

חוזה

שנערך ונחתם בתל-אביב – יפו ביום ____ לחודש _____ שנת 2025

- בין -

חברת גני יהושע בע"מ

ח.פ. 3-064110-51

משד' רוקח, תל אביב - יפו

(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

- לבין -

_____. ת.ז./ח.פ. _____

שכתובתו _____

באמצעות מורשי החתימה המוסמכים לחיבה

_____. ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז.

(להלן: "המפעיל")

מצד שני ;

- הואיל:** והחברה מחזיקה, מנהלת ומפעילה את הפארק המשתרע לאורך נחל הירקון והידוע בשם פארק גני יהושע (להלן - "הפארק") ובפארק, מערבית לדרך נמיר, אזור הידוע כאזור ה"ספורטק";
- והואיל:** והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 321/25 לקבלת רשות להפעלת בית קפה ו/או מסעדה ומזנון בשני מבנים סמוכים הנמצאים באזור הספורטק בפארק, המהווה על צרופותיו חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: "המכרז");
- והואיל:** והמפעיל הגיש הצעתו למכרז שפרסמה החברה, והוא מוכן להעניק את השירותים המפורטים במכרז, בחוזה זה ובהצעתו למכרז על בסיס התעריפים שהוצעו בהצעתו, הכל כמפורט בחוזה זה ובמכרז;
- והואיל:** והמפעיל מצהיר כי הינו בעל הכישורים המתאימים והניסיון הדרוש לביצוע כלל ההתחייבויות ומתן השירותים ע"פ חוזה זה וכי ברשותו כל הציוד והאמצעים הדרושים למילוי כל התחייבויותיו לפי חוזה זה;
- והואיל:** וועדת המכרזים בחרה במפעיל כזוכה במכרז בהסתמך על נכונות הצהרותיו ובהתבסס על הנתונים שבהצעתו, בכפוף לחתימת חוזה זה ומילוי כל התנאים על פיו במלואם ובמועד;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא

- א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק מהותי ובלתי נפרד ממנו.
- ב. פרשנות החוזה תיעשה באופן המקיים את דרישות החברה המפורשות והמשתמעות בצורה המלאה ביותר.
- ג. כותרות הסעיפים בחוזה זה משמשות לצורכי נוחיות בלבד ואין לפרש הוראות חוזה זה על פיהן.
- ד. הנספחים המפורטים להלן, מצורפים לחוזה זה כחלק מהותי ובלתי נפרד ממנו :

- נספח "א" -** תרשים שמסומן בו שטח המבנים והשטח שמסביבם העומד לרשות המפעיל להפעלת המסעדה.
- נספח "ב" -** מסמכי התכנון כהגדרתם בחוזה זה להלן.
- נספח "ג" -** אישור שמות ופרטי כל בעלי המניות וכל המנהלים בחברת המפעיל או השותפים בשותפות המפעיל, וכן אישור מורשי החתימה ע"י עו"ד ו/או רו"ח.
- נספח "ד" -** נספח ביטוח ואישורים על קיום ביטוחים.
- נספח "ה" -** נוסח ערבות בנקאית.
- נספח "ו" -** נוסח שטר חוב.
- נספח "ז" -** נוסח ערבות אישית לשטר החוב.
- נספח "ח" -** נוסח ערבות אישית.
- נספח "ט" -** המפרט הכללי לביצוע עבודות בנין של הועדה הבינמשרדית (על עדכוניו).

נספח "ב", אינו מצורף בפועל והוא יצורף בעתיד כאמור בחוזה זה להלן.

נספח "ט" אינו מצורף בפועל, אולם המפעיל מצהיר כי הוא מכיר אותו והוא יחייב לכל דבר ועניין.

ה. תנאי מתלה - ככל שנדרש על פי כל הסכם ו/או דין, אישור שר הפנים לחוזה זה, אזי אישור שר הפנים לחוזה זה יהווה תנאי מתלה לחוזה זה, כך שחוזה זה ייכנס לתוקף, רק לאחר קבלת אישור שר הפנים בכתב. המפעיל מתחייב כי לא תשמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה במידה והחוזה לא יאושר מכל סיבה שהיא.

2. ביצוע עבודות והפעלת בית קפה ו/או מסעדה ומזנון

א. החברה נותנת למפעיל והמפעיל מקבל מהחברה רשות להפעיל בית קפה ו/או מסעדה במבנה "E" ומזנון במבנה "D" פתוחים לקהל הרחב. (בית הקפה ו/או המסעדה והמזנון יכוננו לעיל ולהלן, יחד, לשם הקיצור: **"המסעדה"** או **"הפעילות"**) ושני המבנים יכוננו לעיל ולהלן, יחד, לשם הקיצור: **"המבנים"**).

שני המבנים סמוכים זה לזה, הינם חלק ממקבץ של 5 מבנים חד קומתיים המחוברים ביניהם והכוללים שימושים שונים אשר משמשים את החברה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיקבע על ידה לרבות שירותים, מלתחות, מטבחון, חדרי חשמל, חדרי מאמנים, חדרי קבוצות, חדר כושר, מועדון, חדרי אחזקה, מחסנים, משרדים ומצויים באזור הספורטק בפארק.

ב. מבנה E כולל שטח של כ- 215 מ"ר (מתוכם כ- 125 מ"ר שטחי הושבה והיתר שטחי שירות ותפעול לרבות מטבח ושירותים) לטובת בית הקפה ו/או המסעדה וכן שטח הושבה חיצוני של כ- 70 מ"ר הצמוד למבנה. מבנה D כולל שטח של כ- 15 מ"ר לטובת המזנון. שטח המבנים ושטח החוץ הנקובים לעיל, שיועמדו לרשות המפעיל, יכוננו להלן, ביחד: **"המתחם"**. יובהר כי שטח המתחם בפועל עשוי להיות שונה מהשטחים הנקובים לעיל וכי על המפעיל לבצע מדידה בעצמו ובאמצעות מודד מטעמו. המתחם מסומן בכחול בתשריטים המצורפים ומסומנים כנספח "א" לחוזה זה. המפעיל לא יחרוג ולא ירשה לאחרים לחרוג בצורה כלשהי מהמתחם.

ג. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי עלולים לחול בשטח המתחם וגבולותיו שינויים במהלך תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות, כהגדרתן להלן. במקרה ושטח המתחם יוגדל ו/או יוקטן ו/או ישתנו גבולותיו מתחייב המפעיל להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטח המתחם, לראות את המתחם בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו ולהימנע מתביעות כלשהן כלפי החברה ו/או והעירייה בכל הנובע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המתחם וגבולותיו.

ד. החברה נותנת בזאת למפעיל רשות להפעיל במבנים בית קפה ו/או מסעדה ומזנון בלבד. המפעיל לא יהיה רשאי לקיים כל פעילות אחרת ו/או נוספת במתחם.

ה. המפעיל יהיה רשאי לעשות שימוש בשטח החוץ הצמוד למבנה E אך ורק למטרת הצבת שולחנות וכסאות עבור לקוחות המסעדה, בכפוף לאישור בכתב מהחברה ולקבלת היתרים מתאימים מעיריית ת"א- יפו (להלן: "העירייה").

ו. המפעיל אינו רשאי להתקין קירוי לרבות פרגולה בשטח ההסעדה החיצוני של מבנה E ו/או במתחם אלא בהסכמה מראש ובכתב מהחברה, בהתאם לתנאים שיקבעו על ידה ובכפוף לקבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים.

ז. המפעיל מצהיר כי ידוע ומוסכם עליו שאין ולא תהיינה לו זכויות כלשהן לשימוש ו/או הצבת ציוד ו/או מתקנים ו/או לשינויים ו/או לתוספות מכל מין וסוג שהוא במתחם ו/או במבנים ו/או על גבי קירות חיצוניים, למעט המפורט בחוזה זה.

ח. אם המפעיל יהיה מעוניין לקיים פעילויות נוספות במתחם יהיה רשאי לעשות כן בתנאי שיתמלאו כל התנאים הבאים:

1. יקבל הסכמה מפורשת של החברה, מראש ובכתב בלבד, לכל פעילות נוספת.
 2. יקבל את כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים הנדרשים על פי כל דין לקיום הפעילות הנוספת.
 3. יגיע להסכם עם החברה לגבי התשלום הנוסף שישלם המפעיל לחברה עבור הפעילות הנוספת.
- שיקול דעתה של החברה לגבי מתן הסכמתה הינו בלעדי ומוחלט והחברה לא תהיה חייבת לנמק החלטתה.

ט. ידוע למפעיל כי השימוש המותר בהתאם להיתר הבניה שהוצא למבנים הוא לבית קפה ו/או מסעדה בלבד וכי לא ניתן לעשות שימוש למטרות נוספות ו/או אחרות. מודגש כי המפעיל אינו רשאי לקיים אירועים מכל מין וסוג שהוא במתחם ו/או במבנים והוא מצהיר ומתחייב כי לא יעשה במבנים שימוש כאולם אירועים ו/או יקיים אירועים מכל מין וסוג שהוא. למפעיל אין ולא יהיו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל סוג ומין ללא כל יוצא מן הכלל, בשל האמור בסעיף זה והוא מצהיר כי הביא בחשבון את האמור בסעיף זה במסגרת התחייבויותיו כלפי החברה. מובהר כי עריכת ימי הולדת במסגרת פעילות בית הקפה ו/או המסעדה לא תחשב כאירוע ובלבד שפעילות יום ההולדת תהווה חלק מהפעילות הרגילה של המסעדה, המסעדה תשאר פתוחה לקהל הרחב, לא יתווספו מקומות ישיבה לטובת פעילות יום ההולדת ומשתתפי פעילות יום ההולדת יתפסו עד 50% ממקומות הישיבה הקיימים במסעדה, יוגש באותו האופן אותו תפריט לכל באי המסעדה ולא תותר פעילות ריקודים מכל מין וסוג שהוא. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של המפעיל לעמוד בכל התנאים הקבועים בכל הוראות הדין לרבות, אך לא רק, הוראות התוספת לצו רישוי עסקים שפרסם האגף הבכיר לרישוי עסקים במשרד הפנים. מודגש כי המפעיל לא יהיה רשאי לסגור את המסעדה לקהל הרחב מכל סיבה שהיא, וכי כל שימוש החורג מהיתר השימוש כפי שניתן בפועל ייחשב כהפרה של חוזה זה ויהווה עילה לביטול ההתקשרות לאלתר, ללא התראה מוקדמת וללא כל פיצוי.

י. המפעיל לא יקיים כל פעילות אשר עלולה לפגוע באמונתם ו/או ברגשותיהם של אחרים ו/או כדי להוות מעשה ו/או הצגת תועבה.

