולטה ערבות, ימציא השוכר, לאלתר, ערבות חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה ערבות במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.
- 24.11. בנוסף על הבטוחה (כולה או חלקה), ימציא השוכר, לאלתר, בטוחה חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה בטוחה במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.
- 24.12. בנוסף ימסור השוכר במועד החתימה על ההסכם, **שטר חוב** לפקודת החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ו'** לחוזה זה (להלן: "**שטר החוב**"). סכום שטר החוב יהיה כמפורט ב**כנספח י'**. על שטר החוב יחתמו שני ערבים, שזהותם תאושר מראש על ידי החברה, לשביעות רצונה המלא. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם החברה בנוגע לאישור הערבים, לרבות לספק כל מידע ו/או מסמך הדרוש לחברה לצורך הענין, לרבות המצאת צילום מאושר של ת.ז. של הערבים.
- 24.13. החברה תהא זכאית למלא בשטר את מועד הפירעון ולהגישו לגבייה בהוצאה לפועל, בכל מקרה בו יופר חוזה זה על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו לחברה כספים כלשהם מהשוכר בקשר עם הסכם זה ו/או בקשר לשכירות אשר לא שולמו במועד.
- 24.14. אי המצאת הבטוחה ו/או שטר החוב או חלק מהם כמפורט בסעיף זה לרבות השלמת בטוחות שמומשו תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה לחברה זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את מועד המסירה לתשלום דמי השכירות החודשיים הכוללים וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, עד להמצאת כל הביטוחות מבלי שהדבר יגרע מחביות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

25. הפרות וסעדים:

- 25.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה או הוראות כל דין.
- 25.2. למרות האמור לעיל השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד החברה בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בעקבות ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא. כמו כן השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד החברה בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו לחברה על פי הסכם זה.
- 25.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי החברה ולהחזיר את החזקה במושכר לחברה כאמור בהוראות הסכם זה, בכפוף להודעה של 14 ימים מראש ובכתב וככל והשוכר לא תיקן את ההפרה בתקופה זו, בכל אחד מהמקרים הבאים:

- 25.3.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית.
- 25.3.2. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי החברה.
- 25.3.3. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, לעיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפיה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לבית המשפט.
- 25.3.4. כשהשוכר עושה סידור עם או לטובת נושיו.
- 25.3.5. במקרה של מתן צו להקפאת הליכים כנגד השוכר.
- 25.3.6. כשהשוכר מסתלק מהשטח ו/או לא מפעיל את העסק משך יותר מ-7 ימים ברצף (לא כולל חגים, אוגוסט וכיו"ב).
- 25.4. בוטל ההסכם על ידי החברה כאמור בסעיף 25.3 לעיל, בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו לחברה כאמור בהסכם זה ו/או על פי דין, לרבות האמור בסעיף 20 לעיל, השוכר ישלם לחברה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בסכום של פי שישה מדמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר לחברה על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה וזאת ללא צורך בהוכחת נזק וזאת בנוסף לאמור בסעיף 20.6 לעיל ובנוסף לפיצויים המוסכמים כאמור בסעיף 25.6 להלן ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה על פי דין ו/או ההסכם.
- 25.5. בכל מקרה בו השוכר ישלם בפיגור כל סכום שעליו לשלם על פי הסכם זה לחברה ישא תשלום זה ריבית פיגורים כמפורט להלן:
- 25.5.1. השוכר ישלם לחברה לפי העניין, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור של פריים + 8%, הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.
- 25.5.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם ע"י החברה לצד שלישי תחת השוכר ואשר על השוכר היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב הריבית עבור תקופה מיום שהחברה שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי ועד להחזרתו ע"י השוכר. שילמה החברה לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה, לפי העניין.
- 25.5.3. פיגר השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם לחברה בהתאם להסכם זה, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. היתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם החברה, ייזקף כל סכום ששולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.
- 25.5.4. אין בתשלום הריבית בהתאם לסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין. קבלת ריבית כאמור לא תתפרש כויתור מצד החברה על כל סעד אחר ו/או על פגיעה בכל זכות שהיא המוקנית להן על פי ההסכם ו/או על פי דין.
- 25.5.5. פיגור חוזר, העולה על שבעה (7) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם לחברה על פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

25.6. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של החברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות תשלום פיצויים ספציפיים כדוגמת סעיף 20.6 וסעיף 25.4 לעיל שישולמו על ידי השוכר בנוסף לפיצויים כאמור בסעיף זה, לא פעל השוכר בהתאם לקביעת החברה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם, בקשר להתחייבויותיו על פי הסכם זה, ישלם השוכר 2,000 ₪ (ובמילים אלפיים שקלים חדשים) בגין כל יום שלא ביצע את הנחיית החברה ו/או מי מטעמה כאמור.

26. שינוי ההסכם:

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

27. הודעות:

