

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז הווייטי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

חודש מאי שנת 2016

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 129/2016
הקמת והפעלת מרכז חווייתי במתחם המגדלור
בנמל תל אביב - יפו

חלק א'

- פרק א' - תיאור כללי ;
- פרק ב' - תנאי המכרז ;
- **נספחים למכרז:**
 - 1 - נספח מס' - הצהרת המשתתף במכרז ;
 - 2 - נספח מס' - נוסח ערבות המכרז ;
 - 3 - נספח מס' - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבויות ;
 - 4 - נספח מס' - הצהרה על מעמד משפטי ;
 - 5 - נספח מס' - טופס ניסיון מקצועי של הגוף המקים ;
 - 6 - נספח מס' - טופס ניסיון מקצועי של המשתתף במכרז ;
 - 7 - נספח מס' - תשריט המגדלור ;
 - 8 - נספח מס' - סכום השקעת המשתתף במכרז ;
 - 9 - נספח מס' - הצהרת הגוף המקים ;
 - 10 - נספח מס' - תיק תיעוד מגדלור – מצורף בדיסק און קי ;
 - 11 - נספח מס' - תיק תכנון מגדלור (כולל כל התוכניות הנמצאות ברשות העירייה) – מצורף בדיסק און קי ;
 - 12 - נספח מס' - תצהיר מטעם המשתתף בהתאם לסעיף 2(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.
 - 13 - נספח מס' - נסח רישום של המגדלור

חלק ב'

- נספח מס' 14 - **נוסח חוזה ההקמה על נספחיו:**
 - נספח "א" לחוזה הקמה - תשריט המגדלור – נא ראו נספח 7 לנספחי המכרז ;
 - נספח "ב" לחוזה הקמה - נסח רישום של המגדלור ;
 - נספח "ג" לחוזה הקמה - המפרט המיוחד ;
 - נספח "ד" לחוזה הקמה - התוכניות שיוכנו על ידי המקים ויאושרו על ידי העירייה שבהתבסס עליהן תבוצענה עבודות ההקמה ;
 - נספח "ה" לחוזה הקמה - נוסח צו התחלת עבודה ;
 - נספח "ו" לחוזה הקמה - לוח הזמנים ;
 - נספח "ז" לחוזה הקמה - נוסח תעודת השלמה ;
 - נספח "ח" לחוזה הקמה - נוסח ערבות הביצוע ;
 - נספח "ט" לחוזה הקמה - נוסח ערבות הבדק ;
 - נספח "י" לחוזה הקמה - נוסח אישור ביטוחי המקים ;
 - נספח "יא" לחוזה הקמה - פטור מאחריות ;

נספח מס' 15 -

נוסח הסכם השכירות על נספחיו;

נספח מס' 1 להסכם השכירות -

תשריט;

נספח מס' 2 להסכם השכירות -

נוסח אישור ביטוחים;

נספח מס' 3 להסכם השכירות -

נוסח ערבות השכירות;

לעיון באתר האינטרנט של עירונית ת"א - יפו בלבד

חלק א' של המכרז

תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים

פרק א' - תיאור כללי

פתיח

1.

- 1.1 המגדלור הנו מבנה בשטח בנוי של כ-63 מ"ר (ברוטו) המצוי בנמל בתל אביב יפו ובעלות של רשות הפיתוח (להלן - "המגדלור"), הכול כמפורט בתשריט נספח מס' 7 למכרז. מובהר בזאת, כי התשריט המצורף למכרז זה הינו לצורכי התמצאות ונחות בלבד.
- 1.2 עיריית תל אביב יפו (להלן - "העירייה") הינה החוכרת של המגדלור.
- 1.3 חברת אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א - יפו בע"מ, הינה חברה עירונית ממשלתית העוסקת בפיתוח אתרי תיירות, בילוי ותרבות בתחומי העיר תל אביב-יפו באמצעות הקמה, פיתוח, ייזום וניהול של מרכזי תיירות, נופש, בידור, תרבות, אומנות וספורט (להלן - "אתרים").
- 1.4 העירייה מעוניינת כי יוקם במגדלור מרכז חווייתי חדשני שישלים את רצף מתחם נמל תל אביב ומתחם יריד המזרח בגני התערוכה הישנים (להלן - "המרכז").
- 1.5 העירייה מעוניינת לקבל הצעות לתכנון, הקמתו, התאמתו, והפעלתו של המרכז במתחם המגדלור, הכל בהתאם ובכפוף להוראות מכרז זה. המרכז יופעל בהתאם להוראות מכרז זה ולהוראות כל דין.
- יובהר כי המשתתפים ידרשו להציע שימושים נלווים למרכז שיופעל במתחם המגדלור.
- "שימושים נלווים"** במכרז זה משמעים:
- "הפעלת עגלת קפה ומזון ו/או עגלה למכירת מזכרות ו/או כל שימוש אחר שיותר לזוכה על-ידי העירייה לפי שיקול דעתה, אותו יהא המשתתף הזוכה רשאי להפעיל ביתרת שטח המגדלור ובשטח הצמוד לו, בכפוף לאישור המתאים של מחלקת רישוי עסקים של העירייה. השימושים כאמור הינם נלווים ונוספים לשימוש העיקרי כמרכז".
- 1.6 המגדלור כולל תא שירותים, משטח כירור, מערכת כריזת חירום, מערכת גילוי אש, תקשורת וחשמל, הכול כמפורט בתיק התיעוד המצורף בדיסק און קי למסמכי המכרז.
- נכון למועד זה המגדלור פנוי וריק.
- 1.7 בין העירייה, אתרים ובין המשתתף הזוכה במכרז (להלן - "הזוכה") יחתם הסכם הקמה כהגדרתו להלן. משך ביצוע העבודות על פי הסכם ההקמה יהיה 9 חודשים קלנדריים, מיום חתימת הסכם ההקמה על ידי העירייה ואתרים, ובמהלכם יידרש הזוכה לבצע ולהשלים את כל עבודות ההקמה וההתאמה הנדרשות במתחם המגדלור לצורך הפעלת המרכז. במהלך תקופת הסכם ההקמה, יהא הזוכה פטור מתשלום דמי שימוש, הכל על פי המפורט בהסכם ההקמה.
- 1.8 העירייה ואתרים התחייבו להקציב במשותף לצורך עבודות ההתאמה סך של 750,000 ₪ (כולל מע"מ) (להלן - "השתתפות העירייה ואתרים"), כאשר הזוכה יהיה מחויב להקציב לפחות סכום זהה לסכום השתתפות העירייה ואתרים, באופן שבו כלל התקציב נשוא עבודות ההתאמה של המרכז יעמוד על סך של לפחות 1,500,000 ₪ כולל מע"מ (ובמילים: מליון וחצי שקלים חדשים).
- 1.9 בתמורה למילוי כל התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם ההקמה, במלואן ובמועד, ובכפוף לאישור העירייה כי הזוכה השלים את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם ההקמה לשביעות רצונה, תשכיר העירייה את המרכז לזוכה למשך תקופה של 10 שנים (להלן - "תקופת השימוש") מחולקת לשתי תקופות של 5 שנים כל אחת כאשר האופציה הינה של הזוכה, הכל בתנאים כמפורט בהסכם השכירות המצורף למכרז זה.
- 1.10 הזוכה יתחייב להפעיל, במשך כל תקופת השימוש את המרכז ובכלל זאת את השימושים הנלווים, והכול באופן בו התחייב לעשות זאת במסגרת הצעתו במכרז.
- כמו כן הזוכה יתחייב כי תעריף הכניסה למרכז, במשך כל תקופת השימוש, לא יעלה יותר מסך של 20 ₪ (כולל מע"מ) לאדם (מבוגר או ילד).
- הזוכה לא יהא רשאי לשנות את מחיר הכניסה אלא באישור מראש ובכתב של העירייה.

1.11 במהלך תקופת השימוש הראשונה יהיה פטור הזוכה מתשלום דמי שכירות עבור הפעלת המרכז (ומהם בלבד). במהלך תקופת האופציה, אם וככל שתמומש, ישלם הזוכה לעירייה ואתרים סך השווה ל - 5% מהרווח השנתי (נטו) של המרכז, והם ישולמו כנגד דו"ח רווח והפסד מאושר של ר"ח הזוכה.

דמי השכירות יחולקו שווה בשווה בין העירייה לבין אתרים.

1.12 תנאי ההתקשרות יהיו כמפורט במסמכי המכרז, בהסכם ההקמה ובהסכם השכירות בהתאמה. יובהר כי ההתקשרות של העירייה בהסכם ההקמה ובהסכם השכירות עם הזוכה כפופה לאישור הגופים המוסמכים בעירייה ולפיכך כפופה גם לשינויים שיבצעו גופים אילו בהתקשרות עם הזוכה, אם וככל שיבצעו.

במקרה כאמור מתחייב הזוכה במכרז לחתום עם העירייה על הסכם ההקמה והסכם השכירות בנוסח בו יאושרו על ידי הגופים המוסמכים לכך בעירייה.

1.13 הצעת המשתתף במכרז, אשר יוכרז כזוכה, תהווה חלק בלתי נפרד, הן מהסכם ההקמה והן מהסכם השכירות שייחתמו בין הזוכה במכרז ובין העירייה.

2. רכישת מסמכי המכרז

2.1 את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באגף נכסי העירייה, חדר 824 קומה 8, בניין עיריית תל אביב יפו, החל מיום 30/05/2016, תמורת סך של 2,000 ₪ שישולמו באמצעות המחאה, שזמן פירעונה הוא יום רכישת מסמכי המכרז, לפקודת עיריית תל אביב יפו ושלא יוחזרו בכל מקרה.

2.2 לברורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז, ניתן לפנות ליחידת הפרויקטים, אגף נכסי העירייה, בטלפון 03-5218254 פקסימיליה 03-5216084, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 14:00.

3. כנס משתתפים במכרז וסיור במגדלור

3.1 כנס משתתפים במכרז ולרבות סיור במגדלור ייערך **15/6/2016 בשעה 10:00**, במתחם המגדלור (להלן - "מפגש המשתתפים במכרז"). המשתתפים במכרז, מתבקשים לוודא, את קיומו של כנס המשתתפים במכרז ואת מקום המפגש ליציאה לסיור, טרם המועד הקבוע לעיל, בטלפון 03-5218254.

3.2 יודגש, כי ההשתתפות במפגש המשתתפים במכרז אינה חובה ובהתאם לא יימסר במסגרתו מדיע אשר יחייב את העירייה בכל צורה שהיא.

4. שאלות הבהרה

5.1 ניתן לעיין ללא תשלום במסמכי המכרז, קודם לרכישתם, החל מיום 30/05/2016, באתר האינטרנט של העירייה בכתובת www.tel-aviv.gov.il, וכן במשרדי אגף נכסי העירייה בכתובת: אבן גבירול 69 תל אביב יפו, בניין העירייה קומה 8 חדר מספר 824, בימים א' - ה' בין השעות 09:00 – 14:00, בתיאום מראש בטלפון 03-5218089.

לברורים בקשר לעיון במסמכי המכרז ניתן לפנות לגבי מירית איב רוזנבאום, רכזת פרויקטים בכירה, אגף נכסי העירייה, בטלפון 03-5218089 פקסימיליה 03-5216419, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 14:00.

5.2 שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר לסתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה בכתב בלבד, וזאת עד ולא יאוחר מיום 31/07/2016 בשעה 12:00. חובה על הפונה לציין בכל שאלה באופן ברור לאיזה מבין סעיפי המכרז ו/או מי מנספחיו מתייחסת שאלתו.

5.3 את השאלות וההבהרות יש להפנות לגבי מירית איב רוזנבאום, רכזת פרויקטים בכירה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה מס' 03-5216084 או באמצעות דוא"ל - basan_m@mail.tel-aviv.gov.il יש לאשר טלפונית את קבלת הפקס או המייל בטלפון 03-5218254 בימים א' - ה' בין השעות 08:00 – 15:00.

5.4 תשומת לב למשתתפים במכרז לכך שהודעות, ככל שתהיינה, בנוגע להליך המכרזי עד למועד האחרון להגשת ההצעות, וכן תשובות לשאלות הבהרה, תפורסמנה באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בכתובת www.tel-aviv.gov.il.

5.5 על המשתתפים במכרז חלה חובת מעקב אחר פרסום הודעות בנוגע למכרז וכן מענה לשאלות הבהרה. לא תתקבל כל טענה מצד המשתתף במכרזים באשר לאי ידיעה בדבר פרסום ההודעות או תוכןן.

5.6 משתתף שימצא אי בהירויות ו/או סתירות ו/או אי התאמות כלשהן בין מסמכי המכרז ו/או בין הוראות שונות מהוראותיהם ו/או כל אי התאמה ו/או פגם אחר בהם, יפרטם בכתב לא יאוחר מ-5 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות, אחרת הוא יהא מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה

בדבר סתירות ו/או אי התאמות ו/או כל פגמים אחרים כאמור. למען הסר ספק, הפרשנות הסופית והמחייבת לגבי אי בהירויות ו/או סתירות ו/או אי התאמות כאמור תקבע על-ידי ועדת המכרזים.

6. מבנה ההצעה, המסמכים הכלולים בה ומועד הגשתה

6.1 לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו ורכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו כשהיא כוללת את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 להלן, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז. כל מסמכי המכרז יוכנסו לתוך המעטפה שנמסרה בידי המשתמש ועליה רשום "מכרז מס' 129/2016 (להלן - "מעטפת המכרז").

6.2 מסמכים שחובה לכלול בתוך מעטפת המכרז

הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים כשכל פרטיהם ממולאים והם חתומים כנדרש בהוראות מכרז זה:

6.2.1 כל מסמכי חלק א' של המכרז על כל חלקיו חתומים בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד על ידי מורשי החתימה של המשתתף במכרז.

6.2.2 **נספח 1** - הצהרת המשתתף במכרז.

6.2.3 **נספח 2** - ערבות בנקאית.

6.2.4 **נספח 4** - הצהרה משתתף במכרז על מעמד משפטי. ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה), על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף.

6.2.5 **נספח 5** - טופס ניסיון מקצועי של הגוף המקים.

6.2.6 **נספח 6** - טופס ניסיון מקצועי של המשתתף במכרז.

6.2.7 **נספח 7** - תשריט חתום על ידי המשתתף במכרז.

6.2.8 **נספח 8** - טופס ההשקעה כשהוא חתום על ידי המשתתף במכרז.

6.2.9 **נספח 9** - הצהרת הגוף המקים כשהיא חתומה ומאומתת כדין על ידי הגוף המקים (כהגדרתו להלן).

6.2.10 חוברת הכוללת תיאור מפורט של התפיסה הרעיונית המוצעת על ידו למכרז ובכלל זאת השימושים הנלווים המוצעים על ידו, ובכלל זאת התייחסות מפורטת לכל אחד מהרכיבים הנדרשים בטבלת הניקוד כמפורט בסעיף 14 להלן. בנוסף, יציג המשתתף, במסגרת הראיון האישי שיערך עימו, מצגת מפורטת של הקונספט וישיב לשאלות חברי ועדת המכרזים בעניין זה.

מובהר ומודגש בזה כי, העיריה רשאית לאשר או שלא לאשר, לפי שיקול דעתה המוחלט, את השימוש ו/או השימושים הנלווים המוצעים ו/או כל חלק מהם. לא אישרה העיריה את השימוש ו/או השימושים המשלימים כאמור, במלואם, תהיה רשאית העיריה לדרוש מהזוכה הצגת שימושים נלווים חלופיים, להנחת דעתה ו/או הכנסת שינויים בשימושים שהוצעו על ידו והכל בכפוף ולאחר הכרזת הזוכה במכרז.

6.2.11 **נספח 10**: תיק תיעוד (מצורף על גבי דיסק און קי).

6.2.12 **נספח 11**: תיק תוכניות המגדלור (מצורף על גבי דיסק און קי).

6.2.13 **נספח 12** - תצהיר מטעם המשתתף בהתאם לסעיף 2(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976.

6.2.14 **נספח 13** - נסח רישום.

6.2.15 **נספח 14** - הסכם ההקמה ונספחיו, כשהוא חתום בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד על ידי מורשי החתימה של המשתתף.

6.2.16 **נספח 15** - הסכם השכירות ונספחיו. כשהוא חתום בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד על ידי מורשי החתימה של המשתתף.

6.2.17 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת

עובדים זרים כדין), התשלי"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם.

- 6.2.18 קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.
- 6.2.19 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל ונמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 6.2.20 **במקרה שהמשתתף במכרז הוא תאגיד משפטי לרבות חברה בע"מ או שותפות רשומה:**
- 6.2.20.1 מסמך רשמי המעיד כי, התאגיד רשום כדין בישראל, כנדרש לגבי תאגידי מסוגו.
- 6.2.20.2 תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.
- 6.2.20.3 שמותיהם ופרטיהם המלאים של בעלי המניות בתאגיד והיקף אחזקותיהם.
- 6.2.20.4 שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים בתאגיד.
- 6.2.20.5 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לתת את החציה על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז בתוספת חותמת המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 6.3 למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף מסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם ההקמה ומהסכם השכירות שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.
- 6.4 **אופן הגשת ההצעה ומועד ההגשה**
- 6.4.1 שני עותקים זהים של כל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 6.2 לפרק א' למכרז (אין להפריד את דפי חוברת המכרז), יש להכניס למעטפה שהומצאה למשתתף במכרז, כשהיא סגורה ואשר תישא את מספר המכרז ושם המכרז. את המעטפה הסגורה יש **למסור במסירה ידנית** לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין (רחוב אבן גבירול 69), תל-אביב-יפו עד ליום 22 לחודש ספטמבר שנת 2016 בשעה 14.00 (להלן: "**המועד הקובע**").
- 6.4.2 יש להכניס את המעטפה הסגורה, על למועד הקובע, אך ורק לתיבת המכרזים.

פרק ב' - תנאי המכרז

7. כללי

7.1 על המגרש בו מצוי המגדלור חלות תוכניות המתאר המפורטות בתיק התוכניות המצורף בדיסק און קי למכרז זה ("התב"ע"). על פי הוראות התב"ע מדובר במבנה לשימור בעל ערכים היסטוריים ואדריכליים.

יצוין כי המגדלור מוכרז לשימור בתוכנית 2650/ב', ובהתאם הוראות תוכנית זו חלות עליו, וכוללות בין השאר תיאום ואישור היחידה לשימור בעירייה לכל העבודות המבוצעות במגדלור, ולרבות עבודה הנוגעת למעטפת המגדלור (חומרי הגמר, תריסים מעקות, שילוט וכו') וכן עבודה בתוך המגדלור המשפיעה על חיצוניותו וסביבתו.

כל העבודות אשר יבוצעו במגדלור יבוצעו ע"פ הנחיות מחלקת השימור בעירייה ותיק התייעוד אשר בוצע למגדלור.

7.2 יובהר כי במידה ויוטל על הזוכה היטל בגין שימוש חורג עבור הפעלת המרכז, תישא בו העירייה.

7.3 הזוכה יתחייב לבצע את כל עבודות ההתאמה לצורך התאמת המגדלור למרכז ולרבות לשימושים הנלווים, הכל בהתאם להוראות הסכם ההקמה ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין (ככל שיש צורך בכך). בנוסף, הזוכה יתחייב להפעיל את המרכז בהתאם להוראות הסכם השכירות ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז.

7.4 הזוכה יקבל לידיו את החזקה במגדלור, במצבו כפי שהוא (as is), במועד ובתנאים הקבועים לכך בהסכם ההקמה, לצורך קיום חיוביו על פי הסכם ההקמה. הזוכה ישיב את החזקה במגדלור לידי העירייה, בתום תקופת ההתקשרות על פי הסכם ההקמה או בתום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות, לפי העניין, כשהוא כולל את כל העבודות, השיפוצים, התוספות והשינויים שבוצעו על ידי הזוכה, בהתאם לחיוביו על פי כל אחד מההסכמים האמורים, לפי העניין.

7.5 השימוש במגדלור והפעלת המרכז, יהיו בכפוף לעמידה בכל התחייבויות הזוכה על פי הסכם ההקמה ובהתאם לקבוע בהסכם השכירות על נספחו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות, אלא אם קיבל הזוכה היתר מפורש מראש ובכתב מאת העירייה לשנות מכך, הכל בהתאם ובכפוף להוראות מסמך זה על נספחו.

8. בדיקות שחובה על המשתתף במכרז לבצען

8.1 חובה על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגדלור, המגרש עליו הוא מוקם, מיקומו, סביבתו ומצבו, והכל קודם למועד הגשת הצעתו במכרז זה.

8.2 מובהר כי האחריות המלאה לבדיקה מהן הפעולות הדרושות לצורך קבלת רישיון עסק להפעלת המרכז מהמגדלור, אם בכלל ניתן לקבל רישיון עסק כאמור או אם צריך כלל רישיון עסק או, לרבות בדיקת השאלה אילו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים הזוכה יידרש לעשות במגדלור לצורך קבלת רישיון העסק או כל אישור אחר לצורך הפעלת מרכז לרבות השימושים המותרים תחול על הזוכה בלבד.

למען הסר ספק מובהר כי בעצם השתתפותם במכרז זה מוותרים כל אחד מהמשתתפים מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג), ולרבות טענת הסתמכות כנגד העירייה ו/או אתרים בקשר לאפשרות לקבלת רישיון עסק ו/או כל אישור נדרש אחר להפעלת המרכז מהמגדלור ו/או הפעולות הדרושות לצורך קבלת האישורים כאמור ו/או בקשר לאופן שבו ניתן יהיה בסופו של דבר להפעיל את המרכז מהמגדלור.

8.3 על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לקבלת היתר בניה (ככל שנדרש) ו/או היתר שיפוץ הנדרש על מנת לקבל רישיון לביצוע עבודות ההתאמה, עבודות הבניה וכל השיפוצים וההתאמות הנדרשים וכן את כל הנתונים הקשורים להתאמת המגדלור להפעלת המרכז והשימושים המשלימים, מאת הרשויות המוסמכות, וכן את כל הדרוש לשם הפעלת המרכז ממנו, על פי הדין, והכל לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם ההקמה והסכם השכירות, לרבות לעניין השימוש במגדלור וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במגדלור על פי הדין.

8.4 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או אתרים כנגד מי מטעמן, כאשר למגרש ו/או למגדלור והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה, פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם המגרש ו/או המגדלור, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או אתרים ו/או מי מטעמן, אחראיים על דיוקם, או על שלמותם, ואין הם מחליפים את חובתו של המשתתף לבדוק את כל הפרטים כמפורט בסעיף זה לעיל ואין בהם כדי להמעיט מחובה זו בדרך כלשהי.

9. תנאי סף

רשאים להגיש הצעות במכרז משתתפים העומדים בתנאים הבאים במצטבר:

- 9.1 הגשת ערבות מכרז כמפורט בסעיף 12 להלן.
- 9.2 רכישת מסמכי המכרז.
- 9.3 בעלי ניסיון של שנתיים לפחות ברצף בהפעלת מתחם תיירות בעל תוכן תיירותי תרבותי או חווייתי, אשר הכניסה אליו בתשלום, וזאת במהלך חמש השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- לצורך דוגמא בלבד "מתחם תיירות בעל תוכן תיירותי תרבותי או חווייתי" – מתחמים כגון: מעלית הזמן, מיני ישראל, לונדע, "מרכז מהותי" ומרכזי המבקרים של חברות כגון חברת החשמל ותנובה.
- 9.4 מי שעומד בעצמו בתנאי הסף המפורטים להלן לגבי הגוף המקים, או מי שהציג הצהרה חתומה על ידי גוף המקים שיבצע את פעולות הקמת המרכז;

בסעיף זה "הגוף המקים" גוף העומד בתנאים שלהלן במצטבר:

- 9.4.1 במהלך 5 השנים האחרונות אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז תכנן והקים עד למסירה, לפחות שלושה פרויקטים של מרכזי מבקרים ו/או תצוגות מוזיאליות ו/או תצוגה מורכבת, עבור לפחות שני לקוחות שונים (להלן – "הפרוייקטים").
- 9.4.2 עלות הקמת פרויקט אחד לפחות מתוך שלושת הפרוייקטים עמדה על סך של 1,500,000 ₪ (כולל מע"מ).
- 9.4.3 עלות הקמתם של שני פרויקטים נוספים מתוך שלושת הפרוייקטים, עמדה על סך של 1,000,000 ₪ (כולל מע"מ) לכל הפחות, לכל אחד.
- 9.4.4 לפחות אחד מהפרוייקטים כולל תכנון וביצוע של מערכות מבנה או התאמה של מערכות מבנה קיימות.

בסעיף זה "תכנן והקים עד למסירה" - גיבוש קונספט, גיבוש תכנים, תכנון ראשוני ומפורט, הקמה מלאה, וכן הבניית מערכי הדרכה והפעלה, עיצוב תכנון וביצוע אדריכלי/תפאורתי, תכנון וביצוע מערכות AV, תכנות וביצוע אינטראקטיב ו/או תכנון וביצוע תכני וידאו, תכנון וביצוע גרפיקות וטקסטים, ביצוע ו/או התממשקות והתאמה למערכות מבנה במידת הצורך (מיזוג, חשמל, אינסטלציה, גילוי וכיבוי אש וכיו"ב).

מובהר בזאת כי הגוף המקים אינו רשאי להיות שותף ליותר מהצעה אחת במסגרת המכרז. במקרה שבו הגוף המקים יהיה שותף ליותר מהצעות האחת, כל ההצעות בו יהא שותף הגוף המקים יפסלו על הסף.

מובהר בזאת כי הזוכה מתחייב לבצע את עבודות ההקמה באמצעות הגוף המקים אשר היה כלול בהצעתו.

במידה ומכל סיבה שהיא לא יתאפשר לזוכה לבצע את העבודות באמצעות הגוף המקים, תהא רשאית העירייה לבטל את זכייתו ולחלט את הערבות הבנקאית שהגיש במסגרת המכרז.

למעט הקבוע בסעיף 9.4 לעיל, לא ניתן להגיש הצעות במשותף במסגרת המכרז.

10. אישורים שעל המשתתף לצרף להצעתו לצורך הוכחת תנאי הסף

- 10.1 להוכחת תנאי סף נשוא סעיף 9.3 לעיל יצרף המשתתף את טופס הניסיון המקצועי של המשתתף המצורף כנספח 6 למסמכי המכרז.
- 10.2 להוכחת תנאי סף נשוא סעיף 9.4 לעיל יצרף המשתתף את טופס הניסיון המקצועי של המקים המצורף כנספח 5 למסמכי המכרז ואת הצהרת הגוף המקים כשהיא חתומה ומאושרת כדין המצורפת כנספח 9 למסמכי המכרז.

11. תוקף ההצעה

- 11.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף למשך ארבעה (4) חודשים מהמועד האחרון להציע הצעות במכרז.
- 11.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב, שתשלח לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 11.1 לעיל. והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. המשתתפים במכרז זה מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה להם בקשר לפניית או אי-פניית העירייה אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.

12. ערבות בנקאית למכרז

- 12.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת בנספח מס' 3 למכרז (להלן - "ערבות המכרז"), להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על הסכם ההקמה, במועד שיקבע לכך ע"י העירייה.
- 12.2 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף כנספח מס' 2 למכרז.
- 12.3 תוקף ערבות המכרז יהיה עד יום 22.01.2017.
- 12.4 ערבות המכרז תנתן לבקשתו של המשתתף במכרז עצמו ולא לבקשתו של גורם אחר כלשהו.
- 12.5 ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ויוארך תוקף ההצעה בהתאם.
- 12.6 משתתף במכרז שלא יצרף כתב ערבות מקורית של ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל. למען הסר ספק – כתב ערבות שאינו תואם במדויק את דרישות המכרז יחשב כאי צירוף ערבות המכרז.
- 12.7 משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה ההקמה עם הזוכה.
- 12.8 מובהר בזאת במפורש, כי, אם לא ימציא הזוכה במועד, את מלוא המסמכים החתומים הנדרשים על פי הוראות מכרז זה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה.

13. תנאים כלליים

- 13.1 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה המשוקללת הטובה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 13.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעיסקה. כמו כן תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה ההקמה עם הזוכה (אף אם הוכרז זוכה), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.
- 13.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 13.4 העירייה לא תקבל הצעה ממשותף במכרז שהינו "תאגיד בייסוד". מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזוכה יהיה רשאי להתקשר עם העירייה על פי הוראות מכרז זה, באמצעות חברה חדשה שתוקם על ידו לצורך ביצוע ההתחייבויות שנטל על עצמו במכרז זה, ובלבד שהחברה תהיה בשליטתו המלאה ושקיבל את אישורה המוקדם של העירייה בכתב, לזהותה של החברה ולביצוע ההתקשרות עמה כאמור.
- 13.5 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף על פי שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף במכרז ואת הצעתו, לרבות עמידתו בתנאי הסף במסגרת שיקוליה. כן רשאית העירייה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני ההחלטה על הזוכה במכרז.
- 13.6 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

- 13.7 כל משתתף רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. הגיש המשתתף יותר מהצעה אחת, תפסול ועדת המכרזים את הצעותיו הנוספות. בחירת ההצעה התקפה תהיה לפי שיקול דעתה של ועדת המכרזים ולמשתתף לא תהיה כל טענה בקשר לכך.
- 13.8 בעצם הגשת הצעה במכרז זה, רואים את המשתתף כמי שמצהיר ומתחייב כי, בעת הגשת הצעתו לא נחשף לפרטים של הצעה המוגשת על ידי משתתף אחר במכרז זה, ולא שיתף משתתף פוטנציאלי אחר בפרטי הצעתו או כל חלק מהם, בטרם המועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה.
- 13.9 כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה השכירות, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, יחשבו כאילו לא הוספו מלכתחילה. כמו כן, העירייה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לפסול את ההצעה במקרה זה.
- 13.10 הצעה שלא תמצא בתוך תיבת המוכרזים עד למועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.
- 13.11 מובהר בזה כי מסמכי המכרז, לרבות ההצעות והתכנים ו/או הרעיונות נשוא ההצעות שתוגשנה על-ידי המשתתפים במכרז זה והמסמכים המצורפים להן, הם רכושה של העירייה שתהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, והמשתתפים במכרז זה אינם רשאים לעשות בהם שימוש, מכל מין וסוג שהוא, מלבד שימוש לצורך הגשת הצעותם בהתאם לתנאי המכרז.
- בהתאם לאמור בעצם השתתפותם במכרז זה מוותרים כל אחד מהמשתתפים על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד העירייה ו/או אתרים בקשר למסמכים ו/או להצעות ובכלל זאת טענות הקשורות לזכויות מכל מין ו/או סוג ולרבות זכויות קנייניות הקשורות לבעלות במסמכים ו/או בתכנים נשוא המסמכים ו/או בתכנים נשוא ההצעות.
- 13.12 העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל-פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.

14. ניקוד האיכות

14.1 ניקוד האיכות יינתן לפי אמות המידה והמשקלות המפורטים להלן. ועדת הבדיקה רשאית להעניק עבור כל אמת מידה, ציון הנע בין 0% (הנמוך ביותר) לציון המרבי הקבוע לאותה אמת מידה המפורטים להלן.

14.2 ניקוד האיכות יורכב מהקריטריונים כדלקמן:

קריטריון	אמות מידה	ציון
בחינה כלכלית		
השקעה של המשתתף מעבר לסכום ההשתתפות של העירייה ואתרים	ניקוד על השקעה מעבר לסכום של 1,500,000 ₪ כולל מע"מ (כמפורט בסעיף 1.8 לפרק א'). ההצעה הגבוהה ביותר תנוקד 100, וההצעות האחרות ינוקדו באופן יחסי לציון המקסימלי בהתאם לנוסחה המפורטת להלן. נוסחת דירוג: A – ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה B – הצעה של משתתף במכרז ציון הנבדק: $\left[1 - \left[\frac{A - B}{A} \right] \right] * 100 * 10\%$	10

	מובהר כי משתתף שלא יציע כלל סכום נוסף מעבר לסכום ההשתתפות של העירייה ואתרים, ינוקד בניקוד 0 באמת מידה זו.	
10	הצגת מקורות הרווח הצפויים, הערכות על מספר המבקרים, אומדני עלויות שוטפות קבועות (ארנונה וכדומה) ומשתנות (עלויות כוח אדם לדוגמא), תצורת התפעול המוצעת למקום.	בחינה וניתוח התוכנית הכלכלית
15	איכות מפעיל המרכז	
5	2.5 נקודות לכל מתחם תיירות מעבר לנדרש בתנאי הסף; שני מתחמים ומעלה לפי העניין מעבר לנדרש בתנאי הסף ייזכו במלוא הניקוד.	ניסיון בהפעלת מתחמי תיירות בעל תוכן תיירותי תרבותי או חווייתי, אשר הכניסה אליו בתשלום.
10	יבחנו הפרמטרים הבאים: ניסיון תפעול מוצגים ומערכות AV, תחזוקה, ניהול קהל, הדרכת קבוצות/יחידים, כתיבת/עריכת מסמכי הדרכה, תפעול מערכת קופות, מערכת הזמנות, כולל הזמנות אינטרנטיות, עבודה מול סוכנים וקופונים.	איכות ניסיון המפעיל
15	ניסיון הגוף המקיים	
5	2.5 נקודות לכל פרויקט מעבר לנדרש בתנאי הסף; שני פרויקטים ומעלה מעבר לנדרש בתנאי הסף, ייזכו במלוא הניקוד;	ניסיון של הגוף המקיים בהקמת פרויקטים כאמור בסעיף 9.4 לעיל, ובהיקף הכספי המפורט בסעיף 9.4.2 לעיל, וזאת בנוסף לנדרש בתנאי הסף כאמור ועל פי המצוין בטופס הניסיון המקצועי של הגוף המקיים.
10	איכות הניסיון תקבע בהתאם לאמות המידה הבאות: איכות הביצוע, יצירתיות, עמידה בלוחות זמנים, גמישות והתאמה לצרכי הלקוח, תקשורת בין אישית עם גורמים מעורבים, התנהלות במהלך תקופת האחריות והתחזוקה.	איכות הגוף המקיים
30	איכות ההצעה והקונספט המוצע	
20	<ul style="list-style-type: none"> • חוויה ריגשית, חדשנית ויחודית • תסריט ביקור וניהול קהל, כמויות קהל בזמן נתון, 	איכות הקונספט והחוויה המוצעת

	התאמה לקהלי היעד השונים • איכות העיצוב	
3	אמצעי מולטימידיה - אמצעי המולטימידיה המוצעים לצורך ביצוע החוויה, הערכת משמעויות תפעול ותחזוקה של אמצעים אלה, כאשר קלות תפעול ועלויות תפעול נמוכות יקבלו ניקוד גבוה יותר.	איכות האמצעים הטכניים המוצעים
3	עיצוב וחומריות - חומרי הגמר המוצעים והערכת עמידות. עמידות גבוהה והתכנות ביצועית יקבלו ניקוד גבוה יותר.	
4	תפעול שוטף ותחזוקה - הערכת קלות התפעול השוטף והתחזוקה.	
20	מפגש, ריאיון ומצגת	
20	התרשמות כללית מההצעה, מהמשתתף במכרז ומבעלי התפקידים הראשיים המוצעים על ידו (מנהל המקום, מנהל הפרויקט, מנהל הקריאטיב/תוכן, מעצב) בהיבטים של ניסיון, ותק, מספר פרויקטים, היקפי עבודה וכו', והתרשמות מהגוף המקים על סמך ריאיון ומצגת של המשתתף במכרז. יובהר כי המשתתף במכרז יהיה מחויב לעשות שימוש בבעלי התפקידים שהוצגו על ידו במסגרת הריאיון האישי, במסגרת הקמת המרכז ותפעולו, אם וככל שהצעתו תבחר להיות ההצעה הזוכה.	התרשמות כללית מההצעה, המשתתף במכרז, בעלי התפקידים הראשיים המוצעים על ידו והגוף המקים.
100	סה"כ	

15. ועדת הבדיקה

- 15.1 דירוג איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעות המשתתפים במכרז יבוצע על ידי ועדת בדיקה שתמנה העירייה.
- 15.2 לצורך דירוג איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעות המשתתפים במכרז, תפעל ועדת הבדיקה כדלקמן.
- 15.3 העירייה ו/או ועדת הבדיקה יהיו רשאים לדרוש מן המשתתף במכרז, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון ולדרג את איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעתו (להלן - "ההבהרות וההשלמות").
- 15.4 ההבהרות וההשלמות, יהוו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.
- 15.5 ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז לעירייה, תוך פרק הזמן שייקבע על ידי העירייה ו/או ועדת הבדיקה. ככל שהמשתתף במכרז לא ימציא לעירייה את ההבהרות וההשלמות, או חלקן, יהיו אותן הבהרות והשלמות שיומצאו על ידו בפועל לעירייה, חלק בלתי נפרד מהצעתו, כאמור לעיל.