יא. מבנה E יימסר לשימוש המפעיל במצב כפי שהוא וברמת מעטפת בסיסית בלבד, ללא סגירת אלומיניום (ויטרינות). המבנה הנ"ל אינו כולל חיבור לתשתיות (חשמל, מים, גז, תקשורת, בזק, אינטרנט) ואין בו מערכות חיצוניות ו/או פנימיות לרבות קולטני ביוב ו/או מזגנים ו/או מנדפים ו/או ארובה הדרושים להפעלת עסק במבנה. האחריות לתכנון, ביצוע הכנות, קבלת כלל האישורים הנדרשים לביצוע מכלל הגורמים המוסמכים והתקנה של כל התשתיות והמערכות במבנים ו/או התאמת התשתיות ו/או המערכות הקיימות במבנים (אם קיימות) הינה של המפעיל ועל חשבונו.

- יב. המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שמבנה E יימסר לו ברמת מעטפת בלבד, ללא חיבור לתשתיות ושאר במבנה הנ"ל מזגנים ו/או מנדפים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למפעיל לצורך הפעלת עסק במבנה, כאשר האחריות להתקין את כל התשתיות ו/או המערכות הפנימיות במבנה הנ"ל ו/או להתאים את התשתיות ו/או המערכות הקיימות במבנה הנ"ל (אם קיימות) תהיה של המפעיל ועל חשבונו.
- יג. המתחם יועמד לרשות המפעיל במצבו AS IS וללא שהחברה תתבקש לבצע עבודות מוקדמות כלשהן במתחם עבור המפעיל ו/או לא תשא בעלויות המפעיל בקשר לכך. בחינת מצבו של המתחם הינה באחריות המפעיל בלבד.
- יד. המפעיל מתחייב לתכנן ולבצע, על חשבונו המלא, את כל העבודות, התיקונים והשיפוצים, מכל סוג ומין ללא כל יוצא מן הכלל, הדרושים להפעלת התקנה, הבטוחה, והנאותה של המסעדה במבנים (להלן: "**העבודות**"), בהתאם לתוכניות שיפוצ ו/או כתבי כמויות ו/או מפרטים טכניים (להלן: "**מסמכי התכנון**") שיגיש תוך 30 יום למבנה D בו יופעל המזנון ותוך 90 יום למבנה E בו יופעל בית הקפה ו/או המסעדה מיום החתימה על חוזה זה, אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי החברה ועל ידי עיריית תל אביב – יפו (להלן: "**העירייה**") קודם לתחילת העבודה. יודגש כי כל התכנון המוצע על ידי המפעיל כפוף לאישור מקדים של החברה ורק לאחר קבלת אישור בכתב מהחברה, יפעל המפעיל לקבלת אישור העירייה ויתר הגורמים המוסמכים.
- טו. מוסכם כי סמוך לאחר הזכייה במכרז יהיה רשאי מנכ"ל החברה לערוך סיור בשטח המתחם בליווי המפעיל, והמפעיל יגיש את מסמכי התכנון בהתאם להנחיות והעקרונות המנחים שיקבל ממנכ"ל החברה בעת הסיור הנ"ל ובכל מקרה יוגשו מסמכי התכנון בתוך המועד הנקוב לעיל.
- טז. החברה תודיע למפעיל, תוך 15 (חמישה עשר) ימים מיום קבלת מסמכי התכנון, את הערותיה למסמכים, והמפעיל יתקנם בהתאם, תוך 7 ימים. מסמכי התכנון המתוקנים והמאושרים ע"י החברה, יחתמו על ידי הצדדים ויצורפו לחוזה זה כנספח "ב". יובהר כי כל מסמכי התכנון המאושרים ע"י החברה יהפכו מאליהם נספחים לחוזה אף אם נערכו לאחר חתימתו.
- יז. המפעיל מתחייב בזאת לפעול בהתאם למסמכי התכנון שהוגשו על ידו ושיקבלו את אישור החברה בכתב, על פי העקרונות המנחים של החברה, אשר רשאית לדרוש מהמפעיל לתקן ו/או לשנות ו/או להוסיף על מסמכי התכנון שהגיש ובלוח זמנים עליו יוסכם מראש.
- יח. המפעיל יספק לחברה עותק אחד מכל מסמכי התכנון. כל מסמכי התכנון לרבות התוכניות, השרטוטים והמפרטים המשמשים לצורך ביצוע העבודות ועבודות התשתית כהגדרתן להלן יישארו רכוש החברה ועם השלמת העבודות, יוחזרו לחברה.
- יט. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מתחייב המפעיל, לכלול במסמכי התכנון, לתכנן ולבצע, כל עבודה נדרשת במתחם (הכולל את השטח החיצוני) ו/או במבנים, לרבות עבודות בניה ו/או הריסה, עבודות הקמה ו/או התאמה, עבודות איטום, אינסטלציה לרבות אינסטלציה סניטרית, חשמל, תקשורת, בזק, אינטרנט, מסגרות, נגרות, טיח, ריצוף וחיפוי, חרסינה, צבע, ניקוז, אלומיניום, אבן, תקרות אקוסטיות, מחיצות, הכנות למיזוג אוויר והתקנת מיזוג, מערכות גילוי וכיבוי אש, סגירות חורף, דלתות כניסה, ויטרינות זכוכית בחזיתות, חלונות, מטבח, שירותים, הכנות להסדרי גישה והנגשת המתחם לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים, עבודות גינון, תאורה, ביוב, עבודות גמר, עבודות הצטיידות וכל הנדרש להשלמת הבינוי של המבנים ועמידה בהוראות כל דין לטובת הפעלת המסעדה וכן עבודות בדק, תיקונים והחזקה.

כ. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף, ידוע למפעיל כי בוצעה במבנים הכנה לחיבור גז, כי באחריותו להתקין צובר גז בהתאם למיקום שנקבע ולהיתר הבניה שניתן למבנים ולדאוג לקבלת אישור מהגורמים המוסמכים לגבי התקנת הצובר ע"פ הוראות הדין. לאחר התקנת צובר הגז על המפעיל לבצע בדיקות תקופתיות, בהתאם להוראות הדין ולהשיב את המצב לקדמותו בתום תקופת הרשות ו/או הנוספת, בהתאם להוראות החברה והנחיותיה בכתב. יובהר כי לא יינתן רישיון עסק להפעלת מסעדה ללא השלמת תנאי זה. ככל שישנם תנאים נוספים הנובעים מהיתר בניה שהוצא למבנים, מתחייב המפעיל למלא אחר התנאים במלואם, על חשבונו המלא.

כא. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המפעיל לשפץ מתקנים קיימים במתחם, ככל שקיימים, בהתאם להוראות החברה ולהנחיותיה בכתב.

כב. המפעיל יבצע את העבודות בעלות מינימלית שתאושר מראש ובכתב על ידי החברה ובהתאם להנחיות החברה ובפיקוחה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש מהמפעיל, בעתיד ובכל שלב, להשקיע כספים נוספים בשיפוץ המתחם ו/או המבנים.

כג. המפעיל ימציא לחברה, מיד עם דרישתה, קבלות המפרטות את עלות העבודות שבוצעו על ידו כאמור לעיל. לפי דרישת החברה ימציא המפעיל כל מסמך נוסף.

כד. להסרת ספק, מובהר כי אם יתברר במועד כלשהו, לרבות תוך כדי ביצוע העבודות ו/או לאחר מכן במהלך תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות, כהגדרתן להלן, כי יש לבצע עבודות ו/או תיקונים ו/או שיפוצים נוספים- יבצעם המפעיל, על חשבונו.

כה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תציין כי היא תשתתף בעלות הקמה ו/או שיפוץ תשתיות מקובעות במבנה E כדוגמת מיזוג, נידוף, מים, חשמל וכיו"ב (להלן: **"עבודות התשתית"**), בסך של עד 1,500,000 ₪ בתוספת מע"מ ובכל מקרה לא יותר מסך השווה ל- 50% מעלות עבודות התשתית, לפי הסכום הנמוך מביניהם (להלן: **"סכום ההשתתפות"**), וזאת בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המוקדמים והמצטברים המפורטים להלן:

1. המפעיל הגיש לחברה, בתוך לוח הזמנים הנקוב בסעיף 2 יד' לעיל, הצעה מפורטת בכתב לביצוע עבודות התשתית, שכוללת פירוט בנוגע לעבודות התשתית, כולל מפרט טכני וכתב כמויות מפורט וקיבל את אישורה בכתב, קודם לביצוע עבודות התשתית.
2. סכום ההשתתפות ישמש אך ורק למימון עבודות התשתית, בהתאם להצעת המפעיל האמורה בסעיף כו' 1 לעיל שתאושר מראש ובכתב על ידי החברה.
3. העבודות, לרבות עבודות התשתית, יבוצעו על ידי קבלן רשום בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות בסיווג המתאים לאופי והיקף העבודות אשר יאושר מראש ובכתב על ידי החברה.
4. החברה תקבע על בסיס פירוט עבודות התשתית שיגיש המפעיל בגין אלו עבודות היא תשתתף ומה יהיה סכום ההשתתפות שלה ועד לתקרת סכום ההשתתפות.
5. מובהר כי החברה תשתתף במלוא הסכום המפורט לעיל רק אם שווי התשתיות שיוקמו ו/או ישופצו במבנה E יגיע לסכום זה בהתאם לקביעת החברה בלבד. יובהר כי גם אם שווי התשתיות לפי קביעת החברה יעלה על סכום ההשתתפות, החברה בכל מקרה לא תגדיל את סכום ההשתתפות.

6. בכפוף לכל התנאים המפורטים לעיל ולהתקיימותם לשביעות רצון החברה והמפקח מטעמה, החברה תשלם למפעיל ו/או ישירות לקבלן, ע"פ בחירתה, את סכום ההשתתפות בשלושה תשלומים שווים בסך של 500,000 ₪ בתוספת מע"מ כל תשלום, בתנאי תשלום שוטף + 45 ימים בכפוף להעברת פירוט כתוב ואסמכתאות להשלמת השלב הרלבנטי של עבודות התשתית, חשבונית מס כדין ובמקרה של תשלום ישירות למפעיל-חשבוניות מס/ קבלה על התשלום בפועל ששילם המפעיל בגין עבודות התשתית לקבלן מטעמו.

7. בעצם הגשת הצעה למכרז והחתימה על חוזה זה, מצהיר ומתחייב המפעיל כי ידוע לו ומקובל עליו כי השתתפות החברה בחלק מעלות ביצוע עבודות התשתית הינה חד פעמית ולפנים משורת הדין, כי החברה לא חייבת כלל להשתתף בסכום כלשהו בקשר לביצוע עבודות כלשהן וכי אין לו ולא יהיו לו דרישות ו/או טענות ו/או תביעות מכל מין סוג שהוא כלפי החברה ו/או דרישות לתשלומים נוספים מצד החברה והוא יישא בעלות המלאה של כל העבודות הנדרשות בחוזה זה.

8. למען הסר ספק, יובהר כי סכום ההשתתפות אינו מעיד על גובה ההשקעות שעל המפעיל לבצע במבנים ו/או במתחם ואין בו כדי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש בכל שלב מהמפעיל להשקיע כספים נוספים במתחם ו/או בתשתיות המבנים ו/או בכל מרכיב אחר במבנים.

כו. בכפוף לאמור לעיל, המפעיל יישא באופן בלעדי ומוחלט בכל העלויות הישירות והעקיפות בגין ביצוע העבודות לרבות עבודות התשתית ולרבות העלויות בגין התכנון, האגרות, ההיטלים, הביצוע והמיסוי.

כז. המפעיל מתחייב בזאת, שלא לבצע במתחם ו/או במבנים ו/או בסביבתם את העבודות ו/או את עבודות התשתית כהגדרתן להלן לרבות שינויים ו/או שיפוצים ו/או תוספות ו/או תיקונים ו/או בניה כלשהם, מכל סוג ומין, ללא כל יוצא מן הכלל, מבלי שיקבל מראש, את הסכמתה המפורשת של החברה בכתב, וכן בתנאי כי יקבל מראש ולפני תחילת הביצוע את כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים לכך על פי כל דין. עם סיום ביצוע העבודות ו/או השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור ימסור המפעיל לחברה תוכנית עדות (AS MADE) בגין השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור.

כח. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, לדרוש מהמפעיל לסלק מיד ועל חשבון המפעיל, את כל העבודות ו/או השינויים ו/או השיפוצים ו/או התוספות ו/או התיקונים שיעשו במתחם ו/או במבנים בסביבתם, ללא הסכמת החברה כאמור לעיל. אם המפעיל לא ימלא אחר דרישה זו של החברה, תהא החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות, לפעול כפי ראות עיניה, והמפעיל יישא בכל ההוצאות והנזקים שייגרמו לחברה בגין כך.

כט. למען הסר ספק, יובהר כי כל עבודה ו/או הקמה לרבות שינוי תשתיות כדוגמת התאמת מערכות המים והשופכין, תתואם ותקבל את אישור החברה מראש על גבי תוכניות העבודה. המפעיל מתחייב להציג בפני החברה עובר לביצוע כל עבודה ו/או הקמה ו/או שינוי תשתיות במתחם ו/או במבנים, שקיבלה את אישור החברה, את האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים, ככל שנדרשים.

ל. מובהר בזאת כי העבודות ו/או עבודות התשתית לא יכללו והמפעיל לא יהיה רשאי לבצע תוספות בניה ו/או שינויים מבנים / קונסטרוקטיביים (בשלד המבנים) ו/או שינויים מכל מין וסוג שהוא אשר יש בהם כדי להשפיע על היתר הבניה שניתן למבנים. כמו כן, לא יבוצעו שינויים חיצוניים ו/או שינויי חזיתות מכל מין וסוג שהוא במבנים. בנוסף, המפעיל אינו רשאי להרוס מתקן מהמתקנים הקיימים במבנים, ככל שקיימים. מוסכם כי המפעיל יהיה רשאי לבצע חלוקה פנימית של מבנה E באמצעות קירות גבס וזאת לפי צרכיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באופן כלשהו בחלקי הקבע של המבנה הנ"ל. כל שינוי פנימי במבנים הדורש היתר בניה ו/או שיש בו להשפיע על הקונסטרוקציה של המבנים ו/או על מערכותיהם יעשו לאחר קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב שתינתן, אם תינתן, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

לא. היה והסכימה החברה מראש ובכתב לביצועה של עבודה שנדרש לגביה היתר בניה, מתחייב המפעיל להגיש לרשויות המוסמכות, תוך 7 (שבעה) ימים מיום אישור החברה, את כל הבקשות הדרושות ולמלא אחר כל

ההוראות של הרשויות המוסמכות לשם אישור בקשותיו וקבלת ההיתרים במהירות המירבית ולקבל את כל היתרי הבניה הנדרשים תוך 60 יום מיום חתימת חוזה.

לב. למען הסר ספק, באחריותו הבלעדית של המפעיל להכין על חשבונו את כל התכניות והבקשות הנחוצות לבקשת וקבלת היתר בניה כחוק, ו/או כל היתר אחר הנדרש לצורך ביצוע העבודות ו/או עבודות התשתית, ככל שיש צורך בהיתר, וכן באחריותו הבלעדית של המפעיל להגיש הבקשות הנחוצות לקבלת היתר כאמור. כל אגרות היתר בניה אם יחולו, יחולו על המפעיל.

לג. כל שינוי ו/או שיפוץ ו/או תוספת ו/או תיקון ו/או שיפור שיעשו במתחם ו/או במבנים על כל מרכיביהם ו/או בסביבתם אף אם הם משביחים את ערך המתחם ו/או ערך המבנים, ייחשבו ככאלה שעבורם שילמה החברה תמורה מוסכמת, סבירה והולמת ולרכושה הבלעדי של החברה, מיד עם ביצועם ואף אם בוטל החוזה טרם סיומה של תקופת הרשות, מבלי שהחברה תחויב בתשלום כלשהו למפעיל. המפעיל מצהיר במפורש כי הוא מוותר מראש על כל זכות לתבוע מהחברה תשלום כלשהו עבור כל שינוי ו/או התאמה שביצע במבנים ו/או תשלום השקעות במבנים, לרבות בעת פינוי המבנים והחזרת החזקה בהם לחברה. מובהר כי אין באמור כדי לפגוע בזכותה של החברה לדרוש מהמפעיל לסלק אותם ובמקרה זה, יהיה על המפעיל לסלקם על חשבונו, ואם לא יעשה כן, תסלקם החברה והמפעיל ישלם לחברה מייד עם דרישתה כל סכום שהוציאה בגין הסילוק כאמור.

לד. כל מרכיבי המתחם ו/או המבנים, ללא כל יוצא מן הכלל, הינם בבעלותה המלאה של החברה וכי לבד מעצם הרשות הניתנת למפעיל להפעלת המסעדה, למפעיל לא תהיה שום זכות במבנים ו/או במתחם ובשום שלב לא תשמע מצידו כל טענה ו/או דרישה לזכות כלשהי במבנים ו/או במתחם על כלל מרכיביהם. המפעיל מוותר על כל זכות שהיא במתחם ו/או במבנים ו/או במסעדה למעט זכות הפעלה בתנאים המפורטים בחוזה זה להלן.

לה. המפעיל מתחייב לתכנן ולבצע את העבודות וכן את עבודות התשתית, באמצעות יועצים ובעלי מקצוע מוסמכים, מיומנים, רשומים כדין, ובעלי ניסיון רב בתכנון וביצוע עבודות הזהות לעבודות הנדרשות על פי מסמכי התכנון. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, לטובת תכנון העבודות ועבודות התשתית, יעסיק המפעיל, בין היתר, אך לא רק, יועץ חשמל, יועץ אינסטלציה סניטרית, יועץ בטיחות, יועץ נגישות וקונסטרוקטור.

לו. המפעיל ימציא לחברה אסמכתאות ו/או אישורים להעסקתו או להתקשרותו עם היועצים ו/או בעלי המקצוע הנ"ל לרבות אסמכתאות לגבי הכשרתו של היועץ ו/או בעל המקצוע. יודגש כי העסקת היועצים ו/או בעלי המקצוע כפופה לאישור מראש ובכתב של החברה. אם מי מהיועצים ו/או בעלי המקצוע לא יאושר על ידי החברה, מתחייב המפעיל להעסיק יועץ ו/או בעל מקצוע אחר אשר יאושר על ידי החברה.

לז. המפעיל מתחייב כי היועצים ו/או בעלי המקצוע יערכו פוליסת ביטוח אחריות מקצועית שתעמוד בתוקף בתקופת ביצוע העבודות ועבודות התשתית, לגבי כל נזק גוף או רכוש שייגרם לצד שלישי כתוצאה ממעשיהם ו/או מחדליהם בכל הנוגע לתכנון וביצוע העבודות ועבודות התשתית. פוליסות הביטוח יוצגו לחברה לפי דרישתה. מבלי לגרוע באמור לעיל, יכלול המפעיל בהתקשרותו עם היועצים ו/או בעלי המקצוע לצרכי חוזה זה, סעיפי אחריות לפיהם היועץ ו/או בעל המקצוע אחראי לכל נזק גוף ו/או רכוש שייגרם לחברה ו/או לצד שלישי כלשהוא עקב מעשיו ו/או מחדליו של היועץ ו/או בעל המקצוע.

לח. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, רשאית החברה לשכור יועצים ו/או בעלי מקצוע מטעמה ועל חשבונה, ככל שיהא בכך צורך, על מנת לוודא עמידה בדרישות חוזה זה, התקנים הרלבנטיים והוראות הדין והמפעיל ימלא אחר הוראות ודרישות היועצים ו/או בעלי המקצוע מטעם החברה, בהתאם לקביעת החברה.

לט. המפעיל ימנה כבא כוח מנהל עבודה מוסמך כדי שיאושר על ידי החברה. מנהל העבודה יימצא במתחם כל עת ביצוע העבודות ועבודות התשתית ויהיה בעל ניסיון מספיק בביצוע של עבודות זהות מבחינות אופיין והיקפן. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת המפעיל לנוכחות מתמדת באתר העבודה. כל פעולות מנהל העבודה תחייבנה את המפעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה למנות, מזמן לזמן, אדם מטעמה אשר יפקח על ביצוע העבודות. (להלן: "**המפקח**") המפעיל מתחייב למלא אחר הוראותיו של המפקח במלואן ובמועדן ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך. המפעיל מתחייב למסור למפקח, מיד עם דרישתו, כל אינפורמציה ו/או מסמך שיידרשו על ידו ולאפשר לו לערוך בדיקות של החומרים והעבודה, הכל בהתאם לדרישות המפקח.

מ. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לטובת ביצוע העבודות ועבודות התשתית וכן הצבת כל הציוד והמתקנים הנדרשים בחוזה זה יעסיק המפעיל מהנדס בטיחות אשר יפקח בכל עת על אופן ביצוע העבודות והצבת הציוד והמתקנים. המפעיל ימציא לחברה אישור ממהנדס הבטיחות על תקינות ובטיחות כל העבודות שביצע במתחם ו/או במבנים ותקינות ובטיחות כלל הציוד והמתקנים שהציב במבנים ו/או במתחם מיד עם השלמת העבודות והצבת הציוד והמתקנים במבנים ו/או במתחם ולפני תחילת הפעלת הפעילות במתחם.

מא. החל ביום העמדת המתחם, כולו או מקצתו, לרשותו של המפעיל, ועד לגמר העבודות ועבודות התשתית, יהיה המפעיל אחראי לשמירת העבודות ולהשגחה עליהן. בכל מקרה של נזק, אבדן, פגיעה או קלקול וכיו"ב לעבודות, הנובע מסיבה כלשהי, תהא על המפעיל האחריות לתקן על חשבונו הוא בהקדם האפשרי, ולהביא לידי כך שעם השלמתן, תהיינה העבודות ועבודות התשתית במצב תקין ומתאים בכל פרטיהן למסמכי התכנון ולהוראות חוזה זה.

מב. המפעיל מתחייב כי ביצוע העבודות, עבודות התשתית וכן כל עבודה נוספת שתבוצע על ידו ועל ידי כל צד ג' במתחם מטעמו יעשה בכפוף להוראות כל דין, בהתאם לדרישות ו/או אישורים ו/או היתרים מצד כל רשות, בתנאי בטיחות וגהות ראויים, לרבות לפי כל החוקים החלים על ביצוע העבודות ועבודות התשתית ובכלל זה קיום בקפדנות, חוק ארגון הפיקוח על העבודה התשי"ד - 1954 ופקודת בטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל - 1970, והצווים והתקנות שפורסמו על פיהם, תקנות הבטיחות (עבודות בנייה) תשמ"ח - 1988 וכיו"ב. וכי הוא מצהיר כי ידוע לו שכל האחריות המשפטית בגין בטיחות העבודה וכן כל יתר החובות המוטלות על מבצע עבודות תחול על המפעיל ועליו בלבד לרבות מינוי "מנהל עבודה" ו"ממונה בטיחות". המפעיל ימסור את כל ההודעות הנדרשות על פי חוק למשרד העבודה, לרבות הודעה על מועד התחלת העבודה ושם מנהל העבודה. חובת הדיווחים הנ"ל תחול על המפעיל בלבד.

המפעיל מקבל בזאת אחריות מלאה כלפי החברה וכלפי כל הבאים מכוחה לשחררם ו/או לשפותם בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם בשל הפרת הוראה כנ"ל שנעשתה על-ידי המפעיל ו/או על-ידי אחד מעובדיו ו/או מי מקבלני המשנה מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב לפצות ולשפות את החברה בגין כל הוצאה או נזק שיגרם לה בשל כל תביעה או דרישה שתוגש נגד החברה ו/או מי מטעמה עקב עבירה או סטייה מדיני הבטיחות בעבודה כאמור.

מג. המפעיל מתחייב לבצע את העבודות ועבודות התשתית בהתאם להוראות חוזה זה בצורה מקצועית מעולה, מחומרים מעולים ובהתאם למועדים הקבועים בחוזה זה ו/או שייקבעו בעתיד על ידי החברה.

מד. בהתבסס על הוראות חוזה זה ונספחיו (לרבות אלו שיצורפו בעתיד) רשאית החברה ליתן למפעיל הוראות בכל הקשור לביצוע העבודות, עבודות התשתית והפעלת המסעדה לרבות התוכניות, המפרטים, סוג החומרים וטיבם, מיקום, עיצוב, צבע וכיו"ב.

מה. המפעיל ישמור את המתחם, במהלך ביצוע העבודות, כשהוא נקי ומסודר בכל עת ויסלק מהמתחם, מעת לעת או לפי הנחיות החברה, עודפי חומרים, עודפי ציוד, פסולת, אשפה וכיו"ב.

מו. המפעיל אחראי והוא מתחייב כי בזמן ביצוע העבודות, עבודות התשתית ו/או כל עבודה ארעית לא תהיה פגיעה ו/או נזק ו/או הפרעה למבנים ו/או לפעילות המתקיימת בהם ו/או לרכוש המשותף ו/או לדיירים אחרים במבנים ו/או למשתמשים אחרים בפארק ו/או בנוחות הציבור אשר ימצאו במתחם ו/או בסמוך אליו, כי לא תהיה הפרעה בזכויות כל צד שלישי במתחם ובסמוך אליו, כי כל העבודות והפעולות הנלוות שיבוצעו במסגרת חוזה זה ייעשו באופן שלא יגרום מטרד לציבור הנמצא במתחם ובסמוך אליו וכי ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע גרימת נזק למבנים ו/או למבקריו. ידוע למפעיל כי ישנם משתמשים נוספים במבנים ו/או זכיינים אחרים בפארק והמפעיל יתאם עבודתו עימם. במקרה שהעבודות ו/או עבודות התשתית כרוכות ברעש ו/או פינוי פסולת, יתאם המפעיל עם החברה את שעות ביצוע העבודות ו/או עבודות התשתית ואת השטח לפינוי פסולת.

מז. המפעיל מתחייב לספק, על חשבונו הוא, אמצעי זהירות לביטחוננו ולנוחיותו של הציבור, בכל מקום בתחום ובגבול המתחם שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי החברה או שיהיה דרוש על-פי דין או על-פי הוראה מרשות מוסמכת כלשהי בכל הנוגע לעבודות המבוצעות על - ידו.

מח. במהלך ביצוע העבודות ו/או עבודות התשתית, לרבות כל עבודה ארעית ועד לגמר העבודות ינקוט המפעיל בכל האמצעים הדרושים למניעת אבק, רעש, חסימת דרכים, שבילים וכיו"ב. המפעיל מצהיר כי ידוע לו ששטח הפארק ואזור המתחם משמש את הקהל הרחב, לרבות ילדים ונוער, והוא מתחייב לנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים לרבות שילוט אזהרה והצבת שמירה.

מט. העברת כבלים וחיווט במתחם, תעשה בהתאם להנחיות החברה בלבד ובאופן שלא יעשו חריצים בשטח המתחם לחוטי חשמל או כבלים ו/או לכל מטרה אחרת. על המפעיל יהיה לעשות שימוש בקאפות לכיסוי כבלי החוטים, ככל שיידרשו לצורך הפעילות במתחם.

נ. המפעיל מתחייב לספק, על חשבונו המלא, את כל הציוד, החומרים, המוצרים והכלים הדרושים לצורך ביצוע העבודות ועבודות התשתית ולאחסנם במתחם בהתאם להוראות שינתנו על-ידי החברה.

נא. כל החומרים, כלי העבודה והמכונות הנועדים לביצוע העבודות ועבודות התשתית אשר על המפעיל לספק לפי חוזה זה יהיו מאיכות ומסוג מעולים ויתאימו לדרישות התקנים הישראליים, לדרישות החברה ולהוראות החוזה. על המפעיל להוכיח שאמנם השתמש בחומרים כפי הנדרש בין בקשר לטיב החומרים ובין בקשר עם הכמות הנחוצה לכל סוג עבודה. החברה תהא רשאית לפסול חומרים ומוצרים שלא התאימו לדרישות. כל חומר ומוצר אשר הובא למתחם לצורך ביצוע העבודות ואשר לדעת החברה אינו מתאים לדרישות החוזה - יורחק מיד על-ידי המפעיל ועל חשבונו הוא.

נב. המפעיל ימסור לחברה הודעה בכתב על מועד סיום ביצוע העבודות ועבודות התשתית לרבות סיום ביצוע עבודות התיקונים ו/או השינויים שתדרוש החברה, ככל שתדרוש, מיד עם סיומן. אם לחברה ו/או למפקח תהיינה הערות כלשהן, מתחייב המפעיל למלא, על חשבונו, אחר הוראותיהם, בהקדם האפשרי ולשביעות רצונם המלאה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת המפעיל לקבל תעודת גמר מהעירייה ו/או מכל רשות מוסמכת אחרת, במידת הצורך.

נג. על המפעיל להשלים את מלוא העבודות, לרבות עבודות התשתית וכלל עבודות התאמה והצטיידות הנדרשות לפתיחה מלאה של בית הקפה ו/או המסעדה, עד תום 6 חודשים מיום אישור מסמכי התכנון על ידי החברה והעירייה. לעניין הפעלת המזנון, יהא על המפעיל להשלים את מלוא העבודות וההתאמות הנדרשות להפעלתו בתוך 60 ימים מיום אישור מסמכי התכנון על ידי החברה והעירייה. עבודות שנדרש לגביהן היתר בניה יושלמו תוך 30 ימים מיום קבלת ההיתרים הדרושים.

נד. אי ביצוע העבודות בהתאם ללוח הזמנים האמור לעיל, תחשב להפרה של חוזה זה. מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת בחוזה זה ו/או בכל סעד נוסף ו/או אחר של החברה, בכל מקרה של איחור, מעבר ל- 45 ימים בהשלמת ביצוע העבודות כאמור בסעיף נד' לעיל, ישלם המפעיל לחברה, לכל יום של איחור, החל בתחילת האיחור, פיצוי קבוע, מוערך ומוסכם מראש בסך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים). סכום הפיצוי צמוד למדד המחירים לצרכן, כשהמדד הבסיסי הינו המדד של חודש אוקטובר 2025 שפורסם בתאריך 15.11.25.

נה. על המפעיל להתחיל בהפעלת בית הקפה ו/או המסעדה וכן המזנון ומתן השירותים הנדרשים על פי המכרז וחווה זה לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד גמר ביצוע העבודות ובכפוף להוראות המכרז והחוזה המצורף לו.

נו. המפעיל מתחייב לספק ולהתקין, על אחריותו וחשבונו, את כל הציוד, הריהוט, הכלים, המתקנים וכוח האדם הדרושים לצורך ביצוע העבודות ועבודות התשתית במתחם ובמבנים, הפעלת המסעדה במבנים ומתן השירותים הנדרשים על פי חוזה זה ומילוי התחייבותיו על פי חוזה זה. כל החומרים והציוד שיסופק על ידי המפעיל יהיה בעל תו תקן ויהיו מסוג ואיכות מעולים.

נז. המפעיל יעביר לחברה מפרט עיצוב ומיקום של מתקני המסעדה לצורך קבלת אישורה מראש ובכתב.

נח. סוג הריהוט, עיצוב הריהוט ואופן העמדתו (שולחנות וכסאות) בשטח ההסעדה החיצוני הצמוד למבנה E יאושר מראש ובכתב על ידי החברה. אין בסעיף זה משום התחייבות של החברה להסכים להצבת ריהוט כאמור והוא כפוף להוצאת היתר מתאים מהעירייה כאמור בחוזה זה.

נט. ידוע למפעיל כי עליו ליתן פתרונות לכל שטחי השירות והאחסנה שיידרשו במסגרת הפעילות ובהתאם הוא מתחייב להקצות שטחים בגבולות המבנים ובתיאום עם החברה לחדרי חשמל, ארונות תקשורת ובזק, מערכות מזגנים, חדרי שירותים ע"פ התקן, חדרי אשפה וכיו"ב. המפעיל לא יהיה זכאי לעשות שימוש בשטחים מחוץ למבנים לצרכים אלה ו/או אחרים.

ס. מודגש ומובהר בזה כי הבעלות בכל מתקן ו/או ציוד ו/או מטלטלין אשר יובאו על ידי המפעיל למתחם הינה של החברה, החל במועד הבאתם למתחם (מבלי לפגוע בחובת המפעיל לשמרם, לבטחם, להחזיקם וכיו"ב).

סא. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש כי החברה הינה הבעלים גם של כל המפורט להלן: מזגנים מכל סוג ומין (כולל מרכיבים, מעבים ומאיידים), תאורה, צנרת מכל סוג ומין, מחוברים למבנים וכיו"ב.

סב. המפעיל מתחייב להחזיק, להשתמש ולהפעיל את המתחם והמבנים על כל מרכיביהם ואת הציוד ואת המתקנים, באופן זהיר וסביר מבלי לגרום כל נזק ו/או קלקול, לשביעות רצון החברה במשך כל תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות כהגדרתן להלן בחוזה זה.

סג. המפעיל מתחייב לתקן על חשבונו, כל פגם ו/או ליקוי ו/או נזק שייגרמו מכל סיבה שהיא, אשר יתגלו במתחם ו/או במבנים על כל מרכיביהם, במשך כל תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות לפי העניין, כהגדרתן להלן. התיקון יבוצע מיד עם גילוי הצורך בתיקונו.

סד. למען הסר ספק, אין בביצוע העבודות ו/או עבודות התשתית, כדי לפגוע בחובת המפעיל לתקן כל ליקוי ו/או פגם ו/או שיתגלו בעתיד במבנים ו/או במתחם.

3. תקופת ההסכם

א. חוזה זה יכנס לתוקפו במועד חתימתו, כמפורט בכותרת החוזה, ויעמוד בתוקפו למשך תקופה בת חמש (5) שנים ממועד חתימתו (להלן: "**תקופת הרשות**").

ב. בתום תקופת הרשות, מוסכם כי לחברה בלבד, זכות הברירה (אופציה) הבלעדית להאריך את תקופת הרשות בשתי תקופות נוספות, בנות חמש שנים כל אחת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. (להלן: "**התקופות הנוספות**").

ג. מובהר ומודגש כי הארכת תקופת הרשות בתקופות הנוספות, מותנית בכך שהמפעיל יעמוד בכל התחייבויותיו כלפי החברה וכי לא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים בקשר עם התחייבויותיו של המפעיל בהתאם לחוזה זה, וכן שהחברה תקבל את האישורים הנדרשים להארכת ההתקשרות מעבר לתקופת הרשות. החברה מדגישה כי נכון למועד פרסום המכרז וחתימת חוזה זה אין בידה אישורים להארכת תקופת הרשות. בחתימתו על חוזה זה, המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהחברה אינה מתחייבת כי היא תקבל את האישורים הנדרשים ובמקרה כאמור ההתקשרות בין החברה לבין המפעיל תבוא לסיומה, לכל המאוחר, בתום תקופת הרשות, והמפעיל מוותר בזאת באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה (לרבות בדבר הסתמכות ו/או אבדן הכנסות ו/או אבדן רווחים ו/או בגין השקעות במבנים וכיו"ב) כנגד החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

ד. הודעת החברה למפעיל על הארכת תקופת הרשות תמסר למפעיל בכתב בלבד ולא יאוחר מ- 45 יום קודם לסיום תקופת הרשות. מסרה החברה הודעה כאמור, תוארך תקופת הרשות בתקופה הנוספת. אם תוארך תקופת הרשות כאמור, יחולו כל הוראות חוזה זה, בשינויים המחויבים, בתקופות הנוספות, למעט האופציה להארכה וגובה דמי השימוש שישלם המפעיל לחברה כמפורט בסעיף 4 להלן.

ה. למרות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להביא את החוזה לידי סיום במהלך התקופות הנוספות בהודעה של 30 יום מראש ובכתב. סיום החוזה על ידי החברה במהלך התקופות הנוספות, לא יקנה למפעיל כל זכות, תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בגין סיום החוזה.

ו. בנוסף, החברה תהא רשאית להפסיק את ההתקשרות בין הצדדים באופן מיידי, בכל מקרה של הפרה של הוראות חוזה זה על ידי המפעיל שלא תוקנה תוך 7 ימים מהודעת החברה לרבות במקרה של אי מילוי הוראת מנכ"ל החברה. הפסיקה החברה את ההתקשרות בין הצדדים כאמור, לא יהא המפעיל זכאי לכל תוספת ו/או פיצוי מכל סוג שהוא בגין סיום החוזה.

ז. הודיעה החברה למפעיל על הארכת החוזה, יעביר המפעיל לחברה ערבות בנקאית עדכנית ואישור עריכת ביטוחים עדכני, כמפורט בחוזה זה, וזאת 15 יום לפחות לפני תחילת התקופה הנוספת.

ח. מובהר למען הסר כל ספק, כי המפעיל לא יהיה רשאי, מיוזמתו, להביא חוזה זה לידי גמר לפני תום תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות. כל הפסקת שימוש במבנים ו/או פינויים על ידי המפעיל לפני המועד לא ייחשבו את המפעיל מהתחייבויותיו על פי חוזה זה לרבות התחייבויותיו לשלם לחברה את דמי השימוש.

4. דמי השימוש

א. תמורת מתן הרשות למפעיל כמפורט בחוזה זה, ישלם המפעיל לחברה במשך תקופת הרשות, דמי שימוש שנתיים בגובה _____ ₪ (שקלים חדשים) לשנה או סך השווה ל- 5% ממחזור ההכנסות הכלכליות – עסקיות (ברוטו) השנתי לא כולל מע"מ, לפי הגבוה מביניהם. (להלן: "**דמי השימוש**").

ב. אם תבחר החברה לממש את האופציות הנתונות לה כאמור בסעיף 3 לעיל ולהאריך את תקופת הרשות בתקופות הנוספות, יוגדלו דמי השימוש השנתיים שישלם המפעיל לחברה, כמפורט להלן:

1. בשנים 6-8 יוגדלו דמי השימוש הקבועים, באופן ריאלי, בשיעור של 5% (חמישה אחוזים) בהשוואה לדמי השימוש הקבועים ששולמו קודם לכן ושיעור מחזור ההכנסות יעמוד על 7% (שבעה אחוזים).
2. בשנים 9-12, יוגדלו דמי השימוש הקבועים, באופן ריאלי, בשיעור נוסף של 5% (חמישה אחוזים), ביחס לדמי השימוש הקבועים ששולמו קודם לכן ושיעור מחזור ההכנסות יעמוד על 7% (שבעה אחוזים).
3. בשנים 13-15, יוגדלו דמי השימוש הקבועים, באופן ריאלי, בשיעור נוסף של 5% (חמישה אחוזים), ביחס לדמי השימוש הקבועים ששולמו קודם לכן ושיעור מחזור ההכנסות יעמוד על 7% (שבעה אחוזים).

4. מובהר כי בכל אחת מן התקופות האמורות, יחול על המפעיל תשלום לפי הגבוה מבין דמי השימוש הקבועים לבין אחוז ההכנסות הרלוונטי לאותה תקופה.

ג. שיעור המחזור יחושב מסך כל ההכנסות הברוטו של בית הקפה ו/או המסעדה ו/או המזנון, מכל מקור שהוא, לרבות ומבלי לגרוע: כל תקבול, תמורה והכנסה מכל מין וסוג שהוא, המתקבלים על ידי המפעיל והנובעים מכל פעילות שהוא מקיים במתחם ו/או במבנים לרבות הפעלת בית הקפה ו/או המסעדה ו/או המזנון, מכירת מזון, משקאות, שירותי הסעדה, מכירה מקוונת, מכירה באשראי, המחאות שי, המחאות מתנה, תלושי מכירה, הזמנות טלפוניות, שירותי משלוחים וכל שירות או מוצר אחר הניתן או נמכר על ידי המפעיל או מי מטעמו במסגרת הפעילות המתקיימת במתחם ו/או במבנים ולרבות אם יינתן למפעיל אישור ע"י החברה להפעלה על ידי משתמשים אחרים ו/או נוספים במבנים, ייכללו בהתחשבות גם הכנסות ממשתמשים אלו והמפעיל יהיה זה שיהיה אחראי בלעדית להמציא לחברה את דוחות ההכנסות של המשתמשים הנ"ל (לעיל ולהלן: "**ההכנסות**").

יובהר בהקשר למשתמשים אחרים, ככל שיהיו ויאושרו על ידי החברה כי ההוראות לעיל יחולו בהתאמה גם עליהם ובכל מקרה החברה תגבה את מלוא התשלום, לרבות בגין פעילותם של משתמשים אחרים, מהמפעיל בלבד.

ד. בהתאם לאמור בתום כל שנת שימוש (ולא יאוחר מיום 31.3 של השנה העוקבת) מתחייב המפעיל להמציא לידי החברה דו"ח שנתי מאושר על ידי ר"ח מבקר, מפורט, מלא ומדויק הכולל פירוט מלא של כלל ההכנסות של בית הקפה ו/או המסעדה ו/או המזנון בשנה החולפת הכולל פירוט חודשי (לעיל ולהלן: "**דו"ח ההכנסות**"). דו"ח ההכנסות ילווה בדוחות כספיים שנתיים ערוכים ומאומתים על ידי ר"ח מוסמך ובלתי תלוי. הצדדים יבצעו התחשבות בהתבסס על אישור ר"ח הנ"ל וככל שיהיה צורך, ויתברר כי אחוז ממחזור ההכנסות לאותה התקופה גבוה מתשלום דמי השימוש ששילם המפעיל לחברה, ישלם המפעיל, מיד עם דרישת החברה ולא יאוחר מתום 7 ימי עסקים מקבלת דרישתה, את ההפרש בין תשלום דמי השימוש לאחוז ממחזור ההכנסות השנתי כמפורט לעיל.

ה. החברה תהיה רשאית לבקר את הדו"חות שיומצאו לה על ידי המפעיל, את ספרי החשבונות שלו וכל מסמך רלבנטי של המפעיל בקשר עם הכנסותיו לרבות חשבוניות, דו"חות מע"מ, דו"חות מס הכנסה, דו"חות רווח והפסד וכל מסמך פיננסי אחר הנוגע להכנסות, באמצעות ר"ח מטעמה, כאשר במקרה של סתירה בין דוחות המפעיל לבין דוחות ר"ח מטעמה של החברה, דו"ח ר"ח של החברה וממצאיו, יגבר. לצורך הבדיקה כאמור מתחייב המפעיל לשתף פעולה באופן מלא עם החברה ועם ר"ח מטעמה ולהעביר לעיונה ו/או להעמיד לרשותה כל מסמך אשר יידרש על ידה. בתוך 7 ימי עסקים מתום הבדיקה כאמור ובכפוף לתוצאותיה מתחייב המפעיל להשלים את ההפרש בין דמי השימוש ששולמו על ידו לאחוז ממחזור ההכנסות השנתי כמפורט לעיל. בנוסף, אם במסגרת בדיקות החברה, יתגלה פער בין ההכנסות המדווחות על ידי המפעיל לבין ההכנסות בפועל, יהיה על המפעיל לשאת, נוסף על תשלום הפער לחברה גם פיצוי מוסכם בשיעור 10% מגובה ההפרש, הפרשי הצמדה וריבית כחוק, וגם את עלויות בדיקות החברה במלואן.

ו. אי מסירת דו"ח ההכנסות במועד, אי תשלום הסכומים הנובעים ממנו או אי שיתוף פעולה עם בדיקות החברה ייחשבו כהפרה של חוזה זה, המזכה את החברה בכל הסעדים העומדים לרשותה על פי דין ועל פי חוזה זה.

ז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, מובהר בזאת כי במידה ומכל סיבה שהיא, המפעיל לא יעביר דוחות ו/או אישור רה"ח מטעמו בהתאם להוראות חוזה זה, תתייחס החברה אל המפעיל כמי שדו"ח ההכנסות שלו עבור אותה שנה, גבוה בסך השווה ל- 75% מדמי השימוש. במקרה כאמור, מסכים ומתחייב המפעיל לשלם לחברה תוספת השווה ל- 75% מדמי השימוש עבור אותה שנה.

ח. לדמי השימוש יווסף מס ערך מוסף בשיעורו כפי שיהיה קיים ביום ביצוע התשלום בפועל. המע"מ ישולם לחברה בעת ביצוע כל תשלום בפועל.

ט. דמי השימוש צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל מדד דומה שיתפרסם על ידי גוף אחר במקומה (לעיל ולהלן - "**המדד**"). אם יבוטל פרסום מדד המחירים לצרכן ו/או תשונה שיטת חישובו, יקבע אופן ההצמדה בהתאם לשיטת ההצמדה שתבוא במקומו, או בהתאם לנהוג ומקובל בחוזים מסוג זה.

חישוב ההצמדה יעשה כדלקמן:

אם בעת ביצוע התשלום בפועל יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יוגדלו דמי השימוש ביחס שבין המדד החדש למדד היסודי.

המדד החדש משמעותו - המדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל.

המדד היסודי משמעותו - המדד של חודש אוקטובר 2025 שפורסם בתאריך 15.11.25.

מודגש בזאת כי בכל מקרה, דמי השימוש לא יהיו נמוכים מדמי השימוש ששולמו בתשלום הקרוב לפני כן, אף אם יתברר כי המדד החדש בעת ביצוע תשלום כלשהו, יהיה נמוך מהמדד החדש הקרוב שפורסם לפני כן.

י. המפעיל ישלם לחברה, מדי שנה, את דמי השימוש (בתוספת מע"מ והצמדה כאמור לעיל) בתשלומים חודשיים, שווים ורצופים (צמודים למדד) בכל 1 לחודש, עבור חודש מראש.

היה ותשלום דמי השימוש יועבר לחברה בשיק אִזִּי רק פירעון בפועל של השיק, וכן תשלום הפרשי ההצמדה, במלואם ובמועד, כאמור בחוזה זה, יחשב כתשלום דמי השימוש.

אי תשלום דמי שימוש ו/או אי פירעון שיק שיימסר לחברה, ייחשב להפרה של חוזה זה. להקלת הגביה, ימסור המפעיל לחברה במעמד חתימת חוזה זה ולפני תחילת כל שנת רשות, 12 (שניים עשר) שקים בחתימתו לפקודת החברה, על חשבון דמי השימוש המגיעים לחברה בגין מתן הרשות כמפורט בחוזה זה (בתוספת הצמדה ומע"מ).

אחת ל- 12 חודשים, תערוך החברה חישוב הפרשי הצמדה בגין דמי השימוש, לרבות הפרשי הצמדה עד יום התשלום בפועל. המפעיל ישלם לחברה את הפרשי ההצמדה, תוך 3 (שלושה) ימים מיום קבלת החשבון מהחברה. על אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה רשאית בכל עת, לערוך את חישוב הפרשי ההצמדה מידי חודש. המפעיל ישלם לחברה, תוך 3 (שלושה) ימים מיום קבלת החשבון מהחברה.

יא. מוסכם בזאת כי הוצאות המפעיל, בכל הקשור לביצוע העבודות ועבודות התשתית במתחם ו/או במבנים ו/או ביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה, נלקחו על ידי הצדדים בחשבון בקביעת דמי השימוש.

יב. למרות האמור לעיל, מוסכם כי המפעיל ישלם לחברה בשנה הראשונה שתחילתה ביום החתימה על חוזה זה, דמי שימוש שנתיים בסך של 10,000 ₪ (בתוספת מע"מ והצמדה כאמור לעיל) וזאת בהתחשב בהשקעות ו/או הוצאות המפעיל בכל הקשור במתחם ו/או במבנים על כלל מרכיביהם.

יג. מובהר בזאת מפורשות כי גם אם המפעיל לא ישתמש ו/או ימנע ממנו השימוש במבנים ו/או הפעלת המסעדה באופן מלא ו/או חלקי באופן זמני ו/או קבוע מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב אי מתן רישיון עסק, גם שלא באשמת המפעיל ו/או כל מניעה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות, המפעיל עדיין יהיה חייב בהתחייבויותיו לפי חוזה זה לרבות בתשלום דמי השימוש עד לתום ההתקשרות ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה לרבות (אך לא רק) טענות בנוגע לנזקים מכל מין וסוג שהוא והוא פוטר את החברה במפורש מאחריות לנזקים אלה.

יד. מובהר כי החברה אינה מתחייבת להיקף הכנסות ו/או רווחים כלשהם בקשר עם הפעלת המבנים ו/או המתחם. לא תישמע מפי המפעיל טענה בדבר חוסר כדאיות ו/או טעות בחישוב ו/או שינוי נסיבות ולא תשולם לו תמורה כלשהי על ידי החברה בגין קיום התחייבויותיו על פי החוזה.

5. תשלומים נוספים

א. בנוסף לתשלומים המפורטים לעיל, ישא המפעיל בכל התשלומים, המיסים, ההוצאות, ההיטלים והאגרות החלים במשך כל תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות לפי העניין, על המתחם ו/או על המבנים ועל השימוש ו/או החזקה בהם ו/או בגין הפעלת המסעדה ומתן השירותים השונים ו/או בגין כל דבר הנובע מביצוע התחייבויותיו לפי החוזה לרבות ארנונה, חשמל, מים, וטלפון (המפעיל יטפל ברישומו כמחזיק בספרי העירייה ו/או לשינוי שם המחזיק בחשבון הארנונה לצורך חיובו בתשלום הארנונה לעירייה וכן יטפל בחיבור והתקנת שעוני חשמל ומדי מים על שמו ויישא בהוצאות הכרוכות בהתקנתם וחיבורם לרבות בהוצאות הכרוכות בחיבור המתחם לרשת המים, החשמל, הביוב ובזק).

ב. המפעיל מחויב להציג לחברה מדי רבעון את הקבלות המאשרות ביצוע התשלומים הנ"ל.

ג. המפעיל יישא בכל ההוצאות, התשלומים והאגרות הכרוכים בתכנון וביצוע העבודות ועבודות התשתית, והפעלת המסעדה במבנים, מכל סוג ומין שהוא, ללא כל יוצא מן הכלל לרבות אגרות בניה, שכר מתכננים, מהנדסים ויועצים, שכר עבודה, הכנת תוכניות, בדיקות קרקע, חיבור לתשתיות וכיו"ב.

ד. להסרת ספק מודגש כי החברה לא תישא בתשלום ו/או הוצאה ו/או אגרה כלשהם מכל סוג ומין, ללא כל יוצא מן הכלל, בכל הקשור לתכנון ו/או ביצוע העבודות ו/או עבודות התשתית ו/או הפעלת ותחזוקת המתחם ו/או המבנים ו/או המסעדה ו/או ביצוע התחייבויות המפעיל בקשר לחוזה זה, למעט סכום ההשתתפות האמור בסעיף 2 כ' לעיל.

ה. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף, בחתימתו על חוזה זה מסכים ומצהיר המפעיל לשאת על חשבונו המלא גם בכל תשלומי הבעלים ו/או המחזיקים החלים ו/או שיחולו על המתחם ו/או על המבנים ומתחייב שלא יעלה טענה לפיה הינו פטור מתשלום, היטל, אגרה ו/או מס כלשהו, בשל מעמדו במקרקעין ו/או בכל עילה אחרת.

ו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, המפעיל אחראי לספק למתחם ו/או למבנים מים וחשמל בכמויות הדרושות לו לצרכיו ויישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות חיבור (כולל צנרת), אספקת גנרטורים וכיו"ב. אופן החיבור, מיקום הצנרת וכיו"ב, יבוצעו בהתאם להנחיות החברה.

ז. קיבלה החברה דרישה לתשלום סכום כלשהו שעל המפעיל לשאת בתשלומו, תעביר היא את הדרישה לידי המפעיל בסמוך למועד קבלתה לידיה ובהקדם הניתן. ככל שהחברה תשא בתשלום כלשהו מהתשלומים שעל המפעיל לשאת בהתאם לאמור בחוזה זה, מכל סיבה שהיא, מתחייב המפעיל לשפות באופן מלא את החברה מיד עם דרישתה הראשונה לכך בתוספת 10% פיצוי מוסכם.

6. התחייבויות המפעיל

א. המפעיל מתחייב למלא אחר הוראות כל דין לרבות צווים, תקנות וחוקי עזר עירוניים, בכל עניין הקשור לחוזה זה ו/או נובע ממנו, ו/או קשור לביצוע התחייבויות המפעיל לפי חוזה זה ו/או נובע מהן, ומתחייב לקבל את כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים לפי כל דין לרבות חוק רישוי עסקים וחוק תכנון ובניה. המפעיל ישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכים ו/או הנובעים מכך.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מצהיר ומתחייב למלא אחר הוראות כל דין בכל הקשור לזכויות היוצרים והמבצעים בפעילות ולרבות אך לא רק הוראות חוק זכויות יוצרים התשס"ח-2007, חוק זכויות מבצעים ומשדרים התשמ"ד - 1984, חוקי עזר, תקנות, צווים וכו'.

המפעיל מתחייב לקבל כל האישורים, הרישיונות וההיתרים הדרושים בכל הקשור להשמעת יצירות מוגנות במהלך הפעילות במתחם לרבות אישורים ו/או רישיונות מאקו"ם ו/או מהפדרציות השונות למוסיקה, וישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

המפעיל מאשר כי לא יהיה רשאי לקיים את הפעילות במתחם, אלא לאחר שיהיו בידי כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הנדרשים על-פי כל דין להשמעות היצירות המוגנות במהלך הפעילות, וכי הצגת הרישיונות כאמור הינה תנאי יסודי והכרחי לקיום הפעילות.

המפעיל ידאג להציג את הרישיונות כאמור בפני החברה קודם למועד תחילת הפעילות ולא יאוחר מ- 48 שעות לפני תחילת הפעילות. ידוע ומוסכם על המפעיל כי הוא לא יהיה רשאי לקיים הפעילות כל עוד לא הוצגו בפני החברה כל ההיתרים, האישורים והרישיונות כאמור, ולא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה אם לא תתקיים הפעילות מהסיבות הנ"ל.

במקרה של ביטול הפעילות כאמור לעיל, לא יהיה המפעיל זכאי לכל החזר כספי מהחברה וישא במלוא התמורה בגין הפעילות בהתאם לחוזה זה.

אין ולא תהיינה למפעיל כל דרישות ו/או תביעות ו/או טענות כלפי החברה, אם, מסיבה כלשהי, לא יינתן ו/או יבוטל כל אישור, רישיון ו/או היתר מטעם אקו"ם ו/או הפדרציות השונות למוסיקה ו/או בעל זכויות יוצרים ביצירות המוגנות.

כל התשלומים עבור שימוש ביצירות מוגנות בפעילות יחולו על המפעיל בלבד, לפיכך מאשר המפעיל כי במידה והחברה תדרש ו/או תתבע לשלם כל סכום שהוא עקב שימוש שלא כדין ביצירות מוגנות במהלך הפעילות, הוא ישפה את החברה באופן מיידי עם קבלת דרישתה בכל תשלום אותו תידרש לשלם ו/או בו תחוב בגין שימוש כאמור בפעילות.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הפעלת המתחם ו/או המבנים ע"י המפעיל ייעשה בכפוף להוראות החוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג-1983 ותקנותיו (להלן: "החוק למניעת עישון"). המפעיל אחראי בלעדית לביצוע כל החובות המוטלות על 'מחזיק' כהגדרתו בחוק למניעת עישון ולקיום כל הוראותיו של חוק זה וזאת במשך כל תקופת הרשות ו/או התקופה הנוספת, לפי העניין. בתוך כך, המפעיל מתחייב לפעול בהתאם לדרישות החוק למניעת עישון ולוודא כי הוראותיו נשמרות ע"י כל מי שנמצא בשטח המתחם ו/או המבנים ובכלל זאת – משתתפים בפעילות, עובדים וכיו"ב. המפעיל יישא בלעדית באחריות לכל נזק, אובדן או הוצאה שייגרמו כתוצאה מהפרת החוק למניעת עישון ויפצה ו/או ישפה את החברה בגין האמור, מיד עם דרישתה הראשונה.

ד. המפעיל מתחייב לשמור בסוד ולא להעביר, להודיע, או להביא לידיעת כל גורם, במישרין או בעקיפין, כל מידע, ידיעה, סוד מסחרי, נתונים מכל סוג שהוא שיגיעו לידי או יובאו לידיעתו ו/או לידיעת מי מטעמו במהלך התקשרות זו (להלן: "המידע"), ללא אישור מראש ובכתב של החברה, ולהחתים את עובדיו ו/או מי מטעמו על טופס התחייבות לשמירה על סודיות.

ככל שבמסגרת התקשרות זו ייחשף המפעיל ו/או מי מטעמו למידע שמקורו במאגרי המידע של החברה ו/או העירוניים (להלן: "המידע הפרטי"), הוא מצהיר ומתחייב לפעול בהתאם לקבוע להלן:

לפעול בהתאם להוראות סעיף 15 לתקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז-2017, לרבות, אך לא רק:

1. המידע הפרטי ישמש אך ורק לביצוע המטרה/ הפעילות שלשמה הועבר לידי.
2. גישה למידע הפרטי תהיה נתונה אך ורק למפעיל ואך ורק לצורך ביצוע המטרה/ הפעילות שלשמה הועבר המידע הפרטי.
3. המידע הפרטי לא יועבר לצד שלישי כלשהו, לרבות בתקופה שלאחר הפסקת ההתקשרות.
4. מידע אשר הועבר על-ידי החברה והסתיים השימוש בו לצורך ביצוע המטרה/ הפעילות שלשמה הועבר, יימחק ויבוטל על ידי המפעיל.
5. על המפעיל מוטלת האחריות המלאה והבלעדית בכל הקשור בטיפול בנגישות למתחם וביצוע כל התאמות הנגישות, ככל שהן נדרשות, כמתחייב מחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 וכל חוק ו/או תקנה הנובעים ממנו, והכל על חשבונו והוצאותיו. המפעיל רשאי לפנות לנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות בבקשה לפטור מנגישות.

ה. מודגש כי כל הסכמה שניתנה ו/או שתינתן על ידי החברה, כפופה לקבלת כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הנדרשים על פי כל דין, וכן מילוי כל התנאים האמורים לעיל והצגתם לחברה.

- ו. המפעיל מתחייב לבדוק היטב את אפשרויות הפעלת בית הקפה ו/או המסעדה ו/או המזנון ו/או הפעילות במתחם ו/או במבנים מבחינת תוכניות בנין עיר, רישיונות עסק, היתרי בניה וכיו"ב ולהתאים את פעילותו בהתאם לנ"ל.
- ז. מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת בחוזה זה, ידוע למפעיל כי לא קיים היתר ו/או אישור ו/או רישיון להפעלת הפעילות במבנים ו/או במתחם לרבות להצבת שולחנות וכסאות בשטח החוץ הצמוד למבנה E עבור לקוחות המסעדה. קבלת היתר ו/או אישור ו/או רישיון כנ"ל מותנה בהליכים אצל הרשויות המוסמכות והינה באחריותו הבלעדית של המפעיל, אינה בסמכות החברה ואין לחברה התחייבות כלשהי בקשר לאפשרות קבלתם. למפעיל לא תהיינה כל טענות כלפי החברה וכל מי מטעמה, אם בקשותיו לקבלת אישור ו/או רישיון ו/או היתר לא תתקבלנה ו/או אם יידרש לבצע פעולות נוספות על המפורט בחוזה זה כדי שבקשותיו תתקבלנה. המפעיל יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהגשת הבקשות הנ"ל ו/או נובעים מהן.
- ח. מובהר כי אין במתן רשות השימוש ע"פ חוזה זה ו/או אין בעצם חתימת החברה על חוזה זה כדי להוות מצג כלשהו מצידה לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים הנדרשים להפעלת בית קפה ו/או מסעדה ו/או מזנון במבנים. על המפעיל מוטלת האחריות המלאה לבדיקה מהן מטרות השימוש שניתן לקבל לגביהן רישיון עסק, אם בכלל ו/או בדיקת השאלה אלה התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים יידרש המפעיל לבצע במבנים לצורך קבלת רישיון העסק ואם וככל שמדובר בעסק "עתיר סיכון" כהגדרת ממונה זה בנוהל אדף רישוי עסקים של העירייה – תחול על המפעיל בלבד.
- ט. המפעיל ינקוט על חשבונו בכל הצעדים הנדרשים על מנת שהמבנים והעסק שהוא יפעיל בהם יעמדו בדרישות כל הרשויות המוסמכות לרבות, אך לא רק, הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וכיו"ב.
- י. המפעיל מתחייב להציג לחברה, בתדירות תקופתית ובתכיפות הנדרשת על פי הוראות הדין ו/או החברה את כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים על פי כל דין, בין אם הם מפורטים בחוזה זה ובין אם לאו, ולרבות, אך לא רק, אישור על תקינות כל המערכות במבנים לרבות מערכות התשתיות ובכלל זאת (אך לא רק) אישור תקינות מערכות החשמל, גילוי וכיבוי אש, אישור חיבור המבנים לגז, אישור תקינות מערכת הגז במבנים, אישור בודק חשמל ובדיקת הארקה, אישור כיבוי אש שנתי, רישיון עסק, היתר שולחנות וכסאות, אישור יועץ נגישות המאשר כי העסק המופעל מהמבנים עומד בחוק הנגישות, אישור בטיחות וכיו"ב.
- יא. בכל מקרה של ביטול ו/או פקיעת אישור, היתר ו/או רישיון כלשהם, יחדל המפעיל מפעילות עד לחידוש האישור, ההיתר ו/או הרישיון הדרוש.
- יב. למפעיל אין ולא תהיינה כל דרישות ו/או תביעות ו/או טענות כלפי החברה, אם, מסיבה כלשהי, לא יינתן ו/או יבוטל כל אישור ו/או היתר מטעם הרשויות המוסמכות, לרבות העירייה ו/או משטרת ישראל. למען הסר ספק, יובהר כי המפעיל יהיה חייב בתשלום דמי השימוש גם במקרה ולא קיבל ו/או בוטל לו אישור ו/או היתר הנדרש לצורך הפעלת המסעדה במבנים ו/או במתחם.
- יג. מובהר בזאת כי אין החברה מתחייבת כי מרכיבי וייעוד התב"ע הקיימים יישארו בתוקפם וייתכן כי ייעוד המתחם ישתנה. המפעיל מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או העירייה בגין שינוי כנ"ל אם יבוצע.
- יד. החברה תבהיר כי היא לא בדקה ולא ביררה לאלו מטרות ניתן לקבל רישיון עסק, אם בכלל ו/או האם העסק אותו מתכוון המפעיל להפעיל במבנים הינו עסק "עתיר סיכון" כהגדרת מונח זה בנוהל מס 8993 של מחלקת רישוי עסקים בעירייה ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים ו/או עבודות הכנה על המפעיל לבצע במבנים לצורך קבלת רישיון העסק והאחריות המלאה והבלעדית לכך, תחול עליו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי בהתאם לתכנית המתאר המקומית תמ"מ 5/2, החלה על שטח הספורטק בו מצויים המבנים, כל שימוש למטרת קיוסק, בית קפה או מסעדה בשטח המיועד כשצ"פ (שטח ציבורי פתוח), כפוף לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

המפעיל מאשר כי נמסר לו, וכי הוא מודע לכך, כי ביום 15.1.2025 ניתנה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה החלטה המאשרת שימוש במבנים לצורכי קיוסק, בית קפה ומסעדה, לתקופה קצובה של חמש (5) שנים בלבד וכי הארכת תקופה זו כפופה להגשת בקשה טרם תום 5 השנים והצגת דו"ח בדבר הפעילות במבנים.

המפעיל מצהיר כי ניתנה לו האפשרות לעיין בהחלטת הוועדה הנ"ל ובתנאיה והוא מצהיר כי הוא מבין כי המשך השימוש במבנים לאחר תום התקופה כפוף לאישור מחודש, אשר מותנה בהגשת בקשה טרם תום התקופה בצירוף דו"ח מפורט בדבר הפעילות במבנים.

המפעיל מתחייב לעקוב אחר תקופת האישור ולהיערך מבעוד מועד, טרם סיום התקופה, לצורך הגשת בקשה להארכה, אשר תכלול דו"ח פעילות כמפורט בהחלטת הוועדה.

ידוע למפעיל, כי החברה אינה מתחייבת כי הוועדה המחוזית תאריך את תוקף ההיתר עם סיום התקופה, ואין באמור במכרז ו/או בחוזה זה משום התחייבות כלשהי להמשך תקפות ההיתר מעבר לתקופה שנקבעה. ידוע למפעיל כי הוא נוטל על עצמו את הסיכון המלא לעניין זה והוא מצהיר כי לא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה ו/או כל גורם אחר בקשר עם תנאי ההיתר הזמני או מגבלותיו.

טו. המפעיל מתחייב לדאוג לאבטחת המבנים ו/או המתחם, והכל בהתאם להנחיות ודרישות משטרת ישראל, כוחות הביטחון, ובתיאום עם קב"ט החברה. המפעיל מתחייב להעסיק סדרנים ו/או שומרים בכמות מספקת לשמירת הבטיחות והביטחון, ולמלא אחר הוראות החברה, משטרת ישראל וכל רשות מוסמכת אחרת.

טז. למפעיל ידוע כי החברה התקינה מצלמות אבטחה במבנים. החברה אינה מתחייבת כי המצלמות פעילות בכל עת. אין בהתקנת המצלמות כדי להטיל על החברה כל אחריות, במפורש או במשתמע, לשמירה על המבנים ו/או על המתחם או על רכוש ו/או ציוד ו/או מתקניו של המפעיל והחברה אינה אחראית לכל נזק, גניבה, פריצה או אירוע ונדליוס מכל סוג שהוא שייגרם במבנים ו/או במתחם. המפעיל רשאי, בכפוף לאישור מראש ובכתב מאת החברה, להתקין מצלמות אבטחה מטעמו, וזאת על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה, ובכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני הגנת הפרטיות.

יז. המפעיל מתחייב לשמור על המבנים ו/או המתחם במהלך כל תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות לפי העניין. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב המפעיל כדלקמן:

1. המבנים הינם חדשים והמפעיל מתחייב להחזיק את המבנים על כל מערכותיהם במצב טוב ותקין.
2. לדאוג לאחזקת ולניקיון המבנים ו/או המתחם וסביבתו (במרחק של 3 מטרים מקירות המבנים ו/או גדר המבנים) לרבות מתקני השירותים שבהם, לשמור על כללי ניקיון והיגיינה במבנים ו/או במתחם ולמלא אחר דרישות החברה ו/או אחר כל אדם המוסמך לכך על פי הדין. לשם כך יעסיק המפעיל עובדים, אשר ידאגו לניקיונם הקבוע של המבנים ו/או המתחם לשביעות רצונה המלא של החברה. המפעיל ישא בכל ההוצאות הדרושות לשם כך.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המפעיל לבצע גם את הפעולות הבאות באופן שוטף, על חשבונו המלא:

א. לרוקן את פחי האשפה שבשימוש המפעיל ולהעבירם אל מקום ייעודי בפארק, לצורך איסוף האשפה על ידי העירייה, וכן להשיבם לאחר הריקון אל חדר האשפה המצוי בתוך מבנה E.

- ב. לנקות את חדר האשפה המצוי בתוך מבנה E באופן שוטף למניעת מפגעים תברואתיים וריח.
- ג. לבצע ריקון וניקוי של מפריד השומנים של המסעדה, בתדירות שלא תפחת מפעם אחת בכל חודש קלנדרי, ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.
- ד. לנקות ולתחזק את השירותים הציבוריים שבשימוש קהל לקוחות המסעדה, לרבות מילוי חומרי ניקיון והיגיינה, ברמה נאותה ויומית.
- ה. לנקות את ויטרינות המבנים (זגוגיות/חזיתות שקופות) באופן קבוע, כך שתישמר חזות נאותה ונקייה כלפי המרחב הציבורי.
3. לא להעמיד גרוטאות, ארגזים, חפצים, מיטלטלין, פסולת ו/או מכשולים מחוץ למבנים, ולא לגרום לכל מטרד, אי נוחות, רעש, ריחות, זיהום או אי נעימות לקהל המבקרים במתחם ו/או למחזיקים האחרים במבנים.
4. לבצע במבנים ו/או במתחם, על חשבונו ועל אחריותו, תיקונים ותחזוקה שוטפת לרבות בלאי שנגרם כתוצאה מהשימוש השוטף במבנים ו/או במתחם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למבנים ו/או למתחם ו/או לצד שלישי כלשהו, יתוקן בתוך זמן סביר על ידי המפעיל, על חשבונו.
- יח. המפעיל מתחייב לא להחזיק סחורה ו/או אריזות ו/או חפצים ו/או כלים ו/או ציוד ו/או מתקנים ו/או אשפה מכל מין סוג שהוא מחוץ לשטח המבנים ולהשתמש אך ורק בדרכי הגישה ובשטחים המיועדים לפריקה וטעינה, ע"פ הנחיות החברה. החברה רשאית לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד ו/או מתקן אשר יימצא מחוץ לשטח המבנים, מלבד כסאות ושולחנות שיוצבו בהיתר בשטח ההסעדה החיצוני, לפי שיקול דעתה הבלעדי ולחייב את המפעיל בהוצאות הכרוכות בסילוק המטרד.
- יט. לא תותר ו/או תתאפשר כניסה ו/או תנועת כלי רכב מכל מין סוג שהוא לרבות כניסת קטנועים לצורך ביצוע משלוחים ו/או שליחויות מהמבנים ו/או חניה בשטח הפארק.
- כ. המפעיל ינקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת למנוע חדירת פסולת, שאריות, נוזלים וכו' (לרבות שומנים) לשטח המגוון ו/או לשטח המרוצף במתחם.
- כא. המפעיל מתחייב לעשות כל הנדרש על מנת ששפכים יוזרמו אך ורק למערכת הביוב. המפעיל ימלא אחר כל הוראות החברה בקשר לכך וישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך. ככל שיש בכך צורך, מתחייב המפעיל לבצע התאמה של מערכת המים ומערכת השופכין לפעילות המתבצעת במתחם.
- כב. המפעיל לא יתחבר ו/או יפגע באלמנטים חיצוניים המצויים במתחם ו/או בשטח הפארק לרבות עמודי תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וכיו"ב.
- כג. המפעיל מתחייב כי כל מצרכי המזון והשתיה, מסוג כלשהו, אשר ימכרו ו/או יוגשו בבית הקפה ו/או המסעדה ו/או המזנון יהיו מסוג ואיכות טובים, והוא מתחייב להשגיח על ניקיונם וטרייתם וכי ימולאו כללי הניקיון וההיגיינה הנדרשים על פי כל דין.
- כד. המפעיל מתחייב כי לא יימכרו משקאות חריפים לרבות בירה במתחם אלא באישור מפורש שניתן לכך על ידי החברה, ובכפוף לכך שהמפעיל יפעל בהתאם להוראות כל דין, לרבות אך לא רק חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 וחוק איסור מכירת משקאות משכרים לקטינים, התשס"ט-2008, ויקבל כל רישיון או היתר נדרש מהמוסדות המוסמכים לצורך מכירת משקאות אלכוהוליים במקום. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל יישא באחריות המלאה למכירת המשקאות המשכרים, לרבות עמידה בדרישות גיל, שעות פעילות, סימון המוצרים, מכירה אך ורק בשטחי ההושבה המאושרים והימנעות ממכירה לאנשים במצב שכרות.

כה. המפעיל יאפשר רכישת מצרכים המוצעים במסעדה אך ורק לאחר רישום בקופה הרושמת. מחיר המוצרים המוצעים למכירה במסעדה יקבע בתיאום עם החברה. המפעיל לא יאפשר מכירה, ללא רישום התקבול בקופה הרושמת, ללא הוצאה מיידית של חשבונית מס ו/או לא יגבה כסף ללא מתן חשבונית / קבלה.

המפעיל יתקין במקום ברור ונראה לעין לוח מחירים עבור המצרכים והשירותים הנמכרים במתחם והוא מתחייב למלא אחר כל הוראות כל דין בכל הקשור לפיקוח על מחירים ו/או יציבות במחירים. לפני תחילת כל שנת הפעלה ימציא המפעיל לאישור החברה, מחירון עבור המוצרים הנמכרים במתחם. המפעיל לא יהיה רשאי לגבות מעבר למחירים שיאושרו על ידי החברה.

כו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף, המפעיל מצהיר כי הוא מודע לכך שהינו מחויב לפעול בהתאם להנחיות העירייה וכי מחירי המוצרים הנמכרים במזנון, כולם או חלקם, כפופים לאישור של העירייה. המפעיל מודע לכך שהעירייה מגבילה את המחירים המקסימליים שניתן לגבות במזנון עבור מוצרים מסוימים והמפעיל מתחייב לגבות במזנון בלבד מחירים שאינם עולים על המחירים המרביים שנקבעו. המחירון העדכני של העירייה, נכון למועד עריכת חוזה זה, הינו כדלקמן:

בקבוק מים (חצי ליטר) – 6 ₪

כוס קפה / שוקו / תה (250 מ"ל) – 5 ₪

פיתה עם סלט – 12 ₪

נקניקיה בלחמנייה – 12 ₪

צלחת צ'יפס – 20 ₪

בייגלה – 5 ₪

ארטיק קרח – 4 ₪

כוס בירה שליש – 21 ₪; חצי ליטר – 28 ₪

(לעיל ולהלן: **"המוצרים המפוקחים"**)

מובהר בזאת כי ההגבלה על המחירים כמפורט לעיל חלה על מכירת מוצרים אך ורק במסגרת המזנון והמפעיל מצהיר ומתחייב כי במזנון לא יימכרו מוצרים מסוימים במחיר העולה על המחיר המרבי המפורט לעיל. מובהר בזאת כי המחירים עלולים להתעדכן מעת לעת והמפעיל מחויב להגביל את המחירים של מוצרים אלו בהתאם.

אין באמור לעיל משום אישור או רישוי למכור את המוצרים במתחם, וכי המפעיל רשאי למכור אך ורק מוצרים שמכירתם מותרת בהתאם לרישיון העסק התקף ובהתאם לכל דין.

כז. החברה שומרת לעצמה את הזכות לעדכן, לשנות או להוסיף מוצרים לרשימת המוצרים המפוקחים במזנון ו/או את מחיריהם המרביים, מעת לעת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, הנחיות העירייה ובהודעה למפעיל. המפעיל מתחייב לעמוד בהוראות כל עדכון כאמור בתוך פרק זמן סביר שייקבע בהודעת החברה, ולא יאוחר מ-7 ימים ממועד קבלת ההודעה.

כח. מכירת מוצר מפוקח במזנון במחיר העולה על המחיר המרבי שנקבע ברשימה זו ו/או בכל עדכון שלה תיחשב כהפרה של חוזה זה, ותזכה את החברה בכל הסעדים העומדים לרשותה על פי דין ועל פי חוזה זה, לרבות האפשרות להטיל סנקציות ו/או להביא לסיום החוזה לאלתר.

כט. החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים, בכל עת ובלא צורך במתן הודעה מוקדמת, להיכנס למבנים ו/או למתחם ולבצע