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

28. סמכות שיפוט מקומית:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

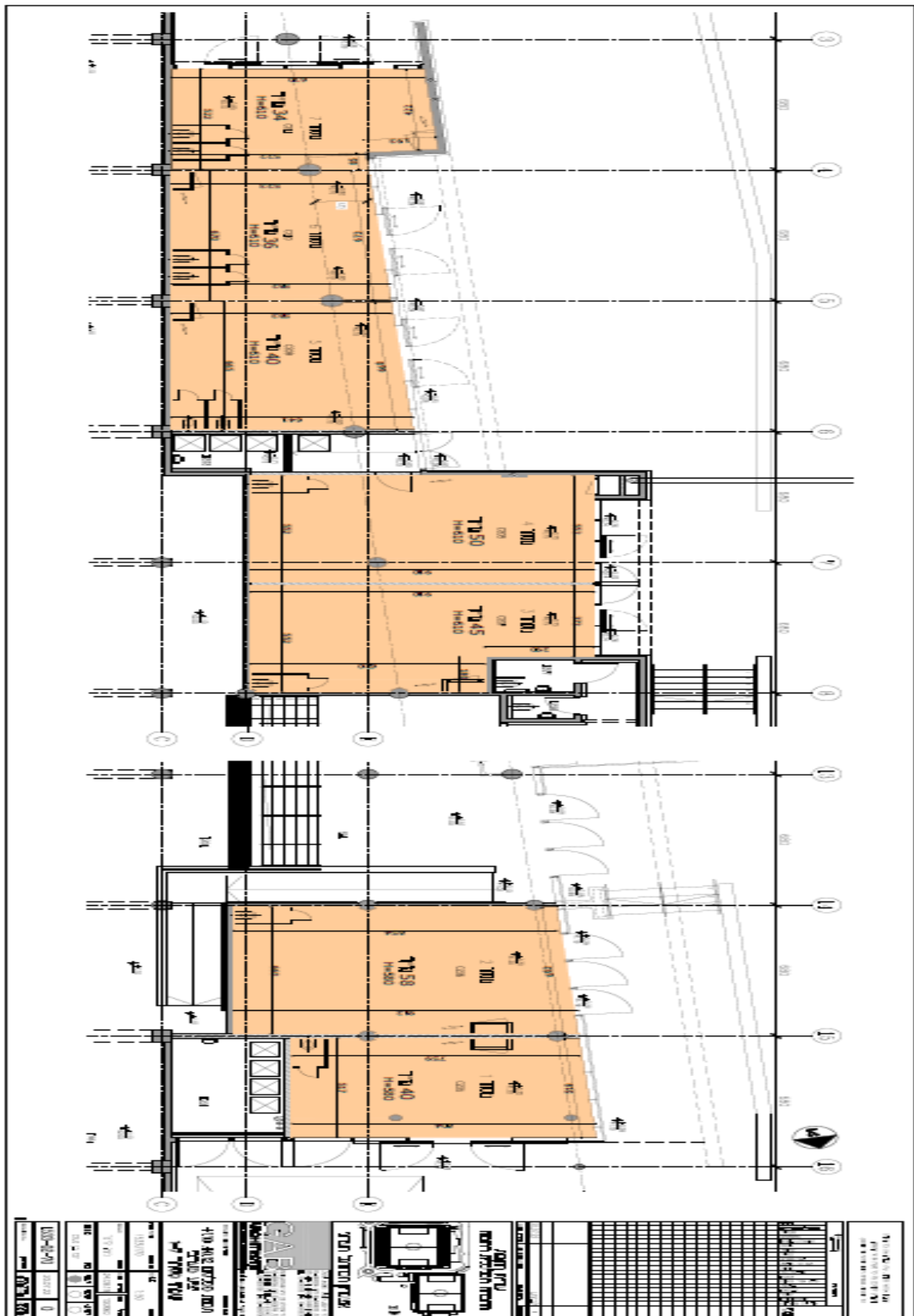
החברה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של השוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו על הסכם זה בשם השוכר הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהסכם זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הסכם ונספחיו.

עו"ד, _____

נספח א' – תשריט



החזית המערבית – אצטדיון רחובות



נספח ב'

**תוכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף
להסכם במידה והשוכר מבצע עבודות ורק לאחר
אישור החברה לתוכניות השוכר)**

נספח ג'

**תשריט AS MADE של המושכר לאחר עבודות
הבינוי, השיפוץ וההתאמה (במידה ובוצעו)**

נספח ד' – נוסח כתב ערבות לביצוע

לכבוד
החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ)

ג.א.נ.,

הנדון: **כתב ערבות**

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "**המבקש**") אנו ערבים
בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ שקלים חדשים (במילים: _____ שקלים
חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתו של מונח זה להלן, וזאת בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של
המבקש עפ"י הסכם שכירות להשכרת שטחי מסחר באצטדיון רחובות – מתחם פארק המדע רחובות.

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

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן: **אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן: "**המדד החדש**")**, כי
המדד החדש עלה לעומת המדד של חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן: "**המדד
היסודי**"), יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין כדרישתכם הנ"ל,
מחולק במדד היסודי.

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

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

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

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בנק: _____

תאריך: _____

נספח ה- אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח

אחריות ושיפוי בנזיקין :

1. השוכר יהיה אחראי כלפי החברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו לנכס ולסביבתו בקשר או כתוצאה מהשימוש של השוכר בנכס ו/או מפעילות השוכר.
2. השוכר יהיה אחראי כלפי החברה ו/או עובדיה ו/או כלפי כל מי שבא מטעמה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לעירייה ו/או למי מטעמו , לשוכר ו/או לעובדיו ו/או לבאים מטעמו הנובע בקשר או כתוצאה מהשימוש של השוכר בנכס ו/או בקשר עם פעילות השוכר.
3. השוכר יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לצידוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור של השוכר והוא פוטר את החברה ו/או עובדיה ו/או כל הבאים מטעמה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור ו/או לאובדן תוצאתי. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
4. השוכר פוטר בזאת את החברה ו/או עובדיה ומנהליה וכל הבאים מטעמה מכל אחריות לנזקים להם אחראי השוכר כאמור לעיל ו/או על פי דין, 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 השוכר אחראי להם. החברה תודיע לשוכר על תביעות כאמור ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על החברה מפניהן על חשבונו.
5. השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם לנכס ו/או לסביבתו להם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה.
6. האמור יחול בהתאמה גם לטובת עיריית רחובות.

ביטוח :

נספח ה' - נספח ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה :

"המבוטח" -

"מבקש האישור" – החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ) ו/או עיריית רחובות ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

"המושכר" **"שטח ההרשאה"** – שכירה והפעלת עסק לממכר מזון ו/או עסק בתחום הספורט, הכושר והפנאי באצטדיון רחובות הידוע כגוש 3688, חלק מחלקה 200 ו/או כהגדרתו בהסכם.

ביטוח המבוטח

1. מבלי לגרוע מאחריות ומתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, בכל הקשור לביצוע עבודות במושכר, לפני אכלוס המושכר לראשונה ו/או במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על המבוטח לערוך ולקיים, לפני תחילת ביצוע העבודות, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן ראשי מטעם המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, לכל הפחות את הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוח העבודות הקבלניות המצ"ב להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו והמסומן כנספח ה'1 (להלן: **"ביטוח עבודות המבוטח"**).

2. מבלי לגרוע מאחריות ומתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, על המבוטח לערוך ולקיים, על חשבון המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, במשך כל תקופת השכירות, לכל הפחות את הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי הקבע המצ"ב להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו והמסומן כנספח ה'2 (להלן: **"ביטוחי הקבע של המבוטח"**). מוסכם כי ככל שהמבוטח לא חברה בע"מ ולא מעסיק עובדים, רשאי המבוטח שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים, בכפוף להתחייבות המבוטח כי ככל ויועסקו בעתיד עובדים על-ידי המבוטח, יירכש על-ידי המבוטח ביטוח חבות מעבידים כאמור בטרם העסקת עובדים.

הביטוחים כמפורט בסעיפים 1 ו-2 לעיל יקראו בהתאמה **"ביטוחי המבוטח"** ו-**"אישורי ביטוחי המבוטח"**.

3. ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

3.1 **ביטוח אש מורחב** למבנה ולתכולת המושכר יכלול גם אבדן או נזק למחיצות ודלתות מזכוכית וכן כל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על-ידי ו/או עבור המבוטח במשך תקופת הביטוח, במלוא ערכם.

3.2 **ביטוח אבדן תוצאתי** יכלול גם אבדן או נזק בשל מניעת גישה.

3.3 הפרת תנאי ביטוחי המבוטח והתנאותיהם ו/או אי עמידה בתנאי הביטוחים בתום לב לא תגרע מזכויות מבקש האישור לקבלת פיצוי או שיפוי על פי הביטוחים כאמור.

3.4 היקף הכיסוי לא יפחת מתנאי ביט. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.

3.5 מבטח המבוטח מותר על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור וכלפי הבאים מטעם מבקש האישור

אולם הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

3.6 על המבוטח מוטלת האחריות לשאת בתשלום דמי הביטוח ולנשיאה בהשתתפויות העצמיות החלות על פיהן.

4. על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור, טרם ביצוע עבודות כלשהן במושכר ו/או ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני הכנסת נכסים כלשהם למושכר (למעט נכסים הכלולים בביטוח עבודות המבוטח), המוקדם מבין המועדים, אישורי קיום ביטוח, לפי העניין, חתומים בידי מבטח המבוטח, בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון.

לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי המבוטח, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור את אישורי ביטוחי המבוטח בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, וכך למשך כל תקופת ההסכם וכן כל הארכה של ההסכם וכל עוד מוטלת על המבוטח חובת עריכת ביטוחים כאמור.

בכל פעם שמבטח המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחי המבוטח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המבוטח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד ביטול הביטוח או השינוי לרעה כאמור.

מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בהוראות המפקח על הביטוח כאמור, מבקש האישור רשאי להחליף את דוגמת נוסח אישורי ביטוחי המבוטח בנוסח אישורי ביטוח חלופיים, וזאת בכפוף להתחייבויות הביטוח של המבוטח כמפורט בנספח ביטוח זה ובאישורי ביטוחי המבוטח המצ"ב.

5. ידוע למבוטח שהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח, הינו תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר ו/או קבלת החזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח (למעט נכסים הכלולים בביטוח עבודות המבוטח), ומבקש האישור רשאי למנוע מהמבוטח ביצוע עבודות ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר, במקרה שאישורי ביטוחי המבוטח לא יועברו לידי מבקש האישור לפני המועדים כאמור בנספח ביטוח זה.

מובהר כי אי המצאת אישורי ביטוחי המבוטח במועד או בהתאם להוראות נספח ביטוח זה, לא תגרע מהתחייבויות המבוטח על פי הסכם זה, ועל המבוטח לקיים את כל התחייבויות המבוטח על פי הסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות כל חובת תשלום שחלה על המבוטח, גם אם יימנעו מהמבוטח ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר, בשל אי הצגת אישורי ביטוחי המבוטח במועד. מוסכם כי המבוטח יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי הבאים מטעם מבקש האישור עקב כך שלא יתאפשר למבוטח ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר טרם הומצא אישורי ביטוחי המבוטח כנדרש.

6. מבקש האישור רשאי לבדוק את אישורי ביטוחי המבוטח שיומצא כאמור לעיל, ועל המבוטח לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המבוטח כאמור בנספח ביטוח זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המבוטח, בהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי המבוטח למוסכם ואין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על מבקש האישור ו/או על מי מטעם מבקש האישור ו/או לצמצם את אחריות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

7. מוסכם בזאת כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת קביעת גבולות האחריות כאמור בנספח ביטוח זה, על נספחיו, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המבוטח, שאינה פוטרת את המבוטח ממלוא החבות על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין. למבוטח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מהבאים מטעם מבקש האישור בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי המבוטח. ככל שלדעת המבוטח קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי המבוטח ו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים לביטוחי המבוטח, רשאי המבוטח לערוך את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור מבטח המבוטח על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מטעם מבקש האישור, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. כל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים שייערך על-ידי המבוטח, יורחב לשפות את מבקש האישור בגין אחריות מבקש האישור למעשי ו/או מחדלי המבוטח ו/או הבאים מטעם המבוטח, בכפוף לסעיף אחריות צולבת. מוסכם כי ההוראות החלות על ביטוחי הרכוש כמפורט בנספח ביטוח זה, יחולו גם ביחס לביטוחים הנוספים כאמור.

8. על המבוטח לקיים את כל תנאי ביטוחי המבוטח, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא שביטוחי המבוטח יהיו בתוקף במשך כל תקופת התחייבויות המבוטח לקיימם. בנוסף, באחריות המבוטח לעדכן את סכומי הביטוח בגין ביטוחי הרכוש הנערכים על-ידי המבוטח, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

9. המבוטח פוטר את מבקש האישור ו/או את מי מהבאים מטעם מבקש האישור, מאחריות לאבדן או נזק אשר המבוטח זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש, לרבות אבדן תוצאתי שהתחייב ו/או שרשאי המבוטח לערוך כאמור בנספח ביטוח זה, בין אם נערכו על-ידי המבוטח ובין אם לאו, או שהמבוטח זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות, אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. בכפוף לפטור המפורט בסעיף זה לעיל, רשאי המבוטח שלא לערוך ביטוח רכוש ו/או ביטוח אבדן תוצאתי במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף זה לעיל יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

10. ידוע למבוטח שמבקש האישור לא מחויב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במושכר ו/או בסביבתם ואם יעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המבוטח. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על הסכם זה ועל נספחיו.
11. על המבוטח לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (אם יפורסמו) מעת לעת על-ידי מבקש האישור ו/או על-ידי מי מטעם מבקש האישור.
12. מוסכם כי המבוטח יהא חייב בשיפוי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור, בגין נזק ו/או תשלום שהיה אמור להיות משולם על-ידי מבטח המבוטח בכל מקרה שבו המבטח כאמור דחה תביעה מכל סיבה שהיא, בין היתר, בשל טענה שאין בידי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור אישורי ביטוחי המבוטח בתוקף ו/או בגין נזקים שבאחריות המבוטח לפי דין או לפי הסכם זה, וזאת מיד עם דרישת מבקש האישור הראשונה בכתב.
13. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה תהווה הפרה יסודית. על אף האמור, מוסכם כי איחור של עד 10 ימים בהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח, לא ייחשב כהפרה יסודית, ובתנאי כי המבוטח ערך את הביטוחים הנדרשים כמפורט בהסכם זה.

נספח ה'1 - אישור ביטוח עבודות

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					תאריך הנפקת האישור:
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.					
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור	
שם: החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ) ו/או עיריית רחובות	שם: תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.	שם: _____ ו/או קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם	מען הנכס: _____ נכס בגוש 3688, חלק מחלקה 200 באצטדיון רחובות.	☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☐ אחר: _____	
ת.ז.ח.פ.: 514646124 ו/או 500284005	ת.ז.ח.פ.: _____	ת.ז.ח.פ.: _____	תאור העבודות: עבודות שיפוץ והתאמה בנכס לצורך הפעלת עסק לממכר מזון ו/או עסק בתחום הספורט, הכושר והפנאי באצטדיון רחובות.		
מען: ת.ד. הנביאים 8, רחובות ו/או ת.ד. 01111, רחובות 7611002	מען: _____ תאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אס ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חלק מקבוצה.	מען: _____			

כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					למקרה	לתקופה	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה רכוש סמוך רכוש עליו עובדים פינוי הריסות		ביט					309, 313, 314, 316, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 324, 328 - 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים), 345
					20% מסכום הביטוח	20% מסכום הביטוח	
					20% מסכום הביטוח	20% מסכום הביטוח	
					20% מסכום הביטוח	20% מסכום הביטוח	
צד ג' הרחבות לדוגמה נזק ישיר מפגיעה במתקנים, צינורות וכבלים תת קרקעיים רעד והחלשת משען		ביט			מלוא גבול האחריות		302, 309, 312, 315, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 322, 328, 329, 341
					1		
					1,000,000	1,000,000	
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	20,000,000	309, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 328

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 וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) שיפוצים (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:	

¹ פי 10 משווי העבודות, מייניום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

נספח ה'2 - אישור ביטוח קבע

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח
שם: החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ) ו/או עיריית רחובות	שם: תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.	שם: _____	☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר: _____
ת.ז.ח.פ.: 514646124 ו/או 500284005	ת.ז.ח.פ.: _____	ת.ז.ח.פ.: _____	☒ העיסוק המבוטח: שכירה והפעלת הפעלת עסק לממכר מזון ו/או עסק בתחום הספורט, הכושר והפנאי באצטדיון רחובות ו/או כהגדרתו בהסכם.
מען: הנביאים 8, רחובות ו/או ת.ד. 01111, רחובות 7611002	מען: _____	מען: _____	
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חלק מקבוצה.			

כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					למקרה		
רכוש – מבנה		ביט			כמפורט בפוליסה	ש"ח	316, 314, 313, 309, 338, 328, 324, 318, 346.
רכוש – תכולה		ביט			כמפורט בפוליסה	ש"ח	316, 314, 313, 309, 338, 328.
אבדן תוצאתי		ביט			כמפורט בפוליסה	ש"ח	328, 316, 313, 309, 335 - תקופת שיפוי 12 חודשים
צד ג'		ביט			4,000,000	ש"ח	309, 307, 304, 302, 328, 322, 321, 315, 329.
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	ש"ח	328, 319, 309.
חבות המוצר		ביט	ת. רטרו: _____		2,000,000	ש"ח	321, 309, 304, 302, 332, 328 (12 חודשים), 347.

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 וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) מזון/שירותי הסעדה/בתי אוכל (041), מכירת/רכישת/השכרת ציוד (046), שכירות והשכרות (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 ו' – נוסח שטר חוב

שנערך ונחתם ברחובות ביום ____ בחודש ____ שנת ____

אנו הח"מ, _____, מתחייבים בזה לשלם לחברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ), ביום ____ בחודש ____ שנת ____, כנגד שטר זה, את הסך של _____ ש"ח (_____) כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי כמפורט להלן:

"מדד" - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" - מדד חודש ____ שהתפרסם ביום ____.

"המדד החדש" - המדד הידוע במועד פרעונו של שטר זה בפועל, ואם יום זה אינו יום עסקים, ביום העסקים הראשון הבא לאחריו.

החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ) תהיה פטורה מכל חובות האוחז בשטר זה לרבות הצגה, הודעה ומשלוח הודעת חילול, וכל התחייבויותינו הנובעות מחתימתנו על שטר זה תישארנה בתקפן גם מבלי שהחברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ) יבצעו את חובות האוחז הנ"ל. הננו מוותרים על כל הזכויות וההגנות הנתונות לנו על פי פקודת השטרות ו/או כל דין אחר ביחס להתיישנות.

חתימות: _____
(שם החותם + כתובת) (שם החותם + כתובת)

אנו הח"מ ערבים ערבות אוואל לתשלום הסכום הנקוב בשטר על ידי עושי השטר

מס'	שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
1.				
2.				

נספח ז' – "נוהל עבודות התאמה" נוהל בטיחות - ביצוע עבודות התאמה ביחידה

1. מטרה :

שוכר המבקש לבצע עבודות התאמה ביחידה, יפעל בהתאם לנוהלים וההנחיות, וזאת על מנת לשמור על משטר החיים התקין מושכר וסבביבתו, תוך שמירת הרכוש המשותף ובטיחות הדיירים בבניין.

יש להפנות את קבלני הביצוע למנהלת האתר (להלן: "מנהל האתר") מטעם החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה") לצורך לקבלת נהלים והנחיות אותם יאשרו בחתימתם טרם תחילת העבודות.

2. אחריות :

יובהר כי תנאי לתחילת ו/או ביצוע עבודות מכל מין וסוג שהן, הוא קיום דרישות ניהול זה וביצוע פעולות בהתאם להנחיות מנהלת האתר ו/או החברה.

3. הגדרות :

מיומנות : יש לקבוע מיומנות נדרשת לעובדים המבצעים עבודה המשפיע על איכות המוצר/שירות, המיומנות מתבססת על השכלה נאותה, הדרכה וניסיון.

כשירות : יכולת מוכחת ליישם ידע ומיומנויות ועל פי התקנות.

עבודות בחום : ביצוע עבודות כלשהן הכרוכות בריתוך, היתוך, הלחמה, זיפות או איטום במבער, השחזת מתכות, חיתוך בדיסק, או שימוש במבער ובאש גלויה.

חומרים דליקים : ריכוז של חומרים המהווים מטען אש כגון : דבקים, צבעים, חומרים פלסטיים, גז, סולר, קרטונים, עץ וכיו"ב.

קבלני משנה ונותני שירות ("קבלן") : כל גורם חיצוני המספק שירותים ו/או מבצע עבודות באתרים על פי הזמנה ודרישות החברה.

4. שיטה

4.1 פעילות כללית מתבקשת

4.1.1 כל קבלן חייב להיפגש עם מנהל האתר לפני כניסתו לעבודה לתיאומים וקבלת אישורים לשימוש במתקני המבנה ו/או חצרותיו.

4.1.2 אין לגעת או לשנות דבר במעטפת החיצונית של הבניין ללא אישור מנהל האתר.

4.1.3 אסור בתכלית לעשות שימוש ו/או עבודות בממ"ק ללא אישור בכתב של מנהל האתר ו/או מנהל הפרויקט מטעם החברה.

4.1.4 כל העבודות הקשורות בחציבה, קידוחים או בניית מבנה חריג בתוך הבניין, חייבות להיות מאושרות ע"י מהנדס מטעם החברה בכתב ומראש. יובהר כי תוכניות ו/או עבודות שאושרו ע"י מהנדס החברה אינן נדרשות באישור נוסף.

4.1.5 אין הקבלנים רשאים להתחבר לנקודות חשמל ציבורי ללא אישור מנהל האתר.

4.1.6 אין הקבלנים רשאים להתחבר לצנרת המים/ניקוז/ביוב הציבורית ללא אישור מנהל האתר.

4.1.7 חל איסור מוחלט על שימוש במתקני ו/או במי כיבוי אש לצורך עבודות.

4.1.8 אין לעלות עם רכב על הרחבות המרוצפות ועל המדרכות שבחזיתות המבנה.

4.1.9 הכנסת ציוד חריג (אורך, רוחב, משקל) לבית מחייבת התייעצות מוקדמת עם מנהל האתר.

4.1.10 בעת עבודת הקבלן לא יחסם מעבר ציבורי ו/או דלת חרום.

4.1.11 חובה לתאם עם מנהל האתר כל העברה או שינוע של ציוד/חומרים/כלי עבודה/ריהוט וכדומה במעלית ובשטחים המשותפים ולעשות את שנדרש אך ורק על פי הנהלים ודרישות יצרני המעלית.

4.1.12 לא תתבצע השאלת ציוד או כלי עבודה לקבלן החיצוני.

4.1.13 **על הקבלנים והעובדים להישמע לכל הוראות מנהל האתר** - מנהל האתר להפסיק עבודת קבלן המפר תנאים והנחיות אותם קיבל והסכים לבצע.

4.2 התחברות למערכות מרכזיות.

4.2.1 קבלן המבקש להתחבר למערכות המרכזיות הקיימות בבניין, ככל שהדבר רלוונטי ואושר מראש ובכתב על ידי החברה, כגון מערכת גילוי אש, מערכת ספרינקלרים לכיבוי אש או מערכות אחרות שאושרו במפורש, יבצע את הפעולות הבאות. מובהר כי אין התחברות למערכת מיזוג אוויר מרכזית, וככל שיידרש מיזוג אוויר ביחידה, הוא יבוצע באמצעות מערכת עצמאית של הדייר ועל חשבון.

4.2.1.1 תוכניות ביצוע יוגשו למהנדס החברה ע"י מתכנן מוסמך מטעם הדייר, טרם תחילת העבודות. מבלי לגרוע מהאמור, טרם פתיחת כל עסק ו/או מחסן בשטחי המסחר, יועברו התוכניות לחלוקת פנים למב"ת, וכן יומצאו אישורים ממעבדה מוכרת לכלל מערכות הבטיחות. לעניין מערכות ספרינקלרים ו/או מערכות כיבוי אש אחרות, יידרשו גם כל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי דרישות הרשות המוסמכת.

4.2.1.2 בגמר העבודות יועברו למהנדס החברה ומנהלת האתר תוכניות AS MADE מאושרת וחתומות ע"י המתכנן.

4.3 בטיחות

4.3.1 הינכם מתבקשים להקפיד על ביצוע התקנת אביזרי הבטיחות על פי הוראות הרשויות, התקנות וההתקנים הקיימים לרבות ע"פ כל דין, יש לוודא שיועץ בטיחות יאשר את ההתקנה.

4.4 ביטוחים

4.4.1 יש לדרוש מהקבלן המבצע אישור על קיום ביטוחים וזאת מעבר לכל ערבות ביצוע שתתבקש, (רצ"ב נספח עליו יש להחתים את הקבלן והמבטח על קיום הביטוחים).

4.4.2 את האישור על קיום הביטוחים כאמור יש להעביר למהנדס החברה טרם תחילת העבודות, לא תאושר עבודת הקבלן לפני הצגת מסמכי הביטוח בתוקף לתקופת עבודתו.

4.5 עבודות בחום

4.5.1 קבלן לא יבצע "עבודות בחום" בבניין ללא חתימה על נוהל עבודות בחום אותו יקבל ממנהלה אתר (רצ"ב הנוהל).

4.6 זמני עבודה

4.6.1 עבודה הגורמת רעש חריג כגון, קידוחים. ברצפה ובתקרה, תבוצע **בהתאם להוראות כל דין, ובתיאום השעות מול מנהל האתר, ובהתאם לשיקולו הבלעדי של מנהל האתר, קבלן שיבצע עבודות אלה שלא במסגרת שעות הפעילות ייקנס ותוספק עבודתו לאלתר.**

4.6.2 עבודה בלילה דורשת תיאום מראש עם מנהל האתר.

4.6.3 אסור לבצע עבודות בימי שבת, חג ומועד, אלא במקרה חירום. ובאישור מראש של מנהל האתר.

4.7 שינוע חומרים/פסולת

4.7.1 יש לתאם מועד עם מנהלה אתר להעברת חומרים וכלים לביצוע העבודות.

4.7.2 רכב הקבלן יפרוק את הציוד באזור הפריקה/טעינה ובגמר הפריקה ייפנה את רכבו ללא דיחוי.

- 4.7.3 הציווד ישונע דרך נתיב הגישה כפי שינחה מנהלה אתר ו/או מהנדס החברה עד למעלית וזאת תוך הקפדה על שמירת המעברים מפגיעה.
- 4.7.4 ככל ויידרש שינוע לקומות באמצעות מעלית, יש חובה בדיפון המעלית כדי למנוע נזק. הוראות שימוש במעלית יש לקבל ממנהל האתר טרם העמסת ציוד ובכלל זה פתיחת הדלתות, גובה הציווד המותר ומשקלו.
- 4.7.5 פסולת בניה יש להוביל בשקיות סגורות. שינוע הפסולת באותה דרך בה הועברו החומרים והציווד.
- 4.7.6 אין לרוקן בשום אופן פסולת בניה כל שהיא לרבות עץ, גבס ברזל זכוכית וכו', לדחסנית האשפה הנמצאת בחדר האשפה, באחריות הקבלן לדאוג לפינוי באמצעות מכולה או באמצעים אחרים וזאת מחוץ לפרוייקט.
- 4.7.7 אין להציב מכולות לפינוי פסולת באזור הבניין ללא תאום מראש של מיקום המכולה עם מנהל האתר.
- 4.7.8 כל נזק אשר יגרום הקבלן, יחוייב הקבלן בתיקונו והחזרת המצב לקדמותו.

4.8 הינני לאשר קבלת ההנחיות והנוהלים ולהשמע להוראות מנהל האתר מעת לעת.

שם הקבלן	חתימת הקבלן	תאריך
----------	-------------	-------

מכתב לקבלן/מבצע עבודות בבניין

קבלן נכבד!

מאחר והנך מתכנן לבצע עבודה באתר פעיל ומאוכלס ברצוני להפנות תשומת ליבך למספר נקודות. הנך נכנס לעבוד באתר מאוכלס, אי לכך הנך מתבקש להקפיד על הכללים הבאים:

1. לפני כניסה לשטח האתר תאם את מועד עבודתך עם מנהל האתר לקבלת הנחיות מדויקות בדבר האופן לביצוע התאמות והתחברות למערכות מרכזיות.
2. בצאתך מהמשרד השאר אותו נקי מכל פסולת. את הפסולת יש לאטום בשקיות מתאימות או במכלי איסוף מתאימים ולהורידה במעלית שתוקצה לכך ע"י מנהלה אתר או אחראי האחזקה.
3. אין להשתמש במעלית לנסיעת בעלי מקצוע או להובלת חומרים ללא תאום מראש עם מנהל האתר ו/או מהנדס הפרויקט מטעם החברה העירונית רחובות לתרבות, ספורט ונופש בע"מ (חל"צ).
4. מקום לזריקת הפסולת יתואם מראש עם מנהל האתר במכלים או עגלה/רכב המיועד לפסולת הנ"ל.
5. נא להודיע למנהל האתר בסיום עבודתך בפועל בכל יום.
6. עליך לדאוג להוצאת פוליסות ביטוח אשר יכסו אותך במקרה של גרימת נזק לרכוש ולנפש. נספח הביטוח ואישור בהתאם מצ"ב
7. **חל איסור מוחלט לביצוע עבודות בחום** ללא קבלת נוהל עבודות בחום ממנהל האתר (הלחמות, ריתוכים, בידודים וכו').
8. עבודות במכשירים רוטטים ואחרים הגורמים רעש חריג, יבוצעו **בהתאם להוראות כל דין, ובתיאום השעות מול מנהל האתר, ובהתאם לשיקולו הבלעדי של מנהל האתר, קבלן שיבצע עבודות אלה שלא במסגרת שעות הפעילות ייקנס ותוספק עבודתו לאלתר.**
9. אסור לבצע עבודות בימי שבת, חג ומועד, אלא במקרה חירום ובאישור מראש של מנהל האתר.
10. הנך מתבקש להביא את תוכן האמור לידיעת עובדיך וקבלני המשנה מטעמך.

הנני מאחל לך עבודה נעימה ופורייה

נוהל ביצוע עבודות בחום

1. לא תבוצענה "עבודות בחום" אלא בהתאם למפורט בנוהל זה.
 2. המונח "עבודות בחום" פירושו: ביצוע עבודות כלשהן הכרוכות בריתוך ו/או חיתוך באמצעות חום ו/או כל שימוש באש גלויה.
 3. כל קבלן ו/או קבלן משנה, אשר ביצוע עבודותיו כולל "עבודות בחום" ימנה אחראי מטעמו (להלן "האחראי"), אשר תפקידו לוודא כי לא תבוצענה עבודות בחום שלא בהתאם לאמור בנוהל זה.
 4. בטרם תחילת ביצוע העבודות בחום יסיר האחראי בשטח המיועד לביצוע העבודות בחום ויוודא הרחקת חומרים דליקים מכל סוג ברדיוס של לפחות 10 מטר ממקום ביצוע העבודות בחום, כאשר חפצים דליקים קבועים, אשר אינם ניתנים להזזה יכוסו במעטה בלתי דליק.
 5. האחראי ימנה אדם אשר ישמש כצופה אש (להלן "צופה אש") המצויד באמצעי כיבוי מתאימים לכיבוי סוג החומרים הדליקים הנמצאים בסביבת מקום ביצוע העבודות בחום. תפקידו הבלעדי של צופה האש כאמור יהיה להשקיף על ביצוע העבודות בחום ולפעול מיד לכיבוי של התלקחות העלולה לנבוע מביצוע העבודות בחום כאמור.
 6. צופה האש יהיה נוכח במקום ביצוע העבודות בחום החל מתחילת ביצוע עד לתום לפחות 30 דקות לאחר סיומן על מנת לוודא כי לא נותרו במקום כל מקורות התלקחות.
 7. לאחר ביצוע הסיור כאמור בסעיף 4 לעיל ומינוי צופה אש כאמור בסעיפים 5 ו- 6 לעיל ובטרם תחילת העבודות, ימלא האחראי "טופס היתר ביצוע עבודות בחום" בהתאם לדוגמא המפורטת בהמשך לנוהל זה. מקור הטופס יתויק בתיקו של האחראי והעתקו יימסר לידי המפקח מטעם המזמין ולמנהל האתר.
- רצ"ב טופס היתר ביצוע עבודות בחום.

תאריך: _____

טופס היתר ביצוע עבודות בחום

אני הח"מ _____ (שם האחראי), אשר מוניתני כאחראי על קיום הנוהל בדבר ביצוע עבודות בחום.

מטעם _____, מאשר בזה כי סיירתי בשטח המיועד לביצוע עבודות בחום הבאות:

השטח המיועד _____

תיאור העבודות _____

ווידאתי כי בשטח המיועד הורחקו חומרים דליקים מכל סוג ברדיוס של לפחות 10 מטר ממקום ביצוע העבודות בחום, כאשר חפצים דליקים קבועים, אשר אינם ניתנים להזזה כוסו במעטה בלתי דליק. כמו כן הנני מאשר בזאת, כי מיניתי את _____ (שם העובד), לשמש כצופה האש לעניין ביצוע העבודות הנ"ל וכן ווידאתי כי צופה האש מצויד באמצעים מתאימים לכיבוי סוג החומרים הדליקים הנמצאים בסביבת מקום ביצוע העבודות. כמו כן הסברתי לצופה האש כי תפקידו הבלעדי הינו להשקיף על ביצוע העבודות בחום ולפעול מייד לכיבוי של התלקחות העלולה לנבוע מביצוע העבודות בחום כאמור. כמו כן הוריתי לצופה האש כי עליו להיות נוכח במקום ביצוע העבודות החל מתחילת ביצוע עד לתום לפחות 30 דקות לאחר סיומן על מנת לוודא כי לא נותרו במקום כל מקורות התלקחות.

תאריך _____ שעה _____ חתימת האחראי _____

נספח ח' - כתב התחייבות שוכר משנה

לכבוד

עיריית רחובות

הנדון: כתב התחייבות שוכר משנה

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ (להלן: "השוכר"), השוכר את המושכר המצוי במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 200 בגוש 3688, כמסומן בתשריט המצ"ב (להלן: "המושכר"), מצהיר, מסכים ומתחייב כדלקמן:

1. ידוע לשוכר כי המקרקעין והמושכר הינם בבעלות עיריית רחובות אשר החכירה לחברה העירונית רחובות את המושכר לתקופה קצובה.
2. ידוע לשוכר כי ככל שיבוטל הסכם החכירה בין העירייה לבין החברה, מכל סיבה שהיא, בכל עת, העירייה תהא רשאית להחליט על הפעולות המפורטות להלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף למסירת הודעה בכתב לשוכר, 7 ימים מראש:
 - א. הסכם השכירות שנחתם בין החברה לבין השוכר יומחה, על כל הוראותיו, לעירייה אשר תכנס בנעלי החברה כמשכירת המושכר.
 - ב. השוכר יתחייב להסב את כל התחייבויותיו כלפי החברה לעירייה, ובכלל זה תשלום דמי שכירות ו/או ביטחונות ו/או ביטוחים לתקופה שתחל ממועד הודעת העירייה בגין ביטול הסכם החכירה ועד לסיום תקופת השכירות, בהתאם להסכם השכירות שנחתם בין השוכר לבין החברה בקשר למושכר.
- יובהר, כי העירייה תהיה רשאית לדרוש הוראות אחרות ו/או נוספות לעניין ביטוח המושכר ו/או אישור קיום ביטוחים על פי ייעוץ ביטוחי שיתקבל בעירייה במועד הרלוונטי.
- כל התשלומים ו/או הביטחונות ו/או הביטוחים כאמור יועברו לעירייה תוך 7 ימים ממועד שליחת הודעת העירייה בדבר סיום תקופת החכירה של החברה.**
3. עם חתימת השוכר על כתב התחייבות זה, מצהיר השוכר כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעה, דרישה או טענה כלפי העירייה בקשר עם המחאת הזכויות ו/או המושכר ו/או הסכם החכירה ו/או הסכם השכירות שנחתם בקשר עם המושכר בינו לבין החברה.

בכבוד רב,

נספח ט' - כלל מסמכי המכרז והצעת השוכר במכרז

נספח י' נספח "התנאים המיוחדים"

שנערך ונחתם ברחובות מיום _____ חודש _____ שנת 2026

החברה העירונית רחובות לתרבות ספורט ונופש בע"מ (חל"צ)
ח.פ. 514646124
מרחוב הנביאים 8, רחובות
(להלן: "החברה")

בין

מצד אחד

לבין

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והחברה פרסמה את מכרז 8/2026 להשכרת שטחי מסחר באצטדיון רחובות – מתחם פארק המדע רחובות (להלן: "המכרז");

הואיל ובד בבד עם חתימת נספח זה בין הצדדים נחתם הסכם שכירות מכח המכרז (להלן: "הסכם השכירות");

והואיל ובנספח זה מודגשים הפרטים המסחריים, העיקריים להסכם השכירות, עליהם הסכימו הצדדים, והכל לשביעות רצונם והנחת דעתם המלאה והגמורה של שני הצדדים;

והואיל והצדדים מעוניינים לחדד ולהנגיש את ליבת תנאי ההסכם והפרטים המסחריים שבו;

אשר על כן, הותנה, הוצהר והוסכם כדלקמן:

האמור בנספח זה להלן, בא לחדד ולהנגיש את ליבת תנאי ההסכם השכירות והאמור בנספח זה, לא יגבר על האמור בהסכם השכירות. כלל תנאי ההסכם השכירות יישארו בתוקפם.

למונחים הנזכרים בנספח זה תהא אותה משמעות שיש למונחים אלה בהסכם השכירות, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

1. הגדרות (סעיף 1)

מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי מדד חודש אוגוסט לשנת 2026, אשר יפורסם ביום 15 בספטמבר 2026.

"מדד הבסיס"

שטח מסחר באצטדיון רחובות, מתחם פארק המדע, הידוע כגוש 3688, חלק מחלקה 200.

"המושכר"

2. פרטי המושכר (סעיף 4)

"שטח המושכר"

שטח של _____ מ"ר, במבנה שבאצטדיון רחובות, מתחם פארק המדע בעיר רחובות, ראה כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח א', מובהר כי החברה רשאית לבצע מדידה של השטח הבנוי לאחר האכלוס ולפיה יקבע השטח בגינו ייגבו דמי השכירות בהתאם להוראות ההסכם ובכל מקרה לא פחות מהשטח הנקוב לעיל.

"מועד מסירת החזקה"

מועד המסירה של השטח המושכר לידי השוכר, לפי קביעת החברה, כאשר נכון למועד זה צפי מסירת החזקה הינו תוך כשבועיים לאחר מועד הזכיה בכפוף לאמור בסעיף 1.4.1 למסמכי המכרז וסעיף 9.1.1 להסכם.

3. מטרת המושכר (סעיף 5)

"מטרת השכירות"

המושכר ישמש למטרת השכירות שאושרה במסגרת הצעת השוכר במכרז בלבד, והיא _____.

4. תקופת השכירות (סעיף 6)

"תקופת השכירות הבסיסית"

תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה למשך שלוש שנים (3) המתחילה במועד המסירה של המושכר לידי השוכר.

"תקופת השכירות הנוספת"

הארכת תקופת השכירות הבסיסית תתבצע באופן אוטומאטי למשך שנתיים נוספות (2), בכפוף לעמידתו של השוכר בתנאי ההסכם ובכפוף לשיקול דעתה של החברה.

5. דמי השכירות וגרייס (סעיף 7)

"גרייס"

במשך חמשת החודשים הראשונים לתקופת השכירות (לרבות במהלך תקופת השיפוצים וההתאמות) לא ישולם שכ"ד לחברה (להלן: "תקופת הגרייס"). יודגש כי במידה ויסיים השוכר את תקופת השיפוצים לפני תום תקופת הגרייס, ישלם את דמי השיכורת במלואם בהתאם לקבוע בהסכם מיום בו הסתיימו השיפוצים במושכר, לפי קביעת החברה.

בתום תקופת הגרייס ישלם הזוכה במכז את דמי השכירות בהתאם לקבוע בהסכם.

"הקלות בתקופת עבודות קבלניות באצטדיון": כל שיחולו עבודות קבלניות במתחם האצטדיון עצמו, וככל שהשוכר יסבור כי יש בעבודות כאמור כדי לגרון או שהן גורמות בפועל לפגיעה מהותית בתנועת הלקוחות לעסקו ו/או ביכולת ניהול עסקו בנכס, יודיע על כך לחברה

בכתב ללא דיחוי, תוך פירוט הנסיבות והיקף ההשפעה הנטען, ויצרף נתונים תומכים, לרבות דוחות פדיון עדכניים ומלאים ואסמכתאות לצורך אימותם. לאחר קבלת הודעת השוכר ובדיקתה, תהה החברה רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעניק לשוכר פטור חלקי או מלא, מתשלום דמי שכירות יסודיים לתקופה שתמצא לנכון.

6. בטחונות (סעיף 20)

ערבות אוטונומית על שם המציע, בגובה 6 חודשי שכירות קרי סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין ובנוסף נספח ד' להסכם.

"סכום ערבות הביצוע"

סך השווה לדמי השכירות הייסודיים בתוספת מע"מ כחוק עבור 6 חודשי שכירות, קרי סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין.

"שטר חוב"

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של השוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו על הסכם זה בשם השוכר הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהסכם זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הסכם ונספחיו.

עו"ד, _____