

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו**

חודש נובמבר שנת 2015

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

חלק א'

- פרק א' - תיאור כללי ;
- פרק ב' - תנאי המכרז ;
- נספחים למכרז: -
- נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז ;
 - נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז ;
 - נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבויות ;
 - נספח מס' 4 - הצהרה על מעמד משפטי ;
 - נספח מס' 4א - טבלת ניסיון המשתתף במכרז או קבלן השימור מטעמו בביצוע עבודות שימור ;
 - נספח מס' 5 - תשריט המגרש ;
 - נספח מס' 6 - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז ;
 - נספח מס' 7 - השימושים המשלימים המוצעים על ידי המשתתף במכרז ;
 - נספח מס' 8 - תצהיר המשתתף או המפעיל להוכחת ניסיון בהפעלה ובניהול מלון ושירותים משלימים ;
 - נספח מס' 9 - תצהיר המשתתף להוכחת איתנות פיננסית ;
 - נספח מס' 9א - אישור רואה חשבון מבקר ;
 - נספח מס' 9ב - ערבותו של הגורם הנוסף העומד בתנאי הסף ביחד עם המשתתף ;
 - נספח מס' 10 - תיק תיעוד ביאליק 28 ; (ימסר במדיה מגנטית במפגש מציעים לפי דרישה)
 - נספח מס' 11 - תיק מידע ביאליק 28 ;

חלק ב'

- נספח מס' 12 - נוסח חוזה הפיתוח על נספחיו:
- נספח "א" לחוזה הפיתוח - תשריט המגרש – נא ראו נספח 5 לנספחי המכרז ;
 - נספח "ב" לחוזה הפיתוח - נסח רישום של המגרש ;
 - נספח "ג" לחוזה הפיתוח - המפרט המיוחד ;
 - נספח "ג1" לחוזה הפיתוח - נספח הנחיות לביצוע עבודות השימור במבנה על ידי הזוכה ;

חוזר המנהל הכללי של משרד
התיירות מס' 12/2012:
תקנים פיזיים לתכנון וסיווג
מתקני אכסון תיירותי; (לא
מצורף)

התוכניות שיוכנו על ידי
המקיס ויאושרו על ידי
העירייה שבהתבסס עליהן
תבוצענה עבודות הפיתוח
עפ"י דין;

נוסח צו התחלת עבודה;
לוח הזמנים הכללי;
לוח הזמנים המפורט;
נוסח תעודת השלמה;
נוסח ערבות הביצוע;
נוסח ערבות הבדק;
נוסח אישור ביטוחי המקיס;
תיקי מתקן ותוכניות עדות.

נספח "ד" לחוזה הפיתוח -

נספח "ה" לחוזה הפיתוח -

נספח "ו" לחוזה הפיתוח -

נספח "ז" לחוזה הפיתוח -

נספח "ח" לחוזה הפיתוח -

נספח "ט" לחוזה הפיתוח -

נספח "י" לחוזה הפיתוח -

נספח "יא" לחוזה הפיתוח -

נספח "יב" לחוזה הפיתוח -

נספח "יג" לחוזה הפיתוח -

נספח מס' 13 -

נוסח חוזה השכירות על נספחיו;

נספח מס' 1א לחוזה השכירות -

נספח מס' 1ב לחוזה השכירות -

נספח מס' 1ג לחוזה השכירות -

תשריט שטח המבנה;
תשריט קומת הקרקע של
המבנה;
תשריט קומה ראשונה של
המבנה;

(התשריטים המסומנים כנספחי 1א-1ג הנ"ל יצורפו על ידי הזוכה
לאחר השלמת התוכניות)
נספח מס' 2 -

נוסח אישור ביטוחי הקבע של
השוכר;

נוסח ערבות השכירות;

נספח תחזוקת המבנה;

נספח מס' 3 לחוזה השכירות -

נספח מס' 4 לחוזה השכירות -

חלק א' של המכרז

תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
ר'ח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

פרק א' - תיאור כללי

1. פתיח
- 1.1 עיריית תל אביב יפו ("העירייה"), הינה הבעלים הרשום של מבנה המיועד לשימור, בשטח בנוי של כ-1,200 מ"ר (אלף ומאתיים מ"ר) ברחוב ביאליק 28 בתל-אביב (כאשר חזית נוספת שלו ממוקמת ברחוב זלמן שניאור 12), ושל שטח החצר הצמודה אליו עד לגבולות המגרש עליו הוא בנוי – המצויים בחלקה 1 בגוש מס' 7226 ("המבנה"). המבנה מסומן ותחום בקו אדום מעובה, בתשריט נספח מס' 5 למכרז. מובהר בזאת, כי התשריט נספח מס' 5 למכרז הינו לצורכי התמצאות ונוחות בלבד.
- 1.2 העירייה מייעדת את המבנה להפעלה כמלון חדרים ברמה B, כהגדרתם של מונחים אלה בחוזר מנכ"ל משרד התיירות, המצורף כנספח ד לחוזה הפיתוח כהגדרתו בסעיף 2.2.10 להלן, אשר יוקם ויופעל בהתאם להוראות מכרז זה ("מלון בוטיק").
- 1.3 העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת המבנה, שיפוצו, התאמתו והפעלתו כמלון בוטיק, הכל בהתאם ובכפוף להוראות מכרז זה. מלון הבוטיק יופעל בהתאם להוראות הדין, ועל פי הוראות מכרז זה.
- 1.4 המבנה כולל קומת מרתף, מעליה שלוש קומות וגג, אשר עליו ניתן, על פי התכנון, לבנות קומה נוספת, בנסיגה.
- 1.5 המבנה עומד פנוי וריק.
- 1.6 בין העירייה ובין משתתף במכרז שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז ("הזוכה") יחתם חוזה הפיתוח כהגדרתו בסעיף 2.2.10 להלן. תקופת ההתקשרות על פי חוזה הפיתוח תארך 36 חודשים, מיום חתימת החוזה על ידי העירייה, ובמהלכה יידרש הזוכה לבצע ולהשלים את כל עבודות השיפוץ וההתאמה הנדרשות במבנה. במהלך תקופת ההתקשרות האמורה על פי חוזה הפיתוח, יהא הזוכה פטור מתשלום דמי שימוש או דמי שכירות, הכל על פי המפורט בחוזה הפיתוח.
- 1.7 בתמורה למילוי כל התחייבויותיו של הזוכה על פי חוזה הפיתוח, במלואן ובמועדן, ובכפוף לאישור העירייה כי הזוכה השלים את מלוא חיוביו על פי החוזה לשביעות רצונה, תשכיר העירייה את המבנה לזוכה למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ("תקופת השכירות"), הכל בתנאים כמפורט בחוזה השכירות, כהגדרתו בסעיף 2.2.11 להלן.
- 1.8 תנאי ההתקשרות יהיו כמפורט במסמכי המכרז, בחוזה הפיתוח ובחוזה השכירות בהתאמה. חוזה הפיתוח וחוזה השכירות יחתמו בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 1.9 הצעת המשתתף במכרז, אשר יוכרז כזוכה, תהווה חלק בלתי נפרד, הן מחוזה הפיתוח והן מחוזה השכירות שייחתמו בין הזוכה במכרז ובין העירייה.
- 1.10 מותרת התקשרות בין שני גופים (אך לא יותר משניים) לשם הגשת הצעה במכרז זה, באופן שאחד הגופים יהיה גוף מוביל והשני גוף מתקשר הכל כהגדרתם של מונחים אלה בסעיפים 2.2.6 ו-2.2.7 להלן ועל פי התנאים המפורטים בסעיף 9.1 להלן.

2. הגדרות

- 2.1 במסמכי מכרז זה יהיה פירושם של המונחים הבאים, כפי הרשום לצידי, אלא אם מתחייב אחרת מהקשר הדברים.
- 2.2 מונח שהוגדר בחוזה הפיתוח או בחוזה השכירות, ולא הוגדר במכרז זה, המשמעות שניתנה לו במי מהחוזים האמורים, תחול לגביו גם במכרז זה.
- 2.2.1 **"המכרז"** - מכרז זה שמספרו 93/2015 להשכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 בתל אביב יפו, על נספחיו, לרבות מסמכים ונספחים שיצורפו בעתיד ע"י העירייה, ככל שיצורפו;
- 2.2.2 **"מסמכי המכרז"** - כל המסמכים המהווים את המכרז והמצורפים אליו, או שנמסרו לרוכשי המכרז ע"י העירייה, 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;
- 2.2.3 **קבצי שאלות ותשובות** - כל קובץ של שאלות ותשובות אשר יפורסמו על ידי העירייה במסגרת המכרז ככל שיפורסמו, והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו;
- 2.2.4 **"המועד הקובע"** - המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז;
- 2.2.5 **"המשתתף" או "המשתתף במכרז"** - כל מי שהגיש הצעה במכרז זה, בין לבדו ובין כגוף מוביל ביחד עם אחר;
- 2.2.6 **"גוף מוביל"** - אחד מבין שני גופים המגישים הצעה משותפת במכרז זה, כפי שנקבע על ידי הגופים בהצעתם;
- הגוף המוביל והגוף המתקשר יחתמו שניהם על כל דפי ההצעה המוגשת. במידה שהמשתתף זכה במכרז, הגוף המוביל יהיה המקשר היחיד בין העירייה לבין הזוכה, יחתום על חוזה ההתקשרות ולו תהיה האחריות הכוללת כלפי העירייה בכל הנוגע לביצוע ההתחייבויות על פי מכרז זה. יחד עם זאת, גם הגוף המתקשר אחראי כלפי העירייה לביצוע שלם של מכלול ההתחייבויות המוטלות על המציע על פי מכרז זה למשך כל תקופת ההתקשרות.
- 2.2.7 **"גוף מתקשר"** - מי המגיש הצעה משותפת במכרז זה ביחד עם אחר, ואינו הגוף המוביל.
- 2.2.8 **"המגרש"** - חלקה 1 בגוש 7226;

- מבנה המיועד לשימור, בשטח בנוי של כ-1,200 מ"ר (אלף ומאתיים מ"ר) ברחוב ביאליק 28 בתל-אביב כאשר חזית נוספת שלו ממוקמת ברחוב זלמן שניאור 12, לרבות שטח החצר הצמודה אליו עד לגבולות המגרש עליו הוא בנוי – המצויים בחלקה 1 בגוש מסי 7226 ;
- נספח 12 למסמכי המכרז על נספחיו ;
- נספח 13 למסמכי המכרז על נספחיו ;
- מלון חדרים ברמה B, כהגדרתם של מונחים אלה בחוזר מנכ"ל משרד התיירות, המצורף כנספח ד לחוזה הפיתוח, אשר יוקם ויופעל בהתאם להוראות מכרז זה ;
- מלון חדרים באחת מבין הרמות: A,B,C,D, כהגדרתם של מונחים אלה בחוזר מנכ"ל משרד התיירות נספח ד' לחוזה הפיתוח ;
- הפעלת המבנה כמלון בוטיק ;
- הפעלת בית קפה/מזנון, גלריה, מתחם חינוך, מתחם תרבות ו/או כל שימוש אחר שיוותר למקום על-ידי העירייה לפי שיקול דעתה, אותו יהא המקום רשאי להפעיל ביתרת שטח המבנה ובחצרו, בכפוף לקבלת רישיון עסק מקום שהוא נדרש. השימושים המשלימים הינם נלווים ונוספים לשימוש העיקרי במבנה ;
- מי שאושר על ידי ועדת המכרזים כאחראי לכל התחייבויות הזוכה על פי תנאי חוזה הפיתוח וחתם על חוזה הפיתוח כנדרש ;
- מי שאושר על ידי ועדת המכרזים כאחראי לכל התחייבויות הזוכה על פי תנאי חוזה השכירות וחתם על חוזה השכירות כנדרש ;
- אדם (ולא תאגיד) שיתמנה על ידי המקום ואשר ישמש כבא-כוחו וכנציגו המוסמך של המקום לכל דבר וענין בקשר עם הפרויקט ועם מכרז זה, והכל בהתאם להוראות חוזה הפיתוח בכלל וסעיף 15.2 לחוזה הפיתוח, בפרט.
- 2.2.9 "המבנה" -
- 2.2.10 "חוזה הפיתוח" -
- 2.2.11 "חוזה השכירות" -
- 2.2.12 "מלון בוטיק" -
- 2.2.13 "בית מלון" -
- 2.2.14 "השימוש העיקרי" -
- 2.2.15 השימושים המשלימים" -
- 2.2.16 "המקום" -
- 2.2.17 "המפעיל" -
- 2.2.18 "נציג המקום" -

2.2.19 "קבלן השימור"

מי שנבדק ונמצא ע"י העירייה כעומד בכל התנאים המפורטים בסעיף 14.3 לתנאי המכרז, בין שהוא המקים בעצמו ובין שהוא קבלן מטעמו של המקים. קבלן השימור לבדו יבצע בפועל את כל עבודות השימור על פי המפורט בנספחים ג' ו-ג לחוזה זה וכל העבודות הכרוכות בביצוען. בכל מקום בחוזה זה בו נאמר "המקים" והוא מתייחס לביצוע עבודות שימור, יראו אותו כאילו נאמר: "המקים באמצעות קבלן השימור";

מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמו;

2.2.20 "מנהל אגף נכסי העירייה" -

חוזר המנהל הכללי של משרד התיירות מס' 12/2012 המצורף כנספח ד' לחוזה הפיתוח;

2.2.21 "חוזר מנכ"ל משרד התיירות" -

כהגדרתה בסעיף 7.1 להלן;

2.2.22 "תוכנית בנין עיר" או "התב"ע"

3. רכישת מסמכי המכרז

3.1 את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באגף נכסי העירייה, חדר 824 קומה 8, בניין עיריית תל אביב יפו, החל מיום ראשון 8 בנובמבר 2015, תמורת סך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים), שישולמו באמצעות המחאה, שזמן פירעונה הוא יום רכישת מסמכי המכרז, לפקודת עיריית תל אביב יפו ושלא יוחזרו בכל מקרה.

3.2 לברורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז, ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, רכזת פרויקטים בכירה, אגף נכסי העירייה, בטלפון 03-5218089 פקסימיליה 03-5216419, או למר צח קוזניצקי – שמאי מקרקעין ביחידת הפרוייקטים, אגף נכסי העירייה בטלפון 03-5218019, פקסימיליה 03-5216419, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 14:00.

4. כנס משתתפים במכרז וסיור במבנה

כנס משתתפים במכרז ייערך ביום 23 בנובמבר שנת 2015, בשעה 10:00, בלשכת מנהל אגף נכסי העירייה, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב יפו, חדר 827 ("מפגש המשתתפים במכרז"). סמוך לאחר סיום מפגש המשתתפים במכרז יתקיים (באותו היום) בשעה 12:00 – סיור במבנה (שכתובתו, רחוב ביאליק 28 פינת רחוב שניאור זלמן 12 בתל אביב) המשתתפים במכרז, מתבקשים לוודא, את קיומו של כנס המשתתפים במכרז ואת מקום המפגש לציאה לסיור, טרם המועד הקבוע לעיל, בטלפון 03-5218089, או בטלפון 03-5218019.

יודגש, כי ההשתתפות בכנס המשתתפים במכרז הינה חובה ומהווה תנאי סף להשתתפות במכרז. השתתפות בסיור במבנה שיתקיים לאחר כנס המשתתפים אינה חובה.

5. עיון במסמכי המכרז ושאלות הבהרה

5.1 ניתן לעיין ללא תשלום במסמכי המכרז, קודם לרכישתם, החל מיום 9 בנובמבר 2015, 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 לגב' מירית איב רוזנבאום, רכזת פרויקטים בכירה, אגף נכסי העירייה, בטלפון 03-5218089 פקסימיליה 03-5216419, או למר צח קוזניצקי – שמאי מקרקעין ביחידת הפרוייקטים, אגף נכסי

העירייה בטלפון 03-5218019, 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 למונח המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, **תתקבלנה בכתב בלבד**, וזאת **עד ולא יאוחר מיום 28 בדצמבר, 2015 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, או למר צח קוזניצקי, שמאי מקרקעין ביחידת הפרוייקטים, אגף נכסי עירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה מס' 03-5216419 בימים א' - ה' בין השעות 08:00 – 15:00. יש לאשר טלפונית את קבלת הפקס בטלפון 03-5218089.

5.4 תשומת לב המציעים 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 חלה חובת מעקב אחר פרסום הודעות בנוגע למכרז וכן מענה לשאלות הבהרה. לא תתקבל כל טענה מצד המציעים באשר לאי ידיעה בדבר פרסום ההודעות או תוכנן.

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 שעייין 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, בשני עותקים יוכנסו לתוך המעטפה שנמסרה בידי המשתמש ועליה רשום "מכרז מס' 93/2015 ("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 מסמכי המכרז על כל חלקיו. (למעט ההצעה הכספית אשר תוגש במעטפה נפרדת בהתאם למפורט בסעיף 6.3 להלן)

6.2.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז, המצורף כנספח מס' 1 למכרז (בתוך חוברת המכרז).

6.2.3 שטר מקורי של ערבות מכרז בנוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף כנספח מס' 2 למכרז (ערבות מקורית כמסמך נפרד).

6.2.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף כנספח מס' 4 למכרז (בתוך חוברת המכרז). 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 במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 6.2.16.2 להלן. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיפים הנ"ל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה) (במסמך נפרד).

- 6.2.5 טבלת נסיון המשתתף במכרז או קבלן השימור מטעמו בביצוע עבודות השימור בהתאם ל**נספח מס' 4א'** למכרז
- 6.2.6 תשריט, המצורף **כנספח מס' 5** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**).
- 6.2.7 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, המצורפת **כנספח מס' 6** למכרז (**בתוך חוברת המכרז**). אשר תוגש במעטפה נפרדת וסגורה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.3 להלן.
- 6.2.8 פירוט ניסיון קודם של המפעיל, בהתאם לקבוע בתצהיר המצורף **כנספח מס' 8** למכרז, בניהול והפעלת בית מלון, לצורך בחינת עמידת הצעת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבועים בסעיף 12.2.7 להלן (**בתוך חוברת המכרז**).
- 6.2.9 תצהיר המשתתף להוכחת איתנות פיננסית בהתאם לנוסח המצורף **כנספח מס' 9** למכרז.
- 6.2.10 אישור רואה חשבון מבקר בנוסח כנדרש ב**נספח מס' 9א'** למכרז.
- 6.2.11 חוזה הפיתוח המצורף **כנספח מס' 12** למכרז ונספחיו (**בתוך חוברת המכרז**), כשהוא חתום בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד על ידי מורשי החתימה של המשתתף.
- 6.2.12 חוזה השכירות המצורף **כנספח מס' 13** למכרז ונספחיו (**בתוך חוברת המכרז**). כשהוא חתום בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד על ידי מורשי החתימה של המשתתף.
- 6.2.13 מסמך בכתב בנוסח המצורף **כנספח מס' 7** למכרז המפרט את השימושים המשלימים שבכוונת המשתתף במכרז לעשות במבנה.
- 6.2.14 אישורים כדן על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדן), התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם (**במסמך נפרד**).
- 6.2.15 קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז. במקרה של הצעה משותפת תצורף קבלה על רכישת מסמכי המכרז על ידי אחד ממגישי ההצעה המשותפת (**במסמך נפרד**).
- 6.2.16 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל ונמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז (**במסמך נפרד**).
- 6.2.17 כל אישור ו/או מסמך הנדרשים לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף של מכרז זה, לרבות אישורי עו"ד או רו"ח לפי העניין.
- 6.2.18 **במקרה שהמשתתף במכרז הוא תאגיד לרבות חברה בע"מ או שותפות רשומה:**
- 6.2.18.1 מסמך רשמי המעיד כי, התאגיד רשום כדן בישראל, כנדרש לגבי תאגידי מסוגו.
- 6.2.18.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להציג 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.
- 6.2.19 **במקרה שהמשתתף במכרז כולל גוף מוביל וגוף מתקשר**

- 6.2.19.1 כל המסמכים הנדרשים בסעיף 9.1.3 להלן.
- 6.2.19.2 מסמכים המעידים כי, לפחות אחד מיחיד המשתתף במכרז עומד בעצמו בכל תנאי הסף הקבועים בסעיף 12 לעיל על תתי סעיפיו. לחלופין, שניים מיחיד המשתתף במכרז עומדים שניהם יחד בכל תנאי הסף הקבועים בסעיף 12 לעיל, בהתאם לכללים הקבועים בסעיף האמור, ביחס לאפשרות החלוקה של עמידה בתנאי הסף בין שני גופים.
- 6.2.19.3 מסמכי המכרז יחתמו על ידי מורשי החתימה של הגוף המוביל והן על ידי מורשי החתימה של הגוף המתקשר למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.
- 6.2.19.4 נספח 9'ב' למסמכי המכרז, כשהוא חתום כנדרש על ידי הגוף המתקשר.
- 6.3 בנוסף לכל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, תכלול מעטפת המכרז גם **מעטפה סגורה נפרדת**, אשר בה תכלול ההצעה הכספית, על גבי הטופס המצורף כנספח 6 למכרז והיא בלבד ("מעטפת ההצעה הכספית"). על גבי מעטפת ההצעה הכספית תרשמנה המילים "הצעה כספית" והן בלבד.
- 6.4 למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף מסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח ומחוזה השכירות שיחתם בין הזוכה לבין העירייה.
- 6.5 **אופן הגשת ההצעה ומועד ההגשה**
- 6.5.1 את מעטפת המכרז, שהוכנה לפי הוראות סעיף 6.1 לעיל, כשהיא סגורה יש **למסור במסירה ידנית** בכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין (רחוב אבן גבירול 69), תל-אביב, **עד ליום 21 בפברואר שנת 2016 בשעה 14:00**. המועד הנ"ל או כל מועד נדחה אחר שיקבע ככל שיקבע, על-ידי העירייה יקרא להלן "**המועד הקובע**".
- 6.5.2 הצעות שלא תימסרנה בהתאם להוראות סעיף 6.5.1, עד למועד הקובע, יפסלו ולא ידונו.

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
שיפוץ והפעלה - מלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

פרק ב' - תנאי המכרז

- בללי** .7
- 7.1 על המגרש חלות תוכניות המתאר המפורטות בסעיף 2.1 לתיק המידע המצורף כנספח 11 למכרז זה ("התב"ע").
- 7.2 על פי הוראות התב"ע, המבנה הינו מבנה לשימור. דרישות השימור מפורטות בנספח ג1 לחוזה הפיתוח. מובהר בזאת, כי על אף המטרות והשימושים המותרים עפ"י התב"ע, השימושים היחידים שרשאי המשתתף במכרז להציע במבנה יהיו השימושים שהותרו לו במפורש על ידי העירייה בהסתמך על השימושים המפורטים בהצעתו, והם בלבד. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור במכרז זה על נספחיו בכדי לפרט את מלוא השימושים וההגבלות החלות על המבנה כמבנה לשימור ועל המשתתף לקבל את כל הפרטים לעניין זה מאת מחלקת השימור בעירייה.
- 7.3 הזוכה יתחייב לשפץ את המבנה ולהתאימו לשימושים המותרים, הכל בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין. בנוסף, הזוכה יתחייב להפעיל את המבנה בהתאם להוראות חוזה השכירות וזאת, בנוסף לתשלום דמי השכירות המפורטים בהצעה הכספית של המשתתף המפורטת בנספח מס' 6 למכרז, ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז.
- 7.4 הזוכה יקבל לידי את החזקה במבנה, במצבו כפי שהוא (as is), במועד ובתנאים הקבועים לכך בחוזה הפיתוח, לצורך קיום חיוביו על פי חוזה הפיתוח. הזוכה ישיב את החזקה במבנה לידי העירייה, בתום תקופת ההתקשרות על פי חוזה הפיתוח או בתום תקופת השכירות על פי חוזה השכירות, לפי העניין, כשהוא כולל את כל העבודות, השיפוצים, התוספות והשינויים שבוצעו על ידי השוכר, בהתאם לחיוביו על פי כל אחד מהחוזהים האמורים, לפי העניין.
- 7.5 השימוש במבנה והפעלתו, יהיו בכפוף לעמידה בכל התחייבויות הזוכה על פי חוזה הפיתוח ובהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות, אלא אם קיבל השוכר היתר מפורש מראש ובכתב מאת העירייה לשנות מכך, הכל בהתאם ובכפוף להוראות מסמך זה על נספחיו.
- 7.6 אם וככל שמי ממוסדות התכנון המוסמכים, ידרוש תשלום בגין קרן חניה בעבור העדר חניות ("כופר חניה") כתנאי למתן היתר בניה הנדרש לצורך פיתוח המבנה על פי תנאי חוזה הפיתוח, אזי יחול התשלום על העירייה. בנוסף לכך, אם וככל שתחול חובת תשלום היטל השבחה כתנאי לקבלת היתר בניה ו/או העברת הזכויות במבנה, תחול חובת התשלום על העירייה.
- בדיקות שחובה על המשתתף במכרז לבצען** .8
- חובה על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המבנה, המגרש עליו הוא מוקם, מיקומו, סביבתו ומצבו, והכל קודם למועד הגשת הצעתו במכרז זה.
- 8.1 על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לקבלת היתר בניה ו/או היתר שיפוץ הנדרש על מנת לקבל רישיון לביצוע עבודות השימור, עבודות הבניה וכל השיפוצים וההתאמות הנדרשים וכן את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק למלון בוטיק ולשימושים המשלימים, מאת הרשויות המוסמכות, וכן את כל הדרוש לשם הפעלתו כמלון בוטיק, על פי הדין, והכל לצורך

ביצוע התחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח ועל פי חוזה השכירות, לרבות לעניין השימוש במבנה וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במבנה על פי הדין.

8.2 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר למגרש ו/או למבנה 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 המבנה, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, 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. הצעת המשתתף במכרז

9.1 התנאים להגשת הצעה המשותפת לשני גופים

9.1.1 מותרת התקשרות של שני גופים (אך לא יותר) לצורך הגשת הצעה משותפת במכרז זה. הגוף הראשון יהיה "גוף מוביל" כהגדרתו בסעיף 2.2.6 לעיל והשני יהיה גוף מתקשר כהגדרתו בסעיף 2.2.7 לעיל.

9.1.2 גוף אינו רשאי להיות שותף ליותר מהצעה אחת.

9.1.3 במקרה בו מוגשת הצעה משותפת, כאמור בסעיף 9.1.1 לעיל, עליה לעמוד בתנאי הסף כפי שהם מפורטים בסעיף 12 להלן ובנוסף חובה עליה לעמוד גם בכל התנאים הבאים במצטבר:

9.1.3.1 הגופים המתקשרים יצרפו להצעתם חוזה המעיד על מחוייבותם ההדדית והמשותפת לקיום כל התחייבויות המשתתף על פי מכרז זה. תקופת ההתקשרות הקבועה בחוזה תהיה זהה לתקופת ההתקשרות עם העירייה בעקבות הזכייה במכרז (תקופת הפיתוח ותקופת השכירות שתיהן יחד).

9.1.3.2 כל אחד משני הגופים ימלא בנפרד את טופס ההצהרה בדבר מעמד משפטי נספח 4 למכרז זה. שני הטפסים יצורפו להצעה.

9.1.3.3 להצעה יצורף מסמך בו ירשם במפורש שם הגוף המוביל, שמולו תיערך ההתקשרות עם העירייה וכן שמו של הגוף המתקשר. עוד יפורט במסמך באופן ברור תפקידו של כל אחד משני הגופים ביחס לביצוע חובות המשתתף על פי מכרז זה.

9.2 ההצעה הכספית

9.2.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית, נספח מס' 6 למכרז, את סכום דמי השכירות החודשית אשר ישולמו על ידו לעירייה עבור שכירת המבנה והפעלתו בתקופת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות, לא כולל מע"מ ("דמי השכירות").

9.2.2 הזוכה ישלם לעירייה את דמי השכירות בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות, בתוספת מע"מ כחוק.

9.2.3 העירייה תמסור לזוכה טופס עיסקת אקראי בגין המע"מ עבור כל תשלום דמי שכירות לאחר שנפרע בפועל. הטופס האמור ימסר לזוכה, 15 ימים מתום החודש העוקב לחודש בו נפרע תשלום דמי השכירות.

9.2.4 דמי השכירות בטופס ההצעה הכספית ינקבו בשקלים חדשים.

9.3. נסיון המשתתף במכרז

על המשתתף במכרז לפרט בהתאם לאמור בתצהיר **נספח מס' 8** למכרז, את ניסיונו של מי המיועד על ידו לשמש כמפעיל, כהגדרתו בסעיף 2.2.17 לעיל, בהפעלה ובניהול בית מלון, לצורך ניקוד הקריטריון האיכותי כמפורט בסעיף 17.1 להלן ולצורך בחינת עמידת הצעת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבוע בסעיף 12.2.7 להלן.

9.4. התפיסה הרעיונית – הקונספט המוצע למלון

9.4.1 הצעת המשתתף תכלול תיאור מפורט של התפיסה הרעיונית (הקונספט) המוצע על ידו למלון.

9.4.2 המשתתף יצרף לחוברת ההצעה מסמך מפורט המציג הקונספט המוצע על ידו. בנוסף, יציג המשתתף, במסגרת הראיון האישי הנזכר בסעיף 17.1.2.1 להלן, מצגת מפורטת של הקונספט וישיב לשאלות חברי ועדת המכרזים בעניין זה.

9.5. השימושים המשלימים המוצעים

9.5.1 הצעת המשתתף תכלול פירוט של השימוש ו/או השימושים המשלימים המוצעים על ידו, על גבי נספח 7 למכרז.

9.5.2 בנוסף, יציג המשתתף, במסגרת הראיון האישי הנזכר בסעיף 17.1.2.1 להלן, מצגת מפורטת של השימושים המשלימים כאמור, וישיב לשאלות חברי ועדת המכרזים בעניין זה.

9.5.3 השימושים המשלימים המוצעים על ידי המשתתף, ידורגו במסגרת ניקוד האיכות של הצעתו, כמפורט בטבלה הכלולה בסעיף 17 להלן. מודגש כי הניקוד האמור ינתן בהתחשב בשימושים המשלימים שיוצגו בכתב במסגרת ההצעה שתוגש ובהם בלבד.

9.5.4 מובהר ומודגש בזה כי, העירייה רשאית לאשר או שלא לאשר, לפי שיקול דעתה המוחלט, את השימוש ו/או השימושים המשלימים המוצעים ו/או כל חלק מהם. לא אישרה העירייה את השימוש ו/או השימושים המשלימים כאמור, במלואם, תהיה רשאית העירייה לדרוש מהזוכה הצגת שימושים משלימים חלופיים, להנחת דעתה ו/או הכנסת שינויים בשימושים שהוצעו על ידו והכל בכפוף ולאחר הכרזת הזוכה במכרז ומבלי שיהיה באמור לעיל כדי לשנות מניקוד ההצעה שניתן כמפורט בסעיף 17 להלן.

10. תוקף ההצעה

10.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד יום 21 ביוני, 2016.

10.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב, שתשלח לא יאחר מהמועד הקבוע בסעיף 10.1 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.

11. ערבות למכרז

11.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית, מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת בנספח מס' 3 למכרז ("ערבות המכרז"), להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על חוזה השכירות, במועד שיקבע לכך ע"י העירייה.

11.2 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף כנספח מס' 2 למכרז.

- 11.3 תוקף ערבות המכרז יהיה עד יום 21 ביוני שנת 2016.
- 11.4 ערבות המכרז תנתן לבקשתו של המשתתף במכרז עצמו ולא לבקשתו של גורם אחר כלשהו.
- 11.5 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.
- 11.6 משתתף במכרז שלא יצרף שטר מקורי 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.
- 11.7 משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה הפיתוח עם הזוכה.
- 11.8 מובהר בזאת במפורש, כי, אם לא ימציא הזוכה במועד, את מלוא המסמכים החתומים הנדרשים, כמפורט בסעיף 18.5 להלן, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 18.6, 18.7 ו-18.9 להלן.

12. תנאי סף

- 12.1 משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה לפי אחת מבין שלוש החלופות הבאות:
- 12.1.1 חלופה ראשונה: המשתתף במכרז יבצע בעצמו את מלוא החיובים כנדרש, הן על פי חוזה הפיתוח והן על פי חוזה השכירות (דהיינו המשתתף במכרז עצמו ישמש כמקים וכמפעיל גם יחד, כמשמעותם של מונחים אלה בסעיפים 2.2.16 ו-2.2.17 לעיל בהתאמה).
- בחלופה זו, נדרש המשתתף במכרז לעמוד בעצמו בכל התנאים המפורטים בסעיף 12.2 להלן.
- 12.1.2 חלופה שנייה: המשתתף במכרז יהיה הגוף המוביל אשר יבצע בעצמו את מלוא החיובים כנדרש בחוזה הפיתוח (וישמש בתפקיד המקים), ויכלול בהצעתו גוף מתקשר (יחיד או תאגיד) אשר יעמוד במלוא החיובים כנדרש בחוזה השכירות (וישמש בתפקיד המפעיל).
- בחלופה זו על הגוף המוביל לעמוד בעצמו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 12.2.1 להלן והגוף המתקשר יעמוד בעצמו בתנאי הסף הנדרש בסעיף 12.2.5, 12.2.6 ו-12.2.7 להלן. בתנאים המפורטים בסעיפים 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4 יעמוד או הגוף המוביל או הגוף המתקשר ובלבד שזהות הגורם העומד בתנאים תהיה ברורה מנוסח ההצעה שהוגשה.
- 12.1.3 חלופה שלישית: המשתתף במכרז יהיה הגוף המוביל אשר יבצע בעצמו את מלוא החיובים כנדרש בחוזה השכירות (וישמש בתפקיד מפעיל), ויכלול בהצעתו גוף מתקשר (יחיד או תאגיד) אשר יעמוד במלוא החיובים כנדרש בחוזה הפיתוח (וישמש בתפקיד המקים).
- בחלופה זו על הגוף המוביל לעמוד בעצמו בכל תנאי הסף הנדרשים בסעיפים 12.2.1, 12.2.5, 12.2.6, ו-12.2.7 להלן. בהתייחס לתנאים המפורטים בסעיפים 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4 להלן יעמוד או הגוף המוביל או הגוף המתקשר, ובלבד שזהות הגורם העומד בתנאים תהיה ברורה מנוסח ההצעה שהוגשה.
- 12.2 כל התנאים המפורטים בסעיף 12.2 זה להלן הינם תנאי סף הכרחיים ומצטברים ("תנאי הסף"). הצעה אשר לא תענה על מי מהתנאים תפסל:
- 12.2.1 המשתתף במכרז המציא, במועד הגשת הצעתו וביחד איתה, ערבות מכרז כמפורט בסעיף 11.1 לעיל.
- 12.2.2 המשתתף במכרז השתתף בסיוור המשתתפים במכרז, בעצמו או באמצעות נציג מוסמך מטעמו.

- 12.2.3. המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז. לשם הוכחת עמידתו בתנאי זה. יצרף כל משתתף העתק קבלה על שמו, המעידה על רכישת המסמכים כאמור.
- 12.2.4. המשתתף במכרז הגיש את הצעתו הכספית במעטפה נפרדת וסגורה, בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.3 לעיל.
- 12.2.5. המשתתף הינו בעל איתנות פיננסית מתאימה, בהסתמך על כל הנתונים שהציג על פי הנדרש בסעיף 13 להלן על תתי סעיפיו.
- 12.2.6. הצעתו של המשתתף במכרז צברה, במסגרת דירוג איכות ההצעה כמפורט בסעיף 17 להלן, ניקוד בשיעור של 75% לפחות, מהמשקל המוחלט המירבי לקריטריון C. במקרה בו תוגשנה במכרז זה ארבע הצעות או פחות, אשר עמדו בתנאי הסף, תהיה רשאית ועדת המכרזים לקבוע כי הציון הנדרש בסעיף זה יעמוד על 65% בלבד.
- 12.2.7. המפעיל המוצע הינו בעל ניסיון מוכח בניהול בית מלון, בתקופה רצופה של עשרים וארבעה (24) חודשים לפחות, במהלך התקופה של 48 החודשים שקדמו למועד הקובע. ניהול בית מלון לעניין סעיף זה פירושו מילוי תפקיד המנהל הכללי של בית המלון או בעלות בהיקף של לפחות 50% מאמצעי השליטה בבית המלון. לשם הוכחת עמידתו של המפעיל בתנאי זה יצרף המשתתף להצעתו את התצהיר נספח 8 למכרז.
- 12.3. משתתף במכרז (לרבות גוף מוביל) אשר הינו תאגיד, רשאי לעמוד בכל אחד מתנאי הסף בעצמו ו/או באמצעות בעל מניות המחזיק בהון מניות בהיקף של 30% לפחות מהון המניות המונפק של המשתתף ו/או באמצעות תאגיד קשור ("תאגיד קשור" - תאגיד שמתקיים בו אחד מאלה: (1) הוא שולט בתאגיד המשתתף במכרז זה; (2) הוא נשלט בידי התאגיד המשתתף במכרז זה; (3) אדם אחר שולט בו ובתאגיד המשתתף במכרז זה לעניין סעיף זה "שליטה" פירושה – החזקת מחצית או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית ו/או החזקת מחצית או יותר מהזכויות למינוי דירקטורים בתאגיד).

13. איתנות פיננסית – תנאי סף

- איתנותו הפיננסית של המשתתף, לצורך בחינת הצעתו במכרז זה, תבחן בהתאם לעמידתו בכל הדרישות המפורטות להלן והכל בהסתמך על הנתונים אשר יוצגו בפועל על ידי המשתתף בהתאם לנדרש במסמכי מכרז זה.
- עוד מובהר כי, ועדת המכרזים תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבחון את עמידתו של המשתתף בתנאים המפורטים להלן, כולם או חלקם, גם באמצעות גורם מקצועי חיצוני, מטעמה.
- 13.1. מחזור ההכנסות השנתי של המשתתף (לא כולל מע"מ), הינו בהיקף של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון ₪) לפחות, בכל אחת מהשנים 2012, 2013, 2014. לשם הוכחת עמידתו בתנאי זה, יצרף המשתתף במכרז להצעתו תצהיר, חתום על ידי מורשה חתימה מטעמו, בנוסח המצורף כנספח 9 למכרז זה וכן אישור של רואה חשבון מבקר בנוסח המצורף כנספח 9א' למכרז זה.
- 13.2. על המשתתף במכרז לחתום, באמצעות מורשה חתימה מטעמו על הצהרה, הכלולה בנוסח התצהיר המצורף כנספח 9 למסמכי המכרז, לפיה, לא מתנהלים נגדו, הליכים פליליים ע"י מי מרשויות המס.
- 13.3. על המשתתף במכרז לחתום, באמצעות מורשה חתימה מטעמו על הצהרה, הכלולה בנוסח התצהיר המצורף כנספח 9 למסמכי המכרז, בה תפורט רשימת תיקי הוצאה לפועל שפתוחים כנגדו בעת הגשת הצעתו במכרז, ויפרט בתמצית, ביחס לכל תיק, את כל הפרטים הבאים: מהות החוב, סכום החוב המקורי, סכום החוב נכון ליום 30.6.2015, סיבת החוב, סיבת אי פירעון החוב. ועדת המכרזים תהיה רשאית אך לא חייבת לפסול הצעתו של משתתף אשר הסכום המצטבר של חובותיו האמורים עולה על סך של 300,000 ₪. במקרה בו מוגשת הצעה משותפת לשני גופים, יחתום כל אחד מהגופים בנפרד על ההצהרה נספח 9 הנ"ל.

14. קבלן השימור

- 14.1. כתנאי לחתימת העירייה על חוזה הפיתוח, יידרש הזוכה להוכיח, כי הוא או קבלן שימור מטעמו ("קבלן השימור"), עומדים בכל תנאים הקבועים בסעיף 14.3 להלן.
- 14.2. הזוכה ימציא לעירייה, יחד עם חוזה הפיתוח החתום על ידו, את נספח 4 למכרז, כאשר כל פרטיו מלאים. זאת, להוכחת עמידתו או עמידת קבלן השימור מטעמו, בתנאים הקבועים בסעיף 14.3 להלן.
- 14.3. התנאים הנדרשים מהזוכה או מקבלן השימור:
- 14.3.1. הזוכה, או קבלן השימור, יהיה רשום במועד המצאת חוזה הפיתוח החתום על ידו לעירייה, אצל רשם הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969 בענף 100 סיווג כספי ג' 3.
- 14.3.2. לזוכה עצמו, או לקבלן השימור, ניסיון מוכח כמבצע עבודות שימור בשלושה (3) מבנים לפחות בישראל, כמפורט בנספח 4 למכרז, במהלך חמש (5) השנים שקדמו למועד הקובע, כאשר שטח הרצפה של כל אחד משלושת (3) המבנים הינו לפחות 500 מ"ר, כאשר השימור בלפחות אחד מהמבנים האמורים הינו שימור מחמיר.
- 14.3.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הניסיון המוכח הינו או של הזוכה, או של קבלן השימור, ללא אפשרות צירוף ניסיונו של האחד לניסיון משנהו.
- 14.3.4. לעירייה שיקול דעת בלעדי להחליט, האם עומד הזוכה, או קבלן השימור מטעמו, בתנאים הקבועים בסעיף 14.3 זה על תתי סעיפיו.
- 14.4. אישרה העירייה כי הזוכה עומד בתנאים הקבועים בסעיף 14.3 לעיל, יחול האמור בסעיף 18.4 להלן.
- 14.5. אישרה העירייה כי קבלן השימור מטעם הזוכה עומד בתנאים הקבועים בסעיף 14.3 לעיל, ימציא הזוכה לעירייה, תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה בדבר אישור קבלן השימור, חוזה חתום בינו לבין קבלן השימור ויחול האמור בסעיף 18.4 להלן.
- 14.6. הודיעה העירייה בכתב לזוכה, כי הוא עצמו וגם קבלן השימור, אינם עומדים בתנאים הקבועים בסעיף 14.3 לעיל, יהא הזוכה חייב להמציא לעירייה תוך עשרים ואחד (21) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה כי הצעתו זכתה במכרז, את נספח 4 למכרז, כאשר כל פרטיו מלאים, לגבי קבלן שימור חלופי, להוכחת עמידתו של קבלן השימור החלופי בתנאים הקבועים בסעיף 14.3 לעיל.
- 14.7. אישרה העירייה כי קבלן השימור החלופי, עומד בתנאים הקבועים בסעיף 14.3 לעיל, ימציא הזוכה לעירייה, תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה בדבר אישור קבלן השימור החלופי, חוזה חתום בינו לבין קבלן השימור החלופי ויחול האמור בסעיף 18.4 להלן.
- 14.8. הודיעה העירייה לזוכה, כי קבלן השימור החלופי, גם הוא אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 14.3 לעיל, יחול האמור בסעיפים 18.6 ו-18.7 להלן.

- 14.9. מובהר בזאת כי הזוכה מתחייב לבצע את עבודות השימור בהתאם לנספחים ג' ו-ג לחוזה הפיתוח, בעצמו אם אישרה זאת העירייה, או באמצעות קבלן השימור, שהוצע על ידו ואושר על ידי העירייה.
- 14.10. לא המציא הזוכה לעירייה תוך המועד הקבוע לעיל, את נספח 4 למכרז, כאשר כל פרטיו מלאים, להוכחת עמידתו או עמידת קבלן השימור בתנאים הקבועים בסעיף 14.3 לעיל ו/או לא המציא לעירייה, במועד הקבוע לעיל, חוזה חתום בינו לבין קבלן השימור, במקרה בו תבוצענה עבודות השימור על ידי קבלן שימור, יחול האמור בסעיפים 18.6 ו-18.7 להלן.
- 14.11. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל האמור בפרק זה לגבי הזוכה, הינו בנוסף לכל ההוראות הקבועות במכרז זה לגבי הזוכה.

15. תנאים כלליים

- 15.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה המשוקללת הטובה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 15.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בעסקה. כמו כן תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה הפיתוח עם הזוכה (אף אם הוכרז זוכה), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.
- 15.3. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תחזרנה לו בשום מקרה.
- 15.4. 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.
- 15.5. 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 למעט מסמכים הנוגעים לנספח מס' 2 למכרז (ערבות המכרז) ולמסמכים הנוגעים לנספח מס' 6 למכרז (ההצעה הכספית של המשתתף במכרז) 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 החלטה על הזוכה במכרז.

16. תקינות ההצעה

- 16.1. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 16.2. כל משותף 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.
- 16.3. לא ניתן להגיש הצעה משותפת למספר משותפים העולה על שניים.

- 16.4 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.
- 16.5 כל שינוי או תוספת שייעשו 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.
- 16.6 הצעה שלא תמצא בתוך תיבת המוכרזים עד למועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.
- 16.7 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 16.8 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.

17. דירוג הצעות המשתתפים

לצורך קביעת ההצעה הזוכה במכרז, תדורגנה הצעות המשתתפים במכרז בניקוד איכות, על פי אמות המידה המפורטות להלן:

משקל מוחלט מירבי	הקריטריון	סוג הקריטריון
60 %	דמי השכירות החודשיים כמפורט <u>בנספח מס' 6</u> למכרז	A – כמותי
15%	איכות הניסיון המוכח, של מי אשר מיועד על פי ההצעה לשמש כמפעיל כהגדרתו בסעיף 2.2.17 לעיל, במהלך תקופה רצופה של עשרים וארבעה (24) חודשים לפחות, במהלך התקופה של 48 החודשים שקדמו למועד הקובע. ניהול בית מלון לעניין סעיף זה פירושו מילוי תפקיד המנהל הכללי של בית המלון או בעלות בהיקף של לפחות 50% מאמצעי השליטה בבית המלון. זאת על פי המפורט <u>בנספח מס' 8</u> למכרז	C – איכותי
10%	התרשמות כללית של ועדת הבדיקה במהלך הראיון האישי, כמפורט בסעיף 17.1.2.1 להלן, מהפרטים הכלולים בהצעת המשתתף ומהניסיון והמקצועיות המוצגים בה.	
10%	התרשמות מהתפיסה הרעיונית (הקונספט) כפי שהוצג על ידי המציע להפעלת המלון, כנדרש בסעיף 9.4 לעיל, כפי שהוצג הן במסגרת המסמכים שצורפו להצעתו והן במסגרת הראיון האישי. ההתרשמות תהיה בין היתר, מהמאפיינים הבאים: ייחודיות, חדשנות מקוריות, התאמה למתחם ביאליק, היתכנות הכלכלית של המודל המוצג.	

5%	<p>התרשמות כללית מהשימושים המשלימים הכלולים במסמכים שהוגשו על ידי המשתתף במסגרת הגשת הצעתו, כנדרש בסעיף 9.5 לעיל, ומידת התאמתם למלון ולמתחם ביאליק.</p>
----	---

17.1. ועדת הבדיקה

- 17.1.1. דירוג איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעות המשתתפים במכרז יבוצע על ידי ועדת בדיקה שתמנה העירייה.
- 17.1.2. לצורך דירוג איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעות המשתתפים במכרז, תפעל ועדת הבדיקה כדלקמן:
- 17.1.2.1. ועדת הבדיקה תזמן לראיון אישי, כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים בסעיפים 12.2.1 עד 12.2.5 לעיל (כולל), בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפניה את הפרטים הבאים:
- 17.1.2.1.1. עמידתו בתנאי הסף המפורטים בסעיפים 12.2.6 ו- 12.2.7;
- 17.1.2.1.2. להציג בפניה את השימושים המשלימים המוצעים על ידו כפי שפורטו על ידו בנספח 7 למסמכי המכרז.
- 17.1.2.1.3. איכות הצעתו כמפורט בטבלה הכלולה בסעיף 17 לעיל.
- 17.1.2.2. 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 ("ההבהרות וההשלמות").
- 17.1.2.3. ההבהרות וההשלמות, יהיו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.
- 17.1.2.4. 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.
- 17.1.3. 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.

17.3. בדיקת ההצעה הכספית ואומדן המכרז

- 17.3.1. מודגש כי, ההצעה הכספית תוגש בנפרד, במעטפה סגורה אשר תכלל במעטפת ההצעה, הכל כמפורט וכמוסבר בסעיף 6.3 לעיל.
- 17.3.2. מובהר בזאת, כי מעטפת ההצעה הכספית תיפתח רק אם תקבע ועדת המכרזים של העירייה, כי הצעתו של המשתתף במכרז עומדת בכל תנאי הסף הקבועים בסעיף 12 לעיל על תתי סעיפיו.
- 17.3.3. העירייה תערוך אומדן אשר יופקד על ידה תיבת המכרזים, טרם המועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה.
- 17.3.4. הצעתו של המשתתף במכרז, אשר דמי השכירות המוצעים בה, יהיו נמוכים מהאומדן, תהיה ועדת המכרזים רשאית אך לא חייבת לפסול אותה, לפי שיקול דעתה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי משתתף במכרז לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו, בשל פסילת הצעתו, עקב האמור בסעיף זה, לרבות החזר תשלום רכישת מסמכי המכרז ו/או כל הוצאה שהוציא בקשר עם הכנת המכרז.

שקלול ההצעות ייעשה בהתאם לנוסחה הבאה :

17.4.1 נוסחת הציון המשוקלל של ההצעות במכרז :

$$\frac{(A \times 60\%) + C}{D}$$

כאשר :

- A - דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידי המשתתף כמפורט
בנספח 6 ;
- C - סה"כ האחוז שנצבר במסגרת דרוג איכות הניסיון, מידת
ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית(מפורטים בטבלה
בסעיף 17) ;
- D - דמי השכירות הגבוהים ביותר שהוצעו במסגרת המכרז ;

17.4.2 להלן דוגמה לחישוב הציון המשוקלל (בהנחה שהוגשו שתי הצעות בלבד):

הצעה א' - דמי השכירות החודשיים הגבוהים ביותר –
₪ 2,000

- דירוג האיכות - 35%

הצעה ב' - דמי שכירות חודשיים –
₪ 1,800

- דירוג האיכות הגבוה ביותר
38%.

שקלול ההצעות :

$$\text{הצעה א' - } 95\% = \frac{(2,000 \times 60\%) + 35\%}{2,000}$$

$$\text{הצעה ב' - } 92\% = \frac{(1,800 \times 60\%) + 38\%}{2,000}$$

בהתאם לדוגמא שלעיל, הצעה א' היא ההצעה הזוכה.

17.5. ככל ששתי הצעות או יותר, תקבלנה ציון משוקלל זהה – תערך הגרלה, בנוכחות חברי ועדת המכרזים ובהשתתפות רואה חשבון, לשם בחירת ההצעה הזוכה מבין ההצעות שקיבלו ציון משוקלל זהה.

18. הודעה על הזכייה וההתקשרות

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

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

18.3. ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את השכרת המבנה לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים, בדבר זכיית הזוכה. ייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה בהתאם לקבוע בסעיף 15.1 לעיל. במקרה

כזה, לזוכה לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

18.4. חוזה הפיתוח ייחתם בשינויים המחוייבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

18.5. תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת חוזה הפיתוח ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה הפיתוח על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות ערבות הביצוע נספח י' לחוזה הפיתוח. אישור ביטוחי המקים נספח יב לחוזה הפיתוח יימסר במעמד מסירת החזקה לזוכה לשם ביצוע העבודות.

18.6. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 18.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

18.7. במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת 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 משותף אחר במכרז, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים 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.

18.8. לאחר השלמת מלוא התחייבויותיו של הזוכה, על פי חוזה הפיתוח, במלואן ובמועדן, ובכפוף להן, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, לשם חתימתה על חוזה השכירות, לרבות אישור ביטוחי השוכר נספח א2 ו-2 לב חוזה השכירות וערבות השכירות נספח מס' 4 לחוזה השכירות.

18.9. היה והזוכה לא יעמוד במי מהתחייבויותיו בסעיף 18.8 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 במבנה ובמגרש לידי העירייה, כשהם כוללת את כל התוספות, השיפוצים והשינויים שהוכנסו במבנה על ידי הזוכה, על פי חוזה הפיתוח ויחולו הוראות סעיף 16 לחוזה השכירות בשינויים המחוייבים.

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
להשכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז

נספח מס' 1

הצהרת המשתתף במכרז

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

שם המכרז: השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 בתל אביב יפו	מספר המכרז: 93/2015
---	---------------------

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

- 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 ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
- 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 חוזה השכירות ונספחיו.
- אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה עד **21 ביוני, 2016** - או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שערבות המכרז על הארכותיה תהיה בתוקף.
- להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף, בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
- אם נתקבל הצעתנו, אנו מתחייבים, כי תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת חוזה הפיתוח ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה הפיתוח על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות ערבות ביצוע נספח מס' 1 לחוזה הפיתוח. אישור ביטוחי המקים נספח מס' 1 לחוזה הפיתוח ימסרו על ידינו במועד בו תמסר לנו החזקה לשם ביצוע עבודות הפיתוח.
- עד המצאת ערבות הביצוע בהתאם לחוזה הפיתוח, תשמש ערבות המכרז שמסרנו בנוגע למכרז להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
- אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
- ככל שהצעה 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.

שם המשתתף במכרז/ החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר
------------------------	-------	-------	-------------

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 2 - ערבות המכרז

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות

נספח מס' 3

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות מכרז בנוסח **נספח מס' 2 למכרז**, וערבות שכירות בנוסח **נספח מס' 3 לחוזה השכירות**:

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 התעשיה 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 אדנים 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
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 4 – נוסח הצהרה על מעמד משפטי

נספח מס' 4

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 דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	(יש למלא טבלאות ב' ג' ד') ולצרף דו"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

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

חתימת עורך דין/רואה חשבון

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 4א – טבלת ניסיון המשתתף במכרז

סיוט

טבלת ניסיון המשתתף במכרז/קבלן השימור
 לחתימה על ידי הזוכה כתנאי לחתימת חוזה הפיתוח

פרוייקט מס' 1:				
מיקום העבודה:				
מועד הביצוע:				
שטח הרצפה של המבנה בו בוצעה העבודה:				
תיאור כללי של העבודה:				
שם	כתובת	טלפון ופקס	הערות	
המזמין				
מנהל הפרוייקט				
האדריכל				
קבלני משנה בביצוע הפרוייקט:				
שם	כתובת	טלפון ופקס	הערות	תחום
שמות ספקים:				
שם	כתובת	טלפון ופקס	הערות	ספק של:
הערות:				
עלות כוללת של הפרוייקט:				
זמן שהוקצב בחוזה לביצוע הפרוייקט:				
משך ביצוע הפרוייקט בפועל:				

הערות כלליות ותיאור דרישות מיוחדות/תנאים מיוחדים של הפרוייקט:

הערה: יש לצרף אישורים ו/או מסמכים ו/או חוזים ו/או המלצות מתאימות (לרבות מאת צוות השימור ברשות המקומית שבתחום שיפוטה בוצעה העבודה) ואישור הלקוח על פרטי העבודה.

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

חתימת המשתתף במכרז

תאריך

פרוייקט מס' 2:				
מיקום העבודה:				
מועד הביצוע:				
שטח הרצפה של המבנה בו בוצעה העבודה:				
תיאור כללי של העבודה:				
הערות	טלפון ופקס	כתובת	שם	
				המזמין
				מנהל הפרוייקט
				האדריכל
קבלני משנה בביצוע הפרוייקט:				
הערות	טלפון ופקס	כתובת	שם	תחום
שמות ספקים:				
הערות	טלפון ופקס	כתובת	שם	ספק של:
הערות:				
עלות כוללת של הפרוייקט:				
זמן שהוקצב בחוזה לביצוע הפרוייקט:				
משך ביצוע הפרוייקט בפועל:				

הערות כלליות ותיאור דרישות מיוחדות/תנאים מיוחדים של הפרוייקט:

הערה: יש לצרף אישורים ו/או מסמכים ו/או חוזים ו/או המלצות מתאימות (לרבות מאת צוות השימור ברשות המקומית שבתחום שיפוטה בוצעה העבודה) ואישור הלקוח על פרטי העבודה.

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

חתימת המשתתף במכרז

תאריך

פרוייקט מס' 3:				
מיקום העבודה:				
מועד הביצוע:				
שטח הרצפה של המבנה בו בוצעה העבודה:				
תיאור כללי של העבודה:				
הערות	טלפון ופקס	כתובת	שם	
				המזמין
				מנהל הפרוייקט
				האדריכל
קבלני משנה בביצוע הפרוייקט:				
הערות	טלפון ופקס	כתובת	שם	תחום
שמות ספקים:				
הערות	טלפון ופקס	כתובת	שם	ספק של:
הערות:				
עלות כוללת של הפרוייקט:				
זמן שהוקצב בחוזה לביצוע הפרוייקט:				
משך ביצוע הפרוייקט בפועל:				

הערות כלליות ותיאור דרישות מיוחדות/תנאים מיוחדים של הפרוייקט:

הערה: יש לצרף אישורים ו/או מסמכים ו/או חוזים ו/או המלצות מתאימות (לרבות מאת צוות השימור ברשות המקומית שבתחום שיפוטה בוצעה העבודה) ואישור הלקוח על פרטי העבודה.

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

חתימת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
ר' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 5 – תשריט המגרש

תשריט המגרש

כינון

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 6 – ההצעה הכספית של המשתתף במכרז

ההצעה הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 93/2015

שם המכרז: השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 תל אביב

לאחר שעינינו במסמכי המכרז, אנו מציעים לשלם, תמורת זכויות השכירות במבנה כהגדרתו בסעיף 2.2.9 למכרז ובהתאם לתנאי חוזה השכירות **נספח מס' 13** למכרז, **דמי שכירות חודשיים**, בסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), **לא כולל מע"מ**.

ידוע לנו כי:

דמי השכירות יוגדלו בהתאם לקבוע בסעיף 7 לחוזה השכירות.

לדמי השכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת ההארכה יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.

העבודות אשר תבוצענה על ידינו בהתאם להוראות מכרז זה, לרבות על פי חוזה הפיתוח ונספחיו, הינן בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל ולכל תשלום החל עלינו על פי חוזה השכירות ונספחיו וללא כל תמורה מצד העירייה.

אנו נישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ (לרבות, אך לא רק, מע"מ בגין השכירות כנגד חשבונית עיסקת אקראי), אשר יחולו בקשר עם העיסקה נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו.

פרטי המשתתף במכרז:

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
ר' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 7
השימושים המשלימים המוצעים על ידי המשתתף במכרז

השימושים המשלימים המוצעים על ידי המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 93/2015

שם המכרז: השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 תל אביב

השימושים המשלימים לשימוש המלונאי, המוצעים על ידינו הינם (ניתן להציע שימוש אחד או יותר, וכן ניתן להציע שימושים חלופיים):

מצורף לזה מסמך נפרד, בו מפורט כל אחד מהשימושים המוצעים אשר פורטו לעיל.

פרטי המשתתף במכרז:

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
ר'ח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 8
תצהיר המשתתף או המפעיל להוכחת ניסיון בהפעלה ובניהול מלון ושירותים משלימים

נספח מס' 8

נוסח תצהיר המשתתף או המפעיל להוכחת ניסיון בהפעלה ובניהול מלון ושירותים משלימים

אני הח"מ, _____ מס' זיהוי _____, *לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. תצהיר זה נעשה בתמיכה להצעתו של _____ במכרז מספר 93/2015.
2. אני מגיש תצהירי זה בשם _____ ("המצהיר") אשר הינו המשתתף במכרז/הגוף המוביל/בעל מניות במשתתף במכרז/תאגיד קשור לתאגיד המשתתף במכרז כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 12.3 למסמכי המכרז (מחק את המיותר**) ואני עושה תצהירי זה לשם הוכחת עמידתו של המצהיר בתנאי הסף הנדרשים בסעיף 12 למסמכי המכרז וכן לשם הוכחת נסיוני כנדרש בסעיף 17 למסמכי המכרז.
3. בתצהיר זה:
 - 3.1 "בעל מניות במשתתף במכרז" - בעל מניות המחזיק בהון מניות בהיקף של 30% לפחות מהון המניות המונפק של המשתתף.
 - 3.2 "הגוף המוביל" - כהגדרתו בסעיף 2.2.6 למסמכי המכרז.
 - 3.3 "תאגיד קשור" - תאגיד שמתקיים בו אחד מאלה: (1) הוא שולט בתאגיד המשתתף במכרז זה; (2) הוא נשלט בידי התאגיד המשתתף במכרז זה; (3) אדם אחר שולט בו ובתאגיד המשתתף במכרז זה לעניין סעיף זה "שליטה" פירושה – החזקת מחצית או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית ו/או החזקת מחצית או יור מהזכויות למינוי דירקטורים בתאגיד.
4. המצהיר הינו בעצמו, בעל ניסיון מוכח בניהול בית מלון, בתקופה רצופה של עשרים וארבעה (24) חודשים לפחות, במהלך התקופה של 48 החודשים שקדמו למועד הקובע. ניהול בית מלון לעניין סעיף זה פירושו מילוי תפקיד המנהל הכללי של בית המלון או בעלות בהיקף של לפחות 50% מאמצעי השליטה בבית המלון.
5. להלן טבלה בה מפורטים פרטי בית/בתי המלון שבהם שימש המצהיר מנהל כללי:

שם בית המלון	תקופת הכהונה כמנכ"ל	כתובת בית המלון	תיאור בית המלון

6. להלן טבלה בה מפורטים פרטי בית/בתי המלון שהיו או הינם בבעלות המצהיר (לפחות 50% מאמצעי השליטה):

שם בית המלון	תקופת הבעלות	כתובת בית המלון	תיאור בית המלון

7. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל, אמת.

חתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני מס' זיהוי _____, אשר הוכח לי כי הינו מורשה חתימה ב _____, ולאחר שהזהרתי אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחותמת עו"ד

* כאן ימולאו השם ומספר הזהות של החותם על התצהיר, שהינו מורשה חתימה המצהיר בשם התאגיד נותן ההצהרה או בעל המניות עצמו באופן אישי.
 ** יש למחוק מן התצהיר את ההגדרות וכן את הסעיפים המיותרים שאינם מתאימים למצהיר.

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
ר' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 9
תצהיר המשתתף להוכחת איתנות פיננסית

תצהיר להוכחת איתנות פיננסית

אני הח"מ _____ בעל ת.ז. _____ שכתובתי היא _____ מצהיר ומתחייב
בזה כדלקמן:

1. אני משמש בתפקיד _____ בחברת _____ ("המשתתף במכרז") ומוסמך בתוקף תפקידי לעשות תצהיר זה מטעם המשתתף במכרז.
2. תצהירי זה הינו נספח להצעת המשתתף במכרז במסגרת מכרז מספר 93/2015 השכרת מבנה ברחוב ביאליק 28 בתל אביב והפעלתו כמלון בוטיק ("המכרז").
3. תצהירי זה ניתן לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף במכרז בתנאי הסף המפורטים בסעיפים 13.1 עד- 13.3 (כולל) למסמכי המכרז.
4. ידוע לי כי עיריית תל אביב יפו מסתמכת על הצהרתי זו, ועל המצגים הכלולים בה, בהחלטתה באם לבחור בהצעת המשתתף במכרז כהצעה זוכה במכרז.
5. מחזור ההכנסות השנתי של המשתתף במכרז (לא כולל מע"מ) בשנת 2012 עמד על סך של _____ ₪ לפחות.
6. מחזור ההכנסות השנתי של המשתתף במכרז (לא כולל מע"מ) בשנת 2013 עמד על סך של _____ ₪ לפחות.
7. מחזור ההכנסות השנתי של המשתתף במכרז (לא כולל מע"מ) בשנת 2014 עמד על סך של _____ ₪ לפחות.
8. המשתתף במכרז אינו חייב סכומי כסף למי מרשויות המס ו/או לרשות מקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או למוסד לביטוח לאומי (למעט התשלום החודשי השוטף לכל אחד מהגופים האמורים).
9. המשתתף במכרז ו/או מי מבעלי המניות שלו, אינו מצוי בקשיים כלכליים ו/או חדלות פרעון.
10. בהתאם להוראת סעיף 13.3 למסמכי המכרז, אני מפרט בטבלה להלן רשימת תיקי הוצאה לפועל שפתוחים כנגד המשתתף במכרז נכון למועד החתימה על תצהירי זה. במסמך המצורף אני מפרט בתמצית ביחס לכל תיק, את כל הפרטים כנדרש בטבלה להלן:

מס' סידורי	שם הנושה	סיבת החוב	סכום החוב המקורי ותאריכו	סכום החוב נכון ליום 30.6.2015	סיבת החוב פרעון החוב	אי
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

ולראיה באתי על החתום:

_____ חתימה

_____ תאריך

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני
מר/גב' _____ המוכר לי אישית/שהזדהה בפני באמצעות ת.ז. _____
וחתם בפני על ההצהרה האמור וזאת לאחר שהזהרתי אותו שאם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק.

_____ חתימה וחותמת

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
ר' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 9א
אישור רואה חשבון

סיוט

אישור רואה חשבון

אנו משרד רו"ח _____ משמשים כרואה החשבון המבקר של _____ ("המשתתף במכרז") ואנו נותנים אישור זה לבקשתו.

1. אנו מאשרים כי, קיבלנו לידינו את התצהיר המלא והחתום לעניין עמידה בדרישות איתנות פיננסית נספח 9 למכרז פומבי מספר 93/2015 השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק ביאליק 28 תל אביב יפו ("המכרז"), אשר נחתם על ידי _____ ("התצהיר"), התצהיר החתום מצרורף ומסומן בחותמת משרדינו, לשם זיהוי.
2. ביקרנו את ההצהרות של המשתתף במכרז, הכלולות בתצהיר. הצהרות אילו הינן באחריותו של המשתתף במכרז. אחריותינו היא לחוות דעה על הצהרות המשתתף במכרז, בהתבסס על ביקורתנו ובהתבסס על הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים של המשתתף במכרז, אשר בוקרו על ידינו.
3. ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ונקטנו את אותם נהלי ביקורת אשר ראינו אותם כדרושים לפי הנסיבות. הביקורת בוצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרות הנ"ל הצגה מהותית מוטעית. הביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרות. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.
4. בהתאם לכך הריינו לאשר כדלקמן:
 - 4.1 מחזור ההכנסות השנתי של המשתתף במכרז (לא כולל מע"מ) בשנת 2012 עמד על סך של _____ ₪ לפחות.
 - 4.2 מחזור ההכנסות השנתי של המשתתף במכרז (לא כולל מע"מ) בשנת 2013 עמד על סך של _____ ₪ לפחות.
 - 4.3 מחזור ההכנסות השנתי של המשתתף במכרז (לא כולל מע"מ) בשנת 2014 עמד על סך של _____ ₪ לפחות.
 - 4.4 המשתתף במכרז אינו חייב סכומי כסף למי מרשויות המס ו/או לרשות מקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או למוסד לביטוח לאומי (למעט התשלום החודשי השוטף לכל אחד מהגופים האמורים).
 - 4.5 המשתתף במכרז ו/או מי מבעלי המניות שלו, אינו מצוי בקשיים כלכליים ו/או חדלות פרעון.

בכבוד רב

_____ שם רואה החשבון
_____ חתימה וחותמת
_____ תאריך

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
ר'ח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 9

שטר ערבות
ערבותו של הגורם הנוסף העומד בתנאי הסף ביחד עם המשתתף

נספח מס' 9 למכרז

אני הח"מ _____ נושא תעודת זהות מספר _____ שכתובתי היא _____ מתחייב בזה כלפי עיריית תל אביב יפו, באמצעות שטר ערבות זה כדלקמן: אני ערב לכל התחייבויותיו של _____ ("המשתתף במכרז") מכח הצעתו כפי שהוגשה במסגרת מכרז מספר 93/2015 השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק ברחוב ביאליק 28 תל אביב יפו ("המכרז"). אם וככל שתוכרז הצעתו של המשתתף במכרז כהצעה זוכה, אני ערב לכל התחייבויותיו של המשתתף במכרז על פי מסמכי המכרז וכן על פי חוזה הפיתוח וכן על פי חוזה השכירות ויראו אותי כאילו אני החייב העיקרי על פי כל אחד מהמסמכים האמורים

ולראיה באתי על החתום:

_____ חתימה

_____ תאריך

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ המוכר לי אישית/שהזדהה בפני באמצעות ת.ז. _____ וחתם בפני על ההצהרה האמור וזאת לאחר שהזהרתי אותו שאם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק.

_____ חתימה וחותמת

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
ר' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 10
תיק תעוד ביאליק 28
(ימסר במדיה מגנטית במפגש מציעים לפי דרישה)

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 93/2015
השכרת מבנה לשימור
והפעלתו כמלון בוטיק
רח' ביאליק 28 בתל-אביב יפו

נספח מס' 11
תיק מידע ביאליק 28

חלק ב' של המכרז

חוזה הפיתוח

ונספחיו

חוזה השכירות

ונספחיו

חוזה פיתוח

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום _____ בחודש _____ שנת 2015

בין: עיריית תל אביב-יפו

(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

..... **לבין:**

(להלן: "המקים")

מצד שני;

הואיל והעירייה מייעדת את המבנה להפעלה כמלון בוטיק, הכל כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 2 להלן;

והואיל ולצורך הפעלתו של המבנה כמלון בוטיק יש צורך בביצוע עבודות התאמה, פיתוח ושימור, כמפורט בחוזה זה על נספחיו להלן;

והואיל והעירייה פרסמה את המכרז, כהגדרתו להלן, על נספחיו;

והואיל והמקים הגיש הצעה במסגרת המכרז;

והואיל והעירייה קבעה כי הצעתו של המקים, שהוגשה במסגרת המכרז האמור, הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטה מס' של ועדת המכרזים של העירייה בישיבה מס' שהתקיימה ביום ובהתאם לאישור מועצת העירייה מס' מיום

והואיל והעירייה אישרה כי המקים בעצמו או קבלן השימור מטעמו, עומדים בכל התנאים הקבועים בסעיף 14.3 למסמכי המכרז, זאת כתנאי סף מוקדם לחתימת חוזה זה;

והואיל והמקים 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 ישא בכל ההוצאות, התשלומים והמסים, מכל מין וסוג, בקשר עם המימון, הפיתוח וההשלמה של הפרוייקט, כהגדרתו להלן ומסירתו לעירייה, לרבות הוצאות תשלומים ומסים שהחבות בהם, על פי דין, מוטלת על העירייה (אלא אם נאמר במפורש אחרת במסמכי המכרז) וזאת, בתמורה לשכירות המבנה והפעלתו כמלון בוטיק למשך תקופת השכירות כאמור ובהתאם לחוזה השכירות;

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 הפיתוח - תשריט המגרש – נא ראו נספח 5 לנספחי המכרז ;
נסח רישום של המגרש ;
- 1.3.2 נספח "ב" לחוזה הפיתוח - המפרט המיוחד ;
- 1.3.3 נספח "ג" לחוזה הפיתוח - נספח הנחיות לביצוע עבודות השימור במבנה על ידי הזוכה ;
- 1.3.4 נספח "ג1" לחוזה הפיתוח - חוזר המנהל הכללי של משרד התיירות מס' 12/2012 ;
- 1.3.5 נספח "ד" לחוזה הפיתוח - התוכניות שיוכנו על ידי המקום ויאושרו על ידי העירייה שבהתבסס עליהן תבוצענה עבודות הפיתוח עפ"י דין ;
- 1.3.6 נספח "ה" לחוזה הפיתוח - נוסח צו התחלת עבודה ;
- 1.3.7 נספח "ו" לחוזה הפיתוח - לוח הזמנים הכללי ;
- 1.3.8 נספח "ז" לחוזה הפיתוח - לוח הזמנים המפורט ;
- 1.3.9 נספח "ח" לחוזה הפיתוח - נוסח תעודת השלמה ;
- 1.3.10 נספח "ט" לחוזה הפיתוח - נוסח ערבות הביצוע ;
- 1.3.11 נספח "יא" לחוזה הפיתוח - נוסח ערבות הבדק ;
- 1.3.12 נספח "יב" לחוזה הפיתוח - נוסח אישור ביטוחי המקום ;
- 1.3.13 נספח "יב1" לחוזה הפיתוח - פטור מאחריות - הצהרה ;
- 1.3.14 נספח "יג" לחוזה הפיתוח - תיקי מתקן ותוכניות עדות.
- 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 המקום על פי המכרז ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום מקרה כגורע מהתחייבויותיו האמורות של המקום.

2. הגדרות

2.3 מונח שהוגדר במסמכי המכרז ולא הוגדר בחוזה זה, המשמעות שניתנה לו במסמכי המכרז תחול לגביו גם בחוזה זה.

2.4 בחוזה זה יהיה פירושם של המונחים הבאים, כפי הרשום לצידם, אלא אם מתחייב אחרת מהקשר הדברים:

2.4.1 "הפרויקט" - כל העבודות וכל הפעולות שעל הזוכה

לבצע על פי דרישות המכרז וחוזה זה וכל הכרוך בהן, לרבות, ביצוע עבודות הפיתוח כהגדרתן להלן והכל בכפוף להיתר הבניה, למפרט, ללוח הזמנים ולכל יתר מסמכי המכרז;

2.4.2 "אתר הפרויקט" - המקום בו מבוצע הפרויקט וסביבתו;

2.4.3 "המגרש" חלקה 1 בגוש 7226;

2.4.4 "המבנה" - מבנה הבנוי על המגרש והמיועד

לשימור, בשטח בנוי של כ-1,200 מ"ר ברחוב ביאליק 28 בתל-אביב-יפו (כאשר חזית נוספת שלו ממוקמת ברחוב זלמן שניאור 12), ושטח החצר הצמודה אליו עד לגבולות המגרש;

2.4.5 "היתר הבניה" - היתר בניה לביצוע עבודות הפיתוח

שיוכן ויוגש על-ידי המקים עפ"י כל דין וכפי שהוא יאושר על-ידי העירייה והרשויות המוסמכות;

2.4.6 "המכרז" - מכרז מספר 93/2015 להשכרת מבנה

לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28 בתל אביב יפו, על נספחיו, לרבות מסמכים ונספחים שיצורפו בעתיד, ככל שיצורפו;

2.4.7 "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;

2.4.8 קבצי שאלות ותשובות

כל קובץ של שאלות ותשובות אשר יפורסמו על ידי העירייה במסגרת המכרז ככל שיפורסמו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחוזה זה;

2.4.9 "המועד הקובע" -

המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז;

2.4.10 "המנהל" -

מנכ"ל חברת אתרים – חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב יפו בע"מ ("אתרים"), אשר תנהל את הפרוייקט כנותן שירותים לעירייה, או מי מטעמו;

2.4.11 חוזה השכירות" -

נספח 14 למסמכי המכרז על נספחיו; מי שאושר על ידי ועדת המכרזים כאחראי לכל התחייבויות הזוכה על פי תנאי חוזה השכירות וחתם על חוזה השכירות כנדרש;

2.4.12 "המפעיל" -

מי שנבדק ונמצא ע"י העיריה כעומד בכל התנאים המפורטים בסעיף 14.3 לתנאי המכרז, בין שהוא המקום בעצמו ובין שהוא קבלן מטעמו של המקום. קבלן השימור לבדו יבצע בפועל את כל עבודות השימור על פי המפורט בנספחים ג' ו-ג לחוזה זה וכל העבודות הכרוכות בביצוען. בכל מקום בחוזה זה בו נאמר "המקום" והוא מתייחס לביצוע עבודות שימור, יראו אותו כאילו נאמר: "המקום באמצעות קבלן השימור";

2.4.13 "קבלן השימור"

מי שאושר על ידי ועדת המכרזים כאחראי לכל התחייבויות הזוכה על פי תנאי חוזה זה וחתם על חוזה זה כנדרש. בכל מקום בחוזה זה בו נאמר "המקום" והוא מתייחס לביצוע עבודות שימור, יראו אותו כאילו נאמר: "המקום באמצעות קבלן השימור";

2.4.14 "המקום" -

- 2.4.15 "נציג המקים" - אדם (ולא תאגיד) שיתמנה על ידי המקים ואשר ישמש כבא-כוחו וכנציגו המוסמך של המקים לכל דבר וענין בקשר עם הפרוייקט ועם חוזה זה, והכל בהתאם להוראות חוזה זה בכלל וסעיף 15 על תתי סעיפיו בפרט.
- 2.4.16 "המפקח" - מי שימונה על ידי העיריה מעת לעת לשם פיקוח על עמידה בהתחייבויות המקים על פי חוזה זה ;
- 2.4.17 "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 המבנה, או כל עדכון למפרט זה, או לפרק מפרקיו, לפי המאוחר ;
- 2.4.18 "המפרט המיוחד" - נספח ג' לחוזה זה הכולל גם את הנחיות השימור ;
- 2.4.19 "המפרט" - המפרט המיוחד והמפרט הכללי שניהם יחד ;
- 2.4.20 "העירייה" - עיריית תל אביב – יפו ;
- 2.4.21 "התוכניות" - כל תוכנית שתוכן על ידי המקים ותאושר על ידי העירייה, כמפורט במסמכי המכרז ;
- 2.4.22 "חוזה השכירות" - נספח 13 למסמכי המכרז ;
- 2.4.23 "חוזה זה" - מסמך זה, על כל נספחיו, לרבות ולמען הסר ספק בלבד, כל יתר מסמכי המכרז ;
- 2.4.24 "לוח הזמנים הכללי" - לוח זמנים כללי לביצוע הפרוייקט, המצורף כנספח ז' לחוזה זה, לרבות כל תיקון בו, שיעשה על ידי העירייה, ו/או מי מטעמה, בהתאם להוראות חוזה זה ;

לוח זמנים מפורט לביצוע הפרוייקט, שיוכן על ידי המקים, ויאושר על ידי המנהל, הכל כאמור בסעיף 22 להלן, לרבות כל תיקון בו, שיעשה או יאושר על ידי העירייה, ו/או מי מטעמה, בהתאם להוראות חוזה זה; עם אישורו של לוח הזמנים המפורט כאמור בסעיף 22 להלן, יצורף לוח זמנים זה **כנספח "ח"** לחוזה זה;

לוח הזמנים הכללי ולוח הזמנים המפורט ביחד;

מדד מחירי תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובהעדר פרסום כאמור, כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו;

מדד מחירי תשומות הבניה למגורים, אשר פורסם ביום 15 לחודש שנת בגין חודש שנת

המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;

הוראה בכתב, בנוסח המצורף כנספח "ו" לחוזה זה, אשר תימסר למקים ו/או למי מטעמו, על ידי המנהל, אשר בה יקבע, בין היתר, המועד בו על המקים להתחיל בביצוע הפרוייקט;

ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;

ריבית פיגורים כהגדרתה על ידי החשב הכללי (חשכ"ל). הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;

2.4.25 "לוח הזמנים המפורט" -

2.4.26 "לוחות הזמנים" -

2.4.27 "מדד" -

2.4.28 "מדד הבסיס" -

2.4.29 "מדד חדש" -

2.4.30 "צו התחלת עבודה" -

2.4.31 "ריבית" -

2.4.32 "ריבית פיגורים" -

השטח התחום בקו בצבע אדום בתשריט נספח מס' 5 למכרז.

עבודות התכנון, עבודות הפיתוח, עבודות ההתאמה, עבודות השיפוץ, עבודות ההתחברות לתשתיות עירוניות או אחרות ועבודות השימור שיבוצעו על-ידי המקיס במבנה ו/או במגרש בהתאם להיתר בניה כדין שיוכן ויוגש על-ידי המקיס וכפי שהוא יאושר על-ידי העירייה והרשויות המוסמכות, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, ובהתאם להוראות העירייה;

כהגדרתה בסעיף 7.1 למסמכי המכרז;

כל תוכניות בניין העיר התקפות שחלות על שטחי עבודות הפיתוח, לרבות המגרש, במועד הקובע, כהגדרתו להלן, לרבות תוכנית בניין העיר;

תקופה של 36 חודשים החל במועד חתימת העירייה על חוזה זה;

תקופת השכירות במבנה שתחילתה בתום 36 חודשים ממועד סיום תקופת הפיתוח, וסיומה בתום 24 שנים ועוד 11 חודשים ממועד התחלת השכירות כאמור;

התשריט נספח "א" לחוזה זה; חוזר מנכ"ל משרד התיירות מספר מס' 3/2004 המצורף כנספח ד' לחוזה זה;

מלון חדרים ברמה B, כהגדרתם של מונחים אלה בחוזר מנכ"ל משרד התיירות, המצורף כנספח ד לחוזה הפיתוח, אשר יוקם ויופעל בהתאם להוראות המכרז;

הפעלת המבנה כמלון בוטיק;

2.4.33 "שטחי עבודות הפיתוח" -.

2.4.34 "עבודות הפיתוח" -

2.4.35 "תוכנית בניין העיר" -

או "התב"ע"

2.4.36 "תוכניות בניין העיר" -

2.4.37 "תקופת הפיתוח" -

2.4.38 "תקופת השכירות" -

2.4.39 "תשריט המגרש" -

2.4.40 "חוזר מנכ"ל משרד התיירות" -

2.4.41 "מלון בוטיק" -

2.4.42 "השימוש העיקרי במבנה" -

2.4.43 השימושים המשלימים" -

הפעלת בית קפה/מזנון, גלריה, מתחם
חינוך, מתחם תרבות ו/או כל שימוש
אחר שיותר למקים על-ידי העירייה
לפי שיקול דעתה, אותו יהא המקום
רשאי להפעיל ביתרת שטח המבנה
ובחצרו, בכפוף לקבלת רישיון עסק
מקום בו הוא נדרש, כאשר השימושים
המשלימים הינם נלווים ונוספים
לשימוש העיקרי במבנה;

סיומת

3. תכנון הפרוייקט וביצועו

3.1 היתר הבנייה

3.1.1 המקיים יכין, על חשבונו, את כל התוכניות, הבקשות והמסמכים

הדרושים לצורך קבלת היתר בנייה לביצוע הפרוייקט מאת הרשויות המוסמכות ("הבקשה להיתר הבנייה"). המקיים יגיש את הבקשה להיתר הבנייה, לאחר ובכפוף לאישורה על ידי המנהל, לאישור מנהל אגף נכסי העירייה. ככל שלמנהל אגף נכסי העירייה, תהיינה הערות לבקשה להיתר הבנייה, יועברו הערות אלו למקיים בתוך ארבעה (4) שבועות ממועד העברת הבקשה להיתר הבנייה לאישורו.

3.1.2 תכנון אדריכלי של העבודות יבוצע על ידי המקיים באמצעות בעלי

מקצוע בעלי ניסיון בשימור מבנים, כפי שמפורט במפרט - נספח ג' לחוזה זה. התכנון יאושר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה ואישורו כאמור מהווה תנאי מוקדם להגשת הבקשה לקבלת היתר בניה על ידי המקיים.

3.1.3 הבקשה להיתר הבנייה, תוכן על פי הנהלים המקובלים בוועדות

התכנון, תתאים להוראות כל דין, תוכניות בניין העיר, להוראות חוזה זה על נספחיו וכן תעמוד הבקשה להיתר הבנייה, בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן נדרש על פי הדין, ובכלל זה הוראות התב"ע, הנחיות היועצים מטעם העירייה, דרישות הרשויות המוסמכות השונות, לרבות אך לא רק כיבוי אש, פיקוד העורף, משטרה, חברת החשמל, מכון התקנים, משרד התקשורת, בזק, העירייה, והוועדה המקומית לתכנון ובניה, הכול כפי שיהיו בתוקף, מעת לעת, לפי הדרישה המחמירה יותר, הנחיות המפקח, כולל ביצוע התחייבויות המקיים עפ"י חוזה זה באשר לתקופות הבדק והאחריות והכל בתנאים המפורטים בחוזה זה.

3.1.4 המקיים מתחייב לבצע, על חשבונו, את כל התיקונים וההשלמות

בבקשה להיתר הבנייה, בהתאם להערות מנהל אגף נכסי העירייה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלתן ("הבקשה המתוקנת להיתר הבנייה").

- 3.1.5 הבקשה המתוקנת להיתר הבנייה תוגש לאישור מנהל אגף נכסי העירייה. ככל שלמנהל אגף נכסי העירייה, לא תהיינה הערות נוספות, תוגש הבקשה להיתר הבנייה, על ידי המקים, לרשויות התכנון המוסמכות, תוך שבעה (7) ימים ממועד אישורה על ידי מנהל אגף נכסי העירייה. ככל שלמנהל אגף נכסי העירייה תהיינה הערות נוספות, יבצע המקים תיקונים בהתאם להערות הנוספות, במועד שיקבע מנהל אגף נכסי העירייה ויגיש את הבקשה להיתר הבנייה, כולל התיקונים הנוספים לאישור מנהל אגף נכסי העירייה ויחול האמור ברישא לסעיף זה. למען הסר ספק מובהר בזה כי, אין באמור בסעיף זה ו/או בסעיף 3.1.4 לעיל, כדי לגרוע או לשנות מחובתו ומאחריותו של המקים, כפי שהיא מפורטת בין היתר בסעיף 3.1.3 לעיל, להכנת הבקשה להיתר הבניה באופן שיהיה תואם את כל הדרישות המקצועיות ובכלל.
- 3.1.6 תוך ארבעה עשר (14) ימים מיום הנפקת שובר לתשלום האגרות וההיטלים, על ידי רשויות התכנון המוסמכות, ככל ויחולו, לצורך הוצאת היתר הבנייה לביצוע הפרויקט, יהיה חייב המקים להשלים את כל התנאים אשר יידרשו על ידי רשויות התכנון המוסמכות, כתנאי למתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט ולשלם את כל התשלומים, האגרות וההיטלים לשם הוצאת היתר הבניה לביצוע הפרויקט ("היתר הבנייה"), למעט סכום האגרות העירוניות, בו תישא העירייה.
- 3.1.7 על אף האמור בסעיף 3.1.6 לעיל מובהר כי, אם וככל שידרש תשלום בגין קרן חניה, כתנאי למתן היתר הבניה, תשא העירייה בתשלומה. כמו כן ובנוסף מוסכם כי, אם וככל שתחול חובת תשלום היטל השבחה כתנאי לקבלת היתר הבניה ו/או העברת הזכויות במבנה, תחול חובת התשלום על העירייה.
- 3.1.8 המקים הוא האחראי הבלעדי לתכנון הפרויקט. אישור הבקשה להיתר הבנייה ו/או אישור הבקשה המתוקנת להיתר הבנייה ע"י מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו, אינו משחרר את המקים 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 הבניה.
- 3.1.9 בכל התנאים להיתר הבנייה לפיהם חלה חובה על "בעל ההיתר", כהגדרתו בהיתר הבנייה הנ"ל, תקויים חובה זו על ידי המקים, בהתאם לתנאי היתר הבנייה.
- 3.1.10 "סכום אגרות עירוניות" בסעיף 3 זה, משמעו, היטל סלילה הכולל: היטל כביש ומדרכה והיטל תיעול (למעט אגרות והיטלים המשולמות למי אביבים 2010 בע"מ);

3.1.11 המקים יעסיק אדריכלים, מהנדסים ויועצים שונים ("המתכננים") הרשומים לפי "חוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח-1958", לצורך תכנון הפרויקט ולביצוע הפרויקט ואשר ניסיונם הינו בהתאם למפורט בסעיף לחוזה זה.

3.1.12 מבלי לגרוע מהאמור לעיל בסעיף 3 זה, מודגש כי, המקים לא יגיש תוכנית כלשהי ו/או בקשה כלשהי להיתר בניה ו/או בקשה כלשהי לשינוי תוכניות בניין העיר, ללא הסכמה מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה ובכפוף לתנאים שיקבע מנהל אגף נכסי העירייה.

3.1.13 סעיפים 3.1.1 עד 3.1.12 (כולל) הינם יסודיים והפרתם, או הפרת איזה מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3.2 תכנון מפורט של הפרויקט

3.2.1 התכנון המפורט של הפרויקט, אשר יבצע המקים, יכלול לפחות את הקבוע במפרט ויתאם את היתר הבנייה ("התוכניות המפורטות").

3.2.2 המקים יגיש את התוכניות המפורטות לאישור המנהל תוך שלושה (3) חודשים מקבלת היתר בנייה.

3.2.3 המנהל יבדוק האם התוכניות המפורטות תואמות את היתר הבנייה וכוללות לפחות את הקבוע בהוראות המפרט, תוך שלושים (30) יום מקבלתן. ככל שהתוכניות המפורטות לא תכלולנה לפחות את הקבוע בהוראות המפרט ו/או לא תתאמנה להיתר הבנייה, יבצע המקים תוך ארבעה עשר (14) יום מקבלת הערות המנהל תיקונים בתוכניות המפורטות בהתאם להנחיות המנהל ("התוכניות המתוקנות").

3.2.4 המנהל יבדוק את התוכניות המתוקנות תוך ארבעה עשר (14) יום וככל שלא תהיינה לו הערות נוספות, יאשר למקים בכתב את התוכניות המתוקנות ("התוכניות המאושרות").

3.2.5 ככל שנדרש כי התוכניות המאושרות והתוכניות המפורטות המאושרות תאושרנה גם על ידי רשויות מוסמכות, יגיש המקים לרשויות התכנון המוסמכות רק את התוכניות המאושרות.

3.2.6 על המקים לבצע בתוכניות המאושרות, את כל התיקונים שידרשו ע"י הרשויות המוסמכות ו/או מהנדס העיר תל אביב - יפו. השלמת תיקונים אלה תארך לכל היותר שלושים (30) יום ממועד קבלת התוכניות המאושרות.

3.2.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תיקון ו/או שינוי לתוכניות ו/או לתוכניות המתוקנות ו/או לתוכניות המאושרות, יבוצעו על ידי המקים ועל חשבונו וכל תיקון ו/או שינוי כאלו, יבוצעו רק לאחר קבלת אישור בכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו.

3.2.8. אישור התוכניות המפורטות, ע"י מנהל אגף נכסי העירייה ו/או מי מטעמו, אינו משחרר את המקים מאחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם תכנון הפרויקט, אם יהיה כזה.

רשות השימוש

4

- 4.1 תוך שלושים (30) יום ממועד אישור התוכניות המפורטות המאושרות על ידי הרשויות ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של המקים עד למועד זה, בהתאם למסמכי המכרז ולחוזה זה, תעמיד העירייה לרשות המקים, לצורך ביצוע הפרוייקט, את שטחי עבודות הפיתוח (הכוללים כאמור את המגרש).
- 4.2 המקים יחזיק בשטחי עבודות הפיתוח כ"בר – רשות" בלבד, בתקופת הפיתוח וזאת, אך ורק לשם ביצוע הפרוייקט כאמור בחוזה זה.
- 4.3 במעמד מסירת רשות השימוש בשטחי עבודות הפיתוח למקים, ובכפוף להמצאת כל המסמכים והאישורים אשר על המקים להמציא לעירייה כתנאי לקבלת רשות השימוש במגרש, ייחתם בין הצדדים פרוטוקול מסירה ("פרוטוקול המסירה") ובו יאשר המקים, כי הוא מקבל את המגרש כמצבו ("as is") במעמד מסירת רשות השימוש.
- (מועד חתימת פרוטוקול המסירה, ייקרא להלן: "מועד מסירת רשות השימוש").
- 4.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי העירייה תהיה זכאית להקדים את מועד מסירת רשות השימוש והמקים מתחייב לקבל לרשותו את שטחי עבודות הפיתוח במועד מוקדם זה.
- 4.5 תקופת רשות השימוש תחל במועד מסירת רשות השימוש ותבוא לידי סיום בתום תקופת הפיתוח.
- 4.6 רשות השימוש במגרש הניתנת למקים לביצוע העבודות להקמת הפרוייקט על פי חוזה זה, אינה מעניקה לו כל זכות חזקה ו/או זכות אחרת במגרש אשר לא הוענקה לו מפורשות במסגרת חוזה זה.
- 4.7 המקים מתחייב לאפשר לעירייה ו/או נציגיה ו/או למי מטעמה להיכנס למגרש, בכל עת סבירה, לכל מטרה שהיא, במהלך כל תקופת הפיתוח.
- 4.8 מובהר, כי מבלי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה, תוקנינה למקים 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 המקים זכאי לעשות שימוש בסעיף זה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

הצהרות המקימים והתחייבויותיו

המקימים 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 המקימים מצהיר כי ידוע לו כי על-פי הוראות התב"ע המבנה הינו מבנה לשימור, וכי הוא מתחייב לתכנון ולבצע את הפרוייקט בהתאם לדרישות השימור המפורטות בנספח ההנחיות לביצוע עבודות השימור המצורף כנספח ג'1 לחוזה זה.
- 5.3 המקימים מצהיר כי ידוע לו כי על-אף המטרות והשימושים המותרים במבנה לפי הוראות התב"ע, הרי שהשימושים היחידים שהוא יהא רשאי לבצע במבנה הם הפעלת המבנה כמלון בוטיק, כאשר תינתן לו אפשרות לעשות ביתרת שטח המבנה ובחצרו שימוש נוסף ומשלים למטרות: בית קפה/מזנון, גלריה, חינוך, תרבות 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 הפיתוח, במגרש ובסביבתם, ובדק את מכלול הנתונים, התנאים, הגורמים והשיקולים הנוגעים לביצוע הפרוייקט, ובכלל זה את מצבם הפיזי של שטח עבודות הפיתוח, המגרש ובסביבתם, דרכי הגישה אליהם, טיב הקרקע, תוכניות בנין עיר החלות על שטחי עבודות הפיתוח 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, התקשורת, הביוב, התיעול, הניקוז והתשתיות האחרות, בין שהן קיימות ובין שהן מתוכננות, בין שהן עיליות ובין שהן תת קרקעיות, ואשר יש להן, לדעת המקימים, רלוונטיות לביצוע הפרוייקט, ולביצוע יתר התחייבויות המקימים על פי מסמכי החוזה, וכל דבר ועניין אחר המשפיעים, או העשויים להשפיע, על ביצוע הפרוייקט, כדאיתו, כולו או חלקו, על ידי המקימים, וכן על ביצוע יתר התחייבויות המקימים על פי מסמכי החוזה ועל זכויותיו של המקימים על פי מסמכי החוזה, ומצא, כי המגרש מתאים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלא וכי אין ולא תהינה לו כל טענות ו/או תביעות נגד העירייה ו/או כל מי מטעמה בקשר למגרש ו/או בגין אי התאמה מכל סוג שהוא. המקימים 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 הפיתוח, לרבות המגרש, מצויים בסמיכות לבנייני מגורים ולבניינים המשמשים לעסקים ולמבנים אחרים, ולפיכך ביצוע הפרוייקט מחייב משנה זהירות ונקיטת כל האמצעים הדרושים על מנת למנוע נזקים לבניינים, למבנים האמורים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או לנזק לגוף ו/או לרכוש של מי שנמצא בסביבת שטחי עבודות הפיתוח והמגרש; למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, המקים יהא אחראי לנקיטת כל האמצעים האמורים והוא ישא באחריות הבלעדית לכל נזק, בין בגוף ובין ברכוש, שיגרם, אם יגרם, לבניינים ולמבנים האמורים ו/או לדיירים ולמשתמשים בהם ו/או לעסקים ו/או החוכרים בקשר עם כל נזק שיגרם לגוף ולרכוש למי שנמצא בסביבת שטחי עבודות הפיתוח והמגרש, כתוצאה מביצוע הפרוייקט או כנובע הימנו.

5.5 כי בחן ובדק היטב את כל היבטי הפרוייקט, לרבות כל ההיבטים המקצועיים, התכנוניים, הביצועיים והמשפטיים, הכרוכים בביצוע הפרוייקט בהתאם לתנאי המכרז והחוזה, לרבות כל הדרישות הנדרשות על פי כל דין ו/או על ידי הרשויות המוסמכות, הן לעניין האישורים, הרשיונות, ההיתרים והתקנים הדרושים לצורך ביצוע הפרוייקט בהתאם לתנאי החוזה והן לעניין התשלומים, ההוצאות והמיסים, מכל מין וסוג, החלים על ביצוע הפרוייקט 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 התחייבויותיו לביצוע הפרוייקט, 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 הפרוייקט ואת כל שאר הגורמים העלולים להשפיע על ביצוע הפרוייקט ועל קצב התקדמותו, לרבות – אך מבלי לגרוע מכלליות האמור – טיב המבנה, התשתיות באזור, צנרת ומתקנים תת-קרקעיים, 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 הפרוייקט. ידוע ומוסכם עליו כי אין באזכורם או באי אזכורם של גורמים אלו או אחרים, לעיל, שיש או שיכולה להיות להם השפעה על העבודות וקצב ביצוען, 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 הפיתוח.
- 5.9 כי הוא מודע ומסכים לכך, שביצעו של הפרוייקט 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 הפרוייקט על ידי המקים, בשלמותו ובמועדו, וכן כי העבודות, כולן או חלקן, עשויות להתבצע בחודשי הקיץ, או (לפי העניין) בחודשי החורף; כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הוא מודע לכך שיתכן ובשטחי עבודות הפיתוח והמגרש קיימים מי תהום, אשר ביצוע הפרוייקט כולל, בין היתר, עבודות להשפלתם, הכל בהתאם להוראות הקבועות בעניינים אלה במסמכי החוזה.
- 5.10 כי ברשותו כוח האדם וכל הכלים והאמצעים – הכספיים והאחרים – הדרושים על מנת לבצע את הפרוייקט ואת כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, במלואן ובמועדו, ביעילות, במיומנות ובהתאם ללוחות הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הכלולים במסמכי החוזה.
- 5.11 כי יקים את הפרוייקט בעצמו, או באמצעות קבלן מטעמו, בהתאם. בכל מקרה, מבצע הפרוייקט, בין אם זה המקים ובין אם הקבלן מטעמו, יהיה רשום כדין, במהלך כל תקופת ביצוע הפרוייקט, אצל רשם הקבלנים בהתאם לחוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969 ותקנותיו, בענף ובסיווג מתאימים לביצוע הפרוייקט. בנוסף, כל קבלני המשנה אשר יועסקו על ידי המקים, או הקבלן, בביצוע הפרוייקט, 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 הפרוייקט ומילוי אחר כל ההתחייבויות על פי חוזה זה ונספחיו.
- 5.12 כי יעסיק לצורך תכנון והקמת הפרוייקט, רק אדריכלים, מהנדסים ויועצים שונים ("המתכננים") הרשומים לפי "חוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח - 1958".
- 5.13 כי יבצע את הקמת הפרוייקט, במשך תקופת הפיתוח, וישלימו, בהתאם ובכפיפות להוראות כל דין, החוקים, התקנות והתקנים החלים ו/או שיחולו מעת לעת, להיתר הבניה שיינתן להקמת הפרוייקט ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים במסמכי המכרז וחוזה זה, והכל לשביעות רצונה המלא של העירייה. למען הסדר הטוב יובהר, כי תקופת הפיתוח לפי חוזה זה כוללת גם את השלמת התכנון של הקמת הפרוייקט על-ידי המקים ואישורו על-ידי הגורמים המוסמכים על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין וקבלת כל ההיתרים, האישורים והרישיונות, הנדרשים למקם לצורך התחלת הקמת הפרוייקט.

- 5.14 כי הוא מודע ומסכים לכך, כי דוחות וסקרים שנעשו או יעשו (אם נעשו או יעשו), על ידי העירייה ו/או המנהל בקשר עם הפרוייקט, ואשר נמסרו, או ימסרו, לפי שיקול דעתה של העירייה ו/או המנהל, לעיונו של המקים, הינם לצורך אינפורמציה בלבד, וכי אין, ולא יהא, בהם כדי לפטור את המקים מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו את כל הבדיקות הדרושות לצורך ביצוע הפרוייקט וקיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, וכי אין, ולא תהא, למקים, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, כל תביעה, דרישה ו/או טענה בקשר עם דוחות וסקרים כאמור, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם.
- 5.15 כי הוא מודע ומסכים לכך, שהזכות לשכור ולהפעיל את המבנה למשך תקופת השכירות כנגד תשלום דמי השכירות בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות **נספח 13** למסמכי המכרז, יהוו את התמורה היחידה והבלעדית לה יהיה זכאי בגין ביצוע הפרוייקט על ידיו וכי הוא לא יהיה זכאי לכל תמורה אחרת ו/או נוספת מעבר לכך, וכי על יסוד בדיקותיו, שוכנע, כי זכות השכירות במבנה לתקופת השכירות וכנגד תשלום דמי השכירות כפי שנקבע בחוזה השכירות מהווה תמורה ראויה והוגנת עבור ביצוע כל התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה.
- 5.16 כי הוא מודע לכך שמעבר לרשות השימוש על פי חוזה זה לצורך הקמת הפרוייקט, אין למקים זכויות כלשהן בשטחי עבודות הפיתוח ו/או במגרש ו/או במבנה ו/או בפרוייקט. העירייה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית לבצע עבודות בשטחי עבודות הפיתוח, 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 מי מטעמה בשטחי עבודות הפיתוח ובמגרש במהלך תקופת הפיתוח.
- 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 שתבצענה, אם תתבצענה, על ידי העירייה ו/או על ידי מי מטעמה, בשטחי עבודות הפיתוח ובמגרש, במהלך תקופת הפיתוח.
- 5.18 כי הוא מוותר בזאת, באופן סופי מוחלט ובלתי חוזר, כלפי העירייה ו/או 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 המקים מצהיר כי ידוע לו שלמבנה ולמקרקעין זכויות בנייה נוספות המאפשרות הוספת קומה בנסיגה על הגג של המבנה ("זכויות הבנייה הנוספות").
- 5.21 המקים מצהיר, כי ככל שהוא לא ינצל ו/או ככל שלא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבנייה הנוספות כולן או חלקן, לא תהיה לו ו/או למי מטעמו, כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין כך והוא ו/או מי מטעמו, לא יהיו זכאים לכל תשלום או פיצוי שהוא בגין כך.

- 5.22 המקים מצהיר כי לא יגיש כל בקשה להיתר בנייה במגרש, לרשויות התכנון המוסמכות, ללא הסכמה מראש ובכתב של העירייה.
- 5.23 סעיף 5 זה, על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

סיוסור

עדיפות בין מסמכים

6

- 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, יהיה סדר העדיפות בין המסמכים השונים, בכל הנוגע לביצוע הפרוייקט, כדלקמן (בסדר עדיפות יורד):
- 6.1.1 חוזה הפיתוח (נספח מס' 12 למסמכי המכרז);
 - 6.1.2 התוכניות (נספח ה' לחוזה זה);
 - 6.1.3 המפרט הטכני המיוחד (נספח ג' לחוזה זה);
 - 6.1.4 המפרט הכללי;
 - 6.1.5 תקנים ישראליים;
 - 6.1.6 תקנים זרים;
 - 6.1.7 טופס ההצעה של המקים למכרז (נספח מס' 1 למכרז).

- 6.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף משנה (א) לעיל, בכל מקרה של אי בהירות ו/או דו משמעות במסמכי המכרז ו/או סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות המסמכים השונים המהווים את מסמכי המכרז, אשר לא ניתן להבהירן ו/או ליישבן בעזרת הוראות סעיף משנה (א) לעיל, כי אז יחולו תמיד אותן הוראות וייחוסו תמיד אותם פירושים הנותנים לעירייה את מירב הזכויות ויחול תמיד אותו פירוש שהינו לטובת העירייה בנסיבות העניין. הוראות מסמכי המכרז תפורשנה תמיד כבאות להוסיף על זכויות העירייה ולא לגרוע מהן.
- 6.3 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.

ביצוע התחייבויות המקים בהתאם להנחיות העירייה ו/או המנהל ו/או מנהל אגף נכסי

7

העירייה ולהוראות הדין

- 7.1 המקים מתחייב בזאת לבצע את הפרוייקט ולהשלימו, על חשבונו בלבד, בהתאם ובכפפות 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 שהפרוייקט, 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 הפרוייקט, 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.

עבודה בשעות היום ובימי חול

8

8.1 אלא אם כן הותנה במפורש אחרת בחוזה זה, לא תבוצע עבודה כלשהי במסגרת הפרוייקט 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 הפרוייקט בשעות הלילה ובימי שבת ומועדי ישראל.

8.3 שעות פעילות ציוד מכאני באתר הבניה תהינה בהתאם לאישורי עיריית תל אביב - יפו.

9.1 ביקש המקים לבצע עבודות כלשהן במסגרת הפרוייקט 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 כדין, 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 הפרוייקט באמצעות קבלני משנה, לא ישחרר את המקים מאחריותו כלפי העירייה לביצוע הפרוייקט 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 בפרוייקט ו/או לזכות אותו בתשלום כלשהו.

9.3 המקים מתחייב, כי בכל התקשרות בינו לבין קבלן משנה כלשהו בקשר עם הפרוייקט, 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.

התוכניות ומסמכי העבודה

10

10.1 התוכניות המאושרות והתוכניות המפורטות המאושרות ולוחות 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 הפרוייקט (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 בפרוייקט 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 הפרוייקט ולצורך ביצוע הפרוייקט בלבד, וכי הוא לא יעשה בהם כל שימוש שהוא אלא לצורך ביצוע הפרוייקט. עם דרישתה הראשונה של העירייה ו/או מי מטעמה, ובכל מקרה עם השלמת הפרוייקט 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 ויהוו 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.

העדר זכות עכבון למקים

11

למקים ו/או למי מטעמו אין, ולא תהא, כל זכות עיכבון לגבי הפרוייקט, שטחי עבודות הפיתוח, 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 לפרוייקט 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.

סעיף 11 זה הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

- 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 הפרוייקט, 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

- 13.1 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 הפרוייקט 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 הפרוייקט ולעשות בו כל פעולה שהיא, בין כדי לפקח על ביצוע הפרוייקט 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 ידיו, 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 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 הפרוייקט ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה.

מנהל אגף נכסי העירייה והמנהל

- 14.1 מנהל אגף נכסי העירייה, והמנהל הינם באי-כוחה המוסמכים של העירייה בכל דבר ועניין בקשר עם חוזה זה בכלל, וביצוע הפרוייקט 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 הפרוייקט על ידי המקים, לרבות את טיב העבודה ההנדסית, העבודה הקבלנית, והחומרים שנעשה בהם שימוש בביצוע הפרוייקט 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 הפרוייקט, 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 הפרוייקט ולכל מקום בו מבוצעת עבודה בקשר עם הפרוייקט, לרבות למקומות בהם מוכנים מסמכים, חומרים, מכונות או חפצים הקשורים לביצוע הפרוייקט, 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 הפרוייקט 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 המקיים 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 במימושו, או באי מימושו, על ידיהם ו/או על ידי מי מטעמם, כדי לשחרר את המקיים 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.

נציג המקיים

15

- 15.1 כתנאי מוקדם למסירת רשות השימוש, ימסור המקיים לעירייה את פרטיו של נציג המקיים (לרבות: שם, כתובת, פרטי קשר וקורות חיים, וכן כל פרט אחר שתבקש העירייה) ויבקש את אישורה של העירייה לזהותו של נציג המקיים.
- 15.2 המקיים ימנה את נציג המקיים בהוראה בלתי חוזרת לצורך מילוי אחר הוראות חוזה זה. נציג המקיים ישמש כמנהל פרויקט מטעמו של המקיים וישמש כבא-כוחו וכנציגו המוסמך של המקיים לכל דבר וענין בקשר עם הפרוייקט ועם חוזה זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מודגש כי, החלטות של נציג המקיים וסיכומים שיושגו עמו, יחייבו את המקיים לכל דבר וענין ויראו אותן כסיכומים והחלטות של המקיים עצמו. בכלל זה יהיה נציג המקיים מוסמך להכריע בנושאים כדלקמן: כל הקשור באחריותו הכוללת של המקיים 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 המקיים יהיה מוסמך לקבל עבור המקיים, הנחיות מקצועיות מהמנהל ו/או מהמפקח ו/או מי מטעמם.

- 15.4 נציג המקיים יהיה מהנדס או אדריכל, במשרה מלאה, הרשום כדין על-פי "חוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח - 1958" ובעל ניסיון מוכח של 10 שנים לפחות, כמהנדס או כאדריכל, בביצוע עבודות דומות בהיקפן ובמהותן לעבודות נשוא מכרז זה.
- 15.5 המקיים לא יחליף את נציג המקיים, אלא אם קיבל לכך את אישור המנהל ו/או מהמפקח, מראש ובכתב. המנהל לא יסרב לבקשתו של המקיים להחליף כאמור את נציג המקיים, אלא מטעמים סבירים. המנהל ו/או המפקח יהיו רשאים, בכל עת, להורות למקיים להחליף את נציג המקיים, והמקיים מתחייב לעשות כן, ללא דיחוי.
- 15.6 כל פניה של המקיים אל העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח ו/או מי מטעמם, בקשר עם הפרויקט, תיעשה באמצעות נציג המקיים. כל פניה ו/או הודעה, שתעשה או תימסר, על ידי העירייה ו/או המנהל ו/או המפקח ו/או מי מטעמם לנציג המקיים, תיחשב, לכל דבר ועניין, כפניה ו/או הודעה, שנעשתה או נמסרה כדין, למקיים.
- 15.7 להסיר ספק, אין, ולא יהא, במינוי נציג המקיים כדי לגרוע באופן כלשהו מהתחייבויותיו של המקיים על פי מסמכי החוזה.
- 15.8 המקיים מוותר בזאת על כל טענה בדבר חריגה מסמכות, רשלנות, מעשה או מחדל של נציג המקיים, אשר יש בהם כדי לגרוע מאחריותו של המקיים כלפי העירייה ו/או המנהל.

- 16 תחילת ביצוע הפרוייקט ותקופת ביצועו**
- 16.1 במועד מסירת רשות השימוש ובכפוף לקיום היתר בנייה כדין להקמת הפרוייקט, ימסור המנהל למקים את צו התחלת העבודה, בנוסח המצורף **כנספח "ו"** לחוזה זה.
- 16.2 המקים יתחיל בביצוע הפרוייקט במועד מסירת רשות השימוש, ימשיך בביצועו בקצב הדרוש לשם השלמתו עד ולא יאוחר מתום תקופת הפיתוח, 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 רשיון ו/או היתר הדרושים על פי דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לצורך ביצוע הפרוייקט. יובהר בזאת, כי תחילת ביצוע הפרוייקט 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 בפרוייקט, אשר ביצועה כפוף, על פי כל דין ו/או על פי דרישות הרשויות המוסמכות, לאישור, רשיון ו/או היתר כלשהו, בטרם התקבלו בידי כל האישורים, הרשיונות וההיתרים האמורים כדין.
- 16.5 סעיף 16 זה על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 17 ארכה להשלמת ביצוע הפרוייקט**
- 17.1 המנהל רשאי לקבוע כי עקב נסיבות מוצדקות שאינן בשליטת המקים ואשר לא היו צפויות, תינתן ארכה למועד השלמת הפרוייקט, בהתאם להחלטתו הסופית והמוחלטת של המנהל, אשר תיעשה בכתב. ארכה כאמור, לא תזכה את המקים בפיצוי או בתשלום אחר בשל האיחור בהשלמת הפרוייקט.
- 18 קצב ביצוע הפרוייקט**
- 18.1 המקים ינקוט את כל האמצעים הדרושים על מנת להבטיח, שהפרוייקט יבוצע ברציפות ובקצב הדרוש להשלמתו בהתאם ללוחות הזמנים ובתקופה הקבועה להשלמתו בהתאם ללוחות הזמנים.

18.2 סבר המנהל כי קצב ביצוע הפרוייקט, 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 שננקטו 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 יהוו 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 הפרוייקט, כולו או חלקו, בעצמה ו/או באמצעות כל גורם אחר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולהשתמש לצורך כך בכל הציוד, המתקנים והחומרים הנמצאים באתר הפרוייקט, 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 17% (שבעה עשר אחוז) לכיסוי הוצאותיה הכלליות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות באמצעות ניכויים ו/או קיזוזים 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 לפרוייקט, לפחות פעם בשבוע, במשרדי המנהל או בפרוייקט או בכל מקום אחר שיראה למנהל (להלן: "**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 הפרוייקט.

למען הסר ספק, יובהר כי המנהל רשאי לזמן פגישות עבודה בנוגע לפרוייקט על פי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל הגבלה, כמו כן, יהיה רשאי המנהל לזמן לפגישות כל אדם ו/או גוף הקשור לפרוייקט.

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.

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

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 הפרוייקט, 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 ההפסקה 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 ההפסקה לתקופה, והכל בהתאם להוראות, שתינתנה לו לעניין זה על ידי המנהל.

19.2.3 היה ותקופת ההפסקה 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 ההפסקה 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 21.2 זה.

19.2.4 הוראות סעיף 19.2.3 לעיל, לא תחולנה מקום שבו ההפסקה בביצוע הפרוייקט, כולו או חלקו, בגינה נמסרה למקים הודעת ההפסקה 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 21.2.3 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 הענין), הכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעת ההפסקה 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 לענין זה על ידי המנהל.

סעיף 19.3.2 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 שהמקים החל בפועל בביצוע הפרוייקט, אזי, העירייה תשלם למקים 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 למקים בגין ביצוע זה. העירייה תשלם למקים את השכר הראוי המגיע לו בהתאם לקביעת המנהל, בקיזוז כל סכום המגיע לעירייה מאת המקים, אם מגיע. מוסכם בזאת במפורש, כי קביעתו של המנהל בנוגע לתשלום למקים, בין אם מגיע לו תשלום ובין אם לאו, יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל תביעות המקים כלפי העירייה, ו/או מי מטעמה, והמקים 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 שהמקים החל בפועל בביצוע הפרוייקט, אזי המקים 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 המקים 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, ולמקים 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 המקים כאמור בחוזה זה להלן, כי אז המקים 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.

- חשיבות לוחות הזמנים** 20
- מובהר בזאת, כי העירייה רואה חשיבות לעמידת המקים בלוחות הזמנים, וכי יכולתו של המקים לעמוד בלוחות הזמנים הינה תנאי עיקרי ויסודי בחוזה זה.
- לוח הזמנים הכללי** 21
- 21.1 המקים 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 המקים 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.
- לוח הזמנים המפורט** 22
- 22.1 בכדי להבטיח את ביצוע הפרוייקט בלוח הזמנים הכללי, ואת האפשרות של המנהל לעקוב אחר התקדמות ביצוע הפרוייקט, יכין המקים, על חשבון, לוח זמנים מפורט לביצוע הפרוייקט, אשר יותאם לכל התקופות, השלבים ואבני הדרך הקבועים בלוח הזמנים הכללי, ויכלול, בין היתר, את כל העבודות הכלולות במסגרת הפרוייקט, בין שהן מבוצעות על ידי המקים ובין על ידי מי מטעמו (**להלן – "לוח הזמנים המפורט"**). לוח הזמנים המפורט יהא ערוך בצורת לוח גנט.
- 22.2 תוך שלושים (30) יום מיום מתן צו התחלת העבודה, יגיש המקים לאישור המנהל את לוח הזמנים המפורט שהוכן על ידיו, כאמור בסעיף 22.1 לעיל. עם אישור לוח הזמנים המפורט על ידי המנהל, יצורף לוח הזמנים המפורט (כפי שיעודכן מעת לעת, בהתאם להוראות חוזה זה), כנספח "ח" לחוזה זה, ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו. המקים מתחייב לבצע, תוך 7 ימים מקבלת הערות המנהל, תיקונים ללוח הזמנים, בהתאם להערות המנהל.
- 22.3 לא הגיש המקים את לוח הזמנים המפורט לאישורו של המנהל כאמור בסעיף 22.2 לעיל, יהא המנהל רשאי, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים הנתונים לעירייה בגין כך על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין, להכין את לוח הזמנים המפורט, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, והכל על חשבון המקים, באופן שהמקים ישא בכל ההוצאות שנשאה בהן העירייה בגין הכנת לוח הזמנים המפורט על ידי המנהל כאמור לעיל, בתוספת 17% (שבעה עשר אחוז) לכיסוי הוצאותיה הכלליות. העירייה תהא רשאית לגבות את הסכומים האמורים מן המקים בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות באמצעות מימוש ערבויות.

22.4 מדי חודש יעדכן המקיס את לוח הזמנים המפורט בהתאם לביצוע הפרוייקט בפועל. לוח הזמנים המפורט יוגש בצורת "גנט" ולפי תוכנת msproject. מובהר בזאת, כי עדכון לוח הזמנים המפורט כאמור לעיל, יעשה אך ורק לעניין סדר העבודות הכלולות בפרוייקט, הקשרים שביניהן ומשך הזמן המוקצב לביצוען, ובשום מקרה (למעט מקום בו נקבעה, אם וככל שנקבעה, ארכה בהתאם להוראות חוזה זה), לא באופן המשנה, או העלול לשנות, את המועדים הקבועים בלוח הזמנים הכללי לביצוע השלבים השונים של הפרוייקט.

אי עמידה בלוחות הזמנים 23

23.1 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.

23.2 מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים הנתונים לעירייה על פי מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין, תהא העירייה רשאית לגבות מהמקיס כל תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי, אשר יגיעו לעירייה מאת המקיס על פי הוראות מסמכי החוזה ו/או על פי כל דין, בגין אי עמידה של המקיס 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 ערבויות.

23.3 סעיף 23 על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

	<u>ארגון שטח הפרוייקט</u>	24
24.1	המקום יארגן את שטח הפרוייקט בהתאם לנתוני השטח, להנחיות המנהל ולהוראות כל דין.	
24.2	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.	
	<u>גידור</u>	25
25.1	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.	
25.2	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.	
25.3	המקום יקבע בגדר שערים ו/או כניסות, בהתאם להנחיות המפקח וכל רשות מוסמכת רלוונטית.	
25.4	המקום יהיה האחראי הבלעדי לתחזוקת הגדר, והוא מתחייב לתקן באופן מיידי כל פריצה ו/או ליקוי שיתגלו בגדר.	
25.5	בגמר ביצוע הפרוייקט, יפרק המקום את הגדר ויפנה אותה מאתר הפרוייקט.	
25.6	כל ההוצאות הכרוכות בהקמת הגדר, אחזקתה, הסטתה מעת לעת על פי הצורך וסילוקה מאתר הפרוייקט בגמר ביצוע הפרוייקט, תחולנה על המקום.	
	<u>שמירה</u>	26
26.1	החל מן המועד שנקבע בצו התחלת העבודה להתחלת ביצוע הפרוייקט, ולמשך כל תקופת ביצוע הפרוייקט, ידאג המקום לספק, על חשבונו, מערך שמירה לאתר הפרוייקט. ככל שתתיר העירייה למקום לבצע עבודות התארגנות באתר הפרוייקט, לפני צו התחלת עבודה, מתחייב המקום לספק, על חשבונו, מערך שמירה ממועד זה.	
26.2	מובהר בזאת, כי חובתו של המקום לשמירה באתר הפרוייקט כאמור חלה החל מן המועד שנקבע בצו התחלת העבודה להתחלת ביצוע הפרוייקט וזאת, אף אם במועד האמור המקום טרם החל בביצוע הפרוייקט בפועל. לצורך כך, תהא העירייה רשאית ליתן למקום רשות כניסה מוגבלת לאתר הפרוייקט.	

- 26.3 השמירה תבוצע על ידי חברת שמירה בעלת ידע וניסיון בשמירה על אתרי בניה, וזאת שבעה (7) ימים בשבוע, עשרים וארבע (24) שעות ביממה, לרבות בזמנים בהם לא מבוצעות עבודות באתר הפרוייקט.
- 26.4 המנהל יהא רשאי להורות למקים להגדיל את מספר השומרים, והמקים מתחייב לפעול בהתאם להוראות המנהל לעניין זה.
- 26.5 המקים ידאג לכך, שחברת השמירה תבטח עצמה כנגד גניבות ונזקים עד לגבול הביטוח שייקבע על ידי העירייה, כך שגם גניבות קטנות של רכוש השייך לעירייה ו/או למי מטעמו עד גבול הביטוח ישולמו לעירייה ללא קשר לגודל הגניבה, לכמויות ולמספר הגניבות.

שילוט 27

- 27.1 תוך עשרה (10) ימים מן המועד שנקבע בצו התחלת העבודות כמועד תחילת ביצוע הפרוייקט, יתקין המקים, על חשבונו, שלט פח מואר בגודל שלושה (3) מטר X ארבעה (4) מטר לפחות, באתר או בסמוך לו (להלן: "השלט"). השלט יכלול את שם הפרוייקט, שמות המתכננים, המקים, ופרטים נוספים שיקבעו על ידי המנהל. תוכן השלט, צורתו, גודל האותיות, צורת ומיקומו וכל עניין אחר הקשור בשלט - ייקבעו בלעדית ע"י המנהל. השלט יהיה מואר בשעות הלילה.
- 27.2 השלט יכלול הדמיה ממוחשבת צבעונית ברמה גבוהה ("פרוצס"). ההדמיה תבוצע ע"י המקים בהתאם לתוכניות הממוחשבות, שיסופקו למקים ע"י המנהל ו/או מי מטעמו. קובץ ממוחשב של תכנון השלט כולל ההדמיה, יימסר למנהל בסוף תכנונו, ועל המקים לקבל את אישור המנהל טרם ייצורו.
- 27.3 המקים ימציא למנהל אישור ממהנדס קונסטרוקציה המאשר את השלט ואופן התקנתו באתר ביצוע הפרוייקט. פרט לשלט זה לא יורשה כל שילוט אחר אלא עם הורה על כך המנהל, מראש ובכתב, ו/או אם הדבר נדרש על ידי כל רשות מוסמכת ו/או על פי הדין.
- 27.4 על המקים להביא בחשבון, כי יתכן שבמהלך הפרוייקט יידרש לשנות את מיקומו של השלט, כתוצאה מאילוצים של התקדמות ביצוע הפרוייקט, או עקב דרישות של המנהל או מכל סיבה אחרת.
- 27.5 כל ההוצאות והעלויות הכרוכות בתכנון השלט, ייצורו, הקמתו, תחזוקתו, הסטתו מעת לעת וסילוקו משטח הפרוייקט בגמר ביצוע הפרוייקט, תחולנה על המקים וכך הדבר גם לגבי כל שלט אחר שיידרש המקים להציב באתר ביצוע הפרוייקט, על פי הוראות המפקח ו/או על פי הוראות כל רשות מוסמכת ו/או על פי הוראות הדין.

- 28.1 המקים מתחייב להקים על חשבונו ולהחזיק, על-פי כל דין לרבות על-פי כללי הבטיחות החלים על-פי כל דין, את כל המבנים הארעיים הדרושים לו ולעובדיו לצורך עבודתו התקינה, וזאת בתאום ובאישור המנהל והרשויות. במהלך עבודתו יתחזק המקים את המבנה ו/או את המבנים הארעיים וישמור על ניקיונם.
- 28.2 המקים מתחייב להתקין ולהחזיק על חשבונו משרד לשימוש המנהל והמפקח. המקים יבטיח שמירה על המשרד וידאג לחיבורו למערכות חשמל, מים, ביוב, טלפון, לניקיונו השוטף ולתקינות הציוד והריהוט בהם, לרבות יישא בתשלום כל ההוצאות החלות על בעלים ומחזיקים של משרד כאמור, ללא יוצא מן הכלל.
- 28.3 כל ההוצאות הכרוכות בהקמתם ובהכשרתם של המבנים והמשרד האמורים לעיל, תחזוקתם, תשלומי אגרות וארנונה, הסטתם מעת לעת וסילוקם מאתר הפרוייקט בגמר ביצוע הפרוייקט, תחולנה על המקים.

חשמל, מים ושירותים אחרים

- 29.1 הספקת שירותי חשמל, מים, טלפון וכל שירות אחר הדרוש בשטח הפרוייקט לצורך ביצוע הפרוייקט הינם באחריות המקים ועל חשבונו. כל חיבור חשמל ו/או כל חיבור אחר יעשה בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, המקים יהיה אחראי לכל הקשור לחיבור המערכות לצורכי עבודת המקים בפרוייקט. מועדי ניתוק מערכות מים וחשמל הקיימות בשטח הפרוייקט (אם וככל שניתוק כאמור יידרש), יתואמו על ידי המקים עם כל הרשויות הרלוונטיות ועם המנהל.
- 29.2 העירייה לא תהא אחראית להפסקות מים, או חשמל, או לכל הפסקה אחרת בהספקת שירותים אחרים כלשהם לשטח הפרוייקט, מכל סיבה שהיא, והמקים ישא בעצמו בכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו בגין הפסקות כאמור.
- 29.3 בגמר ביצוע הפרוייקט, או בכל מועד אחר עליו יורה המנהל, יפרק המקים, על חשבונו, את הרשתות הזמניות, שהקים כאמור בשטח הפרוייקט.
- 29.4 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.

ניקיון ופינוי פסולת

- 30.1 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.

- 30.2 סילוק הפסולת ייעשה על ידי המקיים מדי יום ביומו, ובכל מקרה לפי הנחיות המנהל.
- 30.3 ניקיון שטח הפרוייקט בגמר ביצוע הפרוייקט יבוצע על ידי המקיים על אחריותו ועל חשבונו ובהתאם להוראות המפקח.
- 30.4 הפסולת תסולק לאתר מורשה על פי הדין.
- 30.5 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 לענין זה, וכן קנסות שיוטלו (אם יוטלו) בגין שפיכת פסולת במקום שאינו מאושר, תחולנה על המקיים.

סימון ומדידה

31

- 31.1 המקיים יעסיק מודד מוסמך מטעמו בקשר עם ביצוע הפרוייקט ויספק, על חשבונו, את כל המכשירים והאביזרים הדרושים לשם כך, וזאת משך כל תקופת ביצוע הפרוייקט.
- 31.2 נקודות הקבע המשמשות מוצא למדידות תימסרנה למקיים על ידי המנהל. במידת הצורך, ובכל מקרה לפי דרישת המנהל, יתקין המקיים, על חשבונו, נקודות קבע נוספות. המקיים ישמור על קיומן ושלמותן של נקודות הקבע, הן בתוך שטח הפרוייקט, והן מחוצה לו.
- 31.3 המקיים יהיה אחראי לסימון נכון ומדויק של הפרוייקט ולכונותם של הגבהים, הממדים וההכוונה של כל חלקי הפרוייקט בהתחשב עם נקודות הקבע שימסרו לו כאמור, וכן יהיה אחראי לבדוק את הגבהים המסומנים בתוכניות, והכל בהתאם להוראות המנהל.
- 31.4 כל ערעור על גבהים קיימים המסומנים בתוכניות, יוגש למנהל לא יאוחר מתום עשרה ימים ממועד קבלת צו התחלת העבודה. טענות שתטענה לאחר מועד זה לא תילקחנה בחשבון. החלטת המנהל בנושא זה תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- 31.5 המקיים יהא אחראי לשגיאות ו/או אי דיוקים בסימון מן הסימונים, ויהא חייב בתיקון, על חשבונו, של כל חלק מן הפרוייקט שבוצע ו/או שנבנה על סמך סימון שגוי ו/או לא מדויק.
- 31.6 כל ההוצאות הכרוכות בסימון האמור, לרבות התקנת נקודות קבע נוספות על אלו שימסרו למקיים על ידי המנהל, שמירתן וחידושן של נקודות הקבע, תיקון ו/או ביצוע מחדש של עבודות שבוצעו על סמך סימון שגוי ו/או לא מדויק (לרבות הוצאות הכרוכות בהריסת עבודות כאמור), תחולנה על המקיים.
- 31.7 מודד המקיים יבצע כל מדידה אשר העירייה ו/או המנהל ידרשו ממנו לבצע לרבות עדכוני תכנון, מבלי לקבל כל תוספת תשלום כלשהי.

בטיחות בביצוע הפרוייקט

32

- 32.1 המקיים 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.

- 32.2 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 .
- 32.3 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.
- המקים מקבל על עצמו את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), 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.
- 32.4 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.
- 32.5 לינת פועלים בשטח הפרוייקט אסורה.
- 32.6 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 ידיו במישרין ובין אם נעשה באמצעות מי מטעמו.
- 32.7 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.
- 32.8 המקים ידאג לכך שבפרוייקט יהיה ציוד מגן אישי עבור, לפחות, עשרה (10) מבקרים אשר יבקרו באתר הפרוייקט בו זמנית.
- 32.9 סעיף 32 זה, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

- 33.1 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.
- 33.2 המקים מתחייב כי הוא האחראי הבלעדי לניקוז השפלת מי התהום ועליו לפעול בהתאם לגורמי הרשויות השונות בכל הנוגע לכך, על חשבונו.
- 33.3 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.
- 33.4 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.
- 33.5 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.
- 33.6 לשמור על שלמות מבנים ומתקנים קיימים, בין עיליים ובין תת קרקעיים, בשטח הפרוייקט, בסביבתו ובדרכי הגישה אליו, ולתקן כל נזק שייגרם 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 לדייריהם ולמשתמשים בהם.

33.7 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.

33.8 כל ההוצאות הכרוכות בשמירה על שלום הציבור והסביבה כאמור לעיל, תחולנה על המקים.

33.9 סעיף 33 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

שמירה על איכות הסביבה 34

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

34.2 מבלי לגרוע מאחריותו כאמור לעיל, מתחייב המקים 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 המקים 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.

34.3 כל ההוצאות הכרוכות בשמירה על איכות הסביבה כאמור לעיל, תחולנה על המקים.

אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים 35

35.1 כל מחצבים ואוצרות טבע, וכן עתיקות, שימצאו (אם וככל שימצאו) בשטח הפרוייקט הינם רכושה של העירייה ולמקים אין, ולא תהא, כל זכות בהם ו/או בקשר אליהם, ובכלל זה לא תהא למקים כל זכות לשימוש, לניצול, להוצאה, להצגה, להשמדה ו/או לעשיית כל פעולה אחרת בהם.

35.2 עתיקות, כמשמען בחוק העתיקות, תשל"ח – 1978, או בכל חוק אחר בדבר עתיקות, וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי או גיאולוגי או ארכיאולוגי אשר יתגלו באתר הפרוייקט – נכסי מדינה הם, והמקים ינקוט, על חשבון, את אמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך.

	פללי	36
36.1	המקים מתחייב לספק, על אחריותו ועל חשבונו, את כל הציוד, הכלים, המתקנים, החומרים, וכל יתר האמצעים הדרושים לביצועו של הפרוייקט, בהתאם ובכפיפות להיתר הבניה, למפרט, לתוכניות, לתנאים המיוחדים לביצוע, ללוחות הזמנים ולכל יתר התנאים והדרישות הקבועים במסמכי החוזה. סעיף 36.1 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.	
36.2	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.	
	<u>טיב החומרים והמלאכה וביצוע בדיקות</u>	37
	<u>טיב החומרים והמלאכה</u>	37.1
37.1.1	לצורך ביצוע הפרוייקט, ישתמש המקים אך ורק בחומרים חדשים מהמין המשובח ביותר ובכמויות מספיקות. כל המלאכות הנדרשות במסגרת ביצוע הפרוייקט תבוצענה ברמה מעולה.	
37.1.2	כל החומרים בהם יעשה המקים 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, ובהעדור הוראה אחרת במפרט, יתאימו החומרים לרמת התקן הגבוהה ביותר.	
37.1.3	כל חומרים אשר יסופקו על ידי המקים יהיו מהטיב המשובח ביותר וממוצרי יצרן מוכר.	
	<u>ביצוע בדיקות</u>	37.2
37.2.1	המקים מתחייב לספק ולבצע, על חשבונו, את כל הבדיקות הדרושות לצורך הבטחת התאמתם ועמידתם של החומרים בתנאי המפרט. המקים 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 המקים 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 המקים לטיב החומרים והמלאכה בהם יעשה שימוש לצורך הפרוייקט.	

- 38.1 המנהל יהיה רשאי, בכל עת, ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להורות למקים, והמקים 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 המקים ועל אחריותו. להסיר ספק, המנהל יהא מוסמך להורות למקים לנהוג כאמור, גם מקום שהחומרים ו/או העבודות כבר נבדקו על ידיו.
- 38.2 לא מילא המקים אחר הוראות המנהל שניתנו לו כאמור לעיל, תהא העירייה, לאחר מתן הודעה בכתב של שבעה (7) ימים, מראש, למקים, לבצען בעצמו, ו/או באמצעות מי מטעמו, והכל על חשבון המקים. במקרה כאמור, תהיה העירייה רשאית לגבות מהמקים את כל ההוצאות שנגרמו לה בגין ביצוע פעולות כאמור, בתוספת 17% (שבעה עשר אחוז) לכיסוי הוצאותיה הכלליות, וזאת בכל דרך שהיא, לרבות באמצעות מימוש ערבויות.

- כוח עבודה** 39
- 39.1 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.
- 39.2 כוח העבודה יהיה מיומן, מנוסה ובאיכות גבוהה, בהתאם לסוגי העבודות השונים הכלולות בפרוייקט.
- 39.3 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.
- 39.4 מחסור בכוח אדם או קשיים בהשגת עובדים, לא יהוו עילה לעיכוב בביצוע הפרוייקט ו/או לשינוי כלשהו בהתחייבויותיו של המקים על פי מסמכי החוזה.
- 39.5 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.
- 39.6 הוראות פרק זה תחולנה, הן לגבי עובדים שיועסקו על ידי המקים, והן לגבי עובדים שיועסקו על ידי כל קבלן משנה מטעמו.
- 39.7 סעיף 39 על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרה של תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של החוזה.

השגחה מטעם המקים - מנהל עבודה ראשי, מהנדס ביצוע ומודד

40 מבלי לגרוע מחובתו להעסיק בעלי תפקידים ובעלי מקצוע אחרים, המקים מתחייב בזאת, להעסיק באופן קבוע ורציף, במשך כל תקופת ביצוע הפרוייקט, צוות שיכלול, בין היתר, מנהל עבודה ראשי, מהנדס ביצוע אזרחי ומודד מוסמך אשר ידרשו לעמוד בתנאים הבאים:

מנהל עבודה 40.1

- 40.1.1 מנהל עבודה רשום כדין במשרד העבודה והרווחה כמנהל עבודה מוסמך, בעל תעודת הסמכה, לביצוע עבודות בענף הבניה.
- 40.1.2 המקים יסמיך את מנהל העבודה הראשי כאחראי בטיחות במקום ביצוע העבודות, במסגרת הכשרתו כמנהל עבודה ובמסגרת תפקידו כמנהל עבודה.
- 40.1.3 בעל ותק של 8 (שמונה) שנים כמנהל עבודה ראשי.

- 40.1.4 בעל ניסיון מוכח כמנהל עבודה ראשי בשני (2) פרויקטים בהם בוצעו עבודות שימור, במהלך שמונה (8) השנים האחרונות, בשטח של לפחות 750 מ"ר כל מבנה.
- 40.1.5 נוכחות במקום ביצוע העבודות במשך כל שעות העבודה המקובלות ולאורך כל תקופת ביצוע העבודות.
- 40.2 **מפקח** : בהתאם להוראות ניספח י"ט לחוזה זה.
- 40.3 **מהנדס ביצוע**
- 40.3.1 מהנדס אזרחי הרשום כדין, בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים, התשמ"ח – 1958, ברשם המהנדסים.
- 40.3.2 בעל ניסיון של ארבע (4) שנים לפחות כמהנדס ביצוע בפועל, בשטח, באתר ביצוע עבודות בניה.
- 40.4 **מודד מוסמך**
- מודד ממשלתי או מודד שבידו רשיון תקף לפי תקנות המודדים (מקצוע המדידה), התשמ"ב - 1982.
- 40.5 המקים ימציא למנהל את פרטיהם וקורות חייהם של מנהל העבודה הראשי, מהנדס ביצוע אזרחי והמודד המוסמך, בטרם יעסיקם במקום ביצוע הפרויקט ו/או בקשר אליו.
- 40.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיה על המקים להמציא למנהל כל מסמך אותו יתבקש להמציא בקשר עם מנהל העבודה הראשי, מהנדס ביצוע אזרחי והמודד המוסמך.
- 40.7 המקים יגרום לכך, כי מנהל העבודה הראשי ומהנדס הביצוע מטעמו יהיו נוכחים בשטח הפרוייקט בכל תקופת ביצוע הפרוייקט, כמשגחים מטעמו של המקים על ביצוע הפרוייקט, ויהיו נגישים וזמינים למנהל, בכל עת.
- 41 **תנאי עבודה**
- 41.1 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.
- 41.2 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.

41.3 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.

החלפת עובדים ומועסקים 42

42.1 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 שבירה אחרת, והמקים מתחייב להיענות להוראת המנהל ולבצע את ההחלפה כאמור, תוך 5 (חמישה) ימים מיום קבלת הוראת המנהל, והכל על חשבוננו ועל אחריותו של המקים.

42.2 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.

43.1 השלמת הפרוייקט משמעה, השלמת עבודות הפיתוח, השיפוץ וההתאמה של המבנה, בהתאם להוראות מסמכי המכרז וחווה זה, כשהם בנויים ומושלמים, מוכנים לשימוש מידי 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.

43.2 להסיר ספק, מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף 43.1 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

44.1 הושלם הפרוייקט, יודיע על כך המקים, בכתב, למנהל.
 44.2 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.

44.3 תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הודעת המקים כאמור לעיל, יערוך המנהל, ו/או מי מטעמו, בנוכחות נציג 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.

44.4 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.

44.5 המנהל ימסור למקים תעודת השלמה, בנוסח המצורף **כנספת "ט"** לחוזה זה, בהתקיים כל התנאים המצטברים להלן:

44.5.1 עבודות הפיתוח של המבנה הושלמו בהתאם להוראות החוזה, והחזקה הייחודית בהם נמסרה לעירייה בהתאם לפרוטוקול מסירת חזקה אשר ייחתם בין הצדדים ("**פרוטוקול מסירה**") ;

44.5.2 בוצעו כל התיקונים בהתאם לפרוטוקול התיקונים לשביעות רצון המנהל ;

44.5.3 נמסרו למנהל כל מסמכי העבודה, כאמור בסעיף 10.2 לעיל ;

44.5.4 הומצאו על ידי המקים למנהל כל האישורים הדרושים על פי דין לשם תחילת השימוש במבנה למטרות להם הינו מיועד, לרבות אישור מאת העירייה אשר מאפשר לאכלס את המבנה וכן אישור בהתאם לסעיף 157 א' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ולמעט רשיון עסק.

44.5.5 נמסר למנהל חוזה שכירות חתום על ידי המקים ;

44.5.6 נמסרו למנהל כל המסמכים אותם על המקים להמציא יחד עם חוזה השכירות החתום על ידו, כגון ערבויות ואישורי ביטוח ;

44.5.7 המקים שילם לעירייה את מלוא היתרה המגיעה לעירייה בגין היקף השינויים, ככל שהעירייה זכאית לכך, במועד הקבוע בסעיף 48.2 להלן.

44.5.8 העירייה חתמה על חוזה השכירות ;

44.6 להסיר ספק, תעודת ההשלמה לא תהווה תחליף, ולא תבוא במקום, כל אישור ו/או תעודה הנדרשים על פי כל דין.

44.7 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 הבדק, בהתאם לקבוע בחוזה זה ובחוזה השכירות.

45 תוכניות עדות ותיקי מתקן

45.1 כתנאי לקבלת תעודת ההשלמה, כמפורט בסעיף 44 לעיל, יגיש המקים למנהל תוכניות עדות (AS MADE) ותיקי מתקן אשר הוכנו על ידו ועל חשבונו.

- 45.2 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).
- 45.3 תוכניות העדות תבוצענה על רקע התוכניות המאושרות והתכניות המפורטות המאושרות ועליהן יסמן המקים את השינויים האמורים.
- 45.4 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.
- 45.5 למרות ובנוסף לאמור לעיל, בכל מקרה שבו תתגלנה 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.
- 45.6 לאחר אישור תוכניות העדות ותיקי המתקן על ידי המנהל, יעדכן המקים על חשבונו את תוכניות העדות ותיקי המתקן ("תוכניות העדות ותיקי המתקן המאושרים").
- 45.7 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.
- 45.8 בתום תקופת השכירות יעדכן המקים את התכניות וימסור עותק נוסף מעודכן של תכניות העדות ותיקי המתקן.
- 45.9 סעיף 45 זה על תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- מסירה לעירייה** 46
- 46.1 עם השלמת הפרוייקט, בהתאם לאמור לעניין זה בסעיף 43 לעיל, ימסור המקים לידי העירייה את המבנה, בשלמותו, על כל מרכיביו, חלקיו והמתקנים הנלווים אליו ואת שטחי עבודות הפיתוח. האמור לעיל יחול, בהתאמה, על כל חלק של הפרוייקט שהושלמה בנייתו כאמור.
- 46.2 מוסכם בזאת במפורש, כי המקים לא יהא רשאי לעכב את המסירה לידי העירייה כאמור לעיל, משום סיבה שהיא, לרבות לא מחמת דרישות ו/או תביעות כלשהן, שיש לו כלפי העירייה, ו/או כלפי המנהל, ו/או כל גורם אחר.

46.3 מובהר, כי אין, ולא יהא, באמור בסעיף 46 זה לעיל, ו/או בכל הוראה אחרת בחוזה זה, כדי לגרוע באופן כלשהו מזכותה של העירייה להחזיק במגרש ו/או בפרוייקט, כולו, או חלקו ו/או לעשות בהם כל שימוש שהוא גם בטרם השלמת הפרוייקט ומסירתו לידי העירייה כאמור לעיל.

46.4 סעיף 46 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

חוזה השכירות

47

47.1 לאחר השלמת ביצוע הפרוייקט במלואו ובמועדו ובכפוף למילוי כל התחייבויות המקיים על פי חוזה זה, לרבות קבלת תעודת ההשלמה והמצאת חוזה השכירות **נספח 13** למסמכי המכרז, כשהוא חתום על ידי המקיים בצירוף כל המסמכים שעל המקיים להמציא לעירייה בהתאם לחוזה השכירות ובהתקיים האמור בסעיף 47.3 להלן, תחתום העירייה על חוזה השכירות והחל ממועד זה יהיה המקיים רשאי להפעיל את המבנה בהתאם לתנאי חוזה השכירות. בנוסף ולמען הסר ספק מובהר בזה כי, המקיים מחוייב למסור לעירייה, זמן מספיק קודם למועד המיועד לחתימת הסכם השכירות על ידה, את התשריטים נספחים א-1א-3 להסכם השכירות, כתנאי מוקדם לחתימת העירייה על הסכם השכירות.

47.2 ידוע למקיים כי גם במקרה שלא יעלה בידו לעמוד בתנאים לחתימת חוזה השכירות על ידי העירייה, יהא על המקיים לעמוד במלוא התחייבויותיו כאמור בחוזה השכירות, לרבות תשלום ארנונה, תחזוקת המבנה, עריכת ביטוחים וכו'.

47.3 כתנאי לחתימת העירייה על חוזה השכירות, יידרש המקיים להוכיח, כי הוא או המפעיל, עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 9.3, 9.4, 9.5, 12.11, 12.12, 12.13 לתנאי המכרז.

47.4 לעירייה שיקול דעת בלעדי להחליט, האם עומד המקיים, או המפעיל בתנאים הנזכרים בסעיף 47.3 לעיל.

47.5 אישרה העירייה כי המקיים עומד בתנאים הקבועים בסעיף 47.3 לעיל, יחול האמור בסעיף 47.8 להלן.

47.6 אישרה העירייה כי המפעיל עומד בתנאים הקבועים בסעיף 47.3 לעיל, ימציא המקיים לעירייה, תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה בדבר אישור המפעיל, את חוזה השכירות כשהוא חתום על ידו או על ידי המפעיל לפי העניין.

47.7 הודיעה העירייה בכתב למקיים, כי הוא עצמו וגם המפעיל, אינם עומדים בתנאים הקבועים בסעיף 47.3 לעיל, יהא המקיים חייב להמציא לעירייה תוך עשרים ואחד (21) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה, מפעיל חלופי, העומד בתנאים הנזכרים בסעיף 47.3 לעיל.

אישרה העירייה כי המפעיל החלופי, עומד בתנאים הקבועים בסעיף 47.3 לעיל, ימציא המקיים לעירייה, תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה בדבר אישור המפעיל החלופי, חוזה חתום בינו לבין המפעיל החלופי.

הודיעה העירייה למקים, כי המפעיל החלופי, גם הוא אינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 47.3 לעיל, אזי לא ייחתם עם המקים חוזה שכירות והמקים ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי להתחיל להפעיל את המבנה. מבלי לגרוע באמור לעיל, ידוע למקים כי עליו לעמוד בכל התחייבויותיו בקשר עם המבנה, למעט הפעלתו, לרבות תשלום ארנונה, תחזוקת המבנה, עריכת ביטוחים וכו' גם במקרה שבו לא יותר לו להפעיל את המבנה, מכל סיבה שהיא.

47.8 מובהר בזאת כי המקים מתחייב להפעיל את המבנה בהתאם להוראות חוזה השכירות **נספח 13** למסמכי המכרז לחוזה זה, בעצמו אם אישרה זאת העירייה, או באמצעות המפעיל שהוצע על ידו ואושר על ידי העירייה.

בדק ותיקונים

48

48.1 לצורך חוזה זה, תקופת הבדק פירושה התקופה שממתן תעודת השלמה לפרוייקט לידי המקים ועד למועד סיום תקופת השכירות בהתאם לחוזה השכירות.

48.2 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 מסמכי החוזה 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 שיוורה 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.

48.3 להבטחת התחייבויות המקים על-פי סעיף 48.1 לעיל, ימסור המקים למנהל את ערבות הבדק, כמפורט בסעיף 50.1 להלן.

48.4 לא ביצע 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 ההוצאות שנשאה בהן העירייה בגין תיקון הליקויים כאמור, בתוספת 17% (שבעה עשר אחוז) לכיסוי הוצאותיה הכלליות. העירייה תהא רשאית לגבות את הסכומים האמורים מן המקים בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות מימוש ערבויות.

- 48.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 48.4 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.
- 48.6 סעיף 48 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

ערבות ביצוע	49
49.1 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 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים).	
49.2 ערבות הביצוע תהא בנוסח המצ"ב כנספח "י" לחוזה זה.	
49.3 ערבות הביצוע תהא בתוקף עד לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:	
49.3.1 קבלת תעודת ההשלמה;	
49.3.2 חתימת העירייה על חוזה השכירות;	
49.3.3 המצאת ערבויות הבדק על ידי המקים לעירייה;	
49.4 המקים ימציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות הביצוע כך שזו תהיה בתוקף עד מועד קיומם של כל התנאים המפורטים בסעיף 49.3 לעיל.	
49.5 כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות הביצוע, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על המקים ושולמו על ידו.	
49.6 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.	
49.7 במקרה של מימוש ערבות הביצוע כולה או חלקה, חייב המקים להמציא מיד לעירייה ערבות ביצוע חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הביצוע.	
49.8 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.	
49.9 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.	
49.10 במקרה של חילוט הערבות, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט הערבות.	

- 49.11 אי המצאת ערבות החוזה, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי המקים.
- 49.12 מימוש ערבות החוזה על ידי העירייה, כאמור, לא יעניק למקים כל זכויות שהן ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויותיו.
- 49.13 לא המציא המקים 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 למקים על כוונתה לעשות כן. המקים יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות החוזה, לרבות עמלות בקשר עם הוצאת ערבות חוזה חדשה.
- 49.14 מומשה ערבות החוזה על פי הוראות סעיף זה לעיל, יהיה המקים חייב להפקיד בידי העירייה מיד עפ"י דרישתה הראשונה בכתב, ערבות חוזה חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות החוזה. העירייה תשיב למקים כנגד הפקדת ערבות חוזה חדשה את יתרת הסכום המוחזק בידיה, ככל שמוחזק, ממימוש ערבות החוזה, לאחר ניכוי מלוא חובות המקים והפחתת מלוא הסכומים בגין מלוא הנזקים שגרם המקים לעירייה. על ערבות החוזה החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות החוזה.
- 49.15 סעיף 49 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

ערבויות לתקופת הבדק

50

- 50.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות המקים על פי הוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, בתקופת הבדק, ימציא המקים לעירייה במועד קבלת תעודת ההשלמה, וכאחד התנאים לכך, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית, וניתנת למימוש על-פי דרישה, כחוק על סך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) (להלן - "ערבויות הבדק").
- 50.2 ערבות הבדק תהא בנוסח המצ"ב **כנספת מס' יא** לחוזה זה.
- 50.3 על ערבות הבדק יחולו סעיפים 49.2 – 49.16 לעיל, בשינויים המחוייבים.
- 50.4 ערבות הבדק תהיה בתוקף, עד לתום שישים (60) חודשים ממועד תום תקופת הבדק.
- 50.5 סעיף 50 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

51.1 אחריות המקים לנזק למקום ביצוע הפרוייקט ולתכולתם של המבנה והמגרש

בעת ביצוע

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

51.1.2 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 המקים 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 המקים והן על ידי העירייה ו/או מי מטעמה ובגין נזקים במידה וייגרמו.

51.2 נזיקין לגוף או לרכוש

51.2.1 המקים 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 חבלה 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 המקים 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 המקים ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו, בין בתקופת ביצוע הפרוייקט ותוך כדי ביצוע עבודות בתקופת הבדק ובין בתקופת השכירות.

המקים מתחייב לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ על כל סכום שתחויבנה לשלם, או תשלם, בגין נזק או אובדן להם אחראי המקים על פי סעיף 51.2.1 זה.

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

51.2.3 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 בחומרים או מוצרים לקויים. אחריותו של המקים תחול גם לגבי כל מקרה של רשלנות שיתגלה לאחר תום תקופת ביצוע העבודות על חוזה זה.

נזיקין לעובדים

51.3

המקים מצהיר כי יהא האחראי הבלעדי לשלומם 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.

51.4 המקים ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או כל הוצאה אחרת מן 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.

51.5 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 שיחוייבו בהם עקב כל מעשה ו/או מחדל המצוי באחריות המקים על פי המפורט לעיל.

51.6 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.

ביטוח על ידי המקים

52

52.1 מבלי לגרוע מאחריותו של המקים על פי כל דין ו/או על פי האמור בחוזה זה, מתחייב המקים, לפני מועד תחילת ביצוע הפרוייקט 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 ביצוע של העבודות ועד לסיומן ולקבלת תעודה על השלמת העבודות במלואן ו/או בחלקן מאת העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ ומי מטעמן, לרכוש לערוך ולקיים, על חשבונו, על שמו, על שם קבלני המשנה ועל שם העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ במשך כל תקופת ביצוע הפרוייקט, את הביטוחים המפורטים להלן (להלן: "ביטוחי המקים"), אצל חברת בטוח מורשית כדין בישראל:

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

52.3 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.

52.4 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 מטעמן, לרבות המנהל והמפקח ו/או מי מטעמם (להלן: "יחיד המבוטח") ויכלול את פרקי הבטוח על פי התנאים הבאים:

52.4.1 ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות

52.4.1.1 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, \$2,000,000 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", הנהוג 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- \$1,000,000 (מליון דולר ארה"ב)
- (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 \$1,000,000 (מיליון דולר ארה"ב).
- (4) הוצאות מהנדסים ואדריכלים ומומחים אחרים בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$250,000 (מאתיים וחמישים אלף דולר ארה"ב).

(5) הוצאות בגין עבודות ותיקונים זמניים לאחר נזק בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$ 250,000 (מאתיים וחמישים אלף דולר ארה"ב).

(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: \$ 500,000 (חמש מאות אלף דולר ארה"ב).

(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 מותר 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.

52.4.1.2 פרק ב' אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את אחריותם החוקית של המקיים 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-\$ 5,000,000 (חמישה מליון דולר ארה"ב) 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 הפלת"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 שהמקום 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 \$ 500,000 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.

52.4.1.3 פרק ג' חבות מעבידים

בטוח חבות מעבידים המבטח את חבות המקים על פי פקודת הניזקין (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-\$ 5,000,000 (חמישה מליון דולר ארה"ב) לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בעומק או בגובה, שעות עבודה ומנוחה, חבות המקים 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 המקים 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 המקים ו/או לעניין חבות המקים כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידו.

52.4.2 ביטוח כלי רכב וציוד הנדסי

52.4.2.1 המקים מתחייב לבטח 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.

52.4.2.2 כמו כן יערוך המקיס ביטוח כל הסיכונים לציוד מכאני הנדסי המשמש אותו בביצוע העבודות לרבות מנופים ו/או עגורנים, ביטוח זה יכלול בין היתר ביטוח אחריות המקיס כלפי צד שלישי כלשהו עקב השימוש בציוד מכני הנדסי בגבול אחריות שלא יפחת מסך השווה ל-500,000 \$ (חמש מאות אלף דולר ארה"ב) לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. בביטוחים אלו יבוטלו כל החריגים הנוגעים לנזקים ישירים או עקיפים הנוגעים לביצוע עבודות קבלניות.

52.4.2.3 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.

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

52.4.2.5 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 **כנספח "ב' 1"**, כשהוא חתום כדין על ידי המקיס.

52.4.3 **ביטוח אחריות מקצועית**

52.4.3.1 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 דולר ארה"ב) לאירוע לתובע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

52.4.3.2 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.

52.4.3.3 הפוליסה תכלול הרחבה לכיסוי הוצאות הגנה בהליך פלילי עד לסך של \$ 100,000 למקרה ולתקופת הביטוח.

52.4.3.4 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 המקים ו/או הבאים מטעמו וזאת, מבלי לגרוע מביטוח חבות המקים כלפי עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ.

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

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

52.4.4 ביטוח חבות המוצר

52.4.4.1 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 עיריית תל אביב – יפו ו/או מי מטעמה בע"מ למנהליהן ולעובדיהן בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$ 1,000,000 (במילים : מיליון דולר של ארה"ב) לאירוע, לתובע ומצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

52.4.4.2 הפוליסה תכסה את אחריותו של המקים 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.

52.4.4.3 הפוליסה תכלול הרחבה לכיסוי הוצאות הגנה בהליך פלילי עד לסך של \$ 100,000 למקרה ולתקופת הביטוח.

52.4.4.4 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 מחדל 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.

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

52.4.4.6 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.

52.5 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.

52.6 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.

52.7 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 52.4.1 52.4.2 52.4.3 52.4.4 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 הנעוצים בביצוע העבודות בפרוייקט נשוא חוזה זה על ידי הקבלן ו/או כל מי מטעמו.

52.8 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 חתימת חוזה זה וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע הפרוייקט, אישור בדבר עריכת ביטוח הפרוייקט בהתאם לנוסח "אישור עריכת ביטוחי המקים", המצורף לחוזה זה ומסומן **כנספח "יב"**, כשהוא חתום כדין על ידי החברה המבטחת. המקים מצהיר כי ידוע לו שבהעדר המצאת "אישור עריכת ביטוח", כאמור, תהינה 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.

המקום מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוחי המקום 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 המקום תחילת ביצוע הפרוייקט ו/או הכנסת ציוד כאמור במקרה שהאישור, כשהוא חתום על ידי החברה המבוטחת, לא הומצא במועד הנ"ל.

52.9 מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת אישור ביטוח הפרוייקט ו/או בבדיקתו ו/או אי בדיקתו, כדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי המקום למוסכם, טיבם, תוקפם, היקפם או היעדרם ו/או כדי לגרוע מאחריותו של המקום, או כדי להטיל אחריות כלשהי על עיריית תל אביב – יפו ו/או על מי מטעמה בע"מ ו/או על מי מהבאים מטעמן.

52.10 למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישור עריכת ביטוחי המקום כאמור בסעיף 52.8 לעיל, לא תפגע בהתחייבויות המקום על-פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על המקום, והמקום 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 המקום כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.

52.11 לא מאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי המקום, מתחייב המקום להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחי המקום לשנה נוספת. המקום מתחייב לחזור ולהמציא לעירייה מידי שנה ובמשך כל תקופת תוקפו של חוזה זה, את אישור עריכת ביטוחי המקום, כשהוא חתום על ידי חברת הביטוח, באופן שאישור עריכת ביטוחי המקום יהיה בתוקף במשך כל תקופת תוקפו של חוזה זה.

52.12 המקום מתחייב לעדכן את סכום הבטוח בגין הבטוחים הנערכים על ידו, על פי סעיפים 52.4.1, 52.4.2, 52.4.3, 52.4.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא השווי של הפרוייקט, הציוד והחומרים המבוטחים על פיו.

52.13 בכל פעם שמבטחו של המקום יודיע לעירייה ו/או למי מטעמה בע"מ, כי איזה מביטוחי המקום עומד להיות מצומצם או מבוטל, כאמור בסעיף 52.6 לעיל, מתחייב המקום לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, שלושים (30) יום לפני מועד צמצום או ביטול הביטוח כאמור.

52.14 למען הסר ספק מובהר בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מן האמור בחוזה זה ובאישור עריכת ביטוחי המקום, הינם בדבר דרישה מזערית המוטלת על המקום. על המקום לבחון את חשיפתו לחבות החלה עליו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. המקום 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.

- 52.15 העירייה ו/או מי מטעמה בע"מ רשאיות לבדוק את אישורי הבטוח שיומצאו על ידי המקום כאמור לעיל והמקום מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המקום כאמור בסעיף הביטוח לחוזה זה.
- המקום מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של העירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי מטעמן, ביחס לאישורי הבטוח וזכותן לבדוק ולהורות על תיקון ביטוחי המקום 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 המקום ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המקום על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 52.16 המקום 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 המקום תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת תוקפו של חוזה זה.
- למען הסר כל ספק, יודגש, כי המקום יישא בכל מקרה נזק ו/או תביעה כנגד המבטח על פי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי המקום.
- 52.17 היה ולדעת המקום יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחי המקום, מתחייב המקום 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 הויתור 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 המקום ו/או הבאים מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- 52.18 נוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נקבע כי הפרה בתום לב של תנאי מהתנאים המפורטים בפוליסת הביטוח על ידי המקום ו/או מנהליו ו/או עובדיו לרבות אי מתן הודעה ו/או אי הגשת תביעה, לא תפגע בזכויות העירייה ו/או מי מטעמה מנהליהן ו/או עובדיהן לקבלת שיפוי על פי ביטוחים אלו.
- 52.19 כמו כן, המקום 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 מהפוליסות על ידי המקום ו/או על ידי מנהליו ו/או עובדיו.
- 52.20 מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המקום, 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 המקום על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

- 52.21 לא ביצע ו/או לא קיים המקום 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 חשבוננו של המקום. כל סכום שהעירייה ו/או מי מטעמה שילמו או התחייבו בתשלומנו כאמור יוחזר מיד לעירייה ו/או למי מטעמה על פי דרישתן הראשונה.
- 52.22 נוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל שלבי ביצוע החוזה מתחייב המקום 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.
- 52.23 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המקום 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.
- 52.24 ביטוחי המקום 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.
- 52.25 המקום 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.
- 52.26 המקום מתחייב לקיים שמירה נאותה על כל הציוד ו/או הכלים המובאים על ידו לאתר הפרוייקט.
- 52.27 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 המקום

53

המקום אחראי כלפי כל צד שלישי במידה שאחריות כזאת מוטלת עליו לפי פקודת הנזיקין, (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 המקום להחזיר לעירייה ו/או למי מטעמה את הסכום שישולם על מי מהן ואותו סכום יראוהו כחוב המגיע לעירייה ו/או למי מטעמה מהמקום לפי החוזה.

53.1 פיצוי ושיפוי על ידי המקום

- 53.1.1 המקום מתחייב לנקוט על חשבוננו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר המקום אחראי להם על פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

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

53.1.3 המקים 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 המקים 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 המקים אחראי להם ובתנאי, שהעירייה הודיעה למקים, מיד עם קבלת הודעה על כך, על המקרים המנויים מעלה, ונתנה למקים הזדמנות להתגונן כנגדם וכנגד בתביעה כאמור, או נשלחה אליו הודעת צד ג' באותה תביעה.

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

53.1.5 מבלי לגרוע מהתחייבויות המקים בחוזה, תהיה העירייה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים, את הנזקים שהמקים אחראי לתקנם לפי הוראות פרק יד' על חשבון המקים והמקים ישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, בתוספת של 15% ובלבד שהעירייה הודיעה למקים על הנזקים, והמקים לא תיקן נזקים אלו תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה והכל בכפוף להוראות החוזה.

53.1.6 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 המקים כאמור לעיל, ו/או בגין נזקים שנגרמו לעירייה מחמת מעשה ו/או מחדל שהם באחריותו של המקים 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 התחייבויותיו על פי מסמכי החוזה, לרבות:
- 54.1 הוצאות בגין העסקת מהנדסים, יועצים, מפקח, מודדים, מומחים, קבלני משנה וכל כח אדם אחר, שיועסק על ידי המקים לצורך ביצוע הפרוייקט.
- 54.2 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.
- 54.3 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.
- 54.4 **האגרות וההיטלים בגין היתר הבניה לביצוע הפרוייקט, 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.
- 54.5 ההוצאות המשתלמות בקשר לעבודות הפיתוח, שיבוצעו במסגרת ביצוע הפרוייקט, או כנובע הימנו.
- 54.6 ההוצאות הכרוכות בביצוע ביטוחים, שעל המקים לבצע כאמור בחוזה זה.
- 54.7 ההוצאות הכרוכות בהתחברות לרשתות המים, החשמל, הביוב, התיעול, הניקוז, התקשורת ותשתיות אחרות כלשהן.
- 54.8 ההוצאות הכרוכות בעמידה בתנאי בטיחות.
- 54.9 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.
- 54.10 ההוצאות הכרוכות בעמידה בתנאי התב"ע, המכרז וחוזה זה בכל הקשור לבתי העסק.
- 54.11 ההוצאות הכרוכות בתשלומים עבור צריכת מים, חשמל, טלפון, גז, דלק וכל אספקות אחרות או שירותים אחרים שיסופקו לשטח הפרוייקט, במהלך תקופת ביצוע הפרוייקט. ההוצאות הכרוכות בהתקנת מונים למדידת הצריכה כאמור.
- 54.12 ההוצאות הכרוכות בתשלומים לספקי ציוד, מכונות, חומרים, כלים, אביזרים ומתקנים או לספקים אחרים כלשהם, לרבות ההוצאות הכרוכות בהכנת מסמכי העבודה (ובכלל זה העתקות אור).

- 54.13 ההוצאות הכרוכות בהתקנת דרכים ארעיות או מבנים ארעיים; ההוצאות הכרוכות בקיום דרישות הרשויות המוסמכות בקשר עם הפרוייקט, או כנובע הימנו, שקיומן מוטל על המקום על פי מסמכי החוזה, או כנובע מהם; וכל הוצאות אחרות או נוספות הכרוכות בביצוע הפרוייקט, או כנובע הימנו, ו/או המוטלות על המקום על פי הוראה הכלולה במסמכי החוזה, ו/או הכרוכות בביצוע התחייבויותיו על פיהם, או כנובע מהם.
- 54.14 סעיף 54 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

55 ארנונה, מסים, היטלים ותשלומי חובה אחרים

- 55.1 ארנונה כללית, וכל המיסים, ההשתתפויות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים, מכל מין וסוג, החלים, או שיחולו, בקשר עם הפרוייקט והמשתלמים או שישתלמו 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 המקום וישולמו על ידיו, במלואם ובמועדם.
- 55.2 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 ובמועדם.
- 55.3 מע"מ, 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.
- 55.4 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.
- 55.5 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 לחבותו 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.

55.6 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 תשלומו 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 תשלומו 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 תשלומו (קרן וריבית) בפועל על ידי המקום לעירייה.

55.7 היטל השבחה:

55.7.1 אם וככל שתחול חובת תשלום היטל השבחה מכוח השינוי התכנוני, במגרש ו/או במבנה, תשא העירייה 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.

55.8 אם וככל שמי ממוסדות התכנון המוסמכים, ידרוש תשלום בגין קרן חניה בעבור העדר חניות ("כופר חניה") כתנאי למתן היתר בניה הנדרש לצורך פיתוח המבנה על פי תנאי חוזה הפיתוח, אזי יחול התשלום על העירייה.

55.9 אם לאחר פרסום מכרז זה יוטלו על המגרש ו/או בגין חוזה הפיתוח ו/או בגין חוזה השכירות, ע"י רשות ממשלתית או עירונית, מס, אגרה או היטל נוסף ו/או תשלום כספי כלשהו לאלה הקיימים ושבתוקף במועד פרסום המכרז, על המגרש ו/או בגין חוזה הפיתוח ו/או בגין חוזה השכירות, כי אז יחולו המס, האגרה, ההיטל ו/או התשלום על המקום וישולמו על ידו.

55.10 סעיף 55 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

- 56.1 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.
- 56.1.1 המקים הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו הפרה יסודית.
- 56.1.2 המקים הפר את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקן את ההפרה תוך המועד שנקבע לשם כך על ידי העירייה.
- 56.1.3 הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם המקים, או מי משותפיו, פירוק המקים, 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.
- 56.2 עם ביטול החוזה על ידי העירייה מתחייב המקים :**
- 56.2.1 לפנות מייד את שטחי עבודות הפיתוח 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.
- 56.2.2 להחזיר את שטחי עבודות הפיתוח ו/או המגרש ו/או הפרוייקט מייד לעירייה כשהם פנויים מכל אדם ומכל חפץ השייך למקים 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.
- 56.2.3 אם יסרב המקים לפנות את שטחי עבודות הפיתוח ו/או המגרש ו/או הפרוייקט כאמור, תהא העירייה רשאית להיכנס לשטחי עבודות הפיתוח 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 הנוקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת הפרוייקט על ידי העירייה וביצוע הפינוי כאמור.
- 56.2.4 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.
- 56.2.5 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.

- 57.1 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.
- 57.2 נוסף על האמור בסעיף 57.1 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 הבסיס ויעלה בשיעור בו עלה מדד הבסיס עד למועד התשלום בפועל. ירד, או לא השתנה, מדד הבסיס ישולם סכום הפיצויים האמור לעיל, ללא שינוי.
- 57.3 העירייה תהיה רשאית לגבות מן המקים את סכום הפיצויים המוסכמים האמורים בסעיפים 57.1 ו- 57.2 לעיל (כמו גם כל סכום אחר המגיע לעירייה מאת המקים), בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות באמצעות מימוש ערבויות.
- 57.4 להסיר ספק, מובהר בזאת, כי אין, ולא יהא, בתשלום הפיצויים המוסכמים האמורים בסעיפים 57.1 ו- 57.2 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.
- 57.5 עוד מובהר בזאת, כי הוראות סעיף 57 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

58

- 58.1 התקיים אחד מן התנאים הקבועים בסעיף 56.1 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.

58.2 במסגרת מימוש זכותה לסילוק ידו של המקים כאמור בסעיף 56.1 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 שתקבל 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 17% (שבעה עשר 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.

59 סיום ההתקשרות בין הצדדים

59.1 הובאה ההתקשרות בין הצדדים לידי סיום, בין כתוצאה מסילוק ידו של המקים על ידי העירייה, כאמור בסעיף 58 לעיל, ובין כתוצאה מביטול החוזה על ידי העירייה, כאמור בסעיף 56 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:

59.1.1 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 57.1 ו- 57.2 לעיל ו/או כשיפוי ו/או כהחזר הוצאות.

59.1.2 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.

59.1.3 סיום ההתקשרות בין הצדדים, מכל סיבה שהיא, לרבות מכוח האמור בסעיף 59.1 לעיל, 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

60

60.1 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.

60.2 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 מותר בזאת במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל העילות ועל כל הסעדים, שמקורם בדיני עשיית עושר (וזאת אף אם הם מעוגנים בדינים אחרים כלשהם).

60.3 סעיף 6060 זה לעיל, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

כוח עליון

61

61.1 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 לזהה לאותו פרק זמן, שבו חלה המניעה עקב התערבות הכח העליון כאמור, או עד אשר ניתן יהיה להתגבר עליה באמצעים סבירים, לפי המוקדם מבין השניים, והמועד החדש יבוא במקרה כזה תחת המועד המקורי.

61.2 לענין סעיף 61.161.1 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 בחומרים ו/או בציוד ו/או בכח אדם, שבתות ו/או השבתות, לרבות שבתות או השבתות כלליות במשק, וכיוצא באלה נסיבות שאינן יוצאות דופן, לא יהיו "כח עליון" לצורכי חוזה זה.

על אף האמור בסעיף 61.1 לעיל, מובהר בזאת, כי במקרה של התערבות כח עליון, שתגרום, או שעלולה לגרום, להארכת התקופה לביצוע הפרוייקט האמורה בסעיף 16.2 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 17.1 לעיל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל לאלתר את ההתקשרות עם המקום, ובמקרה כאמור תחולנה הוראות סעיף 19.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

סיוט

- 62.1 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 להלן, כמו כן, אין המקים רשאי לשעבד ו/או למשכן את הזכויות האמורות, כולן או חלקן, אלא בהתאם להוראות סעיף 62.3 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.
- 62.2 להסיר ספק, מובהר בזאת כי ביצוען של עבודות במסגרת הפרוייקט באמצעות קבלני משנה, ובלבד שהביצוע האמור נעשה בהתאם להוראות סעיף 9 לעיל, לא ייחשב כהעברת זכויות על ידי המקים כאמור בסעיף 62.1 לעיל.
- 62.3 בתנאי מוקדם שניתנה לכך הסכמת העירייה, מראש ובכתב, יהא המקים רשאי לשעבד את זכויותיו החוזיות על פי חוזה זה למוסד פיננסי הנכלל **בנספח 3 למכרז** וזאת, לצורך קבלת מימון לביצוע הפרוייקט ולקיום התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז ונספחיו, לרבות חוזה זה, ובכפוף לכך שיובטח, כי המימון האמור אכן ישמש לביצוע הפרוייקט ולקיום התחייבויות המקים כאמור, וכן שלא יהא בשעבוד כאמור כדי לפגוע באופן כלשהו בזכויותיה של העירייה על פי מסמכי החוזה ועל פי כל דין. העירייה תהא רשאית לסרב ליתן את הסכמתה לשעבוד כאמור, או להתנותה בתנאים, כפי שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות הכללת תנאי בחוזה השעבוד, לפיו מימוש השעבוד יהא כפוף ומותנה בכך, שיוצג בפני העירייה מקום חלופי שיכנס בנעליו של המקים, ואשר יעמוד בתנאי הסף של המכרז וכן בתנאים המוקדמים להפעלה, לשביעות רצון העירייה, ויטול על עצמו בכתב כלפי העירייה את כל התחייבויותיו של המקים על פי מסמכי החוזה.
- 62.4 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.

62.5 סעיף 62 על תתי סעיפיו, הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

63 הפרשי הצמדה, התייקרויות ושינויי מחירים

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.

64 קיזוז ועכבון

64.1 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.

64.2 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 עכבון כלשהי, ומכל סיבה שהיא, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

64.3 סעיף 64 על תתי סעיפיו הינו מעיקרי חוזה זה, והפרת תנאי מתנאיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

65 מעמדו של המקים – קבלן עצמאי

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.

66 ויתור, ארכה, הקלה, עיכוב

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

66.2 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.

66.3 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 הפרה או אי קיום מצד המקים.

- 67.1 בכפוף להוראות כל דין ומבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, המקים יהיה רשאי להציב שלטי פרסום על גבי הגדר האמורה בסעיף 25 לעיל. על המקים יהיה לקבל את כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע השילוט, כולל אישור הגורמים הרלבנטיים בעירייה ותשלום כל האגרות הרלבנטיות לעניין. המקים יהיה זכאי לקבל את מלוא התמורה שתתקבל, ככל שתתקבל, מהצבת שלטי הפרסום, כאמור.
- אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מדרישות העירייה כאמור בחוזה זה ו/או בכל הקשור לדרישות הגידור והשילוט בפרוייקט.
- 67.2 אם על אף האמור לעיל, יציב המקים חומר פרסומי מכל סוג שהוא, מבלי לקבל את אישור העירייה לכך, מתחייב המקים להסיר את החומר הפרסומי מיד עם דרישת העירייה ו/או מנהל אגף נכסי העירייה ו/או המנהל לכך.
- 67.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי ככל שלא יינתנו למקים אישורים ו/או היתרים לביצוע השילוט, ככל שנדרשים כאלה, לא תהיה למקים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מן העירייה בשל כך שלא הותר לו להציב את השילוט.

שינוי בדין

68

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

69

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

70

- 70.1 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.
- 70.2 הדין החל על חוזה זה ביצועו ופרשנותו הוא הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

71.1 כתובות הצדדים לענין מתן הודעות הינו, כדלקמן:

71.1.1 העירייה - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב, 64162

מס' פקסימיליה: _____ ;

71.1.2 המקום -

מס' פקסימיליה: _____ ;

71.1.3 נציג המקום - במען ובמספר הפקסימיליה שנמסרו לעירייה על ידי המקום.

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

71.3 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:

_____ העירייה
_____ המקום

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____, נחתם החוזה דלעיל בפני על ידי ה"ה _____ (נושאת ת.ז. מס' _____) ו- _____ (נושאת ת.ז. מס' _____), אשר הינם מורשי החתימה והמוסמכים כדין לחתום על החוזה דלעיל בשם המקום, וכי חתימתם מחייבת את המקום לכל דבר ועניין בקשר עם החוזה דלעיל. כן הנני לאשר, כי המקום 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

מכרז פומבי מס' 93/2015

השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו

נספח "א" לחוזה הפיתוח - תשריט המגרש
התשריט מצורף כנספח 5 לנספחי המכרז

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו

נספח "ב" לחוזה הפיתוח - נסח רישום של המגרש

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו**

נספח "ג" לחוזה הפיתוח - המפרט המיוחד

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו**

נספח "ג" לחוזה הפיתוח - נספח הנחיות לביצוע עבודות השימור במבנה על ידי הזוכה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו**

נספח "ד" לחוזה הפיתוח - חוזר המנהל הכללי של משרד התיירות מס' 12/2012

**לא מצורף – ניתן להוריד את הנספח מאתר האנטרנט של משרד התיירות בכתובת
www.tourism.gov.il**

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו**

נספח "ה" לחוזה הפיתוח
**התוכניות שיוכנו על ידי המקים ויאושרו על ידי העירייה
שבהתבסס עליהן תבוצענה עבודות הפיתוח עפ"י דין**

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו

נספח "ו" לחוזה הפיתוח - נוסח צו התחלת ביצוע עבודות

לכבוד

נוסח צו התחלת ביצוע העבודות

1. הנכם מתבקשים להתחיל בביצוע הפרוייקט כהגדרתו בחוזה הפיתוח 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 הפיתוח תהווה לכל דבר ועניין הקשור בחוזה הפיתוח, "צו התחלת עבודה" כהגדרתו בחוזה הפיתוח.
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: _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו**

נספח "ז" לחוזה הפיתוח - לוח הזמנים הכללי

נספח "ז" לחוזה הפיתוח

לוח זמנים כללי

מס"ד	פעילות	משך / מועד	אחריות	הערות
	הגשת הבקשה להיתר בניה לאישור המנהל	עפ"י תהליך התכנון הראשוני של המקום.	המקים	
	העברת דרישות לתיקונים בבקשה	4 שבועות ממועד הגשת הבקשה להיתר הבנייה לאישור המנהל	המנהל	
	ביצוע תיקונים לבקשה להיתר בניה עפ"י הערות המנהל	14 יום ממועד קבלת הערות המנהל	המקים	
	בדיקת תיקונים	7 ימים	המנהל	
	תיקון הערות	7 ימים	המקים	
	הגשת הבקשה להיתר בניה לרשויות התכנון המוסמכות	7 ימים ממועד אישור הבקשה להיתר בניה על ידי המנהל	המקים	
	אישור היתר בניה בוועדה המקומית	עפ"י תהליך מוסדות הרישוי	מוסדות הרישוי	
	השלמת תנאים	14 יום	המקים	
	מתן היתר בניה	עפ"י תהליך מוסדות הרישוי	מוסדות הרישוי	
	הגשת תכניות מפורטות לבדיקת המנהל	3 חודשים ממועד קבלת היתר בניה	המקים	
	בדיקת התכניות המפורטות על ידי המנהל	30 יום ממועד קבלת התכניות המפורטות	המנהל	בדיקה האם התוכניות המפורטות תואמות היתר הבנייה וכוללות לפחות את הקבוע בהוראות המפרט המיוחד
	תיקון הערות המנהל על התכניות המפורטות	14 יום ממועד קבלת ההערות	המקים	העברת "התכניות המתוקנות"

מס"ד	פעילות	משך / מועד	אחריות	הערות
	בדיקת התכניות המפורטות המתוקנות על ידי המנהל	14 יום ממועד קבלת התכניות המתוקנות	המנהל	אישור "התכניות המאושרות"
	אישור הרשויות לתכניות המאושרות על ידי המנהל	עפ"י תהליך ברשויות	המקיים	
	מסירת רשות השימוש ומתן צו התחלת עבודה	30 יום ממועד קבלת אישור התכניות על ידי הרשויות	המנהל	כ"בר רשות" לתקופת הפיתוח
	ביצוע הפרויקט	בתוך לא יותר מ 36 חודשים ממועד חתימת החוזה על ידי העירייה, בניכוי משך הליך הבדיקות כמתואר להלן.	המקיים	
	הודעה על השלמת הפרויקט	בתום תקופת ההקמה	המקיים	
	סיור לבדיקת הפרויקט לפני השלמתו	14 יום ממועד קבלת הודעה על השלמת הפרויקט	המנהל	
	תיקון הערות המנהל	בזמן סביר	המקיים	
	מסירת תעודת השלמה	לאחר בדיקת תיקון הליקויים ומילוי כל התנאים לקבלת תעודת השלמה כמפורט בחוזה	המנהל	לרבות חוזה חכירה וחוזה שכירות חתומים כנדרש
	השכרת המושכר לשוכר	עם החתימה על חוזה השכירות	העירייה	
	הפעלת המושכר	למשך תקופת השכירות/תקופת הבדק	השוכר	

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו**

**נספח "ח" לחוזה הפיתוח - לוח הזמנים המפורט
(יצורף ע"י המקום)**

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו**

נספח "ט" לחוזה הפיתוח - נוסח תעודת השלמה

נספח "ט" לחוזה הפיתוח

לכבוד

תעודת השלמה

הננו לאשר כי בתאריך _____ הושלם ביצוע הפרויקט, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח 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 הפיתוח ונספחיו : _____

המנהל באמצעות מר _____ חתימה : _____

המפקח באמצעות מר _____ חתימה : _____

בכבוד רב,

מפקח המנהל

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו

נספח "י" לחוזה הפיתוח - נוסח ערבות הביצוע

נספח "י" לחוזה הפיתוח

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 _____ ש"ח (_____ 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 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 להסבה.

בכבוד רב,

_____ בנק:

_____ סניף:

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו**

נספח "יא" לחוזה הפיתוח - נוסח ערבות הבדק

נוסח ערבות הבדק

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 _____ ש"ח (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

מכרז פומבי מס' 93/2015

השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו

נספח "יב" לחוזה הפיתוח - נוסח אישור ביטוחי ביצוע הפרויקט

נספח "יב" לחוזה הפיתוח

אישור ביטוחי ביצוע הפרוייקט

תאריך: _____

לכבוד
עיריית תל אביב – יפו
ו/או מי מטעמה

ג.א.נ.,

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 מהפרוייקט, לרבות אך לא מוגבל, נזק לציוד, ציוד צבד, כלי עזר, 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 הפרוייקט 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 4,000,000 ש"ח.
2. פיגומים, תבניות, מתקנים וציוד קל וכדומה אשר אינם חלק מהפרוייקט אך מובאים למגרש לצורך ביצוע הפרוייקט עד לסך \$ 250,000 ולא מעל \$ 5,000 לפריט.
3. הוצאות פינוי הריסות בגבול אחריות של 10% משווי העבודות אך לא פחות מ - 4,000,000 ש"ח.
4. הוצאות מהנדסים, אדריכלים ומומחים אחרים בגבול אחריות בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ש"ח.
5. הוצאות בגין עבודות ותיקונים זמניים לאחר נזק בגבול אחריות של 1,000,000 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 - \$ 500,000.

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 מוותר 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 המקום 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 20,000,000 ש"ח (במילים: עשרים 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 המקום 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 הפלת"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 המקום כלפי עובדים שהמקום חייב לשלם בגינם דמי ביטוח לאומי).

הכיסוי הביטוחי יכול הרחבות מפורשות בדבר :

(1) חבות לנזקי גוף הנובעת משימוש ברכב ו/או ציוד מכני הנדסי לרבות עגורנים בגבול אחריות בסך 2,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

(2) נזק עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים בגבול אחריות של 1,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

(3) רעידות והיחלשות משען בגבול אחריות של 4,000,000 ש"ח למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

בפוליסת הביטוח צוין במפורש כי רכוש עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה 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 הורחב לשפות את עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה 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 המקיס וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

פרק ג' חבות מעבידים:

בטוח חבות מעבידים בגין חבות המקיס על פי פקודת הנזיקין (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 20,000,000 ש"ח (עשרים מיליון ש"ח) לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בעומק או בגובה, שעות עבודה ומנוחה, חבות המקיס 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 מי מטעמה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן לרבות מפקח שיתמנה על ידי עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה היה וייטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידי המקיס ו/או לעניין חבות המקיס כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידו.

2. פוליסה מס' _____ - לביטוח אחריות מקצועית:

תקופת הביטוח מיום _____ ועד יום _____ ובכלל.

ביטוח אחריות מקצועית המבטח את חבות המקיס 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 4,000,000 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 המקיס בגין אובדן מסמכים, חבות הנובעת מטעות, רשלנות או אי יושר של מי מהעובדים המועסקים על ידי המקיס בקשר עם העבודות נושא חוזה זה.

ביטוח זה הורחב לשפות את עיריית תל אביב 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 המקיס ו/או הבאים מטעמו וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות המקיס 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 מי מטעמה למנהליהן ולעובדיהן בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 4,000,000 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 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 מטעמו 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 מי מטעמה 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 לא יבוטלו, במשך תקופת ביצוע העבודות נשוא החוזה שבנדון אלא אם תימסר לעיריית תל אביב ו/או מי מטעמה הודעה כתובה בדואר רשום 60 יום מראש וכי לא יהיה תוקף לצמצום ו/או ביטול שכאלו לגבי עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה 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 המקיס בלבד, ובכל מקרה לא על עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה.

7. הננו מאשרים כי הפרת תנאים בתום לב בפוליסות הביטוח על ידי המקיס ו/או כל מנהליו ו/או עובדיו לא תפגע בזכויות עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה על פי ביטוחים אלו.

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

בכבוד רב,

תאריך החתימה

חתימה וחותמת חברת הביטוח

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו**

נספח "יב1" לחוזה הפיתוח - פטור מאחריות נוסח הצהרה

נספח "יב 1" לחוזה הפיתוח

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 מי מטעמה 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 מי מטעמה 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 מי מטעמה מכל אחריות לגבי פריצה ו/או גניבה של הצידוד המוזכר לעיל ומוותר על שיבוב כלפי עיריית תל אביב ו/או מי מטעמה 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 מי מטעמה 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 מי מטעמה 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

מכרז פומבי מס' 93/2015

השכרת מבנה לשימור והפעלתו כמלון בוטיק רח' ביאליק 28
בתל אביב - יפו

נספח "ג" לחוזה הפיתוח - תיקי מתקן ותוכניות עדות
(יצורף ע"י המקום לאחר הפיתוח)

מכרז פומבי מס' 93/2015

השכרת מבנה לשימור והפעלתו
כמלון בוטיק ברחוב ביאליק 28, בתל אביב יפו

נספח מס' 13 – נוסח חוזה השכירות על נספחיו

חוזה 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 -

והואיל: והמשכיר רשום בלשכת רישום המקרקעין כבעלים של המבנה, כהגדרתו להלן;
והואיל: 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, תמורת דמי השכירות, כהגדרתם להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה, בתמורה, למטרה, 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: ובגלל האמור לעיל חלים על השכירות עפ"י חוזה זה הסעיפים 9 עד 14 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ולפיכך, חוזה שכירות זה והשכירות על פיו אינם מוגנים עפ"י החוק האמור;

לכן הוצהר, הותנה והותנה בין הצדדים כדלקמן:

13. המבוא, נספחים וכותרות משנה

1. המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הגדרות
- 13.1.1 "המגרש" - חלקה 1 בגוש 7226 ;
- 13.1.2 "המבנה" או "המושכר"- מבנה המיועד לשימור, בשטח בנוי של כ-1,200 מ"ר ברחוב ביאליק 28 בתל-אביב-יפו (כאשר חזית נוספת שלו ממוקמת ברחוב זלמן שניאור 12) אליו צמודה חצר עד לגבולות המגרש, הבנוי על המגרש; "החלקה" - חלקה 1 בגוש 7226 ברחוב ביאליק 28 בתל-אביב-יפו, התחומה בקו אדום מעובה בתשריט נספח 1א' לחוזה ;
- 13.1.3 "המכרז" - מכרז מס' 93/2015 אשר פורסם על ידי המשכיר, על נספחיו ;
- 13.1.4 "החוזה"/"חוזה זה" - חוזה זה על כל נספחיו ;
- 13.1.5 "חוזה הפיתוח" - נספח 12 למסמכי המכרז ;
- 13.1.6 "מלון בוטיק" - מלון חדרים ברמה B, כהגדרתם של מונחים אלה בחוזר מנכ"ל משרד התיירות, המצורף כנספח ד לחוזה הפיתוח, אשר יוקם ויופעל בהתאם להוראות מכרז זה ;
- 13.1.7 "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו ;
- 13.1.8 "המפעיל" - השוכר, או מי מטעמו, אשר ינהל ויפעיל את המבנה כמלון בוטיק, וכן יפעיל בו שימושים נלווים נוספים בתחום
-
- בכפוף להוראות סעיף 22 להלן¹ ;
- 13.1.9 "חוזר מנכ"ל משרד התיירות" - חוזר המנהל הכללי של משרד התיירות מס' 12/2012 המצורף כנספח ד' לחוזה הפיתוח ;
- 13.1.10 "השימוש העיקרי במבנה" - הפעלת המבנה כמלון בוטיק ;

¹ בתלות בתנאי הסף בהם יעמוד הזוכה.

- 13.1.11 השימושים המשלימים" - הפעלת בית קפה/מזנון, גלריה, חינוך, תרבות או כל שימוש אחר שיותר למקים על-ידי העירייה לפי שיקול דעתה, אותו יהא המקום רשאי להפעיל ביתרת שטח המבנה ובחצרו, בכפוף לקבלת רישיון עסק מקום בו הוא נדרש, כאשר השימושים המשלימים נלווים ונוספים לשימוש העיקרי במבנה;
- 13.1.12 "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1;
- 13.1.13 "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;
- 13.1.14 "מדד בסיס" - מדד המחירים לצרכן אשר יפורסם ביום 15 לחודש פברואר שנת 2016 בגין חודש ינואר שנת 2016;
- 13.1.15 "מדד קובע" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;
- 13.1.16 "ערבות שכירות" - ערבות בנקאית בנוסח נספח מס' 3 לחוזה זה;
- 13.1.17 "ריבית" - ריבית בשיעור הריבית הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל;
- 13.1.18 "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;

3. נספחים

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה:

1. **נספח מס' 1 לחוזה - תשריט שטח המבנה;**
2. **נספח מס' 1ב לחוזה - תשריט קומת הקרקע של המבנה;**
3. **נספח מס' 1ג לחוזה - תשריט קומה ראשונה של המבנה;**
4. **נספח מס' 2 לחוזה - נוסח אישור ביטוחי הקבע של שוכר;**
5. **נספח מס' 3 לחוזה - נוסח ערבות השכירות;**
6. **נספח מס' 4 לחוזה - נספח תחזוקת המבנה;**

4. הכותרות וכותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירושו.

14. הצהרות והתחייבויות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

5. כי ראה ובדק את המבנה, מיקומו, סביבתו ומצבו.
6. כי ידוע לו כי המבנה מיועד לשימור לפי התב"ע 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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, כפיה, מום 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 מטעמם, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
11. כי ראה ובדק את המבנה, פיזית ומשפטית, בדק את התכניות החלות על המבנה ויעודו על פי הדין והתב"ע 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.

- 14.1 כי אם תאושר תב"ע חדשה המגדילה את זכויות הבניה במושכר לאחר מועד החתימה על חוזה זה ("זכויות הבניה הנוספות"), זכויות הבניה הנוספות תהיינה בבעלות העירייה בלבד ולשוכר לא תהא כל זכות בהן והוא לא יהיה רשאי לעשות בהן כל שימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש ולמילוי כל התנאים שייקבעו על ידי העירייה למתן הסכמתה, לרבות לעניין הוראות השימור של המבנה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העירייה תוכל להיענות בחיוב לפניית השוכר בעניין השימוש בזכויות הבניה הנוספות, או לדחותה, או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה המוחלט, הגמור והבלעדי, וזאת מכל סיבה שהיא ואף ללא סיבה כלל, והחלטת העירייה בעניין זה, אפילו תהא שרירותית וסתמית, היא שתקבע.
- 14.2 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 ייזום 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.
- 14.3 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.
12. 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.
- 14.4 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, ובהתאם להוראות נספח תחזוקת המבנה המצורף לחוזה זה כנספח 4 שלו. השוכר מתחייב לקיים בדיוקנות אחר הוראות נספח תחזוקת המבנה.
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.
14. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, אלא אם קיבל את רשותה המפורשת של העירייה לכך מראש ובכתב.
15. כי ישתמש במבנה בהתאם למטרת השכירות בלבד.
16. 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-ידיו באישור 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.

14.5 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.

14.6 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 בידו לקבל את הרישיון ו/או הרישיונות הדרושים להפעלת המושכר כאמור בסעיף 11 של חוזה זה להלן.

17. כי ידוע לו שעל גג המבנה ניתן לבנות קומה אחת נוספת בנסיגה במקום הבנייה הקיימת שם במועד החתימה על חוזה זה.

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

15. מסירת החזקה במבנה

19. המשכיר ימסור את החזקה במבנה לידי השוכר בתוך 7 ימים ממועד קבלת תעודת ההשלמה לפי חוזה הפיתוח 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 27 להלן והפקדת ארבע המחאות בגין דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה כמפורט בסעיף 7.436 להלן ("מועד מסירת החזקה").

20. 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").

21. 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.

22. 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.

16. **תקופת השכירות**
23. תקופת השכירות במבנה, הינה תקופה שתחילתה במועד מסירת החזקה (להלן - "מועד תחילת תקופת השכירות") וסיומה בתום 24 שנים ועוד 11 חודשים, ביום _____ שנת _____ (להלן - "תקופת השכירות").
24. תקופת השכירות של השוכר במבנה כאמור בחוזה זה לעיל ולהלן, אינה ניתנת להארכה.
17. **הפעלת המבנה ומטרת השכירות**
25. השוכר יחל בשימוש במבנה בהתאם למטרת השכירות לא יאוחר מתום שישים (60) יום ממועד מסירת החזקה במבנה ("מועד תחילת הפעלת המבנה"), 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.
26. השוכר ישתמש במבנה במשך תקופת השכירות אך ורק למטרת הפעלת מלון הבוטיק והפעלת השימושים המשלימים הנוספים כהגדרתם בסעיפים 2.2.12 ו - 2.2.15 למכרז בהתאמה (להלן - "מטרת השכירות").
27. 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.
28. השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידי המשכיר ועל פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת השכירות.
29. מובהר בזאת, שכלל ותופסק הפעלת המבנה 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.
30. סעיף זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
18. **אי תחולת חוקי הגנת הדייר**
- השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:
31. 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), תשל"ב - 1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המבנה והחווה, 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.

32. חוזה זה, השכירות על פיו, השוכר והמבנה אינם ולא יהיו מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"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.

19. דמי השכירות

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

33. בגין כל חודש מחודשי השכירות, החל ממועד מסירת החזקה במבנה לידי השוכר ועד לתום תקופת השכירות, סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) ("דמי השכירות"), בתוספת מע"מ כחוק.²

34. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד. מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות במסגרת המכרז כהגדרתו בסעיף 1.2.14 לעיל. אם וככל שהמדד החדש, לצורך חישוב ההצמדה, יהיה נמוך ממדד הבסיס, ישארו דמי השכירות ללא שינוי ולא יוצמדו למדד החדש.

35. דמי השכירות ישולמו כל רבעון, ב-1 לחודש, עבור שלושה (3) חודשים מראש.

36. ארבע (4) ההמחאות בגין שנת השכירות הראשונה יימסרו על ידי השוכר למשכיר ביום תחילת תקופת השכירות.

37. שלושים (30) יום לפני תחילת כל שנת שכירות, יפקיד השוכר בידי המשכיר ארבע (4) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות בשנת השכירות הבאה. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לשלוש פעמים מסכום דמי השכירות אשר שולם בחודש בו הופקדו ההמחאות בתוספת מע"מ כחוק. תוך ארבעה עשר (14) יום מתום כל שנת שכירות, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי הצמדה עבור השנה שחלפה ("דרישת התשלום"). הפרשי הצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.

38. 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.

² דמי השכירות הבסיסיים יהיו דמי השכירות אשר הוצעו על ידי השוכר בהצעתו הכספית נספח 6 למכרז.

39. בגין כל חודש מחודשי השכירות, החל מתום 120 חודשי השכירות הראשונים, ישלם השוכר את תשלום דמי השכירות הממודד שהיה חייב בו בגין חודש השכירות ה-120 בתוספת 5% (חמשה אחוזים) (להלן: "דמי השכירות בתקופת השכירות השנייה"), בתוספת מע"מ כחוק.

40. בגין כל חודש מחודשי השכירות, החל מתום 240 חודשי שכירות במצטבר מראשית תקופת השכירות, ועד תום תקופת השכירות (להלן: "תקופת השכירות השלישית"), ישלם השוכר את תשלום דמי השכירות הממודד שהיה חייב בו בגין חודש השכירות ה-240 בתוספת 5% (חמשה אחוזים) (להלן: "דמי השכירות בתקופת השכירות השלישית"), בתוספת מע"מ כחוק.

41. דמי השכירות הבסיסיים, דמי השכירות בתקופת השכירות השנייה ודמי השכירות בתקופת השכירות השלישית ייקראו להלן ביחד: "דמי השכירות".

42. מובהר בזאת, כי בכל מקום בחוזה זה בו מופיע המונח "תקופת השכירות" הכוונה הינה לתקופת השכירות הראשונה ותקופת השכירות השנייה ותקופת השכירות השלישית ביחד.

43. המשכיר מצהיר כי הינו מלכ"ר.

44. המשכיר ימסור לשוכר, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות למשכיר אשר נפרע בפועל, טופס עיסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

45. 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 ושבו יהיו הבנקים פתוחים לעסקים. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו כקבוע בסעיף 7.3 דלעיל.

20. תשלומים אחרים

46. 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.

47. 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.

48. הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד שנקבע לכך על ידי הרשויות.

49. 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.

50. השוכר יישא, לאורך כל תקופת השכירות, בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המבנה, לרבות צריכת מים, חשמל, גז וטלפון. ככל שאין במבנה מונים למדידת תצרוכת המים ו/או החשמל ו/או הגז יותקנו המונים החסרים על אחריותו של השוכר ועל חשבונו קודם לראשית תקופת השכירות

51. 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 ואו 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 שיורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

52. 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.

53. 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 9.156 להלן.

54. 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.

55. התחייבויות השוכר עפ"י סעיפים 8.1 – 8.8 הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

21. פיגור בתשלומים

56. 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.

57. 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.

58. פיגר 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.

59. 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.

60. 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.

22. העברת זכויות

61. השוכר מתחייב:

22.1.1 לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר.

22.1.2 לא להשכיר לאחר את המבנה או חלק ממנו;

22.1.3 לא למסור לאחר את החזקה במבנה או בכל חלק ממנו;

22.1.4 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במבנה.

22.1.5 לא להרשות לאחר להשתמש במבנה או בכל חלק ממנו;

22.1.6 יראו כהעברת זכויות במבנה אף את הפעולות או האירועים הבאים:

22.1.6.1 אם השוכר הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לענין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה.

22.1.6.2 צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במבנה או בשימוש בו, בין מכוח חוזה שותפות בכתב, ובין מכוח חוזה בעל פה.

22.1.6.3 העברת זכויות בין יחידי השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.

אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במבנה.

62. השוכר יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, וזאת אך ורק לשם קבלת אשראי לטובת ביצוע ההתחייבויות שנטל על עצמו כלפי העיריה על פי חוזה זה או על פי חוזה הפיתוח.

63. התחייבויות השוכר עפ"י סעיף 10.1 וסעיף 10.2 דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
64. למרות האמור בסעיף 6110.1 לעיל, יהיה השוכר רשאי להשכיר חלק ו/או חלקים במבנה, בשכירות משנה למפעיל/למפעיל השימושים המשלימים הנוספים 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:
- 22.1.7 זהות המפעיל/מפעיל השימושים המשלימים הנוספים תאושר מראש ובכתב על ידי המשכיר בהתאם להוראות המכרז.
- 22.1.8 מטרת שכירות המשנה תהיה תואמת את מטרת השכירות של המבנה.
- 22.1.9 המפעיל/מפעיל השימושים המשלימים הנוספים 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.
- 22.1.10 למפעיל/למפעיל השימושים המשלימים הנוספים לא תהא זכות להשכיר כל חלק מהמבנה בשכירות משנה.
- 22.1.11 תקופת השכירות ותקופות ההארכה בחוזה שכירות המשנה לא תהיינה ארוכות יותר מתקופת השכירות על פי חוזה זה.
- 22.1.12 תקופת השכירות על פי חוזה שכירות המשנה תבוא לידי סיום בד בבד עם סיום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא. המפעיל/מפעיל השימושים המשלימים הנוספים יהיה רשאי לממש את זכויות הברירה על פי חוזה שכירות המשנה רק אם מימש השוכר את זכויות הברירה על פי חוזה זה ולתקופות זהות.
- 22.1.13 אם יבוטל חוזה השכירות כדן, מכל סיבה שהיא, יבוא גם חוזה שכירות המשנה לידי סיום, באותו מועד בו יבוא לידי סיום חוזה השכירות.
- 22.1.14 ככל וירצה השוכר להביא לידי סיום את ההתקשרות עם המפעיל/מפעיל השימושים המשלימים הנוספים ולהתקשר עם מפעיל חלופי/מפעיל חלופי של השימושים המשלימים הנוספים ("המפעיל החלופי"), תהיה ההתקשרות עם המפעיל החלופי כפופה לקבלת אישורו המוקדם בכתב של המשכיר וכן להוראות סעיף 10.1, 10.2 ו-10.4 לעיל.
- 22.1.15 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 מהתחייבויותיו על פי החוזה.

65. 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.

66. העביר המשכיר את זכויותיו כאמור, ייחתמו המסמכים הבאים :

22.1.16 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.

22.1.17 השוכר יסב את ערבות השכירות לטובת הנעבר.

22.1.18 השוכר יוסיף את הנעבר כמוטב בפוליסות הביטוח בכל מקום בו רשום המשכיר כמוטב, ובמקומו.

22.1.19 לא מילא השוכר את התחייבויותיו כאמור בסעיפים 10.6.2 ו-10.6.3, 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.

67. סעיף 10 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23. רישיונות

68. השוכר מתחייב לנהל את עסקיו במבנה בהתאם למטרת 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.

69. 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.

70. 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.

71. 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.

72. 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.

73. 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 לבצעו על חשבון השוכר בתנאים שהותנו על ידי המשכיר, ככל שהותנו.

74. 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.

75. השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המבנה ושכירתו.

76. סעיף 11 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

24. החזקת המבנה והשימוש בו

77. השוכר מתחייב:

24.1.1 להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות, את המבנה ואת מערכותיו ולקיימם במצב טוב ומתוקן, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו לרבות נספח 4 לחוזה זה, 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;

24.1.2 להשתמש במבנה, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליהם;

24.1.3 לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המבנה וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה.

24.1.4 לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במבנה ו/או במערכותיו;

24.1.5 להודיע למשכיר על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למבנה ו/או למערכותיו מיד משנודע לו על כך;

24.1.6 לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למבנה ו/או למערכותיו.

78. תיקונים כאמור בסעיף 12.1 לעיל יבוצעו בפועל על ידי השוכר ועל חשבונו ואך ורק ע"י 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.
79. 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.
80. 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 המיידי 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.
81. 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.
82. המשכיר יהיה רשאי להתקין אנטנות או מצלמות אבטחה עירוניות לטלויזיה במעגל סגור במבנה על פי שיקול דעתו הבלעדי ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך.
83. השוכר לא יתקין ולא יעמיד כל ציוד או רהוט במבנה, אלא לאחר בדיקת מהנדס מוסמך מטעמו לעניין זה וקבלת אישור בכתב מאת המהנדס לכך.
84. השוכר מתחייב שלא להיכנס ו/או לעשות כל שימוש בחדרים הטכניים ללא קבלת אישור מראש ובכתב מהמשכיר. המשכיר יאשר לשוכר זכות גישה לחדרים הטכניים, אך ורק לצרכי תחזוקת המתקנים הטכניים המצויים בהם, ובכפוף לפנייה מראש למשכיר וקבלת אישור המשכיר בכתב ובמועדים שיוגדרו על ידי המשכיר.
85. 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.
86. השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א בטיחות ובטחון, תוך

תיאום מלא מול מחלקת השימור בעירייה בכל הקשור לכך, וירכוש על חשבוננו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הג"א.

87. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למבנה או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שייעשו 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.

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

89. 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 כנ"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.

90. 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.

91. 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.

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

25. איסור ביצוע שינויים במבנה

93. 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.

94. 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 שיהיו בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא כל תמורה בגינם לשוכר.
95. 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 חשבונו 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.
96. 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.
97. סעיף 13 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

26. אחריות השוכר

98. 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.
99. 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 למבקרי 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.
100. 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.
101. 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.
102. סעיף 14 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

ביטוחי השוכר בתקופת השכירות:

- 27.1.1 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").
- 27.1.2 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.
- 27.1.3 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.
- .104 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.
- .105 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבטח על פיהם.
- .106 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.
- .107 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 תקופת הביטוח בהתאם, כך שבכל עת, יהיו ביטוחי השוכר בתוקף.
- .108 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.
109. השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לדאוג ולוודא כי הביטוחים יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות על ידי השוכר ו/או תקופת השכירות.
110. השוכר מתחייב לפעול לשם קיום כל הוראות הדין בנושא בטיחות.
111. 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.
112. 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.
113. סעיף 15 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

28. פינוי המבנה ופיצוי בגין אי פינוי במועד

- 28.1 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 כאשר המבנה פנוי מכל אדם ומכל חפץ השייך לשוכר. 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, לרבות כל אלה:
- 28.1.1 מתקני תברואה כגון כיורים, אסלות, מקלחות, אמבטיות, ברזים, וכו'
- 28.1.2 דלתות, חלונות, שערים, גדרות,
- 28.1.3 סככות, פרגולות,
- 28.1.4 מעליות מכל סוג, מעלונים, מדרגונים.
- 28.1.5 לוחות חשמל, לוחות פיקוד ולוחות בקרה למינהם.
- 28.1.6 מערכות ותשתית חשמל מתח גבוה (אם קיימות כאלה), מתח נמוך ומתח נמוך מאוד (גילוי אש, בקרת מבנה, מיגון, בקרת כניסה, תשתית וכבילת תקשורת, מחשוב וכיו"ב)
- 28.1.7 מערכות הוצאת עשן, אוורור ומיזוג אוויר שלמות, על כל חלקיהן.
- 28.1.8 ריצוף וחיפוי.

- 28.1.9 מתקני הסקה וקיטור, לרבות דוודי שמש, דוודי חימום, מיכלי דלק וכיו"ב.
- 28.1.10 צנרת מכל סוג.
- 28.1.11 מערכות השקיה.
- 28.1.12 מערכות מיגון לרבות מערכות סינון אב"כ, אם קיימות.
- 28.1.13 מערכות מיזוג אויר על כל חלקיהן
- 28.2 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.
114. 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:
- 28.2.1 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;
- 28.2.2 בנוסף, כל הוצאה שבה יישא המשכיר לצורך פינוי המבנה לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.
115. 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.
116. 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.
117. 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.

118. 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.
119. 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.
- 28.3 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.
- 28.4 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 שישוכמו בין הצדדים.
120. סעיף 16 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
29. **פינוי או נטישה מוקדמים**
121. 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 לפינוי על פי הוראות חוזה זה ובין אם מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, ישלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים וכל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה ("התשלומים") עד לתום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במבנה.
122. 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.
123. הוראות סעיף זה יחולו בין אם השכיר המשכיר את המבנה לאחר העזיבה ובין אם לאו.
124. 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.
125. 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.

126. 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.
127. 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, ניכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר.
128. 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.
129. אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאי, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד – מעביד.

31. ערבות השכירות

130. לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינני, 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 דמי שכירות, עבור 6 חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **כנספח מס' 3** לחוזה זה ("ערבות השכירות"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות.
131. 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.
132. 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.
133. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל כיוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.

134. 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.
135. 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.
136. 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.
137. 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 מחבויית 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.
138. 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.
139. 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.
140. חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
141. תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי החוזה, לרבות התחייבויותו 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.

142. 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.
143. 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.
144. בכל מקרה בו יפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית ישלם השוכר למשכיר סך של 400,000 ₪ (ארבע מאות 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.
145. 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.
146. 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.

33. 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:
147. השוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
148. השוכר הפר הוראות חוזה זה, אשר מהווה הפרה יסודית של חוזה זה על פי הדין, אף אם לא צוינה כהפרה יסודית בחוזה זה.
149. 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.

150. הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר.
151. 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.
152. 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.
153. 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.
154. ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
155. השוכר המחיה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר;
156. השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;
157. השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו;
34. **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.
35. **הדין החל**
על חוזה זה ביצעו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.
36. **הוראות כלליות**
158. חוזה זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, 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.
159. 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 נציגיו, 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.
160. 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 הותור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו בחתימת ידו של הצד המוותר או המשנה.
161. 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.
162. 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.
163. 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.
164. 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.
165. 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.
166. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.
167. השוכר לא יהיה רשאי לרישום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי חוזה זה.
168. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה התשל"א - 1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
169. 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.
170. השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל עפ"י חוזה זה על השוכר.
171. 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.

37. כתובות והודעות

172. הודעות

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

37.1.2 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.

173. כתובות הצדדים

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

37.1.4 **השוכר - הנמען:** _____ ;

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של השוכר, מאשר בזאת כי _____ ת.ז. ו- _____ ת.ז. אשר חתמו בפני על חוזה זה 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

מכרז פומבי מס' 93/2015

**להשכרת מבנה לשימור והפעלתו
כמלון בוטיק ברחוב ביאליק 28 בתל אביב יפו**

נספחים מס' 1א - 1ג לחוזה השכירות – תשריטים

תשריטים

סיוטרה

נספח מס' 2 לחוזה השכירות

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

**להשכרת מבנה לשימור והפעלתו
כמלון בוטיק ברחוב ביאליק 28 בתל אביב יפו**

נספח מס' 2 לחוזה השכירות – נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר

נספח מס' 2 לחוזה השכירות

אישור ביטוחים לשכירת נכס עירוני

לכבוד
עיריית תל-אביב יפו
רח' אבן גבירול 69 ת"א

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).

38. 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 ושוד. סכום ביטוח: ₪ 15,000,000.

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

ג. 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' _____

ד. 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' _____

ה. תנאים כלליים:

- 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.
- כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותו של המבוטח כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי עיריית תל אביב יפו.
- 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. ביטוח צד שלישי יכלול סעיף אחריות צולבת.

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**.

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.

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.

_____ חתימת המבטח

_____ תאריך

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

להשכרת מבנה לשימור והפעלתו
כמלון בוטיק ברחוב ביאליק 28 בתל אביב יפו

נספח מס' 3 לחוזה השכירות – נוסח ערבות השכירות

נספח מס' 3 לחוזה השכירות

נוסח ערבות השכירות

לכבוד
עיריית תל-אביב יפו
ככר 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 _____ ש"ח (שקלים חדשים) ("סכום הערבות")³ 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 15 לחודש ספטמבר שנת 2012 ("מדד הבסיס") נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שעור 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 שיהיה 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

³ ערבות השכירות תהיה בגובה של דמי שכירות, עבור שישה (6) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק.

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 93/2015

להשכרת מבנה לשימור והפעלתו
כמלון בוטיק ברחוב ביאליק 28, בתל אביב יפו

נספח מס' 4 לחוזה השכירות – נספח אחזקת המבנה

נספח מס' 4 לחוזה השכירות

נספח אחזקת המבנה

6. **בדיקה חצי שנתית (לפני החורף בחודש אוקטובר לערך):**
- 6.1 בדיקה ויזואלית של הרטיבויות שמקורם בצנרת מים או ביוב נוזלת ותיקון הנזילות.
- 6.2 בדיקת איטום בגג, איתור התנפחויות, קרעים ותיקון.
- 6.3 איתור הפשלות אנכיות שהתנתקו מהמעקה והדבקתן לרבות קיבוע בפס אלומיניום.
- 6.4 בדיקת רציפות ואטימות ומרזבים.
- 6.5 ניקוי מרזבים מלכלוך ועלי שלכת והזרמת מים לוודא שהניקוז פועל.
- 6.6 בדיקת רציפות הפרפטים מפח אבץ ותיקנות חומר האיטום בין הפרפטים לחלקי המבנה באחרים ותיקון במידת הצורך.
- 6.7 איתור כוחלות שהתפרקו בין אבני סיליקט וחידוש הרובה.
- 6.8 בדיקת סגירה ואטימות של חלונות ודלתות ותיקון במידת הצורך.
- 6.9 איתור אביזרים מאולתרים ע"ג המעטפת כגון: חוטים, צינורות, קופסאות, מדבקות, שלטים וכו' והסרתם.
- 6.10 בדיקה ויזואלית של מערכת החשמל לרבות הלוח לוודא שכל החלקים אטומים למי גשם, הנורות תקינות, הכיסויים מותקנים ואטומים ותיקון ע"י חשמלאי במידת הצורך.
- 6.11 בכל מקרה של גילוי נזק "שבר" אשר הופיע באופן חריג כגון שקיעה של חלק מהמבנה, סדק קונסטרוקטיבי, פגיעה חיצונית (תאונה, ונדליזם) וכו' יש לדווח למשכיר לקבלת הנחיות. התיקון יבוצע על ידי השוכר ועל חשבונו, בהתאם להנחיות תיקון של המשכיר.
7. **בדיקה חצי שנתית (בסוף החורף בחודש אפריל לערך):**
- 7.1 בדיקה ויזואלית של הרטיבויות שמקורם ממי גשם כגון: במוצא המרזבים בגג, בתחתית מרפסות, מסביב לפתחים, מתחת לספים בתחתית תקרות וכו'.
- 7.2 רישום הליקויים ותיקונם במועד הבדיקה הבאה בסוף הקיץ לפני הגשמים.
- 7.3 בדיקת הלבנת גגות אטומים בחומרים ביטומנים וחידוש במידת הצורך.
- 7.4 איתור נזילות מים וביוב ותיקון.
- 7.5 איתור אביזרים מאולתרים ע"ג המעטפת כגון: חוטים, צינורות, קופסאות, מדבקות, שלטים וכו' והסרתם.
- 7.6 בדיקה ויזואלית של מערכת החשמל לרבות הלוח לוודא שכל החלקים אטומים למי גשם, הנורות תקינות, הכיסויים מותקנים ואטומים ותיקון ע"י חשמלאי במידת הצורך.
- 7.7 בכל מקרה של גילוי נזק "שבר" אשר הופיע באופן חריג כגון שקיעה של חלק מהמבנה, סדק קונסטרוקטיבי, פגיעה חיצונית (תאונה, ונדליזם) וכו' יש לדווח למשכיר לקבלת הנחיות. התיקון יבוצע על ידי השוכר ועל חשבונו, בהתאם להנחיות תיקון של המשכיר.
8. **אחזקה (אחת לחמש שנים מתחילת תקופת השכירות):**
- 8.1 תיקון קירות חוץ מטויחים וצביעתם.

8.2	תיקון קירות ותקרות פנים מטוייחים וצביעתם
8.3	ניקוי שיטחי סיליקט לרבות תיקון וחידוש הרובה בין האבנים.
8.4	הסרת חלודה מעל חלקי מתכת וחידוש הצבע בצבע פוליאוריטני.
8.5	חידוש סילר ע"ג קירות חוץ.
8.6	חידוש צביעת חלקי העץ.
8.7	תיקוני בטונים, קלים.
8.8	חידוש אטימות מסד לעליה קפילרית.
8.9	תיקון אטימות הגג.
8.10	תיקון מרצפות פנים והשלמתן לרבות פנלים וחידוש סילר
8.11	תיקון מדרגות והשלמתן לרבות פנלים וחידוש סילר
8.12	תיקון מתקן החשמל .
8.13	תיקון מתקן תברואה.
8.14	תיקון וצביעת גדרות ושערים.
8.15	ביצוע כל תיקון נדרש אף אם לא צויין במפורש לשביעות רצון מחלקת השימור בעיריית תל אביב.
9.	אחזקה (אחת לעשר שנים מתחילת תקופת השכירות) :
9.1	חידוש טיח חוץ וצביעתו.
9.2	שיקום קירות ותקרות פנים מטוייחים וצביעתם.
9.3	שיקום חלקי מתכת וצביעתם בצבע פוליאוריטני.
9.4	חידוש סילר ע"ג קירות חוץ.
9.5	שיקום חלקי עץ וצביעתם.
9.6	שיקום בטונים.
9.7	חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה במידת הצורך.
9.8	החלפת שטחי לבני סיליקט פגומים.
9.9	ניקוי שיטחי סיליקט לרבות תיקון וחידוש הרובה בין האבנים.
9.10	איטום מרפסות פתוחות.
9.11	איטום הגג.
9.12	החלפת מרזבים ומזחלות פגומים.
9.13	שיקום קרניזים ועיטורים.
9.14	חידוש חיפויי אבץ.
9.15	שיקום ריצוף פנים והשלמתן לרבות פנלים וחידוש סילר.
9.16	שיקום מדרגות והשלמתן לרבות פנלים וחידוש סילר .
9.17	שיקום מתקן החשמל .
9.18	שיקום מתקן תברואה.
9.19	שיקום וצביעת גדרות.

- 9.20 שיקום שטחי גינון לרבות ריצופים.
- 9.21 ביצוע שיקום נדרש אף אם לא צויין במפורש להשבת מצב הבניין למצבו בגמר השיפוץ המקורי לשביעות רצון מחלקת השימור בעיריית תל אביב.

הערה כללית:

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל העבודות המפורטות לעיל, יבוצעו על ידי השוכר ועל חשבונו, בהתאם להנחיות המשכיר ובכלל זה מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו, על ידי קבלני שימור אשר יאושרו לביצוע העבודות ע"י המשכיר, על פי המפרט הכללי לעבודות בניה במהדורתו האחרונה ועל פי מפרטים טכניים לשימור אשר יינתנו על ידי המשכיר, ככל שיינתנו.