15.6 יובהר כי ועדת הבדיקה תהא רשאית (אך לא חייבת) שלא להמליץ לועדת המכרזים של העירייה על הצעה כשרה שניקוד האיכות הכולל שלה יעמוד על פחות מ - 65 נקודות (להלן - "ניקוד האיכות המינימאלי"), גם אם מדובר בהצעה שתזכה בניקוד הגבוה במכרז.

בכל מקרה שבו רק שתי הצעות כשרות קיבלו את ניקוד האיכות המינימאלי ומעלה, תהא רשאית ועדת הבדיקה (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד את ניקוד האיכות המינימאלי על 60 נקודות.

15.7 תוצאות דירוג איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעות המשתתפים במכרז, כפי שנערכו על ידי ועדת הבדיקה, יובאו כהמלצה בפני ועדת המכרזים של העירייה.

16. ניקוד ההצעות

16.1 המכרז מבוסס על ניקוד איכות בלבד (100%). כאשר בכפוף לאמור בסעיף 15.6 לעיל, ההצעה שתזכה בניקוד האיכות הגבוה ביותר תדורג במקום הראשון במכרז.

17. הודעה על הזכייה וההתקשרות

17.1 הצעות המשתתפים במכרז, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה, אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז לראש העירייה.

17.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.

17.3 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את השכרת המגדלור לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים, בדבר זכיית הזוכה. ייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן, כנגד העירייה ו/או אתרים מי מטעמן.

17.4 הסכם ההקמה ו/או הסכם השכירות יחתו בשינויים המחוייבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

17.5 תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת הסכם ההקמה ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את הסכם ההקמה על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז.

17.6 היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 17.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

17.7 במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחר מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר במכרז, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה לטובתה, כפיצויים מוסמכים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

17.8 לאחר השלמת מלוא התחייבויותיו של הזוכה, על פי הסכם ההקמה, במלואן ובמועדן, ובכפוף להן, ימציא הזוכה לעירייה את הסכם השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, לשם חתימתה על הסכם השכירות.

17.9 היה והזוכה לא יעמוד במי מהתחייבויותיו בסעיף 17.8 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב. במקרה כאמור תושב החזקה במגדלור לידי העירייה, כשהם כוללת את כל התוספות, השיפוצים והשינויים שהוכנסו במגדלור על ידי הזוכה, על פי הסכם ההקמה.

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 1 – הצהרת המשתתף במכרז

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

הצהרת המשתתף במכרז

אל: עיריית תל-אביב-יפו
 רחוב אבן גבירול 69 (כיכר רבין)
 תל-אביב 64162

שם המכרז: הקמת והפעלת מרכז חוויתי/ תרבותי במתחם המגדלור מספר המכרז: 129/2016
בנמל תל אביב יפו

- אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנה בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:
1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ואו אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
 2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי הסכמי ההקמה והשכירות ונספחיהם. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
 3. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה למשך 120 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז - או לתקופה נוספת בהתאם להחלטת העירייה ולאמור במסמכי המכרז.
 4. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף, בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
 5. אם תתקבל הצעתנו, אנו מתחייבים, כי תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת הסכם ההקמה ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את הסכם ההקמה על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות ערבות ביצוע.
 6. עד המצאת ערבות הביצוע בהתאם להסכם ההקמה תשמש ערבות המכרז שמסרנו בנוגע למכרז להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
 7. ידוע לנו כי במידה ובסופו של דבר, מכל סיבה שהיא, לא יתאפשר לנו לבצע את עבודות ההקמה נשוא המכרז באמצעות הגוף המקיים (כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז), תחא רשאיית העירייה לבטל את זכייתנו, במידה והצעתנו תיבחר להיות ההצעה הזוכה במכרז וכן לחלט את הערבות הבנקאית שצרפנו להצעתנו במכרז.
 8. ידוע לנו שבעצם השתתפותנו במכרז זה אנו מתחייבים להשקיע בעבודות ההקמה של המכרז סך של לפחות 750,000 ₪ (כולל מע"מ).
 9. אם מכל סיבה שהיא לא נעמוד בהתחייבויותנו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
 10. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או חוזה לחתימתנו על הצעה זו. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.
 11. במידה וזוכה במכרז אנו מתחייבים כי בעלי התפקידים שהוצגו על ידנו במהלך תראיון האישי יהיו בעלי התפקידים בפועל בפרויקט, ידוע לו שהפרת תהחייבויותינו זו עלולה לגרום לביטול זכייתנו במכרז, אם וככל שנוכרז כזוכים ובכלל זאת חילוט ערבות המכרז.

שם המשתתף במכרז/ החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 2 - נוסח ערבות מכרז

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות, ע"פ הנוסח המקובל על העירייה:

רשימת בנקים מסחריים	רשימת חברות ביטוח
בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ U Bank בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITI BANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)	איילון חברה לביטוח בע"מ אליהו חברה לביטוח בע"מ ביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ חברה לביטוח אשראי - אשור בע"מ החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ
	רשימת בנקים למשכנתאות
	בנק אדניס למשכנתאות בע"מ בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 4 – הצהרה על מצב משפטי

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי

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

ב. פרטים כלליים (יש לצרף תדפיס מרשם החברות / עמותות)

שם המשתתף במכרז	
כתובת המשתתף במכרז	
כתובת מייל	
טלפון	
טל' נייד	
פקס	
מס' עוסק מורשה	
מספר התאגיד	

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (שותפות רשומה או שותפות לא רשומה או משתתף במכרז (פרטי))

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

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

שם פרטי _____
שם משפחה _____
תאריך _____
חתימה _____

❖ אני מאמת/ת את חתימות מורשי החתימה של החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את _____ (החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

תאריך

רואה חשבון/ עורך דין

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 5 – טופס ניסיון מקצועי של הגוף המקים

מכרז פומבי מס' 129/2016
טופס ניסיון מקצועי של הגוף המקים

שם המקים:

מספר זיהוי ח.פ.ת.ז.:

שם פרויקט מס' 1:			
מיקום הפרויקט:			
מועד ביצוע הפרויקט:			
תיאור כללי של הפרויקט:			
הערות	פרטי אנשי קשר וממליצים טלפון ופקס	כתובת	שם
			המזמין
			מנהל הפרויקט
			האדריכל
עלות כוללת של הפרויקט (ללא מע"מ):			
משך ביצוע הפרויקט בפועל:		זמן שהוקצב בחוזה לביצוע הפרויקט:	

הערות כלליות ותיאור דרישות מיוחדות/תנאים מיוחדים של הפרויקט: _____

הערה: ניתן לצרף אישורים ו/או מסמכים ו/או חוזים ו/או המלצות מתאימות ואישור הלקוח על פרטי העבודה.

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

חתימת המשתתף במכרז

תאריך

שם פרוייקט מס' 2:				
מיקום הפרוייקט:				
מועד ביצוע הפרוייקט:				
תיאור כללי של הפרוייקט:				
הערות	פרטי אנשי קשר וממליצים טלפון ופקס	כתובת	שם	
				המזמין
				מנהל הפרוייקט
				האדריכל
עלות כוללת של הפרוייקט (ללא מע"מ):				
משך ביצוע הפרוייקט בפועל:		זמן שהוקצב בחוזה לביצוע הפרוייקט:		

הערות כלליות ותיאור דרישות מיוחדות/תנאים מיוחדים של הפרוייקט: _____

הערה: ניתן לצרף אישורים ו/או מסמכים ו/או חוזים ו/או המלצות מתאימות ואישור הלקוח על פרטי העבודה.

שם המשתתף במכרז: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

שם איש קשר: _____

חתימת המשתתף במכרז

תאריך

שם פרוייקט מס' 3:				
מיקום הפרוייקט:				
מועד ביצוע הפרוייקט:				
תיאור כללי של הפרוייקט:				
הערות	פרטי אנשי קשר וממליצים טלפון ופקס	כתובת	שם	
				המזמין
				מנהל הפרוייקט
				האדריכל
עלות כוללת של הפרוייקט (ללא מע"מ):				
זמן שהוקצב בחוזה לביצוע הפרוייקט:				
משך ביצוע הפרוייקט בפועל:				

הערות כלליות ותיאור דרישות מיוחדות/תנאים מיוחדים של הפרוייקט: _____

הערה: ניתן לצרף אישורים ו/או מסמכים ו/או חוזים ו/או המלצות מתאימות ואישור הלקוח על פרטי העבודה.

שם המשתתף במכרז: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

שם איש קשר: _____

חתימת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 6 – טופס ניסיון מקצועי של המשתתף

מכרז פומבי מס' 129/2016
טופס ניסיון מקצועי של המשתתף במכרז

מתחם תיירות בעל חויית תוכן תיירותית – תרבותית או אתר קולט קהל בתשלום

שם מתחם/אתר
מיקום הפרויקט:
מועד הקמת האתר
מועד ההפעלה הרלוונטי למציע
תיאור כללי של המתחם/אתר:
תאור מעורבות ופעילות המשתתף במכרז באתר:
תאור היקף הפעילות הכלכלית, היקף הקהלים וסיווגם:
תאור כוח האדם במקום ותצורת ההפעלה השוטפת:

הערות כלליות ותיאור דרישות מיוחדות/תנאים מיוחדים של הפרוייקט: _____

הערה: ניתן לצרף אישורים ו/או מסמכים ו/או חוזים ו/או המלצות מתאימות ואישור הלקוח על פרטי העבודה.

שם המשתתף במכרז: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

שם איש קשר: _____

חתימת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 7 - תשריט המגדלור

תשריט המגדלור
מכרז פומבי מס' 129/2016

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד



אגף נכסי הערייה

תשריט המגדלור



עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 8 – סכום ההשקעה של המשתתף במכרז

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

סכום ההשקעה של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 129/2016

שם המכרז: הקמת והפעלת מתחם חוויותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

לאחר שעיינו במסמכי המכרז, אנו מציעים להשקיע בעבודות ההקמה במכרז (כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז), מעבר לסכום ההשקעה הכולל במכרז (היינו מעבר לסך כולל של 1,500,000 ₪ כולל מע"מ) סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), כולל מע"מ.

ידוע לנו כי:

במידה ולא נציין מספר כלשהוא תראה ועדת הבדיקה אותנו כמי שהציעו סך 750,000 ₪ (כולל מע"מ) כסכום הצעתנו זו, ובהתאם לא ניהיה זכאים לניקוד עבור הצעתנו זו בהתאם לניקוד האיכות במכרז.

במקרה של אי התאמה בין המילים לספרות, ועדת הבדיקה תתייחס לסכום הגבוה בלבד.

פרטי המשתתף במכרז:

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

_____ חתימת וחותמת המשתתף במכרז

_____ תאריך

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 9 – טופס הצהרת הגוף המקיים

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

טופס הצהרת הגוף המקיים

הנדון : מכרז פומבי מס' 129/2016 להקמת והפעלת מרכז חווייתי/ תרבותי במתחם המגדלור
בנמל תל אביב - יפו

אנו הח"מ (שם מלא ומדויק של הגוף המקיים) מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

1. אנו מאשרים כי במידה והצעתנו של _____ (להלן – "המשתתף") תזכה במכרז אנו נבצע כגוף המקיים (כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז) מטעמו של המשתתף את כל העבודות ההקמה כמפורט במסמכי המכרז.

2. אנו מאשרים ומצהירים כי אנו עומדים בתנאי הסף שנקבעו במכרז לגוף המקיים (כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז).

3. במסמכי המכרז "הגוף המקיים" גוף העומד בתנאים שלהלן במצטבר:

במהלך 5 השנים האחרונות אשר קדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז תכנן והקים עד למסירה, לפחות שלושה פרויקטים של מרכזי מבקרים ו/או תצוגות מוזיאליות ו/או תצוגה מורכבת, עבור לפחות שני לקוחות שונים (להלן – "הפרוייקטים").

עלות הקמת פרויקט אחד לפחות מתוך שלושת הפרוייקטים עמדה על סך של 1,500,000 ₪ (כולל מע"מ).

עלות הקמתם של שני פרויקטים נוספים מתוך שלושת הפרוייקטים, עמדה על סך של 1,000,000 ₪ (כולל מע"מ) לכל הפחות, לכל אחד.

לפחות אחד מהפרוייקטים כולל תכנון וביצוע של מערכות מבנה או התאמה של מערכות מבנה קיימות.

בסעיף זה "תכנון והקים עד למסירה" - גיבוש קונספט, גיבוש תכנים, תכנון ראשוני ומפורט, הקמה מלאה, וכן הבניית מערכי הדרכה והפעלה, עיצוב תכנון וביצוע אדריכלי/תפאורתי, תכנון וביצוע מערכות AV, תכנות וביצוע אינטראקטיב ו/או תכנון וביצוע תכני וידאו, תכנון וביצוע גרפיקות וטקסטים, ביצוע ו/או התממשקות והתאמה למערכות מבנה במידת הצורך (מיזוג, חשמל, אינסטלציה, גילוי וכיבוי אש וכיו"ב).

4. ידוע לנו כי במידה ומכל סיבה שהיא לא נוכל לבצע את העבודות עלול הדבר להביא לפסילת זכייתנו של המשתתף אם וככל שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז ואף לחילוט הערבות הבנקאית שהפקיד אצלכם במסגרת המכרז.

5. ידוע לנו כי בין היתר על בסיס נכונות הצהרתנו זו תיבחן הצעתנו של המשתתף במסגרת המכרז ובהתאם יכול להיות שהיא תוכרז כהצעה הזוכה במכרז.

6. התחייביותינו על פי הצהרה זו, הינה סופית בלתי חוזרת ותעמודנה בתוקפן כל עוד הצעתנו של המשתתף תעמוד בתוקפה על פי מסמכי המכרז.

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

חותמת + חתימה

אישור חתימות הגוף המקים

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

ולראיה באתי על החתום היום

....., עו"ד

לעיון באתר האינטרנט של עירונית ת"א - יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 10 – תיק תיעוד

מצורף במכרז על גבי דיסק און קי

תיק תעוד המגדלור

מצורף במכרז על גבי דיסק און קי

הצהרת משתתף לגבי עיון בתיק התיעוד

שם המשתתף: _____ ; ח.פ. _____

אנו מאשרים בזאת כי בעצם הגשת הצעתנו במכרז, עיינו בכל מסמכי תיק התיעוד הכלולים בדיסק און קי שנמסר לנו, הבנו את תוכנם והם מקובלים עלינו.

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

חותמת + חתימה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 11 – תיק תוכניות המגדלור

מצורף במכרז על גבי דיסק און קי

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

תיק תכניות המגדלור
מכרז פומבי מס' 129/2016

מצורף במכרז על גבי דיסק און קי

הצהרת משתתף לגבי עיון בתיק תוכניות

שם המשתתף: _____ ; ח.פ. _____

אנו מאשרים בזאת כי בעצם הגשת הצעתנו במכרז, עיינו בכל מסמכי תיק התוכניות הכלולים בדיסק און קי שנמסר לנו, הבנו את תוכנם והם מקובלים עלינו.

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

חותמות + חתימה

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 12 – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

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:

1. הנני משמש כ _____ ב _____ (להלן "המשתתף")
תפקיד _____ שם המשתתף _____

2. והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המשתתף.

3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

המשתתף או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;

המשתתף 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;

** "הורשעו" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;

*** "עבירה" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

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

חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיעה 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.

חותמת וחתימת עו"ד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 13 - נסח רישום של המגדלור

נסח רישום של המגדלור

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

23/05/2016
ט"ו אייר תשע"ו
שעה: 11:49

תאריך

182029 נסח מס'



משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6900 חלקה: 25

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
ייריית תל אביב - יפו	7,785.00	מאות
המספרים הישנים של החלקה		
6900/4		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
206/1983	04/01/1983	התאמת רישום	מדינת ישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

08/03/2016
כ"ח אדר תשע"ו
שעה: 13:40

תאריך

85035

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6900 חלקה: 26

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	279.00	מאות
המספרים הישנים של החלקה 6900/4		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
206/1983	04/01/1983	התאמת רישום	מדינת ישראל
החלק בגנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26732/2010/1	06/07/2010	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
הערות: "מבנה לשימור עפ"י תוכנית מתאר תא/ 2650 ב"			

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' / 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 14 - נוסח הסכם התקמה על נספחיו

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

הסכם הקמה

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום _____ בחודש _____ שנת 2016

בין: 1. עיריית תל אביב-יפו

2. אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א - יפו בע"מ, ח"פ 520028721
(להלן בהתאמה: "העירייה"; "אתרים", להלן יחדיו: "העירייה")

מצד אחד;

לבין:

(להלן: "המקים")

מצד שני;

- והעירייה מייעדת את מתחם המגדלור למרכז חוויית/תרבותי; **והואיל**
- ולצורך הפעלתו של המרכז יש צורך בביצוע עבודות התאמה, פיתוח ושימור, כמפורט בחוזה זה על נספחיו להלן; **והואיל**
- והעירייה פרסמה את המכרז, כהגדרתו להלן, על נספחיו; **והואיל**
- והמקים השתתף במכרז והגיש הצעה במסגרתו; **והואיל**
- והעירייה קבעה כי הצעתו של המקים, שהוגשה במסגרת המכרז, הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' של ועדת המכרזים של העירייה בישיבה מס' שהתקיימה ביום ובהתאם לאישור מועצת העירייה מס' מיום
- והמקים (המשתתף במכרז) באמצעות הגוף המקים (כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז) הסכים והתחייב לקבל על עצמו את כל ההתחייבויות המוטלות על הזוכה במסמכי המכרז (כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז); **והואיל**
- ועיקרי ההתקשרות בין הצדדים בחוזה זה הינם, שהמקים יישא בכל הוצאות, התשלומים והמסים, מכל מין וסוג, בקשר עם ההקמה של הפרויקט (למעט השתתפות אתרים והעירייה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז), כהגדרתו להלן, לרבות הוצאות תשלומים ומסים שהחבות בהם, על פי דין, מוטלת על העירייה (אלא אם נאמר במפורש אחרת במסמכי המכרז) וזאת, בתמורה לשכירות מתחם המגדלור והפעלת המרכז מתוכו למשך תקופת השימוש כאמור ובהתאם להסכם ההפעלה; **והואיל**
- וברצון הצדדים להסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם, כמפורט בחוזה זה על נספחיו;

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

פרק א' - מבוא, נספחים והגדרות

1. מבוא, נספחים, כותרות ופרשנות

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה, כמפורט להלן, וכן כל יתר מסמכי המכרז (כהגדרת מונח זה בחלק א' למכרז) מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.3 הנספחים לחוזה זה הינם, כדלקמן:
- 1.3.1 נספח "א" לחוזה ההקמה - תשריט המגדלור ;
- 1.3.2 נספח "ב" לחוזה ההקמה - נסח רישום של המגרש ;
- 1.3.3 נספח "ג" לחוזה ההקמה - המפרט המיוחד ;
- 1.3.4 נספח "ד" לחוזה ההקמה - התוכניות שיוכנו על ידי המקים ויאושרו על ידי העירייה ובהתבסס עליהן תבוצענה עבודות ההקמה עפ"י דין.
- 1.3.5 נספח "ה" לחוזה ההקמה - נוסח צו התחלת עבודה ;
- 1.3.6 נספח "ו" לחוזה ההקמה - לוח הזמנים ;
- 1.3.7 נספח "ז" לחוזה ההקמה - נוסח תעודת השלמה ;
- 1.3.8 נספח "ח" לחוזה ההקמה - נוסח ערבות הביצוע ;
- 1.3.9 נספח "ט" לחוזה ההקמה - נוסח ערבות הבדק ;
- 1.3.10 נספח "י" לחוזה ההקמה - נוסח אישור ביטוחי המקים ;
- 1.3.11 נספח "יא" לחוזה ההקמה - פטור מאחריות - הצהרה ;
- 1.4 כותרות הסעיפים בחוזה זה אינן מהוות חלק מן החוזה, ואין להיזקק להן בפירוש הוראותיו.
- 1.5 כל האמור בחוזה זה בלשון יחיד, אף ברבים במשמע, וכן להיפך, וכל האמור בו במין זכר, אף במין נקבה במשמע, וכן להיפך.
- 1.6 להסיר ספק, כל האמור בחוזה זה, בא אך ורק להוסיף על התחייבויותיו של המקים על פי המכרז ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום מקרה כגורע מהתחייבויותיו האמורות של המקים.

2. הגדרות

- 2.1 מונח שהוגדר במסמכי המכרז ולא הוגדר בחוזה זה, המשמעות שניתנה לו במסמכי המכרז תחול לגביו גם בחוזה זה.
- 2.2 בחוזה זה יהיה פירושם של המונחים הבאים, כפי הרשום לצידם, אלא אם מתחייב אחרת מהקשר הדברים :
- 2.2.1 "הפרויקט" - כל העבודות וכל הפעולות שעל הזוכה לבצע על פי דרישות המכרז וחוזה זה וכל הכרוך בהן, לרבות, ביצוע עבודות ההקמה כהגדרתן להלן והכל בכפוף להיתרים /או לרישיונות על פי דין, למפרט, ללוח הזמנים ולכל יתר מסמכי המכרז ;
- 2.2.2 "אתר הפרויקט" - המקום בו מבוצע הפרויקט וסביבתו ;
- 2.2.3 "המגרש" - גוש 6900, חלקות 25, 26 ;
- 2.2.4 "המגדלור" - מבנה בשטח בנוי של כ-63 מ"ר (ברוטו) המצוי בנמל בתל אביב יפו, הכול במפורט בתשריט המצורף כנספת א' להסכם זה ;

- 2.2.5 "היתר הבניה" - היתר בניה לביצוע עבודות ההקמה שיוכן ויוגש על-ידי המקיים עפ"י כל דין וכפי שהוא יאושר על-ידי העירייה והרשויות המוסמכות, אם וככל שיהיה צורך בכך בהתחשב בעבודות שבכוונת המקיים לבצע;
- 2.2.6 "המכרז" - מכרז מספר 129/2016 להקמת והפעלת מרכז חווייתי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו, על נספחיו, לרבות מסמכים ונספחים שיצורפו בעתיד, ככל שיצורפו;
- 2.2.7 "מסמכי המכרז" - כל המסמכים המהווים את המכרז והמצורפים אליו, או שנמסרו לרוכשי המכרז, בקשר עם המכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון ו/או הבהרה בכתב שנמסרו על ידי המוסמכים לכך מטעם, העירייה ו/או מי מטעמה לרוכשי מסמכי המכרז, כולל קבצי שאלות ותשובות, כהגדרתם להלן;
- 2.2.8 קבצי שאלות ותשובות - כל קובץ של שאלות ותשובות אשר יפורסמו על ידי העירייה במסגרת המכרז ככל שיפורסמו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחווה זה;
- 2.2.9 "המועד הקובע" - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז;
- 2.2.10 "המנהל" - אתרים ו/או מי מטעמה אשר תנהל את הפרויקט כנותן שירותים של העירייה;
- 2.2.11 חוזה השכירות" - נספח 15 למסמכי המכרז על נספחיו;
- 2.2.12 "המפעיל" - הזוכה במכרז;
- 2.2.13 "הגוף המקיים" - הזוכה או מי שאושר על ידי ועדת המכרזים כגוף אשר באמצעותו יבצע הזוכה את כל התחייבויותיו על פי תנאי חוזה זה. בכל מקום בחוזה זה בו נאמר "המקיים", יראו אותו כאילו נאמר: "המקיים באמצעות הגוף המקיים";
- 2.2.14 "נציג המקיים" - אדם (ולא תאגיד) שיתמנה על ידי המקיים ואשר ישמש כבא-כוחו וכנציגו המוסמך של המקיים לכל דבר וענין בקשר עם הפרוייקט ועם חוזה זה, והכל בהתאם להוראות חוזה זה בכלל וסעיף 15 על תתי סעיפיו בפרט.
- 2.2.15 "המפקח" - חברת אמינאו בע"מ;
- 2.2.16 "המפרט הכללי" - המפרט הכללי לעבודות בנייה בהוצאת הועדה הבין משרדית בהשתתפות משרד הביטחון/אגף בינוי, משרד הבינוי והשיכון/מינהל התכנון וההנדסה ומע"צ, במהדורתו האחרונה במועד חתימת החוזה, או במועד ביצוע עבודות ההקמה, או כל עדכון למפרט זה, או לפרק מפרקיו, לפי המאוחר;
- 2.2.17 "המפרט המיוחד" - נספח ג' לחוזה זה;
- 2.2.18 "המפרט" - המפרט המיוחד והמפרט הכללי שניהם יחד;
- 2.2.19 "העירייה" - עיריית תל אביב – יפו;
- 2.2.20 "התוכניות" - כל תוכנית שתוכן על ידי המקיים ותאושר על ידי העירייה, כמפורט במסמכי המכרז;
- 2.2.21 "חוזה זה" - מסמך זה, על כל נספחיו, לרבות ולמען הסר ספק בלבד, כל יתר מסמכי המכרז;
- 2.2.22 "לוח הזמנים" - לוח זמנים כללי לביצוע הפרויקט, המצורף כנספח "ז" לחוזה זה, לרבות כל תיקון בו, שיעשה על ידי העירייה, ו/או מי מטעמה, בהתאם להוראות חוזה זה;

- 2.2.23 "מדד" - מדד מחירי תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובהעדר פרסום כאמור, כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו;
- 2.2.24 "מדד הבסיס" - מדד מחירי תשומות הבניה למגורים, אשר פורסם ביום 15 לחודש שנת בגין חודש שנת
- 2.2.25 "מדד חדש" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;
- 2.2.26 "צו התחלת עבודה" - הוראה בכתב, בנוסח המצורף כנספח "ה" לחוזה זה, אשר תימסר למקים ו/או למי מטעמו, על ידי המנהל, אשר בה יקבע, בין היתר, המועד בו על המקים להתחיל בביצוע הפרויקט;
- 2.2.27 "ריבית" - ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
- 2.2.28 "ריבית פיגורים" - ריבית פיגורים כהגדרתה על ידי החשב הכללי (חשכ"ל). הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
- 2.2.29 "עבודות ההקמה" - עבודות התכנון, ההקמה, התאמה, שיפוץ וכן עבודות ההתחברות לתשתיות עירוניות או אחרות ועבודות השימור שיבוצעו על-ידי המקים במבנה ו/או במגרש בהתאם להיתר בניה ובכפוף להוראות חוזה זה ונספחיו, ובהתאם להוראות העירייה;
- 2.2.30 "תוכנית בניין העיר" - כמפורט בתיק התיעוד המצורף כנספח 11 למסמכי המכרז;
- או "התב"ע"
- 2.2.31 "תוכניות בניין העיר" - כל תוכניות בניין העיר התקפות שחלות על שטחי עבודות ההקמה, לרבות המגרש, במועד הקובע, כהגדרתו להלן, לרבות תוכנית בניין העיר;
- 2.2.32 "תקופת ההקמה" - תקופה של 9 חודשים החל במועד חתימת העירייה על חוזה זה;
- 2.2.33 "תקופת השכירות" - תקופת השכירות במבנה שתחילתה בתום תקופת ההקמה, וסיומה בתום 10 שנים ממועד התחלת השכירות כאמור (כולל תקופת האופציה כהגדרתה בהסכם זה);
- 2.2.34 "תשריט המגרש" - התשריט נספח "א" לחוזה זה;
- 2.2.35 "התמורה בגין עבודות ההקמה" - סך של 1,500,000 ₪ (כולל מע"מ) או השתתפות העירייה ואתרים בסך של 750,000 ₪ (כולל מע"מ) בצירוף סכום ההשקעה שבו נקב הזוכה במכרז, לפי הגבוה מביניהם;
- 2.2.36 "המרכז" - כמפורט בהצעתו של המקים במכרז;
- 2.2.37 "השימוש העיקרי במבנה" - הפעלת המרכז;
- 2.2.38 השימושים הנלווים" - כמפורט בהצעתו של המקים במכרז, בכפוף לקבלת רישיון עסק מקום בו הוא נדרש, כאשר השימושים כאמור הינם נלווים ונוספים לשימוש העיקרי כמכרז;

פרק ב' – תכנון ותוכניות, רשות השימוש, הצהרות והתחייבויות המקיים

4

תכנון ורשות השימוש

- 4.1 המקיים הוא האחראי הבלעדי לתכנון הפרויקט. אישור התכנון ע"י מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו, אינו משחרר את המקיים מאחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם תכנון הפרויקט, אם יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר להיתר הבנייה.
- 4.2 בהתאם לאמור בכל התנאים להיתר הבנייה לפיהם חלה חובה על "בעל ההיתר", כהגדרתו בהיתר הבנייה הנ"ל, תקיים חובה זו על ידי המקיים, בהתאם לתנאי היתר הבנייה.
- 4.3 תוך שלושים (30) יום ממועד אישור התוכניות המפורטות המאושרות על ידי הרשויות ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של המקיים עד למועד זה, בהתאם למסמכי המכרז ולחוזה זה, תעמיד העירייה לרשות המקיים, לצורך ביצוע הפרויקט, את אתר הפרויקט ובכלל זאת שטחי עבודות ההקמה.
- 4.4 המקיים יחזיק בשטחי עבודות ההקמה כ"בר – רשות" בלבד, בתקופת ההקמה וזאת, אך ורק לשם ביצוע הפרויקט כאמור בחוזה זה.
- 4.5 במעמד מסירת רשות השימוש בשטחי עבודות ההקמה למקיים, ובכפוף להמצאת כל המסמכים והאישורים אשר על המקיים להמציא לעירייה כתנאי לקבלת רשות השימוש במגרש, ייחתם בין הצדדים פרוטוקול מסירה ("פרוטוקול המסירה") ובו יאשר המקיים, כי הוא מקבל את המגרש כמצבו ("as is") במעמד מסירת רשות השימוש.
- (מועד חתימת פרוטוקול המסירה, ייקרא להלן: "מועד מסירת רשות השימוש").
- 4.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי העירייה תהיה זכאית להקדים את מועד מסירת רשות השימוש והמקיים מתחייב לקבל לרשותו את שטחי עבודות ההקמה במועד מוקדם זה.
- 4.7 תקופת רשות השימוש תחל במועד מסירת רשות השימוש ותבוא לידי סיום בתום תקופת ההקמה.
- 4.8 רשות השימוש במגרש הניתנת למקיים לביצוע העבודות להקמת הפרויקט על פי חוזה זה, אינה מעניקה לו כל זכות חזקה ו/או זכות אחרת במגרש אשר לא הוענקה לו מפורשות במסגרת חוזה זה.
- 4.9 המקיים מתחייב לאפשר לעירייה ו/או למנהל ו/או לנציגיהם ו/או למי מטעמם להיכנס למגרש, בכל עת סבירה, לכל מטרה שהיא, במהלך כל תקופת ההקמה.
- 4.10 מובהר, כי מבלי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה, תוקנינה למקיים כל הסמכויות לסילוק פולשים ומניעת הסגת גבול המוקנות על-פי סעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. למען הסר ספק מובהר עוד כי, אין בסעיף זה כדי להגביל את הסמכויות המוקנות לעירייה על פי דין וכן מתוקף מעמדה כבעלת הזכויות במקרקעין. עוד יודגש כי, בכל מקרה לא יהיה המקיים זכאי לעשות שימוש בסעיף זה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

5

הצהרות המקיים והתחייבויותיו

המקיים מצהיר ומתחייב בזאת, כדלקמן:

- 5.1 הוא קרא בעיון ובקפידה את כל מסמכי המכרז, על כל נספחיהם, לרבות קבצי השאלות והתשובות המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, וכי כל תנאי והוראות מסמכי המכרז, ובכלל זה תנאי והוראות חוזה זה וכן קבצי השאלות והתשובות, נהירים, מובנים לו, ומוסכמים עליו.
- 5.2 כי ידוע לו כי על-פי הוראות התבי"ע המגדלור הינו מבנה לשימור וכי הוא מתחייב לתכנון ולבצע את עבודות ההקמה, על חשבונו, ובהתאם להיות המגדלור מוכרז לשימור בתוכנית 2650ב, הוראות התוכנית האמורה חלות עליו, וכוללות בין השאר תיאום ואישור היחידה לשימור בעירייה לכל העבודות המבוצעות במגדלור.
- כמו כן מתחייב המקיים לבצע את כל עבודות ההקמה על פי הנחיות מחלקת השימור בעירייה ותיק התייעוד אשר בוצע עבור המגדלור.

5.3 המקים מצהיר כי ידוע לו כי על-אף המטרות והשימושים המותרים במגדלור לפי הוראות התב"ע, הרי שהשימושים היחידים שהוא יהא רשאי לבצע במבנה הם הפעלת המרכז, כאשר תינתן לו אפשרות לעשות ביתרת שטח המבנה ובחצריו שימוש נוסף אך ורק לצורך השימושים הנלווים או כל שימוש אחר שיותר לו על-ידי העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הגמור והמוחלט, והכל בכפוף לקבלתו של רישיון עסק מקום שהוא נדרש ובנוסף לשימוש העיקרי, ובאופן שאין בו כדי לגרוע מהשימוש העיקרי או לפגום בו ;

5.4 כי ביקר בשטחי עבודות ההקמה, במגרש ובסביבתם, ובדק את מכלול הנתונים, התנאים, הגורמים והשיקולים הנוגעים לביצוע הפרויקט, ובכלל זה את מצבם הפיזי של שטח עבודות ההקמה, המגרש וסביבתם, דרכי הגישה אליהם, טיב הקרקע, תוכניות בנין עיר החלות על שטחי עבודות ההקמה ועל המגרש, וכן כל תוכנית אחרת בקשר עם המגרש, לרבות היקף זכויות הבנייה הניתנות לניצול במגרש, אם בכלל, ו/או הגבלות ו/או אפשרויות הבניה לפי כל תוכנית ו/או כל דין וכן בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה במגרש, את רשתות או מערכות החשמל, המים, אכסון ופינוי האשפה, התקשורת, הביוב, התיעול, הניקוז והתשתיות האחרות, בין שהן קיימות ובין שהן מתוכננות, בין שהן עיליות ובין שהן תת קרקעיות, ואשר יש להן, לדעת המקים, רלוונטיות לביצוע הפרויקט, ולביצוע יתר התחייבויות המקים על פי מסמכי החוזה, וכל דבר ועניין אחר המשפיעים, או העשויים להשפיע, על ביצוע הפרויקט, כדאיותו, כולו או חלקו, על ידי המקים, וכן על ביצוע יתר התחייבויות המקים על פי מסמכי החוזה ועל זכויותיו של המקים על פי מסמכי החוזה, ומצא, כי המגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלא וכי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות נגד העירייה ו/או כל מי מטעמה בקשר למגרש ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא. המקים מוותר בזאת על כל ברירה שיש לו, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום, אי התאמה, או פגם שהוא (כולל פגם נסתר) ;

כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הוא מודע לכך ששטחי עבודות ההקמה, לרבות המגרש, מצויים בסמיכות לאזור המשמש את הקהל הרחב בכל שעות היממה, ובכלל זאת בניינים המשמשים לעסקים, ולפיכך ביצוע הפרויקט מחייב משנה זהירות ונקיטת כל האמצעים הדרושים על מנת למנוע נזקים לבניינים, למבנים האמורים ו/או למשתמשים בהם ו/או לנזק לגוף ו/או לרכוש של מי שנמצא בסביבת שטחי עבודות ההקמה והמגרש ; למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, המקים יהא אחראי לנקיטת כל האמצעים האמורים והוא יישא באחריות הבלעדית לכל נזק, בין בגוף ובין ברכוש, שיגרם, אם יגרם, למבנים האמורים ו/או למשתמשים באזור בו יבוצעו עבודות ההקמה ו/או לעסקים עם כל נזק שיגרם לגוף ולרכוש למי שנמצא בסביבת שטחי עבודות ההקמה והמגרש, כתוצאה מביצוע הפרויקט או כנובע הימנו.

5.5 כי בחן ובדק היטב את כל היבטי הפרויקט, לרבות כל ההיבטים המקצועיים, התכנוניים, הביצועיים והמשפטיים, הכרוכים בביצוע הפרויקט בהתאם לתנאי המכרז והחוזה, לרבות כל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, הן לעניין האישורים, הרישיונות, ההיתרים והתקנים הדרושים לצורך ביצוע הפרויקט בהתאם לתנאי החוזה והן לעניין התשלומים, ההוצאות והמיסים, מכל מין וסוג, החלים על ביצוע הפרויקט בהתאם לתנאי החוזה.

5.6 כי, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולהלן, ידועים לו כל התנאים המפורטים בתוכניות בנין עיר החלות על המגרש ובהיתר הבניה וכי התחייבויותו לביצוע הפרויקט, כוללות, בין היתר, את הביצוע על ידיו של כל התנאים האמורים.

5.7 המקים מצהיר כי ידועים לו התנאים והנסיבות בהם יהיה עליו לבצע את הפרויקט ואת כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע הפרויקט ועל קצב התקדמותו, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור – טיב המבנה, התשתיות באזור, צנרת ומתקנים תת-קרקעיים, המבקרים באזור הנמל בו מצוי המגדלור, מפגעים ואלמנטים אחרים שיש לסלקם ו/או לעבוד במשנה זהירות בסמוך אליהם, התנהלותה של תנועה ערה של עוברים ושבים ואחרים בסביבת המגרש וחובתו להתאים פעולותיו, כך שלא יפריעו לה, דרכי גישה למגרש ובמגרש, מבנים סמוכים קיימים ומתוכננים, הימצאותה של פסולת מעל ומתחת לפני השטח אשר עליו לסלקה, אתרי פינוי פסולת, מכיר את כל דרישות הרשויות הנוגעות לעניין, בכלל והרשות המקומית והועדה המקומית בפרט וכן את הדרישות של כל גורם מוסמך רלוונטי אחר בקשר עם ביצוע הפרויקט. ידוע ומוסכם עליו כי אין באזכורם או באי אזכורם של גורמים אלו או אחרים, לעיל, שיש או שיכולה להיות להם השפעה על העבודות וקצב ביצועם, כדי לגרוע מהצהרות המקים או מאחריותו על פי חוזה זה ו/או כדי לבסס דרישה כספית כלשהי או טענה כלשהי מצידו בדבר איחור כלשהו והוא מוותר בקשר לכך על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה לרבות אך לא רק על יסוד טענת אי ידיעה ו/או אי הבנה.

5.8 המקים מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך שחוק חוזה קבלנות תשל"ד – 1974, או כל תיקון לחוזה זה, או עדכון לחוק זה, או חוק אשר יחליף חוק זה, כפי נוסחו בכל עת, לא יחול על היחסים בין המקים לבין העירייה לפי חוזה ההקמה.

- 5.9 כי הוא מודע ומסכים לכך, שביצועו של הפרויקט כולל, בין היתר, את כל העבודות המפורטות במסמכי המכרז, וכן כל עבודה אחרת, גם אם לא פורטה במפורש, ואשר קשורה באופן ישיר או עקיף לביצוע הפרויקט על ידי המקים, בשלמותו ובמועדו, וכן כי העבודות, כולן או חלקן, עשויות להתבצע בחודשי הקיץ, או (לפי העניין) בחודשי החורף.
- 5.10 כי ברשותו כוח האדם וכל הכלים והאמצעים – הכספיים והאחרים – הדרושים על מנת לבצע את הפרויקט ואת כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, במלואן ובמועדן, ביעילות, במיומנות ובהתאם ללוחות הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הכלולים במסמכי החוזה.
- 5.11 כי יקים את הפרויקט באמצעות הגוף המקים. בכל מקרה, הגוף המקים, בין אם זה הוא עצמו ובין מי מטעמו, יהיה רשום כדין, אם וכל שיהיה צורך כזה לצורך ביצוע העבודות, במהלך כל תקופת ביצוע הפרויקט, בנוסף, כל קבלני המשנה אשר יועסקו על ידי המקים, או הקבלן, בביצוע הפרויקט, יהיו רשומים כדין, אצל רשם הקבלנים, כאמור לעיל, בענף ובסיווג מתאימים לביצוע העבודות. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות המלאה של המקים לביצוע הפרויקט ומילוי אחר כל ההתחייבויות על פי חוזה זה ונספחיו.
- 5.12 כי יעסיק לצורך תכנון והקמת הפרויקט, רק אדריכלים, מהנדסים ויועצים שונים ("המתכננים") הרשומים לפי "חוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח - 1958".
- 5.13 כי יבצע את הקמת הפרויקט, במשך תקופת ההקמה, וישלימו, בהתאם ובכפיפות להוראות כל דין, החוקים, התקנות והתקנים החלים ו/או שיחולו מעת לעת, להיתר הבניה שיינתן להקמת הפרויקט ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים במסמכי המכרז וחוזה זה, והכל לשביעות רצונה המלאה של העירייה. למען הסדר הטוב יובהר, כי תקופת ההקמה לפי חוזה זה כוללת גם את השלמת התכנון של הקמת הפרויקט על-ידי המקים ואישורו על-ידי הגורמים המוסמכים על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין וקבלת כל ההיתרים, האישורים והרישיונות, הנדרשים למקים לצורך התחלת הקמת הפרויקט.
- 5.14 כי הוא מתחייב שעבודות הקמת המכרז יהיו לכל הפחות בשווי התמורה בגין עבודות ההקמה.
- 5.15 כי הוא מודע ומסכים לכך שהתמורה בגין עבודות ההקמה תהווה את התמורה היחידה והבלעדית לה יהיה זכאי בגין ביצוע הפרויקט על ידיו וכי הוא לא יהיה זכאי לכל תמורה אחרת ו/או נוספת מעבר לכך, וכי על יסוד בדיקותיו, שוכנע כי התמורה כאמור מהווה תמורה ראויה והוגנת עבור ביצוע כל התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה.
- כי בעצם חתימתו על הסכם זה ידוע לו שחלקן של העירייה ואתרים בתמורה בגין עבודות ההקמה ישולם לאחר תשלום חלקו של המקים, על פי קצב ביצוע העבודות בפועל ולאחר שלפני כל תשלום אישר המפקח כי אותו חלק מעבודות ההקמה שעבורם תשלמנה העירייה ואתרים הושלם לשביעות רצונו הבלעדי של המפקח, וזאת על בסיס דרישות תשלום שישלח המקים בצירוף צילום של חשבוניות מס בגובה כל תשלום שנדרש.
- אתרים והעירייה יישאו בכל תשלום על פי חלקן היחסי בתמורה בגין עבודות ההקמה.
- תשלום חלקה של העירייה למקים בתמורה בגין עבודות ההקמה ישולם כנגד המצאת קבלה על ידי המקים לעירייה, ואילו תשלום חלקה של אתרים בתמורה בגין עבודות ההקמה ישולם כנגד המצאת חשבונית מס כדין על ידי המקים לאתרים.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי השתתפות העירייה ואתרים בתמורה בגין עבודות ההקמה תיחוד להשקעות במבנה מגדלור עצמו ובציוד הדרוש לצורך הפעלת המרכז.
- 5.16 כי הוא מודע לכך שמעבר לרשות השימוש על פי חוזה זה לצורך הקמת הפרויקט, אין למקים זכויות כלשהן בשטחי עבודות ההקמה ו/או במגרש ו/או במבנה ו/או בפרויקט. העירייה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית לבצע עבודות בשטחי עבודות ההקמה, במגרש ובסביבתם ולא תהיה למקים כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג בגין ובקשר עם עבודה כלשהי שתעשה על ידי העירייה ו/או על ידי מי מטעמה בשטחי עבודות ההקמה ובמגרש במהלך תקופת ההקמה.
- 5.17 בנוסף לאמור לעיל, המקים מתחייב לשתף פעולה ולהימנע מביצוע כל פעולה העלולה להפריע ו/או להקשות על ביצוע כל עבודה ו/או בנייה שתתבצענה, אם תתבצענה, על ידי העירייה ו/או על ידי מי מטעמה, בשטחי עבודות ההקמה ובמגרש, במהלך תקופת ההקמה.
- 5.18 כי הוא מוותר בזאת, באופן סופי מוחלט ובלתי חוזר, כלפי העירייה ו/או אתרים מי מטעמה, על טענות אי התאמה, פגם ו/או מום בקשר לעניינים האמורים, כולם או חלקם, ועל כל סעד המוקנה לו בגין טענות אלו על פי כל דין.
- 5.19 כי אין שום מניעה או הגבלה, בין על פי חוזה ובין על פי כל דין, להתקשרותו בחוזה זה ולביצוע כל התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה.

5.20 סעיף 5 זה, על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פרק ג' – הוראות כלליות בקשר לביצוע הפרויקט

6	<u>עדיפות בין מסמכים</u>
6.1	בכל מקרה של סתירה ו/או הבדל ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראות המסמכים השונים המהווים את מסמכי המכרז, יקבע סדר העדיפות בין המסמכים השונים על פי שיקול דעתו הבלעדי של המפקח
	בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר המקים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כנגד המפקח.
6.2	גילה המקים אי בהירות ו/או דו משמעות במסמכי המכרז ו/או סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות המסמכים השונים המהווים את מסמכי המכרז, יפנה בכתב למנהל, והמנהל ייתן הוראות בכתב בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו, ופירוש זה יחייב את המקים לכל דבר ועניין.
7	<u>ביצוע התחייבויות המקים בהתאם להנחיות העירייה ו/או המנהל ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ולהוראות הדין</u>
7.1	המקים מתחייב בזאת לבצע את הפרויקט ולהשלימו, על חשבונו בלבד (למעט השתתפות העירייה ואתרים), בהתאם ובכפיפות להיתר הבניה, למפרט, לתוכניות, ללוחות הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים במסמכי המכרז, והכל לשביעות רצונה המלא של העירייה ו/או של המנהל ו/או מנהל אגף נכסי העירייה.
7.2	המקים מתחייב שהפרויקט, על כל שלביו וחלקיו, יבוצע, יוצא לפועל ויושלם, במיומנות, ביעילות, בזהירות סבירה, ברמה מקצועית גבוהה ובהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ו/או כל דין, תוך שימוש בחומרים התואמים את דרישות החוזה ובהתאם להיתר הבניה ולכל יתר, האישורים, התקנים והרשיונות, שנתקבלו, או שצריכים להתקבל, על פי דרישות הרשויות המוסמכות ו/או כל דין בקשר לביצוע הפרויקט, וכן בהתאם לכל ההנחיות וההוראות שתינתנה לו, מעת לעת, על ידי העירייה ו/או המנהל ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המפקח.
7.3	למען הסר ספק, מתן, או אי מתן, הנחיות ו/או הוראות כאמור על ידי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח, לא יגרעו מאחריותו של המקים כאמור בחוזה זה, ולא יהא במתן, או באי מתן, הנחיות ו/או הוראות כאמור, כדי להטיל על העירייה ו/או המנהל, ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המפקח, ו/או מי מטעמם, אחריות כלשהי.
8	<u>עבודה בשעות היום ובימי חול</u>
8.1	אלא אם כן הותנה במפורש אחרת בחוזה זה, לא תבוצע עבודה כלשהי במסגרת הפרויקט בשעות הלילה ובימי שבת ומועדי ישראל, כהגדרתם בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951.
8.2	האמור לעיל לא יחול על עבודות הצריכות, מטבע הדברים, להתבצע ללא הפסק או במשמרות רצופות, או עבודות שהינן בלתי נמנעות והכרחיות לצורך הצלת נפש או רכוש, ובלבד שהמקים המציא למנהל, מראש ובכתב, לצורך ביצוען אישורים מכל הרשויות המוסמכות לצורך ביצוע הפרויקט בשעות הלילה ובימי שבת ומועדי ישראל.
8.3	שעות פעילות ציוד מכאני באתר הבניה תהיינה בהתאם לאישורי עיריית תל אביב - יפו.
9	<u>קבלני משנה, בעלי מקצוע, נותני שירותים וספקים</u>
9.1	ביקש המקים לבצע עבודות כלשהן במסגרת הפרויקט בנוסף לגוף המקים, גם באמצעות קבלני משנה, בעלי מקצוע, נותני שירותים ו/או ספקים שונים (כל אחד מאלה יכונה, להלן: "קבלן משנה" וביחד: "קבלני המשנה"), יעשה כן רק באמצעות קבלני משנה הרשומים במרשם כדן, ככל שעל פי הדין, עליהם להיות רשומים במרשם כזה לצורך ביצוע העבודות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המקים מתחייב, כי לצורך ביצוע עבודות הנדסה בנאיות (כהגדרת מונח זה בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט – 1969) יתקשר רק עם קבלני משנה, שהינם קבלנים מוכרים ורשומים בפנקס הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט – 1969, על תקנותיו.
9.2	מובהר בזאת, כי ביצוע של כל חלק מן הפרויקט באמצעות קבלני משנה, לא ישחרר את המקים מאחריותו כלפי העירייה לביצוע הפרויקט בהתאם למסמכי החוזה, כאילו הביצוע האמור נעשה על ידיו במישרין, וכי כל בעיה ו/או תקלה ו/או סכסוך עם קבלני המשנה, או מי מהם, לא יקנו למקים כל עילה לדרוש או לקבל ארכה בלוחות הזמנים ו/או לביצוע שינוי כלשהו בפרויקט ו/או לזכות אותו בתשלום כלשהו.

- 9.3 המקים מתחייב, כי בכל התקשרות בינו לבין קבלן משנה כלשהו בקשר עם הפרויקט, תיכללנה ההוראות הרלוונטיות מתוך מסמכי החוזה, באופן שיבטיח, שכל התחייבויותיו של המקים, על פי מסמכי החוזה, הרלוונטיות, במישרין או בעקיפין, לקבלן המשנה ו/או לסוג העבודה לשמה נשכרו שירותיו של קבלן המשנה, תחולנה, ללא יוצא מן הכלל, על אותו קבלן משנה כאמור.
- 9.4 העירייה תהיה רשאית לפסול קבלן משנה ו/או מתכנן מטעם המקים, על פי שיקול דעתה.

10 התוכניות ומסמכי העבודה

- 10.1 התוכניות המאושרות והתכניות המפורטות המאושרות ולוח הזמנים כהגדרתן לעיל, הינם מחייבים, והמקים לא יהא רשאי לסטות מהן ו/או לעשות בהם כל שינוי, אלא אם קיבל את אישור המנהל לכך סעיף 10.1 זה, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 10.2 מובהר בזאת, כי זכות הבעלות, לרבות זכויות היוצרים והזכויות המוסריות, בכל התוכניות, המפרטים, המפות, התרשימים, החישובים, ניירות העבודה וכל המסמכים, בין שהם בכתב ובין שהם אגורים על גבי מדיה מגנטית כלשהי, בקשר עם הפרויקט (להלן – "מסמכי העבודה") הינם של העירייה ובעלותה.
- 10.3 כל מסמך ממסמכי העבודה, אשר יוכן על ידי המקים ו/או מי מטעמו, לרבות כל שינוי בו, יהא כפוף לאישורו של המנהל מראש ובכתב.
- 10.4 העירייה תהא רשאית לנהוג מנהג בעלים במסמכי העבודה ו/או בפרויקט ולעשות בהם כל שימוש שתמצא לנכון, ובכלל זה תהא רשאית, בכל עת, לעיין בהם, לשנותם, לתקנם, להעבירם לאחר, להשמידם או לא לעשות בהם כל שימוש, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה ומבלי שהמקים ו/או מי מטעמו יהיו זכאים לסעד כלשהו כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגין כך.
- 10.5 המקים מתחייב להמציא למנהל באופן שוטף עותק מכל מסמכי העבודה, בין בכתב ובין על גבי מדיה מגנטית, כפי שיתבקש על ידי המנהל, וכן ליתן כל הסבר שיידרש על ידי המנהל בקשר עם מסמכי העבודה.
- למען הסר ספק במידה ויתגלה שוני בין המדיה המגנטית שתועבר על ידי המקים ובין ההעתקים בכתב של המדיה המגנטית, אזי המנהל יתייחס אך ורק למסמכים בכתב אשר יהיו המסמכים המכריעים.
- 10.6 המקים מצהיר ומאשר בזאת, כי מסמכי העבודה יוחזקו על ידיו בנאמנות עבור העירייה למשך תקופת ביצוע הפרויקט ולצורך ביצוע הפרויקט בלבד, וכי הוא לא יעשה בהם כל שימוש שהוא אלא לצורך ביצוע הפרויקט. עם דרישתה הראשונה של העירייה ו/או מי מטעמה, ובכל מקרה עם השלמת הפרויקט וכתנאי למתן תעודת השלמה, כהגדרתה להלן (אם לא נתבקש לכך על ידי העירייה קודם לכן), ימסור המקים למנהל את העותק המקורי של מסמכי העבודה וכל העתק מהם, ויאשר למנהל בכתב, כי לא נותר בידי, ו/או בידי מי מטעמו, כל עותק ממסמכי העבודה.
- 10.7 תוכניות עדות (As Made), יוכנו על ידי המקים ויהיו חלק ממסמכי העבודה. תוכנות העדות תימסרנה לעירייה או למנהל בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במפרט המיוחד **נספח "ג"** לחוזה זה.
- 10.8 המקים מתחייב בזאת, כי בכל התקשרות שתיערך בינו לבין קבלן משנה כלשהו, תכללנה הוראות אשר תבטחנה את זכויותיה של העירייה לגבי מסמכי העבודה.

11 העדר זכות עכבון למקים

- 11.1 למקים ו/או למי מטעמו אין, ולא תהא, כל זכות עיכבון לגבי הפרויקט, שטחי עבודות ההקמה, המגרש, או כל שטח אחר שיימסר לו (אם יימסר לו) על ידי העירייה (או לגבי הבנוי עליהם או המחובר אליהם חיבור של קבע), וכן לגבי מסמכי העבודה ו/או כל מיטלטלין ו/או מסמכים ו/או נכסים אחרים, מכל מין וסוג, הקשורים לפרויקט ו/או השייכים לעירייה ו/או למי מטעמה. המקים מתחייב, כי בכל התקשרות, שתיערך בינו לבין קבלן משנה, ייכלל תנאי מפורש, לפיו לא תהא לקבלן המשנה האמור כל זכות עיכבון כאמור.
- 11.2 סעיף 11 זה הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12 חובות דיווח

- 12.1 מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של המקים על פי מסמכי החוזה לעניין מתן דיווחים, הסברים, מידע או הודעות לעירייה ו/או למנהל אגף נכסי העירייה ו/או למי מטעמו, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה לעירייה ו/או למנהל, ו/או למי מטעמם, מעת לעת, לקבלת דיווחים, הסברים, מידע או הודעות מאת המקים מתחייב המקים להגיש למנהל, על פי דרישתו, במהלך ביצוע הפרויקט, דין וחשבון מפורט, בכתב, במתכונת ובמועדים שיקבע המנהל.
- 12.2 בנוסף, יודיע המקים למנהל, באופן מיידי, במקרה של התקיימות כל אירוע, נסיבה או תנאי, המשפיעים, או עלולים להשפיע, על יכולתו של המקים לקיים את התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, במלואן ובמועדן, ויעדכן את המנהל בדבר הצעדים שנקט, או שהינו מתעתד לנקוט, נוכח האירוע, הנסיבה או התנאי האמורים. להסיר ספק, התקיימות אירוע, נסיבה או תנאי כאמור לעיל, לא תהווה, כשלעצמה, משום עילה לשינוי כלשהו בהתחייבויותיו ו/או בזכויותיו של המקים על פי מסמכי החוזה.

זכות פיקוח של העירייה

13

- 13.1 מבלי לגרוע מכל זכות אחרת הנתונה לעירייה ו/או למנהל ו/או למנהל אגף נכסי העירייה על פי מסמכי החוזה, ו/או על פי כל דין, תהא העירייה ו/או מי מטעמה, רשאית בכל עת לבקר, לפקח ולהשגיח, בכל אופן שימצא לנכון, על ביצוע הפרויקט ועל קיום התחייבויותיו של המקים על פי מסמכי החוזה, ובכלל זה לנקוט את כל הצעדים, ולדרוש מן המקים לנקוט את כל הצעדים, אשר נדרשים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, על מנת להבטיח את קיומן, במלואן ובמועדן, של כל התחייבויות המקים על פי מסמכי החוזה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא העירייה רשאית, בכל עת, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, להיכנס לשטח הפרויקט ולעשות בו כל פעולה שהיא, בין כדי לפקח על ביצוע הפרויקט ובין לכל מטרה אחרת.
- 13.2 המקים מתחייב בזאת, לנקוט, בכל עת, את כל הצעדים הדרושים על מנת לאפשר לעירייה ו/או למי מטעמה, לממש את זכויותיה על פי סעיף זה לעיל.
- 13.3 אין, ולא יהא, בזכות הבטחת האיכות האמורה של העירייה ו/או של מנהל אגף נכסי העירייה ו/או של המנהל ו/או של המפקח, במימושה, או באי מימושה, על ידי, כדי לשחרר את המקים מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע הפרויקט, ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו, ולא יהא בה כדי להטיל על העירייה ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח ו/או מי מטעמם, אחריות כלשהי שאינה מוטלת עליהם במפורש על פי חוזה זה ו/או על פי דין, והמקים יהא האחראי היחיד והבלעדי לביצוע הפרויקט ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה.

פרק ד' – מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל ונציג המקים

מנהל אגף נכסי העירייה והמנהל

14

- 14.1 מנהל אגף נכסי העירייה, והמנהל הינם באי-כוחה המוסמכים של העירייה בכל דבר ועניין בקשר עם חוזה זה בכלל, וביצוע הפרויקט בפרט.
- 14.2 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סמכות אחרת הנתונה למנהל אגף נכסי העירייה ו/או למנהל ו/או למפקח על פי מסמכי החוזה, יהיו מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח מוסמכים לבדוק, בכל עת, מטעם העירייה, את ביצוע הפרויקט על ידי המקים, לרבות את טיב העבודה ההנדסית, העבודה הקבלנית, והחומרים שנעשה בהם שימוש בביצוע הפרויקט והתאמתם של כל אלה להוראות מסמכי החוזה. כן יהיו מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח מוסמכים לקבוע למקים סדרי עדיפויות, לפיהן יבוצע הפרויקט, או כל חלק ממנו.
- 14.3 המקים ישתף פעולה עם מנהל אגף נכסי העירייה, עם המנהל ועם המפקח או מי מטעמם, ויסייע להם ו/או למי מהם בביצוע תפקידיו, ובכלל זה יאפשר למנהל אגף נכסי העירייה ו/או למנהל ו/או למפקח ו/או למי מטעמם, אפשרות כניסה וגישה, בכל עת, לשטח הפרויקט ולכל מקום בו מבוצעת עבודה בקשר עם הפרויקט, לרבות למקומות בהם מוכנים מסמכים, חומרים, מכונות או חפצים הקשורים לביצוע הפרויקט, ויספק להם ו/או למי מהם את כל המידע והמסמכים, שיתבקשו על ידיו.
- 14.4 כל הוראה, שתינתן למקים על ידי מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח ו/או על ידי מי מטעמם, כמוה כהוראה שניתנה על ידי העירייה. המקים מתחייב בזאת, לציית לכל הוראה של מנהל אגף נכסי העירייה, של המנהל, של המפקח ושל מי מטעמם, למלאן במלואן ובמועדן, ולגרום לכך שכל עובדיו וקבלני המשנה, המועסקים על ידיו בקשר עם הפרויקט יצייתו אף הם לכל הוראות מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל והמפקח וימלאו אותן, במלואן ובמועדן.

- 14.5 כל המסמכים הדורשים את אישורם של מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל והמפקח על פי מסמכי החוזה, יועברו אליהם בכתב על ידי המקים. הגורם המאשר אליו הועברו המסמכים יבחן את המסמכים האמורים ויודיע למקים בכתב, תוך המועדים הקבועים לכך בהוראה הרלוונטית במסמכי החוזה, או בהעדר הוראה כאמור לעניין מועדים, תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום קבלת המסמך הרלוונטי, על אישור המסמך הרלוונטי, או על דחייתו, ובמקרה של דחייה – ימסור המקים מסמך חדש, והאמור לעיל יחול על אישורו, או על דחייתו של המסמך האמור, וחוזר חלילה עד לאישורו של המסמך הרלוונטי על ידי מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל והמפקח בהתאם לאמור בחוזה זה.
- 14.6 החלטותיהם של מנהל אגף נכסי העירייה, המנהל והמפקח, בעניינים הנתונים לסמכויותיהם על פי מסמכי החוזה תהיינה סופיות ומוחלטות ותחייבנה את המקים ו/או מי מטעמו.
- 14.7 מנהל אגף נכסי העירייה יהיה רשאי למנות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, כל אדם או גוף, ולהקנות להם מסמכויותיו על פי מסמכי החוזה. מינה מנהל אגף נכסי העירייה אדם או גוף כאמור, יודיע על כך למקים, וכל הוראות מסמכי החוזה יחולו, בהתאמה, גם על האדם או הגוף האמורים.
- 14.8 לצורך ביצוע תפקידיו על פי מסמכי החוזה, יהא המנהל רשאי למנות, לפי שיקול דעתו, כל אדם או גוף, ולהקנות להם מסמכויותיו על פי מסמכי החוזה. מינה המנהל אדם או גוף כאמור, יודיע על כך למקים, וכל הוראות מסמכי החוזה יחולו, בהתאמה, גם על האדם או הגוף האמורים.
- 14.9 אין, ולא יהא, בסמכויות מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח, על פי מסמכי החוזה ו/או ביימושו, או באי מימושו, על ידיהם ו/או על ידי מי מטעמם, כדי לשחרר את המקים מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, לרבות לגבי אופן וטיב ביצוע הפרוייקט, ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו, ולא יהא בהן כדי להטיל על העירייה ו/או על מי מהם ו/או על מי מטעמם, אחריות כלשהי, והמקים יהא האחראי היחיד והבלעדי לביצוע הפרוייקט ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה.

15 נציג המקים

- 15.1 כתנאי מוקדם למסירת רשות השימוש, ימסור המקים לעירייה את פרטיו של נציג המקים (לרבות: שם, כתובת, פרטי קשר וקורות חיים, וכן כל פרט אחר שתבקש העירייה) ויבקש את אישורה של העירייה לזהותו של נציג המקים.
- 15.2 המקים ימנה את נציג המקים בהוראה בלתי חוזרת לצורך מילוי אחר הוראות חוזה זה. נציג המקים ישמש כמנהל פרויקט מטעמו של המקים וישמש כבא-כוחו וכנציגו המוסמך של המקים לכל דבר ועניין בקשר עם הפרוייקט ועם חוזה זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מודגש כי, החלטות של נציג המקים וסיכומים שיושגו עמו, יחייבו את המקים לכל דבר ועניין ויראו אותן כסיכומים והחלטות של המקים עצמו. בכלל זה יהיה נציג המקים מוסמך להכריע בנושאים כדלקמן: כל הקשור באחריותו הכוללת של המקים לתכנון ולביצוע הפרוייקט לרבות עבודות השימור, הקונסטרוקציה, עבודות הגמר, המערכות, פיתוח השטח וכו', על פי ההיתר, מסמכי התכנון, התקנות, התקנים והוראות כל דין.
- 15.3 בנוסף על האמור בסעיף 15.2 לעיל, נציג המקים יהיה מוסמך לקבל עבור המקים, הנחיות מקצועיות מהמנהל ו/או מהמפקח ו/או מי מטעמם.
- 15.4 נציג המקים יהיה אותו בעל התפקיד אותו הציג לעירייה במסגרת הצעתו במכרז.
- 15.5 המקים לא יחליף את נציג המקים, אלא אם קיבל לכך את אישור המנהל ו/או מהמפקח, מראש ובכתב. המנהל לא יסרב לבקשתו של המקים להחליף כאמור את נציג המקים, אלא מטעמים סבירים. המנהל ו/או המפקח יהיו רשאים, בכל עת, להורות למקים להחליף את נציג המקים, והמקים מתחייב לעשות כן, ללא דיחוי.
- 15.6 כל פניה של המקים אל העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח ו/או מי מטעמם, בקשר עם הפרוייקט, תיעשה באמצעות נציג המקים. כל פניה ו/או הודעה, שתעשה או תימסר, על ידי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח ו/או מי מטעמם לנציג המקים, תיחשב, לכל דבר ועניין, כפניה ו/או הודעה, שנעשתה או נמסרה כדין, למקים.
- 15.7 להסיר ספק, אין, ולא יהא, במינוי נציג המקים כדי לגרוע באופן כלשהו מהתחייבויותיו של המקים על פי מסמכי החוזה.
- 15.8 המקים מוותר בזאת על כל טענה בדבר חריגה מסמכות, רשלנות, מעשה או מחדל של נציג המקים, אשר יש בהם כדי לגרוע מאחריותו של המקים כלפי העירייה ו/או המנהל.

תחילת ביצוע הפרויקט ותקופת ביצוע

- 16.1 במועד מסירת רשות השימוש ובכפוף לקיום היתר בנייה כדין להקמת הפרויקט (אם וככל שיהיה צורך בהירת כזה), ימסור המנהל למקים את צו התחלת העבודה.
- 16.2 המקים יתחיל בביצוע הפרויקט במועד מסירת רשות השימוש, ימשיך בביצועו בקצב הדרוש לשם השלמתו עד ולא יאוחר מתום תקופת ההקמה, בכפוף לאמור בלוחות הזמנים ובכפוף לכל ארכה שנקבעה (אם נקבעה) על פי הוראות חוזה זה.
- 16.3 המקים יהיה אחראי על חשבונו, לקבלת כל אישור ו/או רישיון ו/או היתר הדרושים על פי דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לצורך ביצוע הפרויקט. יובהר בזאת, כי תחילת ביצוע הפרויקט בפועל מותנית בחתימה על כל המסמכים אשר ידרשו, ככל שידרשו, על ידי הרשויות המוסמכות ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 16.4 המקים לא יהא רשאי להתחיל בביצועה של עבודה כלשהי הכלולה בפרויקט, אשר ביצועה כפוף, על פי כל דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לאישור, רישיון ו/או היתר כלשהו, בטרם התקבלו בידיו כל האישורים, הרישיונות וההיתרים האמורים כדין.
- 16.5 סעיף 16 זה על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

ארכה להשלמת ביצוע הפרויקט

- 17.1 המנהל רשאי לקבוע כי עקב נסיבות מוצדקות שאינן בשליטת המקים ואשר לא היו צפויות, תינתן ארכה למועד השלמת הפרויקט, בהתאם להחלטתו הסופית והמוחלטת של המנהל, אשר תיעשה בכתב. ארכה כאמור, לא תזכה את המקים בפיצוי או בתשלום אחר בשל האיחור בהשלמת הפרויקט.

קצב ביצוע הפרויקט

- 18.1 המקים ינקוט את כל האמצעים הדרושים על מנת להבטיח, שהפרויקט יבוצע ברציפות ובקצב הדרוש להשלמתו בהתאם ללוחות הזמנים ובתקופה הקבועה להשלמתו בהתאם ללוח הזמנים.
- 18.2 סבר המנהל כי קצב ביצוע הפרויקט, כולו או חלקו, איטי מכדי להבטיח את השלמתו, או כל חלק ממנו, כאמור לעיל, הוא יודיע על כך למקים, והמקים ינקוט ללא דיחוי את כל האמצעים הדרושים ממנו, על מנת להחיש את קצב ביצוע העבודות ולגרום להשלמתו במועדים הקבועים בחוזה זה. היה המנהל בדעה, כי האמצעים שנקטו כאמור על ידי המקים אינם מספקים, יהא רשאי להורות לו על האמצעים בהם עליו לנקוט, ובמקרה כאמור ינקוט המקים ללא דיחוי בכל האמצעים עליהם הורה המנהל. מובהר בזאת, כי כל האמצעים שינקטו על ידי המקים מכוח האמור בסעיף זה לעיל, ובכלל זה הגדלת מספר משמרות העבודה, חלוקה למספר קבוצות עבודה, הוספת שעות עבודה ו/או הוספת ציוד וביצוע עבודות באמצעות אחר, בין אם ננקטו ביוזמת המקים ובין אם ננקטו על פי הוראת המנהל, לא יהיו עילה לדרישת תשלום נוסף כלשהו מצידו של המקים.
- 18.3 לא מילא המקים את התחייבותו כאמור בסעיף 18.2 לעיל, תהא העירייה רשאית, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים הנתונים לה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין, לבצע את הפרויקט, כולו או חלקו, בעצמה ו/או באמצעות כל גורם אחר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולהשתמש לצורך כך בכל הציוד, המתקנים והתומרים הנמצאים באתר הפרויקט, והכל על חשבון המקים. במקרה כאמור, תהא העירייה ו/או מי מטעמה רשאית לגבות מהמקים את כל ההוצאות שנגרמו לה בגין ביצוע עבודות כאמור, בתוספת 10% (עשרה אחוז) לכיסוי הוצאותיה הכלליות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות באמצעות ניכויים ו/או קיזוזם מכל תשלום שהוא, שיגיע למקים מאת העירייה ו/או באמצעות מימוש ערבויות.
- 18.4 מבלי לגרוע באמור לעיל, המנהל ו/או יזמן פגישת עבודה בנוגע לפרויקט, לפחות פעם בשבוע, במשרדי המנהל או בפרויקט או בכל מקום אחר שיראה למנהל ("פגישת עבודה"). המנהל יהיה רשאי לזמן לפגישת העבודה את המקים ו/או נציג המקים ו/או כל עובד אחר מטעמם ו/או כל קבלן אשר פועל בקשר עם הפרויקט.
- 18.5 למען הסר ספק, יובהר כי המנהל רשאי לזמן פגישות עבודה בנוגע לפרויקט על פי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל הגבלה, כמו כן, יהיה רשאי המנהל לזמן לפגישות כל אדם ו/או גוף הקשור לפרויקט.
- 18.6 עם מסירת רשות השימוש בשטח למקים, תתקיים פגישת עבודה ראשונה בין נציג המקים למפקח. באותו מעמד ייקבעו נהלי העבודה הכוללים, בין היתר, תדירות הפגישות, שיטת הדיווח, מהות בקרת האיכות והפיקוח שיבוצע על ידי מנהל הבטחת האיכות ונציגיו.

18.7 סעיף 18 זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

הפסקת ביצוע הפרויקט

19

19.1 על אף כל האמור במסמכי החוזה, העירייה תהא רשאית, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שהדבר יחשב להפרה מצידה, של חוזה זה, להורות למקים להפסיק את ביצועו של הפרויקט, כולו או חלקו, בין לתקופה ובין לצמיתות, וזאת באמצעות מסירת הודעה בכתב על כך למקים, מאת המנהל, באחת מהאפשרויות הבאות:

19.1.1 במקרה של הוראה להפסיק את ביצוע הפרוייקט, כולו או חלקו, **לתקופה מוגבלת**, לכל הפחות שבעה (7) ימים מראש **(להלן – "הודעת הפסקה לתקופה מוגבלת")**.

19.1.2 במקרה של הוראה להפסיק את ביצוע הפרוייקט, כולו או חלקו, **לצמיתות**, לכל הפחות, שבעה (7) ימים מראש **(להלן – "הודעת הפסקה לצמיתות")**. להסיר ספק, אין, ולא יהא, בהוראות סעיף 19 זה, כדי לגרוע מהוראות סעיף 19.3 להלן.

19.2 נמסרה למקים הודעת הפסקה לתקופה מוגבלת, תחולנה ההוראות הבאות:

19.2.1 המקים יפסיק את ביצוע הפרוייקט, כולו או חלקו (לפי העניין), הכל בהתאם לתנאים ולתקופה שיפורטו בהודעת הפסקה לתקופה, ולא יחדשו, אלא אם ניתנה לו הוראה בכתב, על ידי המנהל, לעשות כן, ובהתאם לתנאים שיקבעו לעניין זה על ידי המנהל.

19.2.2 במשך כל תקופת הפסקת ביצוע הפרוייקט, ינקוט המקים את כל האמצעים הדרושים להבטחת שטח הפרוייקט ואותן עבודות שבוצעו (ככל שבוצעו) בפרוייקט, עד למועד הודעת הפסקה לתקופה, והכל בהתאם להוראות, שתינתנה לו לעניין זה על ידי המנהל.

19.2.3 היה ותקופת הפסקה בביצוע הפרוייקט תעלה על עשרים ואחד (21) יום, אזי, בכפוף לסעיף 19.2.4 להלן, תשיב העירייה למקים את סך ההוצאות הסבירות הישירות, שנגרמו לו בפועל במשך תקופת הפסקה בביצוע הפרוייקט, כפי שיאושרו על ידי המנהל, לפי שיקול דעתו הבלעדי, בהסתמך על תיעוד מתאים של ההוצאות האמורות, הנתמך באישור של רואה חשבון, אשר יומצא למנהל על ידי המקים. מסכום ההוצאות שישולמו למקים על ידי העירייה כאמור לעיל, תהא העירייה רשאית לקזז כל סכום המגיע לעירייה מאת המקים. פרט לתשלום סכום ההוצאות האמור, לא יהא המקים זכאי לכל תמורה ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או החזר הוצאות ו/או הפסד רווח ו/או דמי נזק אחרים כלשהם בגין הפסקת ביצוע הפרוייקט כאמור בסעיף 19.2 זה.

19.2.4 הוראות סעיף 19.2.3 לעיל, לא תחולנה מקום שבו הפסקה בביצוע הפרוייקט, כולו או חלקו, בגינה נמסרה למקים הודעת הפסקה לתקופה, נגרמה בשל גורמים שאינם בשליטת העירייה, כגון, אך לא רק, קיומה של מניעה משפטית ו/או מנהלית לביצוע הפרוייקט, כולו או חלקו, לרבות בגין הוצאת צו מניעה ו/או כל צו ו/או הוראה אחרים על ידי כל רשות מוסמכת, אשר יש בהם, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המנהל, כדי למנוע ו/או להפריע לביצועו הסדיר והתקין של הפרוייקט **(להלן – "גורמים שאינם בשליטת העירייה")** ו/או בגין נסיבות של כח עליון (כהגדרת מונח זה בסעיף 63 להלן), ובמקרה כאמור לא יהא המקים זכאי להשבת הוצאותיו מהעירייה ו/או ממי מטעמה, כאמור בסעיף 19.2.3 לעיל, ו/או לכל תמורה ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או החזר הוצאות ו/או הפסד רווח ו/או דמי נזק אחרים כלשהם.

19.3 נמסרה למקים הודעת הפסקה לצמיתות, תחולנה ההוראות הבאות:

19.3.1 המקים יפסיק את ביצוע הפרוייקט, כולו או חלקו (לפי העניין), הכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעת הפסקה לצמיתות.

19.3.2 אם נדרש לכך על ידי המנהל, מקום שבו הופסק לצמיתות ביצועו של חלק מן הפרוייקט בלבד, ובכל מקרה, מקום שבו הופסק לצמיתות ביצועו של הפרוייקט כולו, המקים יסלק ידו ויפנה את שטח הפרוייקט וישיב את החזקה בו לידי העירייה, הכל בהתאם להוראות, שתינתנה לו לעניין זה על ידי המנהל.

19.3.2 סעיף זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19.3.3 היה והמועד להפסקת ביצועו לצמיתות של הפרוייקט, כולו או חלקו, כפי שיקבע בהודעת ההפסקה לצמיתות, יחול לאחר שניתן צו התחלת עבודה ולאחר שהמקיס החל בפועל בביצוע הפרוייקט, אזי, העירייה תשלם למקיס שכר ראוי בגין אותו חלק של הפרוייקט אשר בוצע על ידו, בפועל, בתקופה שלאחר מועד מסירת רשות השימוש. לצורך זה, יערוך המפקח מדידות תוך ארבעה עשר (14) יום, מהמועד הקבוע בהודעת ההפסקה לצמיתות להפסקת ביצועו של הפרוייקט, שעל בסיסו, יקבע המנהל את ערך חלקו של הפרוייקט אשר בוצע בפועל ויודיע לעירייה על שיעור השכר הראוי המגיע למקיס בגין ביצוע זה. העירייה תשלם למקיס את השכר הראוי המגיע לו בהתאם לקביעת המנהל, בקיזוז כל סכום המגיע לעירייה מאת המקיס, אם מגיע. מוסכם בזאת במפורש, כי קביעתו של המנהל בנוגע לתשלום למקיס, בין אם מגיע לו תשלום ובין אם לאו, יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל תביעות המקיס כלפי העירייה, ו/או מי מטעמה, והמקיס לא יהא זכאי לכל תמורה ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או החזר הוצאות ו/או הפסד רווח ו/או דמי נזק אחרים כלשהם.

19.3.4 היה והמועד להפסקת ביצועו לצמיתות של הפרוייקט, כולו או חלקו, כפי שיקבע בהודעת ההפסקה לצמיתות, יחול לפני שניתן צו התחלת עבודה, או (לפי העניין) לאחר שניתן צו התחלת עבודה אך לפני שהמקיס החל בפועל בביצוע הפרוייקט, אזי המקיס לא יהא זכאי לשכר ראוי האמור בסעיף 19.3.3 לעיל ו/או לכל תמורה ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או החזר הוצאות ו/או הפסד רווח ו/או דמי נזק אחרים כלשהם.

19.4 להסיר ספק, הוראות סעיפים 19.2 ו- 19.3 לעיל לא תחולנה במקרה שבו המנהל, הורה על הפסקת ביצועו של הפרוייקט, כולו או חלקו, בין לתקופה ובין לצמיתות, כתוצאה מהפרה של המקיס את התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, ובמקרה כאמור, יעמדו לעירייה כל הסעדים המוקנים לה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין.

19.5 מובהר בזאת, כי בכל מקרה בו הופסק ביצועו של הפרוייקט, כולו או חלקו, מכל סיבה שהיא, בין לצמיתות ובין לתקופה, תהא העירייה רשאית, בכל עת, להמשיך בביצוע הפרוייקט, כולו או חלקו, בין בעצמה ובין באמצעות כל גורם אחר, על פי שיקול דעתה המוחלט, וזאת בכל אופן שתמצא לנכון וזאת, על פי שיקול דעתה הבלעדי. לצורך זה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לעשות שימוש בעצמה, ו/או למסור לכל גורם אחר, את מסמכי העבודה וכל מסמך אחר, ולמקיס לא תהא כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה, מכל מין וסוג, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין כך.

19.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אם הפסקת העבודות נבעה מביטול החוזה על-ידי העירייה בעקבות הפרתו על-ידי המקיס כאמור בחוזה זה להלן, כי אז המקיס לא יהא זכאי לשכר ראוי האמור בסעיף 19.3.3 לעיל ו/או לכל תמורה ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או החזר הוצאות ו/או הפסד רווח ו/או דמי נזק אחרים כלשהם.

פרק ו' – לוח הזמנים

20 חשיבות לוח הזמנים

מובהר בזאת, כי העירייה רואה חשיבות לעמידת המקיס בלוח הזמנים, וכי יכולתו של המקיס לעמוד בלוח הזמנים הינה תנאי עיקרי ויסודי בחוזה זה.

21 לוח הזמנים

21.1 המקיס מצהיר ומאשר בזאת, כי בחן בקפידה את לוח הזמנים הכללי (נספח "ז" לחוזה זה), ואת כל המשמעויות הנובעות ממנו לגבי ביצוע הפרוייקט, וכי הוא מתחייב לעמוד בו, במלואו, ובכל חלק ממנו.

21.2 מובהר בזאת, כי עמידת המקיס בלוח הזמנים הכללי, כוללת הן את עמידתו בתקופה לביצוע הפרוייקט בכללותו, והן את עמידתו בתקופה הקבועה בלוח הזמנים הכללי לביצוע כל שלב משלבי הפרוייקט.

21.3 סעיף 21 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

22 אי עמידה בלוח הזמנים

22.1 מודגש בזאת, כי המקיס לא יהא רשאי לבסס כל תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, בגין התארכות משך ביצוע הפרוייקט, או כל חלק ממנו, מכל סיבה שהיא, לרבות מסיבות שאינן תלויות במקיס. איחור ו/או עיכוב כלשהו בביצוע הפרוייקט, או כל חלק ממנו, מכל סיבה שהיא, לא יזכו, כשלעצמם, את המקיס בתמורה ו/או בתשלום ו/או בפיצוי ו/או בהחזר הוצאות ו/או בהפסד רווח ו/או בדמי נזק אחרים כלשהם.

- 22.2 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים הנתונים לעירייה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין, תהא העירייה רשאית לגבות מהמקום כל תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי, אשר יגיעו לעירייה מאת המקום על פי הוראות מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין, בגין אי עמידה של המקום בלוחות הזמנים, לרבות, להסיר ספק, אי עמידה במשך הזמן הקבוע לביצועו של שלב כלשהו מן השלבים המפורטים בלוחות הזמנים, וזאת בכל דרך אחרת שתמצא העירייה לנכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות באמצעות מימוש ערביות.
- 22.3 סעיף 22 על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פרק ז' – ארגון שטח הפרוייקט; בטיחות; שמירה על שלום הציבור והסביבה

ארגון שטח הפרוייקט

23

23.1 המקום יארגן את שטח הפרוייקט בהתאם לנתוני השטח, להנחיות המנהל ולהוראות כל דין.

23.2 תוך שבעה (7) ימים מיום קבלת צו התחלת העבודה, יגיש המקום לאישור המנהל תרשים של שטח הפרוייקט, המתאר את אופן ארגון שטח הפרוייקט, לרבות, בין היתר, מיקומם של מבנים ומתקנים שיבנו על ידי המקום, שטחי עבודה ושטחי התארגנות, דרכי גישה, שערי כניסה, תוואי הגדר, השילוט וכיוצא באלה, הכל ברמת פירוט כפי שתידרש על ידי המנהל.

גידור

24

24.1 החל מן המועד שנקבע בצו התחלת העבודה להתחלת ביצוע הפרוייקט, ולמשך כל תקופת ביצוע הפרוייקט, יגדר המקום, על חשבונו, את כל אתר הפרוייקט בגדר תקנית, בהתאם להוראות המפקח ולחוקי הבטיחות ותקנות משרד העבודה ו/או כל רשות מוסמכת, ולאחר שקיבל את כל האישורים הדרושים על-פי כל דין- לרבות אישור העירייה ואישור משטרת ישראל.

24.2 מובהר בזאת, כי חובתו של המקום לגידור אתר הפרוייקט כאמור חלה החל מן המועד שנקבע בצו התחלת העבודה לביצוע העבודות הכלולות בפרוייקט, וזאת אף אם במועד האמור המקום טרם החל בביצוע הפרוייקט. לצורך כך, תהא העירייה רשאית ליתן למקום רשות כניסה מוגבלת לאתר הפרוייקט.

24.3 המקום יקבע בגדר שערים ו/או כניסות, בהתאם להנחיות המפקח וכל רשות מוסמכת רלוונטית.

24.4 המקום יהיה האחראי הבלעדי לתחזוקת הגדר, והוא מתחייב לתקן באופן מיידי כל פריצה ו/או ליקוי שיתגלו בגדר.

24.5 בגמר ביצוע הפרוייקט, יפרק המקום את הגדר ויפנה אותה מאתר הפרוייקט.

24.6 כל ההוצאות הכרוכות בהקמת הגדר, אתזקתה, הסטתה מעת לעת על פי הצורך וסילוקה מאתר הפרוייקט בגמר ביצוע הפרוייקט, תחולנה על המקום.

מבנים ומשרדים ארעיים

25

25.1 מובהר כי חל איסור מוחלט להקים ולהחזיק, מבנים ארעיים לצורך ביצוע עבודות ההקמה בשטח המגדלור או בסביבתו.

25.2 בהתאם לאמור על המקום יהיה למצוא פתרון לאחסון כלי עבודתו, על חשבונו ועל אחריותו.

חשמל, מים ושירותים אחרים

26

26.1 הספקת שירותי חשמל, מים, טלפון וכל שירות אחר הדרוש בשטח הפרוייקט לצורך ביצוע הפרוייקט הינם באחריות המקום ועל חשבונו. כל חיבור חשמל ו/או כל חיבור אחר יעשה בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, המקום יהיה אחראי לכל הקשור לחיבור המערכות לצורכי עבודת המקום בפרוייקט. מועדי ניתוק מערכות מים וחשמל הקיימות בשטח הפרוייקט (אם וככל שניתוק כאמור יידרש), יתואמו על ידי המקום עם כל הרשויות הרלוונטיות ועם המנהל.

26.2 העירייה לא תהא אחראית להפסקות מים, או חשמל, או לכל הפסקה אחרת בהספקת שירותים אחרים כלשהם לשטח הפרוייקט, מכל סיבה שהיא, והמקום ישא בעצמו בכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו בגין הפסקות כאמור.

26.3 בגמר ביצוע הפרוייקט, או בכל מועד אחר עליו יורה המנהל, יפרק המקום, על חשבונו, את הרשתות הזמניות, שהקים כאמור בשטח הפרוייקט.

26.4 כל ההוצאות הכרוכות בהקמתן ובהכשרתן של מערכות חשמל, מים, טלפון ושירותים אחרים בשטח הפרוייקט כאמור לעיל (לרבות התקנת מוני חשמל ומים), בתחזוקתן, בהסטתן מעת לעת, בסילוקן משטח הפרוייקט בגמר ביצוע הפרוייקט, וכן כל ההוצאות הכרוכות בצריכת השירותים האמורים, תחולנה על המקים.

27 ניקיון ופינוי פסולת

27.1 במשך כל תקופת ביצוע הפרוייקט, ישמור המקים על ניקיון אתר הפרוייקט, וידאג לבצע, על חשבונו, את כל עבודות הניקיון וסילוק הפסולת מאתר הפרוייקט לאתר פינוי פסולת מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. המקים ידאג לקבל מכל הרשויות המוסמכות הרלוונטיות את כל האישורים הדרושים לעניין זה.

27.2 סילוק הפסולת ייעשה על ידי המקים מדי יום ביומו, ובכל מקרה לפי הנחיות המנהל.

27.3 ניקיון שטח הפרוייקט בגמר ביצוע הפרוייקט יבוצע על ידי המקים על אחריותו ועל חשבונו ובהתאם להוראות המפקח.

27.4 הפסולת תסולק לאתר מורשה על פי הדין.

27.5 כל ההוצאות הכרוכות בניקיון שטח הפרוייקט ובסילוק האשפה ממנו, לרבות כל ההוצאות הכרוכות בתשלום אגרות לרבות אגרות כניסה לאתר סילוק פסולת ו/או בהוצאת אישורים הדרושים לעניין זה, וכן קנסות שיוטלו (אם יוטלו) בגין שפיכת פסולת במקום שאינו מאושר, תחולנה על המקים.

28 בטיחות בביצוע הפרוייקט

28.1 המקים מצהיר כי הוא מכיר ויודע את חוקי הבטיחות בעבודות לרבות כל התקנות הקשורות בבטיחות ואת הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל - 1970 וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג לפי הקבוע בהם ובהתאם לכל דין.

28.2 בכל מהלך ביצוע הפרוייקט, ינקוט המקים, על חשבונו, בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים להבטחת חיים ורכוש בשטח הפרוייקט ובסביבתו, וכן את כל האמצעים הנדרשים להבטחת הפרוייקט, כולו או חלקו, הכל על פי הנחיות המנהל, הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.

בנוסף לאמור לעיל, המקים מתחייב להעסיק בפרוייקט ממונה בטיחות מטעמו אשר יהיה מוסמך על פי כל דין לשמש כממונה בטיחות בפרוייקט, שיהא אחראי על שמירת מכלול כללי ו/או הוראות הבטיחות לסוגיהם, תוך תיאום עם המנהל ו/או המפקח וביצוע הוראות ונהלי המנהל, כפי שיימסרו לו מעת לעת על ידי המפקח.

28.3 המקים יישא באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה, (נוסח חדש), התש"ל - 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988.

28.4 המקים מקבל על עצמו את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח - 1988, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2, לתקנות אלו למפקח העבודה האזורי שבאזורו מתבצע הפרוייקט.

ידוע למקים כי מתן הודעה למפקח האזורי כאמור, מהווה תנאי מוקדם לתחילת ביצוע הפרוייקט.

28.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המקים לנקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת לשמור על בטיחות העובדים, ובכלל זה לדאוג לכך שכל העובדים בשטח הפרוייקט יצויידו בכלי עבודה ובציוד מגן תקינים, שהציוד ו/או המתקנים שיובאו ו/או יותקנו על ידיו בשטח הפרוייקט יהיו תקינים ובעלי תעודות בדיקה עדכניות ותקפות, ויופעלו אך ורק על ידי עובדים המורשים ומוסמכים לכך.

28.6 לינת פועלים בשטח הפרוייקט אסורה.

28.7 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת לעניין זה במסמכי החוזה, המקים יהא אחראי הבלעדי לכל הנעשה והמתרחש בשטח הפרוייקט ו/או בכל מקום אחר בקשר עם ביצוע הפרוייקט לרבות כל הנוגע לבטיחות בפרוייקט, וזאת בין אם הביצוע נעשה על ידי במישרין ובין אם נעשה באמצעות מי מטעמו.

28.8 כל ההוצאות הכרוכות בנקיטת אמצעי בטיחות וזהירות כאמור, וכל הנחיה של המנהל ו/או המפקח בנושא בטיחות תחולנה על המקים ותבוצענה על ידו ללא תוספת תשלום כלשהי.

- 28.9 המקים ידאג לכך שבפרוייקט יהיה ציוד מגן אישי עבור, לפחות, עשרה (10) מבקרים אשר יבקרו באתר הפרוייקט בו זמנית.
- 28.10 סעיף 28 זה, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

שמירה על שלום הציבור והסביבה 29

- 29.1 המקים מתחייב כי תוך כדי ביצוע הפרוייקט לא תהיה פגיעה, הפרעה או מטרד לנוחות הציבור ו/או לגורמים אחרים אשר יעבדו ו/או יימצאו באתר הפרוייקט או בסמוך אליו וכי לא תהיה הפרעה בזכות שימוש ומעבר או חזקה של כל אדם בכביש, דרך שביל וכיו"ב או ברכוש ציבורי או פרטי המצוי בתחומי אתר הפרוייקט או בסמוך אליו.
- המקים מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים לשם כך ובכלל כך להימנע מביצוע עבודות הגורמות רעש בשעות עליהן יורה המנהל ו/או המפקח, לא להניח חומרים, ציוד או חפצים מחוץ לאתר הפרוייקט אלא על פי היתר ובהתאם לתנאיו, להתקין כל אמצעי זהירות הנדרשים לשם הגנה על הציבור הרחב ועל המצויים באתר הפרוייקט, כפי שיידרש על ידי המנהל ו/או המפקח ולדאוג כי הדרכים המובילות לאתר הפרוייקט לא תהיינה נתונות להפרעה שתקשה על התנועה הרגילה בשל ביצוע הפרוייקט או בשל הובלה לאתר הפרוייקט.
- 29.2 המקים מתחייב כי הוא האחראי הבלעדי לניקוז השפלת מי התהום ועליו לפעול בהתאם לגורמי הרשויות השונות בכל הנוגע לכך, על חשבונו.
- 29.3 נוצרה הפרעה, פגיעה או מטרד כאמור והמקים לא סילקם תוך הזמן שנדרש לעשות כן על ידי המנהל ו/או המפקח, יהא המנהל רשאי לסלקם בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, על חשבונו של המקים.
- 29.4 המקים ינקוט בכל האמצעים הדרושים במגמה לא לפגוע בכל כביש, כבל, צנרת תת קרקעית, או עבודות כלשהן המבוצעות באתר הפרוייקט, הן תוך כדי ביצוע הפרוייקט והן כתוצאה מהובלת חפצים כלשהם ובכלל כך יהיה אחראי להודיע לרשויות המוסמכות לפני העברת חפץ כלשהו העלול לגרום נזק כאמור, ולקבל כל אישור הנדרש לכך וישא לבדו בכל נזק שייגרם לכל רשות או גורם כלשהו כתוצאה מפגיעה כאמור.
- 29.5 כל אימת שביצוע הפרוייקט יצור תנאים, אשר סביר להניח כי הם מהווים סכנה לציבור, לכלי רכב או לרכוש אחר בשטח הפרוייקט או בסמוך אליו, או שעלול לגרום למפגע סביבתי או בטיחותי, על המקים להקים ולתחזק, גדרות, מעקות זמניים, מתרסים, פנסים, שלטים ואמצעים אחרים הדרושים למניעת תאונה, נזק או פגיעה, בציבור או ברכוש, ולמניעת מפגעים כאמור.
- 29.6 לשמור על שלמות מבנים ומתקנים קיימים, בין עיליים ובין תת קרקעיים, בשטח הפרוייקט, בסביבתו ובדרכי הגישה אליו, ולתקן כל נזק שיגרם להם בגין ביצוע הפרוייקט. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המקים לנקוט משנה זהירות ואת כל האמצעים הנדרשים על מנת להבטיח שלא יגרם נזק, בגוף או ברכוש, למבני המגורים ולמבנים האחרים המצויים בסמיכות לשטח הפרוייקט ו/או לדיריהם ולמשתמשים בהם.
- 29.7 לוודא, בטרם ביצוע חפירה כלשהי במסגרת ביצוע הפרוייקט, בין בידיים ובין באמצעות כלי מכאני, כי אין במקום המיועד לחפירה כבלים או צינורות, כגון, אך לא רק, כבלי חשמל, תקשורת, ביוב ומים, וכי לא תבוצע כל עבודת חפירה כאמור בטרם יקבל לידי את כל האישורים הדרושים על פי כל דין ו/או הנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות לצורך כך, ובכלל זה אישורים מאת העירייה, חברת החשמל, בזק, ורשות העתיקות, לפי העניין. המקים יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק שיגרם לכל רשות ו/או גורם שהוא בגין עבודות חפירה כאמור.
- 29.8 כל ההוצאות הכרוכות בשמירה על שלום הציבור והסביבה כאמור לעיל, תחולנה על המקים.
- 29.9 סעיף 29 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

שמירה על איכות הסביבה 30

- 30.1 המקים יבצע את הפרוייקט בהתחשב, בין היתר, בצורך למנוע מפגעים אקולוגיים ואחרים כתוצאה מביצועו של הפרוייקט, וינקוט, על חשבונו, את כל האמצעים הנדרשים לשם השגת מטרה זו, הכל בהתאם להוראות והנחיות כל דין בנושא, לרבות הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

- 30.2 מבלי לגרוע מאחריותו כאמור לעיל, מתחייב המקיים לפעול בהתאם לכל ההנחיות שתינתנה לו על ידי המנהל, והמיועדות להבטיח את שמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים כאמור. להסיר ספק, מתן, או אי מתן, הנחיות כאמור על ידי המנהל, לא יגרעו מאחריותו של המקיים כאמור לעיל, ולא יהא במתן, או באי מתן, הנחיות כאמור על ידי המנהל כדי להטיל על העירייה ו/או המנהל, ו/או מי מטעמם, כל אחריות שהיא.
- 30.3 כל ההוצאות הכרוכות בשמירה על איכות הסביבה כאמור לעיל, תחולנה על המקיים.

פרק ח' – ציוד, חומרים ומלאכה

31 כללי

- 31.1 המקיים מתחייב לספק, על אחריותו ועל חשבונו, את כל הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים, וכל יתר האמצעים הדרושים לביצועו של הפרוייקט, בהתאם ובכפיפות להיתר הבניה (ככל שנדרש), למפרט, לתוכניות, לתנאים המיוחדים לביצוע, ללוחות הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים במסמכי החוזה.
- סעיף 31.1 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 31.2 להסיר ספק, הוראות פרק זה נועדו אך ורק להוסיף על כל ההוראות והדרישות הכלולות בהיתר הבניה, בתנאים המיוחדים לביצוע ובמפרט לענין חומרים, בדיקות, ציוד, מתקנים ומלאכה ואין בהן כדי לגרוע מהן באופן כלשהו.

32 טיב החומרים והמלאכה וביצוע בדיקות

32.1 טיב החומרים והמלאכה

- 32.1.1 לצורך ביצוע הפרוייקט, ישתמש המקיים אך ורק בחומרים חדשים מהמין המשובח ביותר ובכמויות מספיקות. כל המלאכות הנדרשות במסגרת ביצוע הפרוייקט תבוצענה ברמה מעולה.
- 32.1.2 כל החומרים בהם יעשה המקיים שימוש לצורך הפרוייקט יהיו בעלי תו תקן או סימן השגחה רשמי. מקום שבו הדרישות במפרט לגבי חומרים מסוימים גבוהות מדרישות תו התקן או סימן ההשגחה הקיים לגבי החומרים האמורים, יעמדו החומרים האמורים בדרישות הכלולות במפרט. מקום שבו התקן מבחין בין כמה רמות של חומרים, ובהעדר הוראה אחרת במפרט, יתאימו החומרים לרמת התקן הגבוהה ביותר.
- 32.1.3 כל חומרים אשר יסופקו על ידי המקיים יהיו מהטיב המשובח ביותר וממוצרי יצרן מוכר.

32.2 ביצוע בדיקות

- 32.2.1 המקיים מתחייב לספק ולבצע, על חשבונו, את כל הבדיקות הדרושות לצורך הבטחת התאמתם ועמידתם של החומרים בתנאי המפרט. המקיים ידאג לכך, שעותקים מתוצאות הבדיקות יועברו למנהל ישירות על ידי הגורם מבצע הבדיקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תוצאות הבדיקות וכל מסמך אחר, הקשור ו/או המעיד על טיב החומרים, ישמרו על ידי המקיים באתר הפרוייקט, והמנהל, ו/או מי מטעמו, יהיו רשאים לעיין בהם בכל עת. מובהר בזאת, כי אין, ולא יהא, בביצוע בדיקות כאמור כדי לגרוע מאחריות המקיים לטיב החומרים והמלאכה בהם יעשה שימוש לצורך הפרוייקט.

33 סילוק חומרים פסולים והריסת מלאכה פסולה

- 33.1 המנהל יהיה רשאי, בכל עת, ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להורות למקיים, והמקיים מתחייב להיענות לכל הוראה כאמור, לסלק משטח הפרוייקט חומרים בלתי מתאימים ו/או באיכות בלתי מתאימה ו/או בניגוד לדרישות מסמכי החוזה, להביא חומרים אחרים במקומם, וכן להרוס ולהקים מחדש כל חלק מן הפרוייקט שהוקם על ידי שימוש בחומרים כאמור, והכל על חשבון המקיים ועל אחריותו. להסיר ספק, המנהל יהא מוסמך להורות למקיים לנהוג כאמור, גם מקום שהחומרים ו/או העבודות כבר נבדקו על ידי.
- 33.2 לא מילא המקיים אחר הוראות המנהל שניתנו לו כאמור לעיל, תהא העירייה, לאחר מתן הודעה בכתב של שבעה (7) ימים, מראש, למקיים, לבצעו בעצמו, ו/או באמצעות מי מטעמו, והכל על חשבון המקיים. במקרה כאמור, תהיה העירייה רשאית לגבות מהמקיים את כל ההוצאות שנגרמו לה בגין ביצוע פעולות כאמור, בתוספת 10% (עשרה אחוז) לכיסוי הוצאותיה הכלליות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות באמצעות מימוש ערבויות.

פרק ט' – כוח אדם

<u>כוח עבודה</u>	34
34.1 המקים מתחייב לספק, על חשבונו, את כל העובדים הדרושים לביצוע העבודות הכלולות בפרויקט, את ההשגחה והפיקוח עליהם, אמצעי תחבורה, ניהול האתר וכל דבר אחר הכרוך בעבודתם כשהם נתונים לפיקוחו, מרותו והשגחתו במישרין או באמצעות באי כוחו המוסמכים. המקים ינקוט את כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא יגרם שום פיגור בקצב התקדמות ביצוע הפרוייקט בהתאם ללוח הזמנים של הפרוייקט ושלבי הביניים של לוח הזמנים.	
34.2 כוח העבודה יהיה מיומן, מנוסה ובאיכות גבוהה, בהתאם לסוגי העבודות השונים הכלולות בפרוייקט.	
34.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העובדים שיועסקו על ידי המקים, יהיו אך ורק עובדים בעלי תעודת זהות ישראלית, או פועלים זרים בעלי היתר כדין לעבודה בישראל.	
34.4 מחסור בכוח אדם או קשיים בהשגת עובדים, לא יהוו עילה לעיכוב בביצוע הפרוייקט ו/או לשינוי כלשהו בהתחייבויותיו של המקים על פי מסמכי החוזה.	
34.5 בכל משך תקופת ביצוע הפרוייקט ינהל המקים פנקסי כוח אדם מעודכנים, שיכללו, בין היתר, את שמו, מקצועו וסוגו במקצוע של כל עובד, וכן את ימי עבודתו, שעות עבודתו ושכר עבודתו. הפנקסים האמורים יועמדו לעיונו של המנהל, בכל עת, לפי בקשתו.	
34.6 הוראות פרק זה תחולנה, הן לגבי עובדים שיועסקו על ידי המקים, והן לגבי עובדים שיועסקו על ידי כל קבלן משנה מטעמו.	
34.7 סעיף 34 על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרה של תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של החוזה.	
<u>תנאי עבודה</u>	35
35.1 המקים ישא באחריות הבלעדית והמלאה לעובדיו, וישלם להם את השכר, המשכורת וכל התשלומים המגיעים להם על פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המקים מתחייב למלא אחר הוראות חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה – 1995, והתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע להעסקת עובדיו.	
35.2 המקים מתחייב להבטיח, על חשבונו ועל אחריותו, תנאי בטיחות לשמירת בריאותם ורווחתם של כל העובדים והמועסקים בשטח הפרוייקט כנדרש על פי כל דין ו/או על ידי כל רשות מוסמכת ו/או על פי הנחיות המנהל, ובכלל זה לקבל את כל האישורים וההיתרים הדרושים, לרבות ממשרד הבריאות, בכל הקשור להזנה ולהלנה של העובדים.	
35.3 להסיר ספק, כל האמור בסעיף זה לעיל, בא אך ורק להוסיף על חובותיו של המקים על פי כל דין ולא לגרוע מהן, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום מקרה כמטיל על העירייה חובה ו/או אחריות כלשהי כלפי עובדיו ומועסקיו של המקים ו/או מי מטעמו.	
<u>החלפת עובדים ומועסקים</u>	36
36.1 המנהל יהיה רשאי, בכל עת, להורות למקים שלא להתיר את העסקתו של עובד כלשהו, או להחליף עובד כלשהו, לרבות את מנהל העבודה הראשי, מהנדס הביצוע האזרחי ו/או את המודד המוסמך, בכל מקרה, שעל פי שיקול דעתו המוחלט, הם אינם ממלאים את תפקידם, ו/או אינם מתאימים למלא את תפקידם ו/או אינם נוהגים כשורה ו/או מכל סיבה סבירה אחרת, והמקים מתחייב להיענות להוראת המנהל ולבצע את החלפה כאמור, תוך 5 (חמישה) ימים מיום קבלת הוראת המנהל, והכל על חשבונו ועל אחריותו של המקים.	
36.2 אין, ולא יהא, במתן, או באי מתן, אישור, או הוראה, כלשהם על ידי המנהל כאמור בסעיף זה לעיל, לרבות בדבר העסקה, או אי העסקה, של עובד מסוים, או בדבר החלפת עובד מסוים, כדי לגרוע מאחריות המקים לעובדיו, ו/או כדי להוות עילה לשינוי כלשהו בהתחייבויותיו של המקים על פי מסמכי החוזה, ולא יהא בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה ו/או המנהל, ו/או מי מטעמם, ו/או כדי ליצור יחסים משפטיים כלשהם בינם לבין מי מהעובדים האמורים.	

פרק יא' – השלמה, בדיקת תיקונים

השלמת הפרוייקט		37
37.1	השלמת הפרוייקט משמעה, השלמת עבודות ההתאמה של המבנה, בהתאם להוראות מסמכי המכרז וחווה זה, כשהם בנויים ומושלמים, מוכנים לשימוש מייד בהתאם לייעודם, כשכל המערכות והמתקנים מושלמים ופועלים בהתאם למפרט ובאופן סדיר, בטיחותי ותקין, כשכל עבודות התשתית הכלולות בפרוייקט גמורות ומושלמות בהתאם להוראות מסמכי החווה, כשהמבנה מחובר לרשתות החשמל, המים, הביוב, התקשורת והתשתיות האחרות, ולאחר שסולקו משטח הפרוייקט כל הפסולת שנצטברה עקב ביצוע הפרוייקט וכל הפיגומים, המבנים והמתקנים הארעיים האחרים שהותקנו לצורך הפרוייקט.	
37.2	להסיר ספק, מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף 37.1 לעיל, כדי לגרוע מהתחייבותו של המקים לקבל, ככל שהדבר נדרש על פי הדין, תעודת גמר בגין הפרוייקט לפי טופס 5 לתקנה 21(ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל – 1970 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומה או בנוסף לה), והוא מתחייב לנקוט, על חשבונו, בכל הפעולות הדרושות על מנת לקבל תעודת גמר כאמור בהקדם האפשרי לאחר השלמת הבנייה.	
תעודת השלמה		38
38.1	הושלם הפרוייקט, יודיע על כך המקים, בכתב, למנהל.	
38.2	בטרם יודיע המקים למנהל על השלמת הפרוייקט כאמור לעיל, ינקה המקים את שטח הפרוייקט ניקוי יסודי וסופי, שיכלול בין היתר, ניקוי אבק וחלונות, הורדת כתמי צבע ושטיפת רצפות, ויסלק ממנו (כפוף לכל הוראה אחרת שיקבל לעניין זה מאת המנהל) את כל החומרים, האשפה, המבנים והמתקנים הארעיים שהוקמו בשטח הפרוייקט לצורך ביצוע הפרוייקט.	
38.3	תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הודעת המקים כאמור לעיל, יערוך המנהל, ו/או מי מטעמו, בנוכחות נציגי המקים, ובמידת הצורך, בנוכחותם של נציגי הרשויות הרלוונטיות, בדיקה של הפרוייקט. מצא המנהל ו/או מי מטעמו את הפרוייקט מתאים לדרישות החווה, ייתן המנהל למקים תעודת השלמה עם תום הבדיקה. במידה והמנהל ו/או מי מטעמו יקבע כי הפרוייקט או חלק ממנו אינו מתאים לדרישות החווה, ימסור המנהל ו/או המפקח למקים רשימת תיקונים ו/או עבודות ההשלמה לביצוע (להלן: "פרוטוקול התיקונים"), והמקים יהיה חייב לבצע את התיקונים בהתאם לפרוטוקול התיקונים תוך תקופה סבירה שתיקבע לכך על ידי המנהל ו/או המפקח.	
38.4	לא ביצע המקים את התיקונים ו/או את עבודות ההשלמה בהתאם לאמור בפרוטוקול התיקונים, תוך התקופה שנקבעה על ידי המנהל ו/או המפקח, יהיה המנהל רשאי לבצע את התיקונים ו/או את עבודות ההשלמה בעצמו או בכל דרך אחרת שימצא לנכון. הוצאות ביצוע התיקונים ו/או עבודות ההשלמה יהיו על חשבון המקים והעירייה תנכה הוצאות אלה, בתוספת 12% מהן כתמורה להוצאות משרדיות, מכל סכום שיגיע למקים בכל עת או תגבה אותן מהמקים בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות חילוט ערבויות. המקים יהיה זכאי לקבל לעיונו את פירוט ההוצאות האמורות.	
38.5	המנהל ימסור למקים תעודת השלמה, בנוסח המצורף לחווה זה, לאחר השלמת כל העבודות לשביעות רצונה המלא של העירייה.	
38.6	להסיר ספק, תעודת ההשלמה לא תהווה תחליף, ולא תבוא במקום, כל אישור ו/או תעודה הנדרשים על פי כל דין.	
38.7	להסיר ספק, מובהר בזאת, כי אין, ולא יהא, במתן תעודת השלמה ו/או בעריכת פרוטוקול התיקונים כדי לשחרר את המקים מאחריות כלשהי, ישירה או עקיפה, לליקוי כלשהו בביצוע הפרוייקט שנשכח, לא נחשף או שהתגלה לאחר השלמת הבנייה ומתן תעודת השלמה ו/או מכל אחריות שהיא המוטלת עליו ביחס לתקופת הבדיק, בהתאם לקבוע בחווה זה ובחווה השכירות.	
תוכניות עזות ותיקי מתקן		39
39.1	כתנאי לקבלת תעודת ההשלמה, כמפורט להלן, יגיש המקים למנהל תוכניות עזות (AS MADE) ותיקי מתקן אשר הוכנו על ידו ועל חשבונו.	

- 39.2 בתיק מתקן ובתוכניות העדות ייכללו במדויק גם כל השינויים אשר בוצעו לעומת התוכניות המאושרות והתכניות המפורטות המאושרות (הן אלו המותרים על פי חוזה זה והן אלו הנובעים מאי דיוק בביצוע הפרויקט על פי התוכניות המאושרות).
- 39.3 תוכניות העדות תבוצענה על רקע התוכניות המאושרות והתכניות המפורטות המאושרות ועליהן יסמן המקים את השינויים האמורים.
- 39.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל אותם מקומות בהם לא יצוין סימון המצביע על שינוי ליד מידה המסומנת בתוכניות המאושרות, ייחשב הדבר כהצהרת המקים כי הפרויקט בוצע בדיוק בהתאם לתוכניות המאושרות.
- 39.5 למרות ובנוסף לאמור לעיל, בכל מקרה שבו תגלינה אי התאמות ו/או סתירות בין התוכניות המאושרות והתכניות המפורטות המאושרות לבין תוכניות העדות, זכאי המנהל לדרוש מן המקים כי יבצע תיקונים ושינויים בפרויקט על מנת להתאימו לתוכניות המאושרות וכן, את לוחות הזמנים לביצוע תיקונים ושינויים אלו. לאחר סיום ביצוע התיקונים והשינויים ואישורם על ידי מנהל הבטחת איכות, יכין המקים תוכניות עדות חדשות ויגישן לאישור המנהל.
- 39.6 לאחר אישור תוכניות העדות ותיקי המתקן על ידי המנהל, יעדכן המקים על חשבונו את תוכניות העדות ותיק המתקן ("תוכניות העדות ותיקי המתקן המאושרים").
- 39.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בדיקת התוכניות ו/או התוכניות המתוקנות ו/או התוכניות המאושרות והתכניות המפורטות המאושרות ו/או תוכניות העדות ותיקי המתקן המאושרים, הינה לצורך בקרה פנימית של העירייה ואין בכך משום נכונות ו/או תקינות של התכנון ו/או משום הטלת אחריות על העירייה ו/או מי מטעמה בקשר לתכנון ו/או לביצוע הפרויקט.
- 39.8 בתום תקופת השכירות יעדכן המקים את התכניות וימסור עותק נוסף מעודכן של תכניות העדות ותיק המתקן.
- 39.9 סעיף 39 זה על תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

40 חוזה השכירות

- 40.1 לאחר השלמת ביצוע הפרוייקט במלואו ובמועדו ובכפוף למילוי כל התחייבויות המקים על פי חוזה זה, לרבות קבלת תעודת ההשלמה והמצאת חוזה השכירות **נספח 14** למסמכי המכרז, כשהוא חתום על ידי המקים בצירוף כל המסמכים שעל המקים להמציא לעירייה בהתאם לחוזה השכירות ובהתקיים האמור בסעיף 47.3 להלן, תחתום העירייה על חוזה השכירות והחל ממועד זה יהיה המקים רשאי להפעיל את המבנה בהתאם לתנאי חוזה השכירות.

41 בדק ותיקונים

- 41.1 לצורך חוזה זה, תקופת הבדק פירושה תקופה של 24 חודשים ממתן תעודת השלמה לפרויקט לידי המקים.
- 41.2 נתהוו ו/או נתגלו בפרוייקט, כולו או חלקו, תוך תקופת הבדק, מגרעות ו/או קלקולים ו/או ליקויים ו/או נזקים ו/או אי התאמות ו/או כל פגם אחר, מכל מין וסוג, הנובעים מעבודה לקויה ו/או בלתי מדוייקת ו/או בלתי מיומנת ו/או שלא בהתאם להוראות המנהל ו/או המפקח ו/או מי מטעמם, ו/או משימוש בחומרים פגומים ו/או לקויים ו/או בלתי מתאימים, ו/או מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בעירייה (להלן – "הליקויים"), יהא המקים חייב לתקנם, על חשבונו, והכל במועדים ובתנאים שיורה לו המנהל, על פי שיקול דעתו הבלעדי. תיקון הליקויים יעשה על ידי המקים, בהתחשב, בין היתר, בשימוש שיעשה באותה עת, על ידי העירייה ו/או על ידי כל גורם אחר, במבנה ומתוך מגמה לגרום להפרעה מינימלית ככל הניתן לשימוש כאמור.
- 41.3 להבטחת התחייבויות המקים על פי הסכם זה, ימסור המקים למנהל את ערבות הבדק.
- 41.4 לא יבצע המקים את תיקון הליקויים כאמור לעיל, ו/או שעל פי שיקול דעתו הבלעדי של המנהל, אין ביכולתו של המקים לבצעם במלואם ו/או במועדם, תהיה העירייה רשאית, מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרים הנתונים לה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין, לבצע את תיקון הליקויים, כולם או חלקם, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, והכל על חשבון המקים, באופן שהמקים ישא בכל הוצאות שנשאה בהן העירייה בגין תיקון הליקויים כאמור, בתוספת 10% (עשרה אחוז) לכיסוי הוצאותיה הכלליות. העירייה תהא רשאית לגבות את הסכומים האמורים מן המקים בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות מימוש ערבויות.

- 41.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 41.4 לעיל, היו הליקויים כאלה, אשר לדעת העירייה ו/או המנהל, לפי שיקול דעתם הבלעדי, אינם ניתנים לתיקון, או שתיקונם עלול לגרום לשיבושים ו/או לנזקים ניכרים לעירייה ו/או למשתמשים במבנה, תודיע על כך העירייה ו/או מי מטעמה למקים בכתב, ובמקרה כאמור יהא המקים חייב בתשלום פיצוי לעירייה בסכום, שיקבע על ידי העירייה, לאחר קבלת המלצת המנהל לענין זה. קביעתה של העירייה בענין זה, אשר תהא מנומקת, תהא סופית ומחייבת. לא שילם המקים את הפיצוי שקבעה העירייה כאמור לעיל, תהא העירייה רשאית לגבות את הפיצוי האמור מן המקים בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות באמצעות מימוש ערבויות.
- 41.6 סעיף 41 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פרק יב' - בטחונות

- 42 **ערבות ביצוע**
- 42.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות המקים על פי הוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, לרבות ביצוע והשלמת הפרוייקט במלואו ובמועדו, על פי תנאי חוזה זה, ימציא המקים לעירייה במעמד חתימת חוזה זה, על ידו, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה, (להלן: "ערבות הביצוע"), על סך 75,000 ₪ (שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים).
- 42.2 ערבות הביצוע תהא בנוסח המצ"ב **כנספח "ז"** לחוזה זה.
- 42.3 ערבות הביצוע תהא בתוקף עד לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:
- 42.3.1 קבלת תעודת השלמה;
- 42.3.2 חתימת העירייה על חוזה השכירות;
- 42.3.3 המצאת ערבויות הבדק על ידי המקים לעירייה;
- 42.4 המקים ימציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הביצוע כך שזו תהיה בתוקף עד מועד קיומם עד לתום תקופת הבדק.
- 42.5 כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות הביצוע, בהארכת תקופה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על המקים וישולמו על ידו.
- 42.6 אין במתן ערבות הביצוע הנ"ל ו/או במימושה על ידי העירייה כדי לגרוע מחיוביו של המקים כלפי העירייה על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 42.7 במקרה של מימוש ערבות הביצוע כולה או חלקה, חייב המקים להמציא מיד לעירייה ערבות ביצוע חדשה, לתקופה ובתנאים זהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הביצוע.
- 42.8 העירייה תהא זכאית לגבות מהמקים כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לה מהמקים על פי החוזה ו/או על פי כל דין, על ידי מימוש ערבות הביצוע.
- 42.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה והמקים יפר תנאי מתנאי החוזה, תהא העירייה רשאית מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לחלט את סכום ערבות הביצוע כולו או חלקו, לפי שיקול דעתו הבלעדי מבלי שהמקים יוכל להתנגד לחילוט האמור, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות החוזה, כל סכום אותו חייב המקים לעירייה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין. כן תהיה העירייה זכאית לממש את ערבות החוזה בגין כל חוב של המקים לעירייה וזאת, לאחר מתן הודעה מוקדמת של שבעה (7) ימים מראש ובכתב.
- 42.10 במקרה של חילוט הערבות, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט הערבות.
- 42.11 אי המצאת ערבות החוזה, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי המקים.
- 42.12 מימוש ערבות החוזה על ידי העירייה, כאמור, לא יעניק למקים כל זכויות שהן ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויותיו.

42.13 לא המציא המקיס ערבות חוזה חליפית, או כתב הארכת ערבות ביצוע במועד הנקוב לעיל, תהא העירייה, באמצעות המנהל, רשאית לחלט את ערבות החוזה וזאת, תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב למקיס על כוונתה לעשות כן. המקיס יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרס לו עקב חילוט ערבות החוזה, לרבות עמלות בקשר עם הוצאת ערבות חוזה חדשה.

42.14 מומשה ערבות החוזה על פי הוראות סעיף זה לעיל, יהיה המקיס חייב להפקיד בידי העירייה מיד עפ"י דרישתה הראשונה בכתב, ערבות חוזה חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות החוזה. העירייה תשיב למקיס כנגד הפקדת ערבות חוזה חדשה את יתרת הסכום המוחזק בידיה, ככל שמוחזק, ממימוש ערבות החוזה, לאחר ניכוי מלוא חובות המקיס והפחתת מלוא הסכומים בגין מלוא הנזקים שגרם המקיס לעירייה. על ערבות החוזה החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות החוזה.

42.15 סעיף 42 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

ערבויות לתקופת הבדק 43

43.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות המקיס על פי הוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, בתקופת הבדק, ימציא המקיס לעירייה במועד קבלת תעודת ההשלמה, וכאחד התנאים לכך, ערבות בנקאית, וניתנת למימוש על-פי דרישה, כחוק על סך של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) (להלן - "ערבויות הבדק").

43.2 ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב **כנספח מס' יא** לחוזה זה.

43.3 על ערבות הבדק יחולו סעיפים 42.2 – 42.15 לעיל, בשינויים המחויבים.

43.4 ערבות הבדק תהיה בתוקף, עד לתום שישים (60) חודשים ממועד תום תקופת הבדק.

43.5 סעיף 43 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פרק יד' – אחריות, שיפוי וביטוח אחריות המקיס

43.6 **אחריות המקיס לנזק למקום ביצוע הפרוייקט ולתכולתם של המבנה והמגרש בעת ביצועו**

43.6.1 מיום תחילת ביצוע הפרוייקט ועד מתן תעודת השלמה, יהא המקיס אחראי לשמירה ולשלמות הפרוייקט ו/או מקום אתר ביצוע הפרוייקט והשגחה עליהם ו/או על כל ציוד ו/או חומרים שהובאו לפרוייקט.

43.6.2 בכל מקרה של נזק למבנה ו/או לעבודות השימור שבוצעו בו ו/או לתחזוקת השימור הנדרשת ו/או למקום ביצוע הפרוייקט, מסיבה כלשהי, יהא על המקיס לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי, ולהביא לידי כך שעם השלמת הפרוייקט יהא מתאים בכל פרטיו להוראות החוזה. יודגש כי העירייה ו/או מי מטעמה לא יישאו בכל אחריות, מכל מין וסוג, בגין נזק כלשהו שיגרם לציוד ו/או חומרים כלשהם שהובאו לפרוייקט, הן על ידי המקיס והן על ידי העירייה ו/או מי מטעמה ובגין נזקים במידה וייגרמו.

נזיקין לגוף או לרכוש 43.7

43.7.1 המקיס הוא האחראי הבלעדי, כלפי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח ו/או כלפי עובדיהם ו/או כלפי המנהל ו/או הבאים מטעמם לכל נזק ו/או אובדן ו/או הבלה ו/או תאונה מכל מין ו/או סוג שהוא לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או גוף שהם ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלני המשנה ו/או לכל מבנה ורכוש אחר המצוי באתר הפרוייקט ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע הפרוייקט על ידי המקיס ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה ו/או המועסקים על ידו ו/או מי שיימצא באתר הפרוייקט ו/או כתוצאה מכל עבודה רשלנית לרבות מחדל של המקיס ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו, בין בתקופת ביצוע הפרוייקט ותוך כדי ביצוע עבודות בתקופת הבדק ובין בתקופת השכירות.

המקיס מתחייב לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ על כל סכום שתחויבנה לשלם, או תשלם, בגין נזק או אובדן להם אחראי המקיס על פי סעיף 44.2.1 זה.

43.7.2 נדרשו העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ לשלם סכום כלשהו עקב מעשה או מחדל של המקים ו/או מי מטעמו במסגרת ביצוע העבודות בפרויקט, ישפה אותן המקים על כל סכום שמי מהן תשלם, לרבות בגין ההוצאות המשפטיות השונות שייאו בהן בקשר לדרישה, כאמור.

43.7.3 המקים ישפה את העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ בגין כל נזק שיגרם למי מהן עקב שגיאה מקצועית של המקים ו/או התרשלות במילוי חובתו המקצועית ו/או עקב שימוש בתומרים או מוצרים לקויים. אחריותו של המקים תחול גם לגבי כל מקרה של רשלנות שיתגלה לאחר תום תקופת ביצוע העבודות על חוזה זה.

43.8 נזיקין לעובדים

המקים מצהיר כי יהא האחראי הבלעדי לשלוםם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע הפרויקט ותוך כדי ביצוע עבודות בתקופת הבדק ו/או במהלך תקופת השכירות.

43.9 המקים ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או כל הוצאה אחרת מכן מין וסוג שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור לעיל ו/או כתוצאה מהם. כן יהיה המקים אחראי הבלעדי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע המבנה וביצוע תיקונים בתקופת השכירות.

43.10 המקים יפצה ו/או ישפה באופן מלא את העירייה ו/או את המנהל ו/או את המפקח ו/או את עובדיהם ו/או את הבאים מטעמם, בגין כל אבדן או נזק ו/או קנס ו/או הוצאה שיחויבו בהם עקב כל מעשה ו/או מחדל המצוי באחריות המקים על פי המפורט לעיל.

43.11 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי שיפוי ו/או פיצוי על פי סעיף זה יכללו גם הוצאות משפטיות שיהיו לעירייה, וישולמו לה על ידי המקים, מיד עם קבלת דרישה ראשונה לכך.

44 ביטוח על ידי המקים

44.1 מבלי לגרוע מאחריותו של המקים על פי כל דין ו/או על פי האמור בחוזה זה, מתחייב המקים, לפני מועד תחילת ביצוע הפרויקט על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או לפני מועד הצבת ציוד כלשהו באתר ביצוע העבודות, על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או עבורו, המוקדם מבין שני המועדים, ולמשך כל זמן ביצוען של העבודות ועד לסיומן ולקבלת תעודה על השלמת העבודות במלואן ו/או בחלקן מאת העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ ומי מטעמו, לרכוש לערוך ולקיים, על חשבונו, על שמו, על שם קבלני המשנה ועל שם העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט, את הביטוחים המפורטים להלן (להלן: "ביטוחי המקים"), אצל חברת בטוח מורשית כדין בישראל:

44.2 בנוסף לאמור לעיל, המקים יבטח על חשבונו הוא למשך כל זמן ביצוע הפרויקט את הפרויקט, לרבות אך לא רק, החומרים, הציוד, המתקנים וכל רכוש אחר שהובא למגרש לצורך ביצוע הפרויקט, במלוא ערכם מעת לעת בפני כל נזק ו/או אבדן אשר המקים אחראי להם לפי תנאי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

44.3 על המקים להחזיק בתוקף את כל הביטוחים הנדרשים בקשר עם העבודות נשוא חוזה זה, במשך כל התקופה בה יהיה חוזה זה בתוקף. עם זאת, את ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר, על המקים להחזיק בתוקף כל עוד לא תמה תקופת ההתיישנות על פי דין.

44.4 ביטוחי המקים יכסו בין היתר גם את אחריות המקים, קבלנים וקבלני משנה של המקים, עיריית תל אביב - יפו ו/או את מי מטעמה בע"מ ו/או כל אדם או גוף אחר מטעמו, לרבות המנהל והמפקח ו/או מי מטעמם (להלן: "יחיד המבוטח") ויכלול את פרקי הבטוח על פי התנאים הבאים:

44.4.1 ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות

44.4.1.1 פרק א' ביטוח העבודות

בטוח במתכונת כל הסיכונים, המבטח במלוא ערכן את כל העבודות נשוא חוזה זה המבוצעות על-ידי המקים, לרבות, חומרים וציוד המהווים חלק מהפרוייקט, 1,000,000 ₪ לרבות אך לא מוגבל, נזק לציוד, מתקנים, כלי עזר, חומרים ו/או כל רכוש אחר מכל מין וסוג בבעלות ו/או באחריות המקים ו/או הבאים מטעמו אשר הובאו לאתר ו/או משמשים במישרין ו/או בעקיפין לביצוע הפרוייקט המבוצע על ידי המקים ו/או מטעמו, כמפורט להלן, למשך כל תקופת ביצוע הפרוייקט, כאשר היקף הכיסוי אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסה הידוע כ - "ביט מהדורה 2015", הנחוג במועד תחילת תקופת הביטוח.

הכיסוי הביטוחי יכלול הרחבות מפורשות בדבר :

- (1) רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך בגבול אחריות שאינו נופל מסך השווה ל- 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ₪)
 - (2) פיגומים, תבניות, מתקנים וציוד קל וכדומה אשר אינם חלק מהפרוייקט אך מובאים למגרש לצורך ביצוע הפרוייקט.
 - (3) הוצאות פינוי הריסות בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף ₪).
 - (4) הוצאות מהנדסים ואדריכלים ומומחים אחרים בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף ₪)
 - (5) הוצאות בגין עבודות ותיקונים זמניים לאתר נזק בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 100,000 ₪ (מאה אלף ₪)
 - (6) נזק ישיר הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 10% משווי העבודות ובלבד שגבול האחריות לא יפחת מ: 250,000 ₪ (מאתיים וחמישים אלף ₪).
 - (7) נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים,
 - (8) סיכוני רעידת אדמה, נזקי טבע.
 - (9) תקופת תחזוקה מורחבת של עשרים וארבעה (24) חודשים.
- פרק זה כולל תנאי מפורש, לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי עיריית תל אביב - יפו ו/או כלפי מי מטעמה בע"מ ו/או כלפי מנהליהן ו/או עובדיהן ובלבד, שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לגבי מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

44.4.1.2 פרק ב' אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את אחריותם החוקית של המקים ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלנים וקבלני משנה המועסקים בביצוע העבודות בקשר עם חוזה זה על פי דין בשל כל מעשה או מחדל רשלני בקשר עם כל העבודות נשוא חוזה זה אשר גרמו לאובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא, בכל הקשור או הנובע מהפרוייקט על פי חוזה זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק לעיריית תל אביב - יפו, מי מטעמה בע"מ, לעובדיהן ולכל הבאים מטעמן בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך השווה ל-10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) לאירוע, לתובע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

פרק זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הקשורה או הנובעת מ: אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, ציוד חפירה, פריקה וטעינה של כלי רכב, חבות המקים בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה, עבודות בגובה או בעומק, זיהום תאונתי, מתקנים סניטאריים פגומים, מהומות, פרעות, שביתה והשבתה (למעט נזקי טרור), הרעלה וכל דבר מזיק במאכל או משקה, רעידות והיחלשות משען, חבות בגין נזק רכוש שנגרם על ידי רכב, נזק לכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים, נזק תוצאתי מפגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים, חבות בגין נזק רכוש שנגרם על ידי רכב, חבות בגין נזק גוף עקב שימוש ברכב שאין חובה על פי דין לבטחו בביטוח חובה, למעט חבות המכוסה על פי חוק הפלתי"ד, מוגבל עד לסך השווה ל-1,000,000 ש"ח (מיליון שקל חדש) למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית, (מעבר לגבולות האחריות המקובלים בפוליסת רכב סטנדרטית) וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי (למעט לגבי עובדים שהמקים חייב לשלם בגינם דמי ביטוח לאומי).

הכיסוי הביטוחי יכלול הרחבות מפורשות בדבר :

(1) חבות לנזקי גוף הנובעת משימוש ברכב ו/או ציוד מכני הנדסי לרבות עגורנים בגבול אחריות בסך 1,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

(2) נזק עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים בגבול אחריות של 250,000 ₪ למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

(3) רעידות והחלשות משען בגבול אחריות של 250,000 ₪ למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

בפוליסת הביטוח יצוין במפורש כי רכוש עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה בע"מ שבו פועל המקום, למעט אותו חלק של רכוש שבו פועל המקום הנמצא בשליטתו הישירה והבלעדית של המקום, ייחשב לצורך ביטוח זה כרכוש צד שלישי.

הביטוח כאמור יורחב לשפות את עיריית תל אביב- יפו ו/או מי מטעמה בע"מ בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהן למעשי ו/או מחדלי המקום ומי מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

44.4.1.3 פרק ג' חבות מעבידים

בטוח חבות מעבידים המבטח את חבות המקום על פי פקודת הנוזיקין (נוסח חדש) ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידו ו/או מטעמו במישרין ו/או בעקיפין בביצוע הפרוייקט, לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, בגין מקרה מוות ו/או נזק גופנית כתוצאה מתאונה ו/או מחלה מקצועית העלולים להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם ובמשך תקופת ביצוע עבודתם בכל הקשור בביצוע הפרוייקט על פי חוזה זה, בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך השווה ל-10,000,000 ₪ (עשרה מליון ₪) לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בעומק או בגובה, שעות עבודה ומנוחה, חבות המקום כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער המועסקים על פי החוק.

הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות את אחריותו האישית של כל אדם המועסק על ידי המקום בגין מקרה ביטוח המכוסה על פי פוליסה זו.

ביטוח זה יורחב לשפות את עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן לרבות מי שימונה על ידן היה וייטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידי המקום ו/או לעניין חבות המקום כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידו.

44.4.2 ביטוח כלי רכב וציוד הנדסי

44.4.2.1 המקום מתחייב לבטוח את כלי הרכב ו/או הציוד הכבד שבבעלותו ו/או בהשגחתו ו/או בשימוש לצורך ביצוע הפרוייקט בביטוחי חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וכן בביטוח מקיף ו/או ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין נזק לרכוש צד שלישי כלשהו עקב השימוש בכלי רכב, בגבול האחריות המקובל בענף הביטוח למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

44.4.2.2 כמו כן יערוך המקום ביטוח כל הסיכונים לציוד מכאני הנדסי המשמש אותו בביצוע העבודות לרבות מנופים ו/או עגורנים, ביטוח זה יכלול בין היתר ביטוח אחריות המקום כלפי צד שלישי כלשהו עקב השימוש בציוד מכני הנדסי בגבול אחריות שלא יפחת מסך השווה ל-1,000,000 ₪ (מיליון ₪) לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. בביטוחים אלו יבוטלו כל התריגים הנוגעים לנזקים ישירים או עקיפים הנוגעים לביצוע עבודות קבלניות.

44.4.2.3 ביטוחים אלו ייכלל תנאי מפורש בדבר ויתור על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ ו/או כל אדם אחר הבא בשמן ו/או מטעמן, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על הזכות התחלוף (שיבוב) לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון וביטוחי האחריות, כאמור בהתאמה, יורחבו לכלול את עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ ו/או הבאים מטעמן בגין אחריותן למעשי ו/או מחדלי המקיס, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

44.4.2.4 כמו כן יצוין בפוליסות במפורש כי רכוש עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ ייחשב כרכוש צד שלישי, לעניין ביטוח זה.

44.4.2.5 ללא צורך בכל דרישה או פניה מצד העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ, מתחייב המקיס להמציא לידי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ, לא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע הפרוייקט מכתב הצהרה לפטור מאחריות עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ בהתאם לנוסח "פטור מאחריות - הצהרה", המצורף לחוזה זה ומסומן **בנספח "יב" 1**, כשהוא חתום כדין על ידי המקיס.

44.4.3 ביטוח אחריות מקצועית

44.4.3.1 ביטוח אחריות מקצועית המבטח את חבות המקיס על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה אשר הוגשה במשך תקופת הביטוח בגין כל פגיעה גופנית ו/או נזק בשל היפר חובה מקצועית שמקורה במעשה או מחדל רשלני של המקיס ו/או עובדיו במסגרת העבודות על פי חוזה זה בגבול אחריות שאינו פחות מסך השווה ל-1,000,000 ₪ (מליון ₪) לאירוע לתובע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

44.4.3.2 ביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר השהייה או עיכוב בעקבות מקרה ביטוח, כמו כן הפוליסה תכלול הרחבות בגין חבות המקיס בגין אובדן מסמכים, חבות הנובעת מטעות, רשלנות או אי יושר של מי מהעובדים המועסקים על ידי המקיס.

44.4.3.3 הפוליסה תכלול הרחבה לכיסוי הוצאות הגנה בהליך פלילי עד לסך של 100,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

44.4.3.4 ביטוח זה יורחב לשפות את עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ ו/או מי מטעמן, בגין אחריות אשר עלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב מעשה או מחדל רשלני מצד המקיס ו/או הבאים מטעמו וזאת, מבלי לגרוע מביטוח חבות המקיס כלפי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ.

44.4.3.5 מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח האמורה תכלול בין היתר מועד תחולה רטרואקטיבי שאינו מאוחר ממועד תחילת הפרוייקט בהתאם לצו התחלת עבודה.

44.4.3.6 כמו כן תכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי שאינה פחותה משישה (6) חודשים לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המקיס ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור עריכת הביטוח לעניין ביטוח אחריות מקצועית.

44.4.4 ביטוח חבות המוצר

44.4.4.1 ביטוח חבות המוצר המבטח את חבות המקיס על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"ם 1980, בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין כל פגיעה גופנית ו/או נזק אשר נגרמו עקב פגם במוצר שיוצר ו/או הוכן ו/או הורכב ו/או תוקן ו/או סופק ו/או נמכר ו/או טופל בכל דרך אחרת על ידי המקיס ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות המבוצעות על ידו בקשר עם חוזה זה, לכל אדם ו/או גוף כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ למנהליהן ולעובדיהן בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 1,000,000 ₪ (במילים : מיליון ₪) לאירוע, לתובע ומצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

44.4.4.2 הפוליסה תכסה את אחריותו של המקיס בגין האמור לעיל, ממועד מסירת העבודות או חלקן עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ ולמשך כל התקופה שבה קיימת אחריות זו לפי חוזה זה או לפי כל דין.

44.4.4.3 הפוליסה תכלול הרחבה לכיסוי הוצאות הגנה בהליך פלילי עד לסך של 100,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

- 44.4.4.4 ביטוח זה יורחב לשפות את עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ ו/או מי מטעמן, בגין אחריות אשר עלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב מעשה או מחלל רשלני מצד המקים ו/או מנהליו ו/או עובדיו וזאת, מבלי לגרוע מביטוח חבות המקים כלפי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ.
- 44.4.4.5 מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח האמורה תכלול בין היתר מועד תחולה רטרואקטיבי שאינו מאוחר ממועד תחילת הפרוייקט בהתאם לצו התחלת עבודה.
- 44.4.4.6 כמו כן תכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי שאינה פחותה משישה (6) חודשים לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המקים ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור עריכת הביטוח לעניין ביטוח חבות המוצר.
- 44.5 ביטוחי המקים יכללו תנאי מפורש על פיו הינם קודמים לכל בטוח אשר נערך על-ידי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ וכי המבטח מוותר על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ, לרבות כל טענה או זכות המפורטים בסעיף 59 לחוק חוזה ביטוח ה'תשמ"א - 1981.
- 44.6 ביטוחי המקים יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לצמצם את היקפם במשך תקופת ביצוע הפרוייקט על פי חוזה זה, אלא אם כן תימסר לעיריית תל אביב – יפו ולמי מטעמה בע"מ, הודעה בכתב, באמצעות דואר רשום, לפחות שישים (60) יום מראש על כוונתו לעשות זאת.
- 44.7 המקים מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו, או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה, על פי הביטוחים שנערכו לפי הסעיפים 45.4.1 - 45.4.4. לעיל, והוא פוטר בזאת את עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ מכל אחריות לנזק כאמור.
- האמור בסעיף זה יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בחוזה זה בדבר פטור מאחריות כלפי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ. האמור בסעיף זה מתייחס לנזקים הנוצרים בביצוע העבודות בפרוייקט נשוא חוזה זה על ידי הקבלן ו/או כל מי מטעמו.
- 44.8 ללא צורך בכל דרישה או פניה מצד העירייה, מתחייב המקים להמציא לידי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ, לא יאוחר ממועד התימת חוזה זה וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע הפרוייקט, אישור בדבר עריכת ביטוח הפרוייקט בהתאם לנוסח "אישור עריכת ביטוחי המקים", המצורף לחוזה זה ומסומן **"נספח ב"**, כשהוא חתום כדין על ידי החברה המבטחת.
- המקים מצהיר כי ידוע לו שבהעדר המצאת "אישור עריכת ביטוח", כאמור, תהיינה עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ זכאיות למנוע מן המקים תחילת ביצוע העבודות נשוא חוזה זה, וזאת בנוסף לכל סעד השמור לעיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ עפ"י החוזה או הדין.
- המקים מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוחי המקים כאמור, הינו תנאי מתלה ומקדים לתחילת ביצוע הפרוייקט ו/או הכנסת ציוד כלשהו למגרש ועיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ, תהיינה זכאיות למנוע מן המקים תחילת ביצוע הפרוייקט ו/או הכנסת ציוד כאמור במקרה שהאישור, כשהוא חתום על ידי החברה המבטחת, לא הומצא במועד הנ"ל.
- 44.9 מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת אישור ביטוח הפרוייקט ו/או בבדיקתו ו/או אי בבדיקתו, כדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי המקים למוסכם, טיבם, תוקפם, היקפם או היעדרם ו/או כדי לגרוע מאחריותו של המקים, או כדי להטיל אחריות כלשהי על עיריית תל אביב – יפו ו/או על מי מטעמה בע"מ ו/או על מי מהבאים מטעמן.
- 44.10 למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישור עריכת ביטוחי המקים כאמור בסעיף 52.8 לעיל, לא תפגע בהתחייבויות המקים על-פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על המקים, והמקים מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ו/או הכנסת ציוד למגרש, בשל אי הצגת האישור החתום במועד.
- בהקשר זה מובהר כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי המקים כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 44.11 לא מאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי המקים, מתחייב המקים להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחי המקים לשנה נוספת. המקים מתחייב לחזור ולהמציא לעירייה מידי שנה ובמשך כל תקופת תוקפו של חוזה זה, את אישור עריכת ביטוחי המקים, כשהוא חתום על ידי חברת הביטוח, באופן שאישור עריכת ביטוחי המקים יהיה בתוקף במשך כל תקופת תוקפו של חוזה זה.

- 44.12 המקיים מתחייב לעדכן את סכום הבטוח בגין הבטוחים הנערכים על ידו, על פי סעיפים 45.4.1 – 45.4.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא השווי של הפרוייקט, הציוד והחומרים המבטוחים על פיו.
- 44.13 בכל פעם שמבטחו של המקיים יודיע לעירייה ו/או למי מטעמה בע"מ, כי איזה מביטוחי המקיים עומד להיות מצומצם או מבוטל, כאמור בסעיף 45.6 לעיל, מתחייב המקיים לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, שלושים (30) יום לפני מועד צמצום או ביטול הביטוח כאמור.
- 44.14 למען הסר ספק מובהר בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מן האמור בחוזה זה ובאישור עריכת ביטוחי המקיים, הינם בדבר דרישה מזערית המוטלת על המקיים. על המקיים לבחון את חשיפתו לחבות החלה עליו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. המקיים מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור.
- 44.15 העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ רשאיות לבדוק את אישורי הבטוח שיומצאו על ידי המקיים כאמור לעיל והמקיים מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המקיים כאמור בסעיף הביטוח לחוזה זה.
- המקיים מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של העירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי מטעמן, ביחס לאישורי הבטוח וזכותן לבדוק ולהורות על תיקון ביטוחי המקיים כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה ו/או מי מטעמה ו/או על מי מטעמן כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הבטוח כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם של ביטוחי המקיים ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המקיים על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 44.16 המקיים מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת העירייה ו/או מי מטעמה, אישורים על תשלומי הפרמיה, לדאוג ולוודא כי פוליסות ביטוחי המקיים תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת תוקפן של חוזה זה.
- למען הסר כל ספק, יודגש, כי המקיים יישא בכל מקרה נזק ו/או תביעה כנגד המבטח על פי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי המקיים.
- 44.17 היה ולדעת המקיים יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחי המקיים, מתחייב המקיים לערוך ולקיים את הביטוח המשלים ו/או הביטוח הנוסף כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעמה וכל הבאים מטעמן, אולם היתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- לעניין ביטוח חבויות נוסף או משלים יורחב שם המבוטח לכלול גם את עיריית תל אביב - יפו ו/או מי מטעמה, בגין אחריותן למעשי ו/או מחדלי המקיים ו/או הבאים מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- 44.18 נוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נקבע כי הפרה בתום לב של תנאי מהתנאים המפורטים בפוליסת הביטוח על ידי המקיים ו/או מנהליו ו/או עובדיו לרבות אי מתן הודעה ו/או אי הגשת תביעה, לא תפגע בזכויות העירייה ו/או מי מטעמה מנהליו ו/או עובדיהן לקבלת שיפוי על פי ביטוחים אלו.
- 44.19 כמו כן, המקיים יהיה אחראי לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה באופן מלא בגין כל נזק אשר ייגרם למי מהן עקב אי כיסוי ביטוחי הנובע מהפרת תנאי מתנאי מי מהפוליסות על ידי המקיים ו/או על ידי מנהליו ו/או עובדיו.
- 44.20 מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המקיים, המצאתם ו/או בשינויים, כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה ו/או מי מטעמה, או על מי מטעמן ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לצמצם אחריותו של המקיים על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 44.21 לא ביצע ו/או לא קיים המקיים ביטוח כלשהו שעליו לעשותו ולקיימו נשוא חוזה זה, יהיו העירייה ו/או מי מטעמה רשאיות אך לא חייבות לעשות ולקיים את אותו הביטוח תחתיו ולשלם את דמי הביטוח על חשבונו של המקיים. כל סכום שהעירייה ו/או מי מטעמה שילמו או התחייבו בתשלומם כאמור יוחזר מיד לעירייה ו/או למי מטעמה על פי דרישתן הראשונה.
- 44.22 נוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל שלבי ביצוע החוזה מתחייב המקיים למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי והחוק לביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באופן שכל עובדיו שליחיו ומשמשי שיועסקו בביצוע הפרוייקט על פי חוזה זה, באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע הפרוייקט זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.

- 44.23 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המקיים לקיים את כל הוראות החוקים והתקנות בדבר בטיחות בעבודה וכן את כל הוראות מכבי האש ו/או כל רשות אחרת בדבר אמצעי זהירות ומניעת נזקים אותם יש לקיים במגרש כאתר עבודות.
- 44.24 ביטוחי המקיים יכללו סעיף לפיו זכותן של העירייה ו/או מי מטעמה על פי הביטוחים הנ"ל לקבלת שיפוי ו/או פיצוי לא תיפגע עקב העדר רישוי ו/או אישורים מתאימים מאת הרשויות או הגופים המתאימים.
- 44.25 המקיים מתחייב לקיים את כל דרישות העירייה ו/או מי מטעמה ו/או מבטחיו בכל הקשור להגנה על הפרוייקט בשלבי ביצועו ו/או לאחר מסירתו וזאת לרבות ובעיקר בכל הנוגע להתקנת ו/או לנקיטת אמצעי הגנה כנגד נזקים לצד שלישי ו/או נזקי טבע.
- 44.26 המקיים מתחייב לקיים שמירה נאותה על כל הציוד ו/או הכלים המובאים על ידו לאתר הפרוייקט.
- 44.27 כל הוראה בסעיף זה בקשר לביטוח אינה באה לגרוע מכוחם של הוראות החוזה בדבר אחריותו הבלעדית של החוכר לנזקים באם יגרמו כאמור בסעיפים אחרים בחוזה זה ו/או על פי הדין.

פיצוי העירייה עקב אי קיום התחייבות על ידי המקיים

45

המקיים אחראי כלפי כל צד שלישי במידה שאחריות כזאת מוטלת עליו לפי פקודת הנוזיקין, (נוסח חדש) או לפי כל דין אחר, לנזקים שייגרמו תוך כדי ביצוע הפרוייקט ובקשר אליו. אם העירייה ו/או מי מטעמה יידרשו לשלם לצד שלישי פיצויים כלשהם, מתחייב המקיים להחזיר לעירייה ו/או למי מטעמה את הסכום שישולם על מי מהן ואותו סכום יראוהו כחוב המגיע לעירייה ו/או למי מטעמה מהמקיים לפי החוזה.

45.1 פיצוי ושיפוי על ידי המקיים

45.1.1 המקיים מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, התבלות והתאונות אשר המקיים אחראי להם על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

45.1.2 המקיים מתחייב לבוא בנעלי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם, אם יתבעו ביחד ו/או לחוד, בגין נזקים שהמקיים אחראי להם על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, העירייה מתחייבת להודיעה למקיים על כל תביעה כאמור, מיד עם קבלת הודעה בגינה, ולאפשר למקיים להתגונן.

45.1.3 המקיים מתחייב לשפות ולפצות, באופן מלא, ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם, בגין כל נזק וכנגד כל תביעה ו/או דרישה, מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, לרבות, אך לא רק, יורשי נפגע כלשהו ו/או התלויים בו, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה ו/או נזק להם אחראי המקיים על פי החוזה ו/או על פי הדין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה במלואן ו/או בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין לחובתם ו/או לחובת מי מהם בקשר לנזקים, אשר המקיים אחראי להם ובתנאי, שהעירייה הודיעה למקיים, מיד עם קבלת הודעה על כך, על המקרים המנויים מעלה, ונתנה למקיים הזדמנות להתגונן כנגדם וכנגד תביעה כאמור, או נשלחה אליו הודעת צד ג' באותה תביעה.

45.1.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם יפעל המקיים בניגוד לאמור בחוזה ו/או לכל דין, וכתוצאה מכך יוצא כנגד העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח, צו מאת בית משפט, יהיה המקיים אחראי לפצות את הגורמים הנ"ל, על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת, מבלי לגרוע מחובתו של המקיים, לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים, להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את המקיים בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע המבנה כתוצאה מצו כנ"ל.

45.1.5 מבלי לגרוע מהתחייבויות המקיים בחוזה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את הנזקים שהמקיים אחראי לתקנם לפי הוראות פרק י"ד על חשבון המקיים והמקיים ישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 15% ובלבד שהעירייה הודיעה למקיים על הנזקים, והמקיים לא תיקן נזקים אלו תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה והכל בכפוף להוראות החוזה.

45.1.6 מבלי לגרוע מהאמור בחוזה, רשאית העירייה לחלט את הערבויות המצויות בידה ו/או חלק מהן מיד לאחר שתוגש לעירייה תביעה לתשלום נזק, בגין מעשה ו/או מחדל שהם באחריותו של המקיים כאמור לעיל, ו/או בגין נזקים שנגרמו לעירייה מחמת מעשה ו/או מחדל שהם באחריותו של המקיים כאמור לעיל.

בנוסף, ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת הכלולה במסמכי החוזה לענין תשלומים והוצאות המוטלים על המקים, ישא המקים וישלם, במלואם ובמועדם, בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג, הכרוכים בביצוע התחייבותיו על פי מסמכי החוזה, לרבות:

- 46.1 הוצאות בגין העסקת מהנדסים, יועצים, מפקח, מודדים, מומחים, קבלני משנה וכל כח אדם אחר, שיועסק על ידי המקים לצורך ביצוע הפרוייקט.
- 46.2 ההוצאות הכרוכות בבירורים ובחקירות מוקדמים, שעל המקים לבצע לצורך ביצוע הפרוייקט. ההוצאות הכרוכות בניהול ובתיאום הפרוייקט על ידי המקים ובפיקוח מטעם המקים על ביצוע הפרוייקט.
- 46.3 ההוצאות הכרוכות בקבלה ובחידוש, מעת לעת, של כל היתר, רישיון ואישור אחר בקשר עם הפרוייקט, או אשר נובע הימנו, שהשגתם על ידי המקים נדרשת על פי מסמכי החוזה, או כנובע מהם, או על פי כל דין.
- 46.4 **האגרות וההיטלים בגין היתר הבניה לביצוע הפרוייקט (ככל שיהיה צורך בכך), וכן האגרות וההיטלים בגין כל היתר בניה נוסף ו/או כל שינוי להיתר הבניה הקיים, ככל שיוצא כזה על ידי המקים, ישולמו האגרות וההיטלים על ידי המקים, אלא אם נאמר אחרת במסמכי המכרז.**
- 46.5 ההוצאות המשתלמות בקשר לעבודות ההקמה, שיבוצעו במסגרת ביצוע הפרוייקט, או כנובע הימנו.
- 46.6 ההוצאות הכרוכות בביצוע ביטוחים, שעל המקים לבצע כאמור בחוזה זה.
- 46.7 ההוצאות הכרוכות בהתבררות לרשתות המים, החשמל, הביוב, התיעול, הניקוז, התקשורת ותשתיות אחרות כלשהן.
- 46.8 ההוצאות הכרוכות בעמידה בתנאי בטיחות.
- 46.9 ההוצאות הכרוכות בהתקנת מתקנים לאספקת חשמל בעת חירום או במקרים אחרים של הפסקת אספקת חשמל מרשת החשמל. ההוצאות הכרוכות בהתקשרות עם חברת החשמל, עם רשויות הבזק ועם רשויות דומות אחרות.
- 46.10 ההוצאות הכרוכות בעמידה בתנאי התביעה, המכרז וחווה זה בכל הקשור לבתי העסק.
- 46.11 ההוצאות הכרוכות בתשלומים עבור צריכת מים, חשמל, טלפון, גז, דלק וכל אספקות אחרות או שירותים אחרים שיופקו לשטח הפרוייקט, במהלך תקופת ביצוע הפרוייקט. ההוצאות הכרוכות בהתקנת מונים למדידת הצריכה כאמור.
- 46.12 ההוצאות הכרוכות בתשלומים לספקי ציוד, מכונות, חומרים, כלים, אביזרים ומתקנים של לספקים אחרים כלשהם, לרבות ההוצאות הכרוכות בהכנת מסמכי העבודה (ובכלל זה העתקות אור).
- 46.13 ההוצאות הכרוכות בהתקנת דרכים ארעיות או מבנים ארעיים; ההוצאות הכרוכות בקיום דרישות הרשויות המוסמכות בקשר עם הפרוייקט, או כנובע הימנו, שקיומן מוטל על המקים על פי מסמכי החוזה, או כנובע מהם; וכל הוצאות אחרות או נוספות הכרוכות בביצוע הפרוייקט, או כנובע הימנו, ו/או המוטלות על המקים על פי הוראה הכלולה במסמכי החוזה, ו/או הכרוכות בביצוע התחייבותיו על פיהם, או כנובע מהם.
- 46.14 סעיף 47 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

ארנונה, מיסים, היטלים ותשלומי חובה אחרים

- 47.1 ארנונה כללית, וכל המיסים, ההשתתפויות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים, מכל מין וסוג, החלים, או שיחולו, בקשר עם הפרוייקט והמשתלמים או שישולמו בגינו (ככל שחלים או שיחולו), וזאת בגין התקופה שמהמועד הקבוע בצו התחלת העבודות, ובמהלך כל תקופת ביצוע הפרוייקט בפועל, בין שהארנונה הכללית, המסים, ההשתתפויות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים האמורים משתלמים לרשויות הממשלה, העירייה או לרשויות אחרות כלשהן, בין שתשלומם חל על בעלים של מקרקעין, ובין שתשלומם חל על מחזיקים של מקרקעין, יחולו על המקים וישולמו על ידיו, במלואם ובמועדם.

- 47.2 כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר, המוטלים (ככל שמוטלים) בקשר לעסק המתנהל בשטח הפרוייקט ו/או המוטל בגין ו/או בקשר עם השכירות של המבנה, יחולו על המקום וישולמו על ידו במלואם ובמועד, אלא אם נאמר אחרת במסמכי המכרז.
- 47.3 מעיימי, ככל שיחול כדין, יחול על המקום וישולם על ידו במועד הקבוע לכך בחוק או תוך 14 (ארבע עשרה) יום ממועד דרישת רשויות החוק ו/או העירייה.
- 47.4 למען הסר ספק, יובהר בזאת כי המקום לא יהיה רשאי להטיל מס ו/או היטל ו/או הוצאה כלשהם על העירייה ו/או על המנהל ו/או על מי מטעמם.
- 47.5 המקום מתחייב בזאת לשלם במועדו כל מס או תשלום חובה המוטל עליו על פי מסמכי החוזה, ו/או על פי כל דין. כמו כן מתחייב המקום כי חילוקי דעות בינו לבין הרשויות (ככל שיהיו) בקשר לענין כלשהו הנוגע לתבותו לשלם מס או תשלום חובה כאמור, לא יגרום לעיכובים, לעומת לוחות הזמנים או המועדים הקבועים לכך במסמכי החוזה, בקבלת אישורים, רישיונות ותקנים הנדרשים, או שידרשו, לצורך ביצוע הפרוייקט, או בביצוע התחייבות אחרת כלשהי המוטלת עליו על פי מסמכי החוזה, ו/או על פי כל דין.
- 47.6 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר הנתונים לה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין, העירייה תהא רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום המקום כל סכום, שחובת תשלומה מוטלת על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין על המקום, ואשר לא שולם על ידי המקום במועדו, תוך מתן הודעה על כך למקום של 7 (שבעה) ימים, מראש. שילמה העירייה תשלום כלשהו, שחובת תשלומה מוטלת על המקום כאמור, יהא המקום חייב להשיבו לעירייה, מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה הבסיסי, ובתוספת ריבית הפיגורים, כשהם מחושבים מיום תשלום הסכום האמור על ידי העירייה ועד ליום תשלומה (קרון וריבית) בפועל על ידי המקום לעירייה.
- 47.7 היטל השבחה:
- 47.8 אם וככל שתחול חובת תשלום היטל השבחה מכוח השינוי התכנוני, במגרש ו/או במבנה, תשא העירייה בלבד (ללא אתרים) בחובת התשלום האמורה. אין לראות באמור לעיל התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, להסכמה לשינוי כלשהו בתוכנית בניין העיר, או להקלה, או לשינוי תכנוני אחר.
- 47.9 סעיף 48 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

מִרְק ט' – הַפְּרָת וְתִרְוּפוֹת: כַּח עֲלִיּוֹן

- 48 הַפְּרָת הַמַּקְנוֹת לַעִירִיָּה זְכוֹת בִּיטוּל
- 48.1 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של העירייה לפי חוזה זה ולפי הדין, העירייה תהא זכאית לבטל את החוזה בכל אחד מן המקרים הבאים.
- 48.1.1 המקום הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו הפרה יסודית.
- 48.1.2 המקום הפר את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקן את ההפרה תוך המועד שנקבע לשם כך על ידי העירייה.
- 48.1.3 הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם המקום, או מי משותפיו, פירוק המקום, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, עיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שלושים (30) יום מהגשתה לבית המשפט.
- 48.2 עם ביטול החוזה על ידי העירייה מתחייב המקום:
- 48.2.1 לפנות מייד את שטחי עבודות ההקמה ו/או המגרש ו/או הפרוייקט. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי גדר הבטיחות תושאר במקומה במצב תקין ובמצב המאפשר שמירה על רמת בטיחות נדרשת בהתאם להוראות חוזה זה ו/או להוראות הדין ו/או להנחיות העירייה ו/או להנחיות משרד העבודה והרווחה.
- 48.2.2 להתזיר את שטחי עבודות ההקמה ו/או המגרש ו/או הפרוייקט מייד לעירייה כשהם פנויים מכל אדם ומכל חפץ השייך למקום וכשהפרוייקט, בהתאם להוראות חוזה זה, חופשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט, מחוברים שהקמתם אושרה על ידי העירייה ו/או מי מטעמה במהלך ביצוע הפרוייקט.

- 48.2.3 אם יסרב המקים לפנות את שטחי עבודות ההקמה ו/או המגרש ו/או הפרוייקט כאמור, תהא העירייה רשאית להיכנס לשטחי עבודות ההקמה ו/או למגרש ו/או לפרוייקט, לתופסם ולהחזירם לרשותה ולחזקתה ובלבד שתפעל על פי דין, וזאת על חשבון המקים בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת הפרוייקט על ידי העירייה וביצוע הפינוי כאמור.
- 48.2.4 עם ביטול החוזה כאמור, המקים לא יהא זכאי לקבלת מהעירייה תשלום כלשהו בגין הוצאותיו ו/או השקעותיו ו/או הפסדיו בפרוייקט, והוא ו/או מי מטעמו לא יבואו לעירייה ו/או לכל גורם אחר בשום תביעה כספית ו/או אחרת, לרבות תביעה הקשורה ו/או הנובעת מהוצאותיו ו/או הפסדיו ו/או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.
- 48.2.5 עם ביטול החוזה, תתבטל חובת העירייה לחתום על חוזה השכירות עם המקים, והעירייה תהיה זכאית להשכיר את המבנה, לכל מי שתמצא לנכון ובתנאים כפי שתמצא לנכון.

פיצויים מוסכמים

49

- 49.1 ביצע המקים הפרה יסודית של חוזה זה, תהא העירייה זכאית לדרוש מן המקים, כפיצויים מוערכים ומוסכמים מראש, תשלום בגובה סכום ערבות הביצוע, כפי שיהיה מעת לעת כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה הבסיסי באופן האמור לעניין זה בערבות הביצוע, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים הנתונים לעירייה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 49.2 נוסף על האמור בסעיף 49.1 לעיל, ומבלי לגרוע הימנו, הפר המקים את התחייבותו לעמוד בלוחות הזמנים, כפוף לכל ארכה שנקבעה, אם וככל שנקבעה, בהתאם להוראות חוזה זה, בין לגבי הפרוייקט בשלמותו, ובין לגבי כל חלק ממנו, ישלם המקים לעירייה, מיד עם דרישה ראשונה, כפיצויים מוערכים ומוסכמים מראש, סכום של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק בגין כל יום איחור. סכום הפיצויים המוסכמים האמורים יהא צמוד למדד הבסיסי ויעלה בשיעור בו עלה מדד הבסיסי עד למועד התשלום בפועל. ירד, או לא השתנה, מדד הבסיסי ישולם סכום הפיצויים האמור לעיל, ללא שינוי.
- 49.3 העירייה תהיה רשאית לגבות מן המקים את סכום הפיצויים המוסכמים האמורים בסעיפים 49.1 ו- 49.2 לעיל (כמו גם כל סכום אחר המגיע לעירייה מאת המקים), בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות באמצעות מימוש ערבויות.
- 49.4 להסיר ספק, מובהר בזאת, כי אין, ולא יהא, בתשלום הפיצויים המוסכמים האמורים בסעיפים 49.1 ו- 49.2 לעיל, כדי לשחרר את המקים מהתחייבויותיו על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין ו/או כדי לגרוע מהן באופן כלשהו, וכי אין, ולא יהא, בתשלום האמור, כשלעצמו, כדי לגרוע באופן כלשהו מכל זכות ו/או סעד אחרים הנתונים לעירייה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 49.5 עוד מובהר בזאת, כי הוראות סעיף 50 זה לעיל נועדו אך ורק להוסיף על ההוראות לענין פיצויים מוסכמים ו/או אחרים הקבועות בתנאים המיוחדים לביצוע ו/או באיזה ממסמכי החוזה האחרים, ואין בהן כדי לגרוע מזכותה של העירייה לקבלת פיצויים מוסכמים ו/או אחרים כלשהם הקבועים בתנאים המיוחדים לביצוע ו/או באיזה ממסמכי החוזה האחרים.

סילוק יד המקים

50

- 50.1 התקיים אחד מן התנאים הקבועים בסעיף 50.1 לעיל, תהא העירייה רשאית, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, לאחר מתן התראה בכתב למקים של 7 (שבעה) ימים מראש, לתפוס את הפרוייקט, ליטול את החזקה בו בפועל ולסלק את ידו של המקים מן המגרש ומן הפרוייקט, והכל בנוסף ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים הנתונים לעירייה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 50.2 במסגרת מימוש זכותה לסילוק ידו של המקים כאמור בסעיף 50.1 לעיל, תהא העירייה רשאית לתפוס את כל המתקנים, הציוד, החומרים וכל דבר אחר, המצויים באותה עת בשטח הפרוייקט (ואשר המקים לא יהיה רשאי, במקרה כאמור, להוציאם משטח הפרוייקט, ללא קבלת אישורו של המנהל, מראש ובכתב), ולעשות בהם שימוש לצורך השלמת הפרוייקט, ו/או למוכרם, כולם או חלקם, ולהשתמש בתמורה שתתקבל ממכירתם לכיסוי כל הסכומים המגיעים לה מאת המקים על פי החוזה ו/או על פי כל דין, והכל על חשבון המקים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמקים את כל ההוצאות שנגרמו לה בגין ביצוע פעולותיה כאמור, בתוספת 10% (עשרה אחוז) לכיסוי הוצאותיה הכלליות, גם בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות ניכויין ו/או קיזוזן מכל סכום המגיע לעירייה מאת המקים ו/או באמצעות מימוש ערבויות.

סיום ההתקשרות בין הצדדים

51

51.1 הובאה ההתקשרות בין הצדדים לידי סיום, בין כתוצאה מסילוק ידו של המקים על ידי העירייה, כאמור לעיל, ובין כתוצאה מביטול החוזה על ידי העירייה, כאמור לעיל, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות, אשר תבואנה בנוסף על כל סעד ו/או זכות אחרים הנתונים לעירייה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין ומבלי לגרוע מהם:

51.1.1 העירייה תשלם למקים כספים, החל ממועד גמר ההתקשרות בין הצדדים כאמור לעיל, רק בגין אותו חלק של הפרוייקט, שבוצע, ככל שבוצע, על ידיו בפועל, בשטח הפרוייקט, לאחר מועד מתן צו התחלת עבודה ועד למועד סיום ההתקשרות. הסכום המגיע למקים בגין חלק הפרוייקט אשר בוצע בפועל, כאמור לעיל, ייקבע על ידי העירייה, לאחר קבלת המלצת המנהל לענין זה, סמוך למועד סיום ההתקשרות בין הצדדים כאמור לעיל. מהסכום האמור תהא העירייה רשאית לקזז כל סכום המגיע לעירייה מאת המקים, לרבות כל סכום המגיע לעירייה מאת המקים כאמור, כדמי נזק לרבות נזקים הנובעים מהדחייה בהשלמת הפרוייקט, ומהשלמתו בתנאים גרועים מאלה שנחתמו בין העירייה למקים ו/או כפיצוי לרבות הפיצויים המוסכמים האמורים בסעיפים 50.1 ו- 50.2 לעיל ו/או כשיפוי ו/או כהחזר הוצאות.

51.1.2 העירייה תהא רשאית, בכל עת, להמשיך בביצוע הפרוייקט, כולו או חלקו, בין בעצמה ובין באמצעות כל מקים ו/או גורם אחר, על פי שיקול דעתה המוחלט, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי. לצורך זה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לעשות שימוש בעצמה ו/או למסור לכל גורם אחר, את מסמכי העבודה וכל מסמך אחר, וכן להעביר לרשותה את כל המתקנים, הציוד, החומרים וכל דבר אחר המצויים בשטח הפרוייקט, ולמקים לא תהא כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה, מכל מין וסוג, כנגד העירייה, ו/או מי מטעמה בגין כך.

51.1.3 סיום ההתקשרות בין הצדדים, מכל סיבה שהיא, לא יפטור את המקים מאחריותו על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין לעבודות, שבוצעו על ידיו במסגרת הפרוייקט, עד מועד סיום ההתקשרות כאמור.

אי הפסקת/האטת הביצוע עקב חילוקי דעות בין הצדדים

52

52.1 מוסכם בזאת, כי בכל מקרה של סכסוך ו/או חילוקי דעות ו/או אי הסכמה, שיתגלו בין העירייה ו/או מי מטעמה לבין המקים, בקשר לביצוע הפרוייקט, המקים לא יפסיק או יאט את ביצוע הפרוייקט, ולא יפגע בביצועו בכל דרך אחרת שהיא.

52.2 מוסכם בזאת במפורש, כי המקים לא יהא רשאי בשום מקרה לתבוע צו מניעה לעיכוב ביצוע הפרוייקט, או צו הריסה, או כל צו דומה אחר, והסעד היחיד שיוכל לתבוע מן העירייה או כל גורם אחר שהוא, בקשר עם הפרוייקט, יהא סעד כספי בלבד. כן מוסכם, כי על אף האמור בכל דין, המקים לא יהא רשאי לתבוע את העירייה או כל גורם אחר שהוא, בקשר עם הפרוייקט, בעילות המבוססות על דיני עשיית עושר, והמקים מוותר בזאת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל העילות ועל כל הסעדים, שמקורם בדיני עשיית עושר (וזאת אף אם הם מעוגנים בדינים אחרים כלשהם).

52.3 סעיף 53 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

כוח עליון

53

53.1 לא תחול על צד לחוזה זה אחריות להפרה של התחייבות מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, או לפיגור בביצועה של התחייבות כאמור, אם ההפרה או הפיגור נבעו מכח עליון. במקרה של כח עליון, ידחו המועדים לקיום או להשלמה של ההתחייבויות המנויות בחוזה זה, אשר ביצוען הופרע כתוצאה מכח עליון כאמור, לפרק זמן אשר יהא זהה לאותו פרק זמן, שבו חלה המניעה עקב התערבות הכת העליון כאמור, או עד אשר ניתן יהיה להתגבר עליה באמצעים סבירים, לפי המוקדם מבין השניים, והמועד החדש יבוא במקרה כזה תחת המועד המקורי.

53.2 לענין סעיף 54.1 לעיל, המונח "כח עליון" משמעו: מלחמה, גיוס כללי, אסונות טבע, וכיוצא באלה נסיבות יוצאות דופן, שאינן בשליטת הצד הרלוונטי ושהוא לא יכול היה למונען באמצעים סבירים. להסיר ספק, מוצהר בזאת, כי תנאי מזג אוויר, שירות מילואים, מחסור בתומרים ו/או בציוד ו/או בכח אדם, שביתות ו/או השבתות, לרבות שביתות או השבתות כלליות במשק, וכיוצא באלה נסיבות שאינן יוצאות דופן, לא יהיו "כח עליון" לצורכי חוזה זה.

53.3 על אף האמור בסעיף 54.1 לעיל, מובהר בזאת, כי במקרה של התערבות כח עליון, שתגרום, או שעלולה לגרום, להארכת התקופה לביצוע הפרוייקט האמורה לעיל ובכפוף לאמור בסעיף לעיל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל לאלתר את ההתקשרות עם המקים, ובמקרה כאמור תחולנה הוראות סעיף 19.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

פרק טז' - שונות

54

הסבת זכויות

54.1 המקים אינו רשאי להעביר לאחר או לאחרים, בשום דרך שהיא, את זכויותיו ו/או התחייבויותיו, כולן או חלקן, על פי מסמכי החוזה, אלא בכפוף לאמור בסעיף זה לחלק, כמו כן, אין המקים רשאי לשעבד ו/או למשכן את הזכויות האמורות, כולן או חלקן, אלא בהתאם להוראות סעיף 55.3 להלן. לעניין סעיף זה, שינוי בבעלות או בשליטה, בין במישרין ובין בעקיפין, במקום ויצירת שותפות של המקים עם צדדים שלישיים כמו גם הנפקה ו/או הקצאה של מניות של המקים, דינה כדין העברת זכויות. העירייה רשאית לשקול כל בקשה שתוגש אליה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי לאשר או לסרב להעברה כאמור. מובהר בזאת, כי העברה כאמור בסעיף זה תהא כפופה לקבלת הסכמת העירייה וגורמי העירייה המוסמכים, מראש ובכתב.

54.2 להסיר ספק, מובהר בזאת כי ביצוען של עבודות במסגרת הפרוייקט באמצעות קבלני משנה, ובלבד שהביצוע האמור נעשה בהתאם לא ייחשב כהעברת זכויות על ידי המקים כאמור בסעיף 55.1 לעיל.

54.3 העירייה תהא רשאית, בכל עת, להעביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה, כולן או חלקן, על פי מסמכי החוזה, כולם או חלקם, לכל גורם אחר, ללא צורך בקבלת הסכמת המקים לצורך כך, ובלבד שהנעבר אליו הועברו זכויותיה ו/או התחייבויותיה של העירייה כאמור, יקבל על עצמו את התחייבויות העירייה כלפי המקים על פי מסמכי החוזה. המקים נותן בזאת, מראש, את הסכמתו להעברת זכויות ו/או התחייבויות העירייה כאמור לעיל. לבקשת העירייה, יחתום המקים על כל המסמכים הדרושים לצורך העברת זכויות ו/או התחייבויות העירייה כאמור לעיל.

54.4 סעיף 55.1 על תתי סעיפיו, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

הפרשי הצמדה, התייקרויות ושינויי מחירים

55

מוסכם בזאת במפורש, כי שום תנודות ו/או שינויים, מכל סוג ומין, בשכר עבודה, ו/או במחירי חומרים ו/או ציוד, ו/או במיסים, ו/או באגרות, ו/או בהיטלים, ו/או בכל התשלומים האחרים, המוטלים על המקים בגין ביצוע הפרוייקט ו/או קיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, לא ישנו ו/או ישפיעו על ביצוע הפרוייקט ו/או לוחות הזמנים לביצוע הפרוייקט ו/או על מתן הזכות למקים לחכור ולהפעיל את המלון במשך תקופת השכירות, בהתאם ובכפוף לחוזה השכירות של המבנה והמקים לא יהיה רשאי לדרוש כל תשלום בגין כל אלה.

קיצוז ועכבו

56

56.1 מוסכם בזאת, כי העירייה תהא זכאית לקזז ו/או לעכב ו/או לגבות כל סכום, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וריבית פיגורים על הסכום האמור, המגיע לה מאת המקים, בין על פי מסמכי החוזה, בין על פי כל חוזה אחר שנערך בינה לבין המקים ובין על פי כל דין, וזאת מכל סכום שיגיע למקים מאת העירייה, בין על פי מסמכי החוזה, בין על פי כל חוזה אחר שנערך בינה לבין המקים.

56.2 עוד מוסכם בזאת, כי על אף האמור בכל דין, המקים, ו/או מי מטעמו, לא יהיו רשאים לקזז ו/או לנכות ו/או לעכב סכומים כלשהם אשר יגיעו ממי מהם לעירייה, בין על פי מסמכי החוזה, בין על פי כל חוזה אחר שנערך בין העירייה לבין המקים ובין על פי כל דין, ולא תהא למי מהם זכות עכבו כלשהי, ומכל סיבה שהיא, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

56.3 סעיף 57 על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

מעמדו של המקים – קבלן עצמאי

57

מוסכם ומוצהר בזאת במפורש, כי המקים הינו קבלן עצמאי, ואין, ולא יהיו, בין המקים ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הבא בשמו ו/או מכוחו, לרבות קבלני משנה, לבין העירייה, ו/או מי מטעמה, יחסי עובד-מעביד, או יחסי מורשה-מרשה, או יחסי שליח-שולח, או יחסי שותפות כלשהם.

ויתור, ארכה, הקלה, עיכוב

58

58.1 הסכמה מצד העירייה, לסטות מתנאי חוזה זה, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

58.2 אי מימוש מצד העירייה של זכות כלשהי הנתונה לה במקרה מסויים, לא תהווה ויתור על אותה זכות, ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויותיה של העירייה, כולן או חלקן, על פי חוזה זה ו/או לפי כל דין.

58.3 כל ויתור ו/או ארכה בקשר לתנאי חוזה זה, שניתנו על ידי העירייה, לא יפגעו בזכויותיה של העירייה, לא ייחשבו לויתור מצידה על זכות מזכויותיה, ולא ישמשו למקים צידוק או הגנה בקשר עם הפרת או אי קיום מצד המקים.

שינוי בדין 59

למקים ו/או למפעיל לא תהא עילת תביעה כלשהי כלפי העירייה ו/או זכות לפיצוי או תשלום כלשהו, בנוגע להשלכות של כל שינוי בהוראות כל דין (לרבות שינוי בהלכה פסוקה או במצב המשפטי).

שינויים בחוזה 60

כל שינוי, תיקון או עדכון של חוזה זה, לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הנציגים המוסמכים של הצדדים.

סמכות שיפוט והדין החל 61

61.1 מוסכם בזאת, כי הסמכות הבלעדית לדון בכל סכסוך ו/או חילוקי דעות בקשר עם חוזה זה, לרבות בקשר עם תוקפו, פרשנותו, ביצועו והפרתו, תהא לבתי המשפט בתל אביב-יפו בלבד, לפי סמכותם העניינית.

61.2 הדין החל על חוזה זה ביצועו ופרשנותו הוא הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

הודעות 62

62.1 כתובות הצדדים לענין מתן הודעות הינן, כדלקמן:

62.1.1 העירייה - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב, 64162
מס' פקסימיליה: _____ ;

62.1.2 המקים - _____
מס' פקסימיליה: _____ ;

62.1.3 נציג המקים - במען ובמספר הפקסימיליה שנמסרו לעירייה על ידי המקים.

62.2 הודעות על פי חוזה זה תימסרנה ביד, או תשלחנה בדואר רשום עם אישור מסירה, או תשוגרנה בפקסימיליה.

62.3 כל הודעה שתשלח מצד למשנהו, יראוה כאילו הגיעה לתעודתה: אם נמסרה ביד - בעת מסירתה; אם נשלחה בדואר רשום עם אישור מסירה - כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות מעת מסירתה במשרד דואר בישראל; אם נשלחה בפקסימיליה - ביום העבודה שלאחר יום משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המקים

_____ העירייה

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____, נחתם החוזה דלעיל בפני על ידי הי"ה (נושאת/ת ת.ז. מס' _____) ו- _____ (נושאת/ת ת.ז. מס' _____), אשר הינם מורשי החתימה והמוסמכים כדין לחתום על החוזה דלעיל בשם המקים, וכי חתימתם מחייבת את המקים לכל דבר ועניין בקשר עם החוזה דלעיל. כן הנני לאשר, כי המקים קיבל את כל ההחלטות הדרושות על פי מסמכי היסוד שלו ועל פי כל דין, על מנת להסמיכו להתקשר בחוזה דלעיל ולבצעו בהתאם להוראותיו.

עו"ד,

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתני/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח א' להסכם ההקמה – תשריט המגדלור

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

נספח א'

תשריט המגדלור

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

נספח ב'

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח ב' להסכם ההקמה – נסח רישום של המגרש

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח ג' להסכם ההקמה - המפרט המיוחד

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

המפרט המיוחד

1. כללי : מטרת המפרט המיוחד הנה לתת לגוף המציע ולגוף המבצע תובנות באשר לדרישות המזמין לגבי טיב ואיכות העבודה שתבצע לטובת הקמת החוויה
2. ציוד AV
 - 2.1. הגוף המבצע ישתמש בציוד מקצועי בלבד, המיועד לעבודה אינטנסיבית 24/7, ממותגים מוכרים בלבד, להם נציגות רשמית עם מעבדה בארץ והמתחייבים לאחריות על תחזוקת המוצר ל-10 שנים מיום רכישתו. להבהרה: המדובר על סדרות המסווגות אצל היצרנים הגדולים כסדרות מקצועיות
 - 2.2. הגוף המבצע יידרש להגיש לאישור המזמין מפרטים טכניים מלאים ושרטוטים חד קווים לאישור התכולה
 - 2.3. הגוף המבצע יחויב להתקין אמצעים לגישה מרחוק למערכת לצרכי בקרה, תחזוקה ותיקון תקלות
 - 2.4. הגוף המבצע מחויב בתכנון והתקנות שייקחו בחשבון את צרכי התחזוקה ויאפשרו גישה קלה ונוחה לציוד
3. תוכן, תוכנה ותכנות
 - 3.1. הגוף המבצע מחויב להחזיק ברשותו ולהעביר עותק למזמין של התוכנה והתוכן שהותקנו במקום, לצרכי תחזוקה
 - 3.2. הגוף המבצע מחויב לקבל מספקי המשנה שלו את קודי המקור של אפליקציות אינטראקטיביות ושל מערכות הבקרה, ככל שיותקנו כאלה, ולהעביר מהן עותק למזמין, לצרכי תחזוקה
 - 3.3. הגוף המבצע מחויב לקבל מספקי המשנה שלו את חומרי המקור שישמשו בהקמת המקום. הנ"ל כולל, בין היתר אך לא רק, תמונות וקטעי וידאו, סרטונים, מסמכים, גרפיקה וכל אשר השתמש בו הגוף המבצע בהקמת המקום
4. תפאורה ואלמנטים פיזיים
 - 4.1. אישורים: באחריות הגוף המבצע לספק אישור קונסטרוקטור ויועץ בטיחות לכל פריט תפאורת/חווית/אלמנט פיזי שיתוקן במקום
 - 4.2. האישורים יסופקו פעם אחת בחתימות הגורמים הללו כחלק מהליך התכנון המפורט והביצוע, ופעם שניה כחלק מתיק מתקן סטנדרטי שיסופק כחלק מאישורים הנדרשים להפעלת המקום
 - 4.3. כיבוי אש: באחריות הגוף המבצע לספק אישור כיבוי אש לאלמנטים המותקנים, בהתאם לתקנים הרלוונטיים (921 ו-755), באמצעות יועץ הבטיחות, אישורי מכון תקנים וכל דרישה אחרת שתהיה למזמין לטובת וידוא הנ"ל
5. נגישות
 - 5.1. על הגוף המקיים לעמוד בכל תקנות הנגישות החדשות במלואן
 - 5.2. כחלק מהמהלך מחויב הגוף המבצע לשכור יועץ נגישות מורשה הן לתחום המתו"ס והן לנגישות השירות

5.3. מעבר לנגישות הפיזית המחוייבת, המדובר, בין היתר, אך לא רק, על אספקת אמצעים וחיבור ציוד AV לבעלי מוגבלויות שמיעה, אספקת אמצעים לבעלי מוגבלויות ראייה, כתוביות בסרטים, הנגשת גרפיקה ומסכים (גודל פונט וסוגו, קונטרסטים וכו'), פישוט לשוני, מודלים מישושים וכל אלמנט אחר הנדרש לדעת יועץ הנגישות לקבלת אישור מנציבות ההנגשה הארצית לשיווין זכויות לבעלי מוגבלויות

5.4. הגוף המבצע מחויב בסוף הליך ההקמה לזמן נציג הנציבות הארצית לשיווין זכויות לבעלי מוגבלויות למתן אישור למתקן, מעבר לאישור יועץ הנגישות שנשכר על ידו

6. חשמל

6.1. הגוף המבצע מחויב לבצע התאמות והתקנות חשמל ע"פ כל התקנים הנדרשים ובאמצעות חשמלאי מוסמך בלבד

6.2. הגוף המבצע יחויב לספק אישור בודק חשמל רשמי עם תום ההתקנות ולפני הפעלת המקום לקבלת קהל

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפּו בלבד

נספח ד'

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח ד' להסכם ההקמה – התוכניות שיוכנו על ידי המקים ויאושרו על ידי העירייה

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

נספח ה

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח ה' להסכם ההקמה - צו התחלת עבודות

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

נספח ה

לכבוד

נוסח צו התחלת ביצוע העבודות

1. הנכם מתבקשים להתחיל בביצוע הפרוייקט כהגדרתו בחוזה ההקמה על נספחיו וצרופותיו ובביצוע יתר התחייבויותיכם על פיו.
2. מועד התחלת ביצוע הפרוייקט יהיה ביום _____ (מועד מסירת רשות השימוש), וביצוע הפרוייקט יסתיים לא יאוחר מיום _____ (שלושים חודשים ממועד מסירת רשות השימוש).
3. ההוראה דלעיל, להתחיל בביצוע הפרוייקט וביתר התחייבויותיכם על פי חוזה ההקמה תהווה לכל דבר ועניין הקשור בחוזה ההקמה, "צו התחלת עבודה" כהגדרתו בחוזה ההקמה.
4. ביצוע הפרוייקט לפי צו זה יהיה כפוף לכל תנאי החוזה, על כל מסמכיו, נספחיו וצרופותיו, לתנאי כל דין ולהוראות של כל רשות מוסמכת.

בכבוד רב,

עיריית תל – אביב יפו

הנני מאשר קבלת מסמך זה :

שם המקום:

חתימה וחותמת של המקום:

שם/ שמות החותם/ החותמים:

נספח ו'

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח ו' להסכם ההקמה - לוח זמנים

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

נספח ו'

לוח זמנים

לוח"ז (מיום חתימה)	אבן דרך	
חודש	אישור קונספט	.1
חודש	אישור תכנון ראשוני	.2
חודש וחצי	אישור תכנון מפורט	.3
שלושה חודשים	סיום עבודות בינוי	.4
חודש	סיום התקנת תפאורה ומערכות AV	.5
שבועיים	סיום אינטגרציה	.6
חודש	השלמת הרצה	.7
תשעה חודשים	סה"כ	

נספח ז'

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח ז' להסכם ההקמה – נוסח תעודת השלמה

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפּו בלבד

נספח ז'

לכבוד

תעודת השלמה

הננו לאשר כי בתאריך _____ הושלם ביצוע הפרויקט, בהתאם להוראות חוזה ההקמה ונספחיו, למעט אותן עבודות ו/או התחייבויות בקשר לתקופת השכירות של המבנה, לרבות ליקויים שיתגלו בפרויקט ועבודות שהמקים התחייב לבצען לאחר תעודת ההשלמה.

תאריך בדיקת הפרויקט ובדיקת תנאי ההשלמה בהתאם לחוזה ההקמה ונספחיו : _____.

המנהל באמצעות מר _____ חתימה : _____.

המפקח באמצעות מר _____ חתימה : _____.

בכבוד רב,

מפקח

המנהל

נספח ח'

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח ח' להסכם ההקמה – נוסח ערבות ביצוע

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

נספח ח'

נוסח ערבות הביצוע

תאריך _____

לכבוד
עיריית תל אביב
רחוב אבן גבירול 69
תל אביב
ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של 75,000 ₪ (שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "הנערב") בקשר עם חוזה מיום _____ בינו לבין עיריית תל אביב – יפו.
2. אנו נשלם לכם, תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הנערב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד הנקובים בסעיף 3 להלן.
3. בערבות זו:
"מדד תשומות הבניה למגורים" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.
"מדד הבסיס" - מדד תשומות הבניה למגורים אשר פורסם ביום 15 לחודש שנת בגין חודש שנת
"המדד החדש" - מדד תשומות הבניה למגורים אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום הערבות.
"הפרשי הצמדה למדד" - אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד החדש שונה ממדד הבסיס, ישולם סכום הערבות כשהוא מוגדל או מוקטן בהתאם לעליית או ירידת המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
4. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך _____ ועד בכלל.
5. ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.
6. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הרשומה _____.
7. התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבת.

בכבוד רב,

בנק:

סניף: _____

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח ט' להסכם ההקמה – ערבות הבדק

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

נספח ט'

נוסח ערבות הבדק

תאריך _____

לכבוד
עיריית תל אביב
רחוב אבן גבירול 69
תל אביב
ג.א.ג.,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "הנערב") בקשר עם חוזה מיום _____ בינו לבין עיריית תל אביב – יפו.
2. אנו נשלם לכם, תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הנערב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי ההצמדה למדד הנקובים בסעיף 3 להלן.
3. בערבות זו:
 - "מדד תשומות הבניה" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.
 - "מדד הבסיס" - מדד תשומות הבניה למגורים אשר פורסם ביום 15 לחודש..... שנת....., בגין חודש..... שנת.....
 - "המדד החדש" - מדד תשומות הבניה למגורים אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום הערבות.
 - "הפרשי הצמדה למדד" - אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד החדש שונה ממדד הבסיס, ישולם סכום הערבות כשהוא מוגדל או מוקטן בהתאם לעליית או ירידת המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
4. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך _____ ועד בכלל.
5. ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.
6. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הרשומה _____.
7. התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק:

סניף:

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח י' להסכם ההקמה – אישור ביטוחי הפרויקט

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

נספח י'

אישור ביטוחי ביצוע הפרויקט

תאריך: _____

לכבוד
עיריית תל אביב – יפו
ו/או מי מטעמה

ג.א.ג.,

הנדון: אישור עריכת ביטוחים בקשר עם חוזה מיום _____
לביצוע פרויקט כמפורט בחוזה (להלן: "העבודות")
שנחתם בין עיריית תל אביב
לבין _____ (להלן: "המקיים")

הננו מאשרים כי החל מיום _____ ועד ליום _____ (כולל) ערכנו על שם
_____ (להלן "המקיים") בקשר עם חוזה מיום _____ (להלן: "החוזה") את הביטוחים
המפורטים להלן:

1. פוליסה מס' _____ - לביטוח עבודות קבלניות :

תקופת הביטוח מיום _____ ועד יום _____ ובכלל.

פרק א' ביטוח העבודות:

בטוח במתכונת כל הסיכונים, המבטח במלוא ערכן את כל העבודות נשוא חוזה זה המבוצעות על-ידי המקיים, לרבות, חומרים וציוד המהווים חלק מהפרויקט, לרבות אך לא מוגבל, נזק לציוד, מתקנים, כלי עזר, חומרים ו/או כל רכוש אחר מכל מין וסוג בבעלות ו/או באחריות המקיים ו/או הבאים מטעמו אשר הובאו לאתר ו/או משמשים במישרין ו/או בעקיפין לביצוע הפרויקט המבוצע על ידי המקיים ו/או מטעמו, כמפורט להלן, למשך כל תקופת הביטוח, כאשר היקף הכיסוי אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסה הידוע כ – "ביט מהדורה 2010", הנהוג במועד תחילת תקופת הביטוח.

שווי העבודות: _____

הביטוח לפי פרק זה יכלול את ההרחבות כדלקמן :

1. רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך בגבול אחריות של 500,00 ש"ח.
2. פיגומים, תבניות, מתקנים וציוד קל וכדומה אשר אינם חלק מהפרויקט אך מובאים למגרש לצורך ביצוע הפרויקט עד לסך 250,000 ₪ ולא מעל 20,000 ₪ לפריט.
3. הוצאות פיגוי הריסות בגבול אחריות של 10% משווי העבודות אך לא פחות מ - 250,000 ש"ח.
4. הוצאות מהנדסים, אדריכלים ומומחים אחרים בגבול אחריות בגבול אחריות בסך של 250,000 ש"ח.
5. הוצאות בגין עבודות ותיקונים זמניים לאחר נזק בגבול אחריות של 100,000 ש"ח.
6. נזק ישיר הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים בגבול אחריות שלא יפחת של 10% משווי העבודות ולא פחות מ - 250,000 ₪
7. נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים.
8. סיכוני רעידת אדמה, נזקי טבע.
9. תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודש.

פרק זה כולל תנאי מפורש, לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף ו/או שיבוב כלפי עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לגבי מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

פרק ב' ביטוח אחריות כלפי צד שלישי:

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את אחריותם החוקית על פי דין של המקים ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלנים וקבלני משנה המועסקים על ידו בביצוע העבודות בקשר עם החוזה שבנדון (להלן "העבודות"), בשל כל מעשה או מחדל רשלני בקשר עם כל העבודות אשר גרמו לאובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא מבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה למנהליהן ולעובדיהן בגבולות אחריות של 10,000,000 ש"ח (במילים: עשרה מיליון ש"ח) לאירוע, לתובע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

פרק זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הקשורה או הנובעת מ- : אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, ציוד חפירה, פריקה וטעינה של כלי רכב, חבות המקים בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה, עבודות בגובה ו/או בעומק, זיהום תאונתי, מתקנים סניטאריים פגומים, מהומות, פרעות, שביתה והשבתה (למעט נזקי טרור), הרעלה וכל דבר מזיק במאכל או משקה, רעידות והיחלשות משען, נזק לכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים, נזק תוצאתי מפגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים, חבות בגין נזק רכוש שנגרם על ידי רכב, נזק גוף שנגרם עקב שימוש ברכב מנועי שאין חובה על פי דין לבטחו בביטוח חובה, למעט חבות המכוסה על פי חוק הפלתי"ד, מוגבל עד לסך 500,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח, (מעבר לגבולות האחריות המקובלים בפוליסת רכב סטנדרטית) וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי (למעט בגין אחריות המקים כלפי עובדים שהמקים חייב לשלם בגינם דמי ביטוח לאומי).

הכיסוי הביטוחי יכלול הרחבות מפורשות בדבר :

(1) חבות לנזקי גוף הנובעת משימוש ברכב ו/או ציוד מכני הנדסי לרבות עגורנים בגבול אחריות בסך 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

(2) נזק עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים בגבול אחריות של 250,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

(3) רעידות והיחלשות משען בגבול אחריות של 250,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

בפוליסת הביטוח צוין במפורש כי רכוש עיריית תל אביב ו/או אתרים מי מטעמה שבו פועל המקים, למעט אותו חלק של רכוש שבו פועל המקים הנמצא בשליטתו הישירה והבלעדית של המקים, ייחשב לצורך ביטוח זה כרכוש צד שלישי .

הביטוח כאמור הורחב לשפות את עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן לרבות מפקח שיתמנה על ידי עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה, בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליהם למעשי ו/או מחדלי המקים וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

פרק ג' חבות מעבידים:

בטוח חבות מעבידים בגין חבות המקים על פי פקודת הנוזיקין (נוסח חדש) ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידו ו/או מטעמו במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודות לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, בגין מקרה מוות ו/או נזק גופני כתוצאה מתאונה ו/או מחלה מקצועית העלולים להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב ביצוע עבודתם ובמשך תקופת ביצוע העבודות בכל הקשור בביצוע הפרויקט, בגבולות אחריות של 10,000,000 ש"ח (עשרה מיליון ש"ח) לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בעומק או בגובה, שעות עבודה ומנוחה, חבות המקים כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת בני נוער המועסקים על פי החוק.

ביטוח זה הורחב לשפות את עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן לרבות מפקח שיתמנה על ידי עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה היה ויטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידי המקים ו/או לעניין חבות המקים כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידו.

2. פוליסה מס' _____ - לביטוח אחריות מקצועית :

תקופת הביטוח מיום _____ ועד יום _____ ובכלל.

ביטוח אחריות מקצועית המבטח את חבות המקים על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין כל פגיעה גופנית ו/או נזק העלול להיגרם עקב מעשה או מחדל רשלני בגין העבודות בקשר עם החוזה שבנדון, אשר גרמו לאובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא מבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק לעיריית תל אביב ו/או מי מטעמה למנהליהן ולעובדיהן בגבול אחריות של 1,000,000 ש"ח לאירוע, לתובע ומצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

ביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר השהייה או עיכוב בעקבות מקרה ביטוח, כמו כן הפוליסה כוללת הרחבות בגין חבות המקים בגין אובדן מסמכים, חבות הנובעת מטעות, רשלנות או אי יושר של מי מהעובדים המועסקים על ידי המקים בקשר עם העבודות נשוא חוזה זה.

ביטוח זה הורחב לשפות את עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן בגין אחריות אשר עלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב מעשה או מחדל רשלני מצד המקים ו/או הבאים מטעמן וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות המקים כלפי עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה.

מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח האמורה כוללת בין היתר מועד תחולה רטרואקטיבי מיום _____ (שאינו מאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות).

כמו כן תכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי של 6 חודשים לפחות, לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המקים ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור עריכת הביטוח לעניין ביטוח אחריות מקצועית.

3. פוליסה מס' _____ - לביטוח חבות המוצר :

תקופת הביטוח מיום _____ ועד יום _____ ובכלל.

ביטוח חבות המוצר המבטח את חבות המקים על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס 1980, בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין כל פגיעה גופנית ו/או נזק אשר נגרמו עקב פגם במוצר שיוצר ו/או הוכן ו/או הורכב ו/או תוקן ו/או סופק ו/או נמכר ו/או טופל בכל דרך אחרת על ידי המקים ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות המבוצעות על ידו בקשר עם חוזה זה, לכל אדם ו/או גוף כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות לעיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן למנהליהן ולעובדיהן בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 1,000,000 ש"ח לאירוע, לתובע ומצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

הפוליסה מכסה את אחריותו של המקים בגין האמור לעיל, ממועד מסירת העבודות או חלקן לעיריית תל אביב ו/או מי מטעמה.

הפוליסה כוללת הרחבה לכיסוי הוצאות הגנה בהליך פלילי עד לסך של 100,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

ביטוח זה הורחב לשפות את עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן בגין אחריות אשר עלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב מעשה או מחדל רשלני מצד המקים ו/או הבאים מטעמן וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות המקים כלפי עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה.

מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח האמורה כוללת בין היתר מועד תחולה רטרואקטיבי מיום _____ (שאינו מאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות).

כמו כן מכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי של 6 חודשים לפחות, לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי המקים ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור עריכת הביטוח לעניין ביטוח חבות המוצר.

4. הננו מאשרים כי הביטוחים הנ"ל כוללים תנאי מפורש על פיו הינם קודמים לכל בטוח אשר נערך על-ידי

עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן וכי אנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה, לרבות כל טענה או זכות המפורטים בסעיף 59 לחוק חוזה ביטוח

ה'תשמ"א - 1981.

5. כמו כן, הננו מאשרים בזאת כי הביטוחים הנ"ל לא יצומצמו וגם או לא יבוטלו, במשך תקופת ביצוע העבודות נשוא החוזה שבנדון אלא אם תימסר לעיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן הודעה כתובה בדואר רשום 60 יום מראש וכי לא יהיה תוקף לצמצום ו/או ביטול שכאלו לגבי עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן אם לא נמסרה הודעה כאמור ובטרם חלוף 60 הימים ממסירת ההודעה.
6. הננו מאשרים כי ידוע לנו שהאחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפות העצמית חלה על המקום בלבד, ובכל מקרה לא על עיריית תל אביב ו/או אתרים מי מטעמן.
7. הננו מאשרים כי הפרת תנאים בתום לב בפוליסות הביטוח על ידי המקום ו/או כל מנהליו ו/או עובדיו לא תפגע בזכויות עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן על פי ביטוחים אלו.

אישור זה כפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן עד כמה שלא שונו במפורש על ידי האמור לעיל.

בכבוד רב,

חתימה וחותמת חברת הביטוח

תאריך החתימה

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח יא' להסכם ההקמה – פטור אחריות

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

נספח י'א'

תאריך : _____

לכבוד
עיריית תל אביב – יפו
ו/או מי מטעמה

הנדון: פטור מאחריות - הצהרה

פרויקט

א. הריני להצהיר בזאת כי הנני משתמש בעבודתי עבור עיריית תל אביב ו/או אתרים מי מטעמן בצידוד מכני הנדסי אשר בבעלותי ו/או בשימושי לרבות וללא הגבלה כל צידוד אחר ו/או מתקנים המשמשים אותי בביצוע העבודות בפרויקט שבנדון.

ב. על אף האמור בהצהרה זאת, הריני להתחייב כדלקמן:

1. הנני פוטר את עיריית תל אביב ו/או אתרים מי מטעמן מכל חבות בגין אובדן או נזק לצידוד האמור לעיל אשר מובא לאתר העבודה על ידי ו/או מי מטעמי או עבורי או לשם פעילותי, כל זאת למעט במקרי נזק מתוך כוונת זדון ולמעט כנגד חברות שמירה, מתכננים ויועצים.
2. הנני פוטר את עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן מכל אחריות לגבי פריצה ו/או גניבה של הצידוד המוזכר לעיל ומוותר על שיבוב כלפי עיריית תל אביב ו/או אתרים מי מטעמן במקרה שכזה כל זאת למעט במקרי נזק מתוך כוונת זדון ולמעט כנגד חברות שמירה, מתכננים ויועצים.
3. הנני פוטר את עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן מכל חבות בגין נזק לגוף ולרכוש שלי ו/או מי מטעמי ו/או קבלני משנה ו/או צד שלישי עקב שימוש בצידוד האמור לעיל אשר מובא לאתר על ידי ו/או מי מטעמי או עבורי או לשם פעילותי כל זאת למעט במקרי נזק מתוך כוונת זדון ולמעט כנגד חברות שמירה, מתכננים ויועצים.
4. היה ותעלה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצדי ו/או קבלני משנה המועסקים על ידי, בניגוד לאמור לעיל, ו/או צד שלישי כלשהו, הנני מתחייב לשפות את עיריית תל אביב ו/או אתרים ו/או מי מטעמן בכל תשלום ו/או הוצאה שיישאו בהם לרבות הוצאות משפטיות.
5. הריני להצהיר בזה כי אערוך ואחזיק פוליסה לביטוח חבות המוצר, כאמור באישור עריכת הביטוח, במשך כל התקופה בה קיימת אחריות על פי החוזה שנחתם בינינו ביום _____ לביצוע הפרויקט ועל פי כל דין.

חתימה ושם המצהיר

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 15 - נוסח הסכם שכירות על נספחיו

הסכם שכירות

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב - יפו ביום _____ לחודש _____ שנת

בין: עיריית תל אביב - יפו
("המשכיר" או "העירייה")

מצד אחד -

ובין: _____
ח.פ.ת.ז./מס' תאגיד _____
("השוכר")

מצד שני -

- והמשכיר הינו בעל החזקה של המבנה, כהגדרתו להלן; הואיל:
- והמשכיר פרסם את המכרז כהגדרתו להלן, ביום _____ לחודש _____ שנת _____; והואיל:
- ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המשכיר מיום _____ והחלטת מועצת העיר של המשכיר _____, הצעתו של השוכר הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז; והואיל:
- והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המבנה, כהגדרתו להלן, כהגדרתם להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה ולמטרה, כהגדרתם להלן והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המבנה במצבו הנוכחי ("as is"), בכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן; והואיל:
- והשוכר לא שילם וגם לא ישלם בעתיד, כל כספים או תמורה שהם למשכיר, שהינם בגדר דמי מפתח על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972; והואיל:

לכן הוצהר, הותנה והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות משנה
 - 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 1.2 הגדרות
 - 1.2.1 "המגרש" - גוש 6900, חלקות 25, 26;
 - 1.2.2 "המבנה" או "המושכר" - המגדלור בנמל תל אביב יפו בשטח בנוי של כ-63 מ"ר (ברוטו), הכול בהתאם לתשריט נספח 1 לחוזה;
 - 1.2.3 "המכרז" - מכרז מס' 129/2016 אשר פורסם על ידי המשכיר, על נספחיו;

1.2.4	"החוזה"/"חוזה זה" -	חוזה זה על כל נספחיו ;
1.2.5	"חוזה ההקמה"	נספח 14 למסמכי המכרז ;
1.2.6	"המרכז" -	כמפורט בהצעתו של השוכר במכרז ;
1.2.7	"המנהל" -	מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו ו/או מי שהוסמך על ידו ;
1.2.8	"השימוש העיקרי במבנה" -	הפעלת המרכז ;
1.2.9	"השימושים הנלווים" -	כמפורט בהצעתו של השוכר במכרז ובכפוף לכך שאושר על ידי העירייה ;
1.2.10	"הפרשי הצמדה למדד" -	שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל- 1 ;
1.2.11	"מדד המחירים לצרכן" -	מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו ;
1.2.12	"מדד בסיס" -	_____ ;
1.2.13	"מדד קובע" -	מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום ;
1.2.14	"ערבות שכירות" -	ערבות בנקאית בנוסח <u>נספח מס' 3</u> לחוזה זה ;
1.2.15	"ריבית" -	ריבית בשיעור הריבית הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל ;
1.2.16	"ריבית הפיגורים" -	ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל ;
1.3	נספחים	
		הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה :
1.3.1	נספח מס' 1 לחוזה -	תשריט שטח המבנה ;
1.3.2	נספח מס' 2 לחוזה -	נוסח אישור ביטוחי הקבע של שוכר ;
1.3.3	נספח מס' 3 לחוזה -	נוסח ערבות השכירות ;
1.4		הכותרות וכותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמנה לצורך פירושו.
2.	הצהרות והתחייבויות השוכר	
		השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :
2.1		כי ראה ובדק את המבנה, מיקומו, סביבתו ומצבו.
2.2		כי ידוע לו שהמבנה מיועד לשימור לפי התב"ע (כהגדרתה במסמכי המכרז) ולפיכך, הינו מתחייב, לשמור על הנכס שמירה מעולה וכן להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במעטפת המבנה לשימור ובאלמנטים הקשורים בשימור המבנה.
2.3		כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במבנה וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במבנה על פי הדין.

- 2.4 כי כל עבודה או שינוי, אשר יבוצעו על ידו במבנה, יבוצעו על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי דין ועל חשבונו של השוכר בלבד ובכפוף לקבלת אישור המשכיר מראש ובכתב והנחיותיו, לרבות מחלקת השימור של המשכיר לביצוע כל עבודה כאמור.
- 2.5 כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה במבנה ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אם וככל שבוצעו ו/או הוצאו, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.
- 2.6 כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר למבנה והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפייה, מוס או אי התאמה, או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם המבנה, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראים על זיוקם, או על שלמותם.
- 2.7 כי ראה ובדק את המבנה, פיזית ומשפטית, בדק את התכניות החלות על המבנה ויעודו על פי הדין והתביעה החלה וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת ברירה אחרת ביחס למבנה ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בו.
- 2.8 כי ידוע לו שהמבנה מוכרז לשימור על פי תוכנית 2650ב', ובהתאם הוראות תוכנית זו חלות עליו, וכוללות בין השאר תיאום ואישור היחידה לשימור בעירייה לכל העבודות המבוצעות במבנה, ולרבות עבודה הנוגעת למעטפת המגדלור (חומרי הגמר, תריסים מעקות, שילוט וכו') וכן עבודה בתוך המבנה המשפיעה על חיצוניותו וסביבתו.
- כל העבודות אשר יבוצעו במבנה יבוצעו ע"פ הנחיות מחלקת השימור בעירייה ותיק התיעוד אשר בוצע למבנה.
- 2.9 כי במשך כל תקופת השכירות השוכר לא יגיש בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לאישור רשויות התכנון המוסמכות, מסמכים כלשהם בדבר קבלת הקלה ו/או אישור שימוש חורג מתכנית בניין העיר ו/או יזום תכנית בניין עיר חדשה בקשר עם המגרש ו/או מסמכים הקשורים לשינוי תכנוני כלשהו בקשר עם המגרש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת העירייה מראש ובכתב למסמכים אלו קודם להגשתם.
- 2.10 כי אם וככל שיידרש על-ידי רשויות התכנון ובכלל זה- הוועדה המקומית לתכנון ובניה, המצאת כתב שיפוי כלפי תביעות מצד צדדים שלישיים עקב שינוי תכנוני כלשהו בקשר עם המגרש, ללא קשר לזהות יוזמו ("כתב השיפוי"), אזי מתחייב השוכר להמציא את כתב השיפוי כנדרש והעירייה לא תהיה צד מחוייב על פי כתב שיפוי זה.
- 2.11 כי ידוע לו שלא הוקצו כל חניונים ייעודיים למבנה ולא קיימים הסדרי חניה ותשלום מיוחדים לבאי המבנה וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד המשכיר ו/או נגד מי מטעמו בקשר לכך.
- 2.12 כי הוא יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לשמירתו והחזקתו של המבנה, החל ממועד מסירת החזקה בו לידיו ועד לתום תקופת השכירות בהתאם להוראות חוזה זה, וכן בהתאם להוראות הדין החל על העניין.
- 2.13 כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המבנה, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכיר מיידית על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למבנה.
- 2.14 כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, אלא אם קיבל את רשותה המפורשת של העירייה לכך מראש ובכתב.
- 2.15 כי ישתמש במבנה בהתאם למטרת השכירות בלבד.
- 2.16 כי במשך כל תקופת השכירות או תקופת האופציה, אם תמומש, הוא מתחייב כי תעריף כניסה למרכז יעלה לכל היותר 20 ₪ (לא כולל מע"מ) לאדם (מבוגר או ילד). השוכר לא יהא רשאי לשנות את התעריף הנ"ל, ללא אישורה מראש ובכתב של המשכיר.
- 2.17 כי הינו מצהיר שדמי השכירות על פי חוזה זה, חושבו תוך התחשבות בקיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות התאמה אם וככל שיבוצעו על-ידי אישור המשכיר ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות

ההתאמה על ידו והוא ישיב את המבנה לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת ההארכה, אם תמומש זכות הברירה על ידו, ללא כל תמורה שהיא.

2.18 במילוי התחייבויותיו על-פי חוזה זה, לרבות גם (אך לא רק) הפעלת המושכר, החזקתו, השימוש והבנייה בו, השוכר מתחייב למלא אחר הוראות ו/או דרישות הדין ו/או הוראות העירייה ו/או כל רשות תכנון ו/או רישוי מוסמכת ו/או כל רשות שלטונית אחרת.

2.19 השוכר מתחייב לשלם למשכיר את דמי השכירות לפי חוזה זה במלואם ובמועדם, וכן לקיים את מלוא התחייבויותיו האחרות לפי חוזה זה לרבות לעניין תחזוקת המבנה ושמירה עליו, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא יעלה בידי לקבל את הרישיון ו/או הרישיונות הדרושים להפעלת המושכר כאמור בסעיף 11 של חוזה זה להלן.

2.20 כי ידוע לו שהמשכיר יהא רשאי לחייב אותו לשנות מפעם לפעם, את התכנים ו/או המיצגים ו/או את פעילויות התוכן של המרכז, הכול על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.

בהתאם לאמור מתחייב השוכר לשנות ולפעול בהתאם להוראות המשכיר, אם וככל שיינתנו, כמפורט בסעיף 2.20 לעיל.

2.21 סעיף 2 הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

מסירת החזקה במבנה

3.1 המשכיר ימסור את החזקה במבנה לידי השוכר בתוך 7 ימים ממועד קבלת תעודת ההשלמה לפי הסכם ההקמה שנחתם בין המשכיר לבין השוכר, ובכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, לרבות הפקדת ערבות השכירות כמפורט בסעיף 19 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיף 1515 להלן ("מועד מסירת החזקה").

3.2 מסירת החזקה במבנה לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך מטעם השוכר כי הוא קיבל את המבנה לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה כמפורט בפרוטוקול מסירת החזקה במבנה ("פרוטוקול המסירה").

3.3 אם לא יופיע השוכר לקבלת החזקה במבנה, במועד הודעת העירייה, יחשב תאריך זה כתאריך העמדת המבנה לרשותו בהתאם לחוזה זה והשוכר יחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה ותחולנה עליו כל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל.

3.4 במועד תחילת תקופת השכירות תבוצע על ידי הצדדים קריאת מוני המים והחשמל, ככל שקיימים במבנה. ככל שלא קיימים מונים אלו, יותקנו המונים על ידי השוכר ועל חשבונו, כאמור בסעיף 8.5 להלן.

תקופת השכירות

4.1 תקופת השכירות במבנה, הינה תקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה (להלן - "מועד תחילת תקופת השכירות") וסיומה בתום 5 שנים ביום _____ שנת _____ (להלן - "תקופת השכירות").

4.2 למשכיר ניתנת בזאת האופציה להאריך את תקופת השכירות במבנה לתקופה נוספת של 5 שנים נוספות (להלן - "תקופת האופציה"). תקופת האופציה תוארך מאליה, אלא אם כן הודיע השוכר למשכיר בהודעה בכתב מראש בת 12 חודשים לפני תום תקופת השכירות כי אין ברצונו לממש את תקופת האופציה.

4.3 העירייה שומרת לעצמה את הזכות לחייב את השוכר לחתום על תוספת להסכם השכירות במידה ותמומש על ידו תקופת האופציה.

4.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל הוראות הסכם זה, בשינויים המתחייבים יחולו גם על תקופת האופציה, אם וככל שתמומש על ידי השוכר.

הפעלת המבנה ומטרת השכירות

5.1 השוכר יחל להפעיל את המרכז מהמבנה בהתאם למטרת השכירות לא יאוחר מתום שלושים (30) יום ממועד מסירת החזקה במבנה ("מועד תחילת הפעלת המרכז"), בכפוף ולאחר שניתנו לו כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לצורך השימוש במבנה בהתאם למטרת השכירות, לרבות רישיון עסק ואישור בכתב מאת מחלקת השימור של המשכיר. השוכר יבצע כל עבודה וכל פעולה שידרשו לצורך קבלת רישיון העסק ו/או כל רישיון אחר הנדרש על פי הדין לצורך השימוש במבנה, על חשבונו.

5.2 השוכר ישתמש במבנה במשך תקופת השכירות אך ורק למטרת הפעלת המרכז והפעלת השימושים הנלווים, והכול באופן בו התחייב לעשות זאת במסגרת הצעתו במכרז ואושר על ידי העירייה (להלן - "מטרת השכירות").

5.3 השוכר מתחייב שלא להשתמש במבנה לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות ולנהוג במבנה במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת השכירות, כך שלא תהיה פגיעה במבנה על פי חוות דעת המשכיר לרבות מחלקת השימור של המשכיר ובכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.

5.4 השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות ובכלל זאת גם לא לשנות את אופן הפעלת המרכז, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידי המשכיר ועל פי שיקול דעתו הבלעדי.

5.5 מובהר בזאת, שככל אם וככל שלא יחל השוכר להפעיל את המרכז מהמבנה במועד תחילת הפעלת המרכז או אם וככל שתופסק הפעלת המרכז מהמבנה למשך תקופה רצופה שתעלה על שישים (60) יום, תינתן למשכיר הזכות לבטל חוזה זה בהודעה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב וזאת מבלי לגרוע או לפגוע בכל סעד או זכות להם זכאי המשכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין. ניתנה הודעה על ידי המשכיר על ביטול החוזה כאמור, יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 21 להלן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי במקרה שבו לא יחל השוכר להפעיל את המכרז במועד תחילת הפעלת המכרז, ובמידה שהחליטה העירייה שלא להודיע על ביטול הסכם זה, יחויב השוכר בתשלום פיצוי לעירייה בסך של 1,000 ₪ (לא כולל מע"מ) עבור כל יום איחור בהפעלת המכרז, וזאת החל מיום האיחור בראשון.

5.6 סעיף 5 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

6.1 השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם למשכיר סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל"ב - 1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המבנה והחוזה, וכי עם פינוי המבנה לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.

6.2 חוזה זה, השכירות על פיו, השוכר והמבנה אינם ולא יהיו מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל"ב - 1972 ו/או ע"י הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או לשכירויות הגנה מסוג דומה להגנות עפ"י חוקים כאמור והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד עפ"י כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על המבנה ועל חוזה זה.

7. דמי השכירות

תמורת שכירות המבנה, בתקופת השכירות, מתחייב השוכר לשלם למשכיר דמי שכירות כדלקמן:

7.1 השוכר יהא פטור מדמי שכירות ומהן בלבד, לכל אורך תקופת השכירות.

7.2 במהלך תקופת האופציה, אם וככל שתמומש, ישלם השוכר למשכיר סך השווה ל - 5% מהרווח השנתי (נטו) של המרכז, והם ישולמו כנגד דו"ח רווח והפסד מאושר של רו"ח השוכר.

דמי השכירות יחולקו שווה בשווה בין המשכיר לבין אתרים (כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז), למען הסר ספק סעיף זה הינו סעיף לטובת צד שלישי כמשמעות המונח בסעיף 34 חוק החוזים (חלק כללי), תש"ל"ג 1973.

7.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל יעמיד השוכר לרשות המשכיר כל מסמך הדרוש לדעת המשכיר לצורך בחינת רווחי המרכז כאמור לעיל (להלן - "בחינת המשכיר").

יובהר כי במידה ותהא סתירה לעניין רווח המרכז בין דו"ח רו"ח השוכר לבין בחינת המשכיר, תוצאות בחינת המשכיר תקבענה.

ההתחשבות כאמור בדבר דמי השכירות להם יהא זכאי המשכיר תעשה בכל 6 חודשים במהלך תקופת האופציה, כאשר במועד מתחייב השוכר לשלם את דמי השכירות לידי המשכיר, באמצעי התשלום שייקבע על ידי המשכיר.

- 7.4 לכל תשלום דמי שכירות יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על פי הדין, במועד תשלום דמי השכירות בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על ידו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.
- 7.5 המשכיר מצהיר כי הינו מלכ"ר.
- 7.6 המשכיר ימסור לשוכר, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות למשכיר אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.
- 7.7 תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי אגף נכסי העירייה וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי ידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו ושוב יהיו הבנקים פתוחים לעסקים.

8. תשלומים אחרים

- 8.1 השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו על המבנה בקשר עם חוזה זה ונספחיו, בין אם הינם חלים, על פי הדין, על העירייה ובין על השוכר.
- 8.2 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות, בכל תשלומי ארנונה, וכן, כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין, על מחזיק ו/או שוכר במבנה ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במבנה, לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- האמור לעיל לא יחול על היטל בגין שימוש חורג בו יישא המשכיר.
- 8.3 הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות או תקופות ההארכה, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד שנקבע לכך על ידי הרשויות.
- 8.4 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המבנה, לרבות ניקיון פנים של המבנה, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המבנה הנובעות מהשימוש שהשוכר עושה במבנה והכל באופן שהמבנה יישאר בכל עת, במצבו ביום מסירת החזקה במבנה.
- 8.5 השוכר יישא, לאורך כל תקופת השכירות, בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המבנה, לרבות צריכת מים, חשמל, גז וטלפון. ככל שאין במבנה מונים למדידת תצורת המים ו/או החשמל ו/או הגז יותקנו המונים החסרים על אחריותו של השוכר ועל חשבונו קודם לראשית תקופת השכירות
- 8.6 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית תל אביב ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על חוזה שכירות 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 השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיוורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לתתם על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.
- 8.7 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.
- 8.8 במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד למדד עפ"י עקרונות ההצמדה כאמור בסעיף 7.2 לעיל. מיום הוצאתו על ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 9.19.1 להלן.
- 8.9 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על ידי השוכר במבנה הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על ידי השוכר בלבד.
- 8.10 התחייבויות השוכר עפ"י סעיפים 8.1 – 8.8 הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

- 9.1 במקרה של פיגור ע"י השוכר בתשלום דמי השכירות, או כל סכום אחר שהשוכר חייב לשלם למשכיר, ישלם השוכר למשכיר ריבית פיגורים. על אותו סכום. ריבית הפיגורים תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום בו שילם אותו בפועל.
- 9.2 התייחס הפיגור לסכום ששולם ע"י המשכיר לצד שלישי במקום השוכר, תחושב ריבית הפיגורים עבור התקופה מהיום בו שילם המשכיר את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו בפועל ע"י השוכר, שילם המשכיר לצד השלישי, ריבית ו/או קנס פיגורים ו/או הוצאות בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו אלה כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר.
- 9.3 פיגור השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם למשכיר בהתאם לחוזה זה, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. הייתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המשכיר, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.
- 9.4 אין ולא יהיה בהוראות סעיף 9.1 דלעיל, או בקבלת ריבית עפ"י סעיף זה, כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל בנוסף לריבית הנ"ל גם כל סעד אחר שהמשכיר יהיה זכאי לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור ולא יהיה בקבלת ריבית כאמור משום ויתור מטעם המשכיר על זכותו לסעדים אלה.
- 9.5 פיגור חוזר, העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם למשכיר על פי חוזה זה יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה, המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על פי חוזה זה ועל פי כל דין, בקשר להפרה יסודית של החוזה.

10. העברת זכויות

- 10.1 השוכר מתחייב:
- 10.1.1 לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר.
- 10.1.2 לא להשכיר לאחר את המבנה או חלק ממנו;
- 10.1.3 לא למסור לאחר את החזקה במבנה או בכל חלק ממנו;
- 10.1.4 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במבנה.
- 10.1.5 לא להרשות לאחר להשתמש במבנה או בכל חלק ממנו;
- 10.1.6 יראו כהעברת זכויות במבנה אף את הפעולות או האירועים הבאים:
- 10.1.6.1 אם השוכר הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לעניין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה.
- "שליטה" פירושה בסעיף זה כמשמעותו המונח בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א - 1981.
- 10.1.6.2 צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במבנה או בשימוש בו, בין מכוח חוזה שותפות בכתב, ובין מכוח חוזה בעל פה.
- 10.1.6.3 העברת זכויות בין יחידי השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.
- אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו לצורך הפעלת המרכז מהמבנה.
- 10.2 התחייבויות השוכר עפ"י סעיף 10.1 דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 10.3 למרות האמור בסעיף 10.1.1 לעיל, יהיה השוכר רשאי להשכיר חלק ו/או חלקים במבנה, בשכירות משנה למפעיל השימושים הנלווים בלבד, בהתקיים כל התנאים הבאים וזאת, מבלי לפגוע או לגרוע באחריות השוכר, לקיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות אך לא רק, האחריות לשאת בתשלומים המפורטים בסעיף 7 לעיל על תתי סעיפיו:
- 10.3.1 זהות מפעיל השימושים הנלווים תאושר מראש ובכתב על ידי המשכיר בהתאם להוראות המכרז.

- 10.3.2 מפעיל השימושים הנלווים יאשר למשכיר בכתב, כי ידועות ונהירות לו כל הוראות חוזה, כי ינהג על פיהן זה וכי הינו מתחייב לפנות את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו. כן יצהיר המפעיל /מפעיל השימושים המשלימים הנוספים כי הינו מנוע מלהגיש כל דרישה ו/או תביעה נגד המשכיר ו/או מי מטעמו, מכל סיבה שהיא.
- 10.3.3 למפעיל השימושים הנלווים לא תהא זכות להשכיר כל חלק מהמבנה בשכירות משנה.
- 10.3.4 תקופת השכירות ותקופות ההארכה של מפעיל השימושים הנלווים לא תהיינה ארוכות יותר מתקופת השכירות על פי חוזה זה.
- 10.3.5 תקופת השכירות של מפעיל השימושים הנלווים תבוא לידי סיום בד בבד עם סיום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא. מפעיל השימושים הנלווים יהיה רשאי לממש את זכויות הברירה על פי חוזה שכירות המשנה רק אם מימש השוכר את זכויות הברירה על פי חוזה זה ולתקופות זהות.
- 10.3.6 אם יבוטל חוזה השכירות כדין, מכל סיבה שהיא, יבוא גם החוזה עם מפעיל השימושים הנלווים לידי סיום, באותו מועד בו יבוא לידי סיום חוזה השכירות.
- 10.3.7 ככל וירצה השוכר להביא לידי סיום את ההתקשרות עם מפעיל השימושים הנלווים הנוספים ולהתקשר עם מפעיל חלופי של השימושים הנלווים ("המפעיל החלופי"), תהיה ההתקשרות עם המפעיל החלופי כפופה לקבלת אישורו המוקדם בכתב של המשכיר וכן להוראות סעיף 10.1, 10.2 ו-10.3 לעיל.
- 10.3.8 מובהר בזאת, כי השכרת חלק של המבנה, בשכירות משנה, כאמור לעיל, לא תגרע מאחריותו המלאה של השוכר על פי חוזה זה ולא תשחרר אותו מאיזו מהתחייבויותו על פי החוזה.
- 10.4 המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיו כולן או מקצתן על פי חוזה זה, וכן לשתף כל גורם או גוף בחכירה כראות עיניו ("הנעבר"), ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר ובלבד, שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.
- 10.5 העביר המשכיר את זכויותיו כאמור, ייחתמו המסמכים הבאים :
- 10.5.1 נספח לחוזה זה המעביר את כל התחייבויות וזכויות המשכיר על פי החוזה לנעבר ומורה כי כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה ימשיכו לחול במלואן כלפי הנעבר, ייחתם על ידי השוכר והנעבר.
- 10.5.2 השוכר יסב את ערבות השכירות לטובת הנעבר.
- 10.5.3 השוכר יוסיף את הנעבר כמוטב בפוליסות הביטוח בכל מקום בו רשום המשכיר כמוטב, ובמקומו.
- 10.5.4 לא מילא השוכר את התחייבויותיו כאמור בסעיפים 10.5.2 ו-10.5.3, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לראות בכך משום הפרה יסודית של חוזה זה ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך ו/או לבטל את החוזה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותו על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 10.6 סעיף 10 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. רישיונות

- 11.1 השוכר מתחייב לנהל את עסקיו במבנה בהתאם למטרות השכירות ובהתאם לכל הרישיונות והאישורים הדרושים עפ"י כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים או אחרים, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 והתקנות והצווים מכוחו ולהשיג על חשבונו ועל אחריותו כל רישיון ואישור כאמור טרם הפעלת כל עסק במבנה, התחייבויות השוכר עפ"י סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 11.2 למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על השוכר בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות עפ"י חוזה זה.

- 11.3 על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המבנה והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן ע"י רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במבנה.
- 11.4 לא החל השוכר את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על פי סעיף זה דלעיל, יחולו על השוכר כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא בה סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר.
- 11.5 השוכר בדק ומכיר את דרישות עיריית תל אביב, הג"א, מחלקת התברואה, מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת החוזה.
- 11.6 במקרה ורשות מוסמכת כלשהי התנתה את הוצאת הרישיון להפעלת העסק של השוכר במבנה, בביצוע שינויים בתוך המבנה, יהיה על השוכר לבקש הסכמת המשכיר מראש לביצוע כל שינוי כזה. המשכיר יהיה זכאי להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. הסכים המשכיר לשינוי, יהיה המשכיר רשאי לבצע על חשבון השוכר בתנאים שהותנו על ידי המשכיר, ככל שהותנו.
- 11.7 השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו, וכי לפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המבנה למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במבנה כפי שהוא, וכי מצא את המבנה מתאים למטרת השכירות.
- 11.8 השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראייה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המבנה ושכירתו.
- 11.9 סעיף 11 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. החזקת המבנה והשימוש בו

- 12.1 השוכר מתחייב:
- 12.1.1 להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות, את המבנה ואת מערכותיו ולרבות את הציוד שימש לצורך הפעלת המרכז ולקיימם במצב טוב ומתוקן, ובהתאם להנחיות והוראות המשכיר ו/או מי מטעמו וכן, לבצע כל תיקון שיידרש על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו במבנה, תוך תקופה שיקבע המשכיר;
- 12.1.2 להשתמש במבנה, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליהם;
- 12.1.3 לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המבנה וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה.
- 12.1.4 לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במבנה ו/או במערכותיו;
- 12.1.5 להודיע למשכיר על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למבנה ו/או למערכותיו מיד משנודע לו על כך;
- 12.1.6 לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למבנה ו/או למערכותיו.
- 12.2 תיקונים כאמור בסעיף 12.1 לעיל יבוצעו בפועל על ידי השוכר ועל חשבונו ואך ורק עובדים מקצועיים. תיקונים הקשורים בחזיתות המבנה ו/או בשלד המבנה, יבוצעו בפועל על ידי השוכר ועל חשבונו וזאת באמצעות עובדים מקצועיים אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי המשכיר, הכול בכפוף לדרישות השימור שיתקבלו מראש ובכתב.
- 12.3 מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 12.1 דלעיל ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לבצע במבנה כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שיציג המשכיר.
- 12.4 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המבנה וסביבת המבנה ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המבנה ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במבנה ומסביב לו, למנוע כל הצטברות של אשפה

על ידי פינויה המיידית למתקני האשפה שתוכננו למבנה ולקיים בקפדנות מרבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המשכיר, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במבנה ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במבנה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר מתחייב לרוקן את הפסולת הקשורה למתחם המגדלור אך ורק לתוך הדחסנים הממוקמים במתחם הנמל. נציג מחלקת התברואה של העירייה יעביר לשוכר ו/או למי מטעמו הדרכה להפעלה הדחסנים.

במסגרת פינוי הפסולת לדחסנים יהא על השוכר לבצע הפרדה של הפסולת: לאשפה וקרטונים. בנוסף לאמור לצורך הובלת הפסולת לדחסנים תספק העירייה לשוכר פחים תואמים, יובהר כי לא תתאפשר אגירה של פסולת בסביבת מתחם המגדלור. השוכר נדרש לפנות את האשפה לפחות פעם ביום ואף יותר מכך, לפי הצורך.

השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן על חזית המבנה, או על איזה קיר חיצוני של המבנה, מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר, יגיש השוכר למשכיר כל בקשה שיש להגישה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגיש השוכר לרשויות המוסמכות ויישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.

12.5 המשכיר יהיה רשאי להתקין אנטנות או מצלמות אבטחה עירוניות לטלוויזיה במעגל סגור במבנה על פי שיקול דעתו הבלעדי ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.

12.6 השוכר לא יתקין ולא יעמיד כל ציוד או רהוט במבנה, אלא לאחר בדיקת מהנדס מוסמך מטעמו לעניין זה וקבלת אישור בכתב מאת המהנדס לכך.

12.7 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו לבקר במבנה בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למבנה.

12.8 השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כביש אש ומניעת שריפות, הגי"א בטיחות ובטחון, תוך תיאום מלא מול מחלקת השימור בעירייה בכל הקשור לכך, וירכוש על חשבונו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הגי"א.

12.9 השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למבנה או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במבנה או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לכל צד ג' שהוא בתחומי המבנה.

12.10 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הנ"ל, כולן או חלקן.

12.11 השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפוטו בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכיר בשל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר לעיל. המשכיר לא יהיה אחראי אחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במבנה למעט אם המעשה או המחדל נעשה על ידי המשכיר, או מי מטעמו.

12.12 השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במבנה על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכיר ובין אם יוטל על השוכר.

האמור לעיל לא יתול על תשלום בגין היטל שימוש חורג אשר בו יישא המשכיר.

12.13 שום דבר מהאמור בחוזה זה וכן, שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם המשכיר לא יחשב כהרשאה של המשכיר לשוכר להשתמש במבנה ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה ממנו ו/או בניגוד לכל דין.

12.14 סעיף 12 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. איסור ביצוע שינויים במבנה ובעלות בשינויים שבוצעו במבנה לצורך הפעלת המרכז

13.1 השוכר מתחייב לא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במבנה או בכל חלק ממנו, לרבות שינויים באלמנטים הקשורים בשימור, התקנת שילוט, צביעת המבנה או חלק ממנו, התקנת מזגנים, מודעות, ארובות, צנרת גלויה וכיו"ב ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. המשכיר יהיה רשאי למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כנ"ל שלא קיבלו את אישורו מראש ובכתב, להרוס כל שינוי ו/או תוספת, או להורות לשוכר להשיב את המצב לקדמותו, לאחר שנתן התראה על כך בכתב לשוכר ארבעה עשר (14) ימים מראש. השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר ינצל זכותו לפעול כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המשכיר את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות המשכיר ביחס לסכומים אלא יחייבו את השוכר ללא ערעור.

13.2 מבלי לפגוע באמור לעיל, המשכיר יהיה רשאי לקבוע, על פי שיקול דעתו הבלעדי, האם תוספות שנעשו, בין ברשות ובין שלא ברשות, יוסרו בתום תקופת השכירות, או שישארו במבנה, ללא כל תמורה בגינם לשוכר.

13.3 מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, יהיה השוכר חייב עם תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא ו/או עם פינוי המבנה, להחזיר את מצב המבנה כפי שהיה במועד מסירת החזקה במבנה, על חשבוננו וזאת אם נתבקש לעשות כן על ידי המשכיר מראש ובכתב. השוכר לא יהא זכאי לתשלום כלשהו, לרבות לא בגין הוצאות ו/או החזר השקעות ו/או כל תשלום אחר בגין השינויים, וזאת גם אם בחר המשכיר להשאיר את השינויים כאמור במבנה לאחר תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא.

13.4 ניתנה הסכמת המשכיר בכתב לבקשת השוכר לביצוע שינויים או הריסה כלשהם, לאחר מועד מסירת החזקה במבנה, יבוצעו שינויים אלה או ההריסה בנוכחות המשכיר בלבד ובפיקוחו, או בהיעדרו, אם אישר זאת המשכיר לשוכר בכתב טרם ביצוע השינוי או ההריסה. השוכר ישא בעלות הפיקוח וכל ההוצאות הנלוות לכך.

13.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל השינויים שיבצע השוכר במגדלור, בין אם ברשות ובין שלא ברשות, לצורך הפעלת המרכז ובכלל זאת הציוד שהותקן בו הינם בבעלותה הבלעדית של העירייה ואתרים ויהיה על השוכר להשאירם במבנה בסוף תקופת ההתקשרות אלא אם הורו לו אתרים והעירייה אחרת בכפוף להוראות סעיף זה.

13.6 סעיף 13 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. אחריות השוכר

14.1 השוכר יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למבנה ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שימצא במבנה ו/או במקרקעין והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, מוזמניו, לקוחותיו ואנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במבנה.

14.2 המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במבנה והשוכר נוטל על עצמו כלפי המשכיר, את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלמו או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל.

14.3 המשכיר בסעיף זה כולל את המשכיר, עובדיו, סוכניו, שליחיו ו/או כל הבא מכוחו וכל אלה לא יהיו אחראים לכל נזק מכל מין וסוג שהוא כאמור לעיל.

14.4 השוכר יפצה ו/או ישפה את המשכיר בגין כל תביעה, חיוב, הוצאה, נזק או הפסד שייגרמו לו בקשר לנזקים הנזכרים לעיל בסעיף זה, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.

14.5 סעיף 14 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. ביטוח

15.1 ביטוחי השוכר בתקופת השכירות:

15.1.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י הדין, מתחייב השוכר, לערוך ולקיים, למשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף כנספת מס' 2 לחוזה זה ("אישור עריכת ביטוחי השוכר") אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין ("ביטוחי השוכר").

- 15.1.2 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר, במועד תחילת השכירות וכתנאי לקבלת החזקה במבנה, את אישור עריכת ביטוחי השוכר, כשהוא חתום על ידי המבטח.
- 15.1.3 השוכר מצהיר כי המצאת אישור עריכת ביטוחי השוכר חתום ובמועד הנ"ל מהווים תנאי לתחילת השימוש במבנה בהתאם למטרת השכירות. המשכיר יהיה זכאי שלא להתיר לשוכר לעשות שימוש במבנה בהתאם למטרת השכירות, ו/או למנוע הכנסת נכסים ו/או ציוד ו/או מלאי כלשהם למבנה, אם לא יומצא לו אישור עריכת ביטוחי השוכר חתום על ידי המבטח במועד מתן תעודת ההשלמה.
- 15.2 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחים המפורטים לעיל, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח נוסף או משלים לביטוחים המפורטים לעיל, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, לעניין ביטוחי חבויות וזאת, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- 15.3 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבטח על פיהם.
- 15.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אי המצאת אישור ביטוחי השוכר במועד, כשהוא חתום כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי חוזה זה לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל חובת תשלום שחלה על השוכר והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי החוזה, גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ההתאמה ו/או קבלת החזקה במבנה ו/או הכנסת נכסים למבנה ו/או שימוש במבנה, בשל אי הצגת אישורי הביטוח החתומים במועד.
- 15.5 לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד תום תקופת כל ביטוח שהוא אשר נערך על ידי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור על הארכת תוקף הביטוח בהתאם, כך שבכל עת, יהיו ביטוחי השוכר בתוקף.
- 15.6 המשכיר רשאי לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בפרק זה. השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי הביטוח וזכותו להורות על תיקון ביטוחי השוכר כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי חוזה זה.
- 15.7 השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא כי הביטוחים יחודשו מעת לעת לפי הצורך והיה בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות על ידי השוכר ו/או תקופת השכירות.
- 15.8 השוכר מתחייב לפעול לשם קיום כל הוראות הדין בנושא בטיחות.
- 15.9 השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר יחוייב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו החריגה של השוכר, ישלם השוכר למשכיר את התוספת האמור, מיד עם דרישתו הראשונה.
- 15.10 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות הקבועים **בנספח מס' 2** לחוזה, הינם בבחינת המינימום המוטל על השוכר. על השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 15.11 סעיף 15 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
16. **פינוי המבנה ופיצוי בגין אי פינוי במועד**
- 16.1 השוכר מתחייב בתום תקופת השכירות של המבנה, או בכל מקרה של ביטול או סיום השכירות של המבנה, מכל סיבה שהיא, להחזיר לאלתר את המבנה לידי העירייה ללא כל דיחוי וזאת במצב טוב ובהתחשב בבלאי סביר הנובע משימוש רגיל וסביר במבנה בהתאם למטרת השכירות כאמור בחוזה זה וכן ישאיר במושכר את כל הציוד הקשור להפעלת המרכז, אלא אם אישרה לו העירייה אחרת מראש ובכתב. כן מתחייב השוכר לשלם לעירייה את כל ההוצאות ודמי התיקונים שהיא תוציא, ככל שתוציא, לשם הבאת המושכר והציוד למצב טוב כאמור. המבנה יוחזר לעירייה ביחד עם כל המתקנים והציוד המחוברים חיבור של קבע שלהלן, כשהם תקינים ובמצב ראוי לשימוש.

- 16.2 במידה והשוכר ביצע במושכר שינויים באישור העירייה, באופן אשר משנה את המפרט, כהגדרתו בחוזה ההקמה, יחזיר השוכר את המושכר לעירייה לרבות כל השינויים, המאושרים, שבוצעו על ידו, מבלי שהוא יהא זכאי לתשלום ו/או תמורה כלשהם מהעירייה בגין כך.
- 16.3 אם לא יפנה השוכר את המבנה ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כאמור בסעיף 16.1 לעיל, במצב טוב כמפורט בסעיף 16.1 לעיל, הוא יהיה חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המבנה ועד לפינוי המבנה בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:
- 16.3.1 סך השווה לסכום בשיעור של עשירית מדמי השכירות החודשיים או סך של 5,000 ₪, הגבוה מבין השניים, בצירוף מע"מ כחוק, לכל יום של איחור;
- 16.3.2 בנוסף, כל הוצאה שבה יישא המשכיר לצורך פינוי המבנה לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.
- 16.4 הסכומים הנ"ל, יהוו דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על יד הצדדים בהתחשב בכל נסיבות העניין, אין ולא יהיה בתשלום עפ"י הסעיפים לעיל, כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במבנה ו/או לפגוע בכל זכויותיו האחרות של המשכיר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין ובזכותו לתבוע את פינוי המבנה והחזרתו כאמור.
- 16.5 לפחות ארבעה עשר (14) יום לפני מועד פינוי המבנה והחזרתו על יד השוכר למשכיר, תיערך בדיקה של המבנה על ידי המשכיר בנוכחות נציג השוכר. המשכיר יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות חוזה זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המבנה לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר שבעה (7) ימים מראש.
- 16.6 לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום שבעה (7) ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המבנה על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המבנה. השוכר ישלם למשכיר, עם דרישתו הראשונה, את מלוא ההוצאות ודמי התיקונים אשר המשכיר הוציא לשם הבאת המבנה למצב המתואר בסעיף 16.1 לעיל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.
- 16.7 בכל מקרה של אי פינוי המבנה על ידי השוכר כאמור לעיל, יחשב השוכר וכל הבא או הנמצא במבנה מטעמו או ברשותו כמסיג גבול וכ"פולש טרי" למבנה והמשכיר יהיה זכאי להיכנס למבנה או לכל חלק ממנו, לתפוס את החזקה בו בכוח, לפנות מן המבנה כל אדם מטעם השוכר ו/או כל חפץ השייך לשוכר ולאחסנם על חשבון השוכר וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר בגין אי פינוי המבנה, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 16.8 השוכר מצהיר כי המשכיר ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא, אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המבנה על פי הוראות חוזה זה, הציוד והרכוש מן המבנה ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המבנה במועד והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכיר בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.
- 16.9 מוסכם כי כל ההוצאות שבהן תישא העירייה לצורך פינוי המושכר לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, כפי שיוצאו בפועל, יחולו על השוכר ויהו חוב מצדו לעירייה.
- 16.10 בנוסף, אם וכלל שתבקשה העירייה לרכוש מאת השוכר ציוד שהותקן ו/או הונח על ידו במבנה, אשר אינו בגדר הפריטים המפורטים במפורש בסעיף 16.1 לעיל, תהיה רשאית לעשות כן, בתנאים כפי שיסוכמו בין הצדדים.
- 16.11 סעיף 16 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. פינוי או נטישה מוקדמים

- 17.1 עזב השוכר את המבנה לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת ההארכה (אם מומשה), בין אם עשה זאת מרצונו החופשי, ובין אם התקיימה עילה לפינויו על פי הוראות חוזה זה ובין אם מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, ישלם למשכיר סך של 15,000 ₪ (בתוספת מע"מ) עבור כל חודש, וכל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה ("התשלומים") עד לתום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במבנה.

- 17.2 התשלומים יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה.
- 17.3 הוראות סעיף זה יחולו בין אם השכיר המשכיר את המבנה לאחר העזיבה ובין אם לאו.
- 17.4 במקרה של ביטול החוזה על ידי המשכיר לא יראו ביטול זה כחל על הוראות סעיף זה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהודעת הביטול ובלבד שהביטול נעשה באשמת השוכר.
- 17.5 הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה בו עזב השוכר את המבנה עקב הפרת החוזה על ידי המשכיר, בהפרה המזכה אותו בביטול חוזה זה והוא ביטלו כדין.

18. שלילת נציגות השוכר

- 18.1 שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או המקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא.
- 18.2 השוכר מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם השוכר את התחייבויותיו על פי חוזה זה, הינם עובדיו של השוכר בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של השוכר. השוכר בלבד ישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות מיסים מכל מין וסוג שהוא, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, נכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר.
- 18.3 השוכר מצהיר ומתחייב בזה כי, יעסיק את כל עובדיו בהתאם ובכפוף להוראות כל דין ויקפיד על שמירת כל זכויותיהם כעובדים. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות התחייבותו זו של השוכר, השוכר מתחייב כי יעסיק אך ורק עובדים בעלי היתר כנדרש על פי כל דין לצורך העסקתם.
- 18.4 אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד – מעביד.

19. ערבות השכירות

- 19.1 לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינוי, תשלום דמי השכירות, פיצויים וכל תשלום אחר שהשוכר התחייב לשלם ו/או החל על השוכר עפ"י חוזה זה, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה על ידו וכתנאי למסירת החזקה במבנה או חלק ממנו, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד בגובה של 25,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף כנספת מס' 3 לחוזה זה ("ערבות השכירות"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות.
- 19.2 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבות שכירות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד, שהשוכר ידאג להארכת תוקף ערבות השכירות מעת לעת לפחות שלושים (30) יום לפני מועד פקיעתה של ערבות השכירות.
- 19.3 לא המציא השוכר ערבות שכירות חליפית או כתב הארכת ערבות השכירות במועד הנקוב לעיל, יהא המשכיר רשאי לחלט את ערבות השכירות וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב לשוכר על כוונתו לעשות כן, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות השכירות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות שכירות חדשה.
- 19.4 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל כיוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.
- 19.5 מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למשכיר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי השוכר, יהא המשכיר זכאי לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי השוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות השכירות כל סכום אותו חייב השוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.
- 19.6 מומשה ערבות השכירות עפ"י הוראות סעיף 19.5 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד עפ"י דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות השכירות כמפורט לעיל. המשכיר יחזיר לשוכר כנגד הפקדת ערבות השכירות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידי ממימוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות השכירות.

- 19.7 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות השכירות ו/או מימושה, משום ויתור מצד המשכיר על זכות לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.
- 19.8 אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במבנה עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי דין.
- 19.9 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות השכירות ו/או במימושה על ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי חוזה זה או על פי דין.
- 19.10 מימוש ערבות השכירות על ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במבנה ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל החוב של השוכר למשכיר.
- 19.11 חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 19.12 תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי החוזה, לרבות התחייבויותיו לפינוי המבנה, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, תשלום בגין ביצוע תיקונים במבנה, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות חוזה זה והדין, יחזיר המשכיר את ערבות השכירות לשוכר.
- 20. הפרות וסעדים**
- 20.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 20.2 למרות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המשכיר בכל הקשור לפינוי המבנה בתום תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה. כמו כן, השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על פי חוזה זה.
- 20.3 בכל מקרה בו יפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית ישלם השוכר למשכיר סך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים), כפיצוי מוסכם בגין ההפרה היסודית בצירוף הפרשי הצמדה למדד ("סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה היסודית"). המשכיר יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לשוכר מהמשכיר בכל זמן שהוא. כן יהא המשכיר רשאי לגבותם מהשוכר, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים מהשוכר, משום שחרור השוכר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 20.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על ידי השוכר, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.
- 20.5 הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.
- 21. ביטול החוזה**
- מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את החוזה, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המבנה לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במבנה למשכיר כאמור בהוראות חוזה זה, בכל אחד מהמקרים הבאים וזאת, אם לא תיקן את ההפרה, תוך שבעה (7) ימי עסקים, על אף שקיבל על כך התראה בכתב מאת המשכיר:
- 21.1 השוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.

- 21.2 השוכר הפר הוראות חוזה זה, אשר מהווה הפרה יסודית של חוזה זה על פי הדין, אף אם לא צוינה כהפרה יסודית בחוזה זה.
- 21.3 השוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- 21.4 הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר.
- 21.5 הוטל עיקול על נכסי השוכר, באופן שיש בעיקול כדי לפגוע באפשרותו לעמוד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה והכל במקרה שהעיקול לא בוטל תוך שלושים (30) יום.
- 21.6 אם השוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לחברה מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שם השוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי השוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
- 21.7 אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 21.6 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שישים (60) יום ממועד הגשתה.
- 21.8 ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- 21.9 השוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר;
- 21.10 השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;
- 21.11 השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו;
22. **סמכות שיפוט**
- מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.
23. **קניין רוחני וסודיות**
- 23.1 מוסכם כי כל התוכניות, החישובים, התיאורים, הנתונים, המידע, מיצגים, רעיונות וכל מסמך אחר ותוצריהם הקשורים למרכז ו/או להפעלתו (להלן - "המסמכים") שיוכנו לצורך ו/או במהלך ביצוע הקמת המרכז ותפעולו השוטף לכל אורך תקופת השכירות על-ידי השוכר ו/או מי מטעמו, יהיו קניינם המשותף של המשכיר והשוכר, והם יהיו בעלים במשותף של כל זכויות היוצרים ו/או הזכויות הקנייניות ו/או הזכויות האחרות במסמכים ו/או במרכז, בהתאם לאמור כל אחד מהצדדים יהא רשאי לעשות בהם שימוש לפי החלטתו ושיקול דעתו הבלעדיים, הן במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, לפי העניין, והן לאחריהן, ולאף אחד מהצדדים לא תהיה כל טענה ו/או זכות בקשר לכך.
- על אף האמור לעיל יובהר כי בכל הקשור לשוכר בלבד, על מנת לעשות שימוש במסמכים במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, לפי העניין שלא בקשר למרכז, יהא עליו לקבל לכך רשות מראש ובכתב מהמשכיר.
- 23.2 השוכר מתחייב, כי בכל מקרה של סיום הסכם זה, תהא הסיבה לכך אשר תהא, הוא יעביר לעירייה מיד סדרה מושלמת של עותקי המסמכים כשהם מעודכנים ומושלמים.
- 23.3 השוכר מצהיר ומאשר בזה כי ידוע לו שהמידע אשר יימסר לו ו/או יגיע אליו תוך כדי ו/או עקב הקמת המרכז ו/או תפעולו הינו סודי וכי גילויו עלול לגרום לעירייה.
- 23.4 השוכר מתחייב לשמור בסודיות ולא לגלות לצד שלישי כל מידע שיגיע אליו בקשר להסכם זה ובקשר למרכז ופעולותיו והוא מתחייב ואתראי לכך כי גם עובדיו וכל מי שיועסק מטעמו בקשר להסכם זה, יקיימו את התחייבותו זו בתקופת ההתקשרות לפי ההסכם ובכל עת שלאחריה.
24. **הדין החל**
- על חוזה זה ביצעו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.
25. **הוראות כלליות**
- 25.1 חוזה זה מגבש את כל ההסכמות, החבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או

במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

25.2 עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של חוזה זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המשכיר, או נציגו, או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחיו, יגבר האמור בנספחים.

25.3 כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו בחתימת ידו של הצד המוותר או המשנה.

25.4 הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכיר ו/או של השוכר על פי חוזה זה לא יהוו בשום מקרה כויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהוי כלפיהן.

25.5 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

25.6 כל תשלום החל על השוכר על פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.

25.7 השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלום הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין.

25.8 אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.

25.9 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.

25.10 השוכר לא יהיה רשאי לרישום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי חוזה זה.

25.11 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה התשל"א - 1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

25.12 אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למבנה עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על פי חוזה זה על השוכר, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על השוכר וישולמו על ידו.

25.13 השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל עפ"י חוזה זה על השוכר.

25.14 המשכיר ע"י באי כוחו יהיה רשאי להיכנס למבנה בכל עת, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המבנה ואת קיום התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למבנה כאמור וזאת לאחר שנתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש.

26. כתובות והודעות

26.1 הודעות

26.1.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

26.1.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל.

26.2 כתובות הצדדים

26.2.1 המשכיר - הנמען: עיריית תל אביב - יפו, באמצעות אגף נכסי העירייה, רחוב אבן גבירול 69 (כיכר רבין), תל אביב;

_____ ;

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המשכיר
_____ השוכר

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של השוכר, מאשר בזאת כי ת.ז. _____ ונספחיו בשם השוכר, הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו, וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר להתקשר בחוזה זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום בשם השוכר על חוזה זה ונספחיו.

עו"ד,

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 1 - תשריט

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

תשריט

לעיון באתר האינטרנט של עירונית ת"א - יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 2 - נוסח אישור ביטוחי הקבע של שוכר

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

הנדון: אישור תקפות ביטוחים בגין שכירת נכס עירוני.

הננו _____ חברה לביטוח בע"מ מאשרים כי ערכנו את הביטוחים כדלהלן:

שם המבוטח: _____

היקף הכסוי הביטוחי הניתן על פי הפוליסות המפורטות שלהלן, אינו נופל מהיקף הכסוי הניתן על פי נוסח פוליסה ביטוח הידועה כ- "ביט 2 2014" (או נוסח פוליסת ביטוח המקבילה לה).

1. ביטוח רכוש - "אש מורחב"

ביטוח "אש מורחב", למבנה הנכס העירוני, וכן לרכוש של עיריית תל אביב הנמצא במבנה הכולל ציוד, תכולה כלשהי ומוצגים הנמצאים בבעלותו ו/או שיש לו זיקה ו/או הנמצא באחריותו. הכסוי הביטוחי כולל, אך לא בלבד, רעידת אדמה ונזקי טבע, פריצה ושווד. סכום ביטוח: 15,000,000 ₪.

תקופת הביטוח מ- _____ עד - _____
פוליסה מס' _____

2. ביטוח צד שלישי

ביטוח צד שלישי.

גבול אחריות 20,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח.

הגדרת דין: חוקי מדינת ישראל.

תקופת הביטוח מ- _____ עד - _____
פוליסה מס' _____

3. ביטוח חבות מעבידים

ביטוח חבות מעבידים

גבול אחריות: 20,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח.

הגדרת דין: פקודת הנזיקין (נוסח חדש)

חוק האחריות למוצרים פגומים תש"מ-1980

תקופת הביטוח מ- _____ עד - _____
פוליסה מס' _____

4. תנאים כלליים:

4.1 שם המבוטח בביטוחים הנ"ל יורחב לכלול את עיריית תל אביב יפו, ועובדיה בגין אחריותם למעשה או מחדל, של המבוטח, כאילו נערכו ביטוחי עיריית תל אביב יפו בנפרד, אולם לא יהא בכך כדי להטיל על עיריית תל אביב יפו, כל חבות בקשר עם תשלום הפרמיה על פי תנאי הפוליסות.

4.2 כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותו של המבטח כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי עיריית תל אביב יפו.

4.3 הביטוח על פי הפוליסות הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את עיריית תל אביב יפו, במלוא השיפוי המגיע על פי תנאי הפוליסה, מבלי ש-עיריית תל אביב יפו, ומבטחי עיריית תל אביב יפו, ידרשו להשתתף בכסוי נזק או חבות המכוסים על פי הפוליסות הנ"ל.

4.4 ביטוח צד שלישי יכלול סעיף אחריות צולבת.

4.5 בטלים ומבוטלים – כל חריג המתייחס, למכשירי הרמה, טעינה ופריקה של כלי רכב, (מלבד האחריות לפי חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים), אש התפוצצות, אדים, שיטפון, בהלה, הרעלה או גוף זר במזון או במשקה, זיהום תאונתי, קבלנים, עבודת נוער המועסק כחוק, בעלי חיים, ורכוש של עיריית תל אביב יפו.

- 4.6 הפוליסות כוללות סעיף מפורש לפיו אין לבטלן והכסוי על פיהן לא יצומצם אלא אם כן נמסרה על כך לעיריית תל אביב יפו הודעה של 60 יום מראש ובכתב לפני היכנסו לתוקף של הביטול או הצמצום בפוליסות הנ"ל.
- 4.7 הכסויים הנ"ל כפופים לתנאי הפוליסות המקוריות שמפורטות לעיל עד כמה שלא שונו במפורש באישור זה, ובכל מקרה של אי התאמה או סתירה יגבר ויקבע האמור באישור זה.

תאריך _____ חתימת המבטח _____

לעיון באתר האינטרנט של עיריית ת"א - יפו בלבד

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 129/2016

להקמת והפעלת מרכז חוייתי/תרבותי במתחם המגדלור בנמל תל אביב יפו

נספח מס' 3 - נוסח ערבות השכירות

נוסח ערבות השכירות

לכבוד
עיריית תל-אביב יפו
כבר יצחק רבין
תל-אביב
ג. א. נ.,

בנק _____
סניף _____
רח' _____
מס' _____ מיקוד _____

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ ("השוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) ("סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן.
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ ("מדד הבסיס") נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 8% בחישוב חודשי.
המונח "מדד" בערבות זו, פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו. בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ, אשר תישלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן השוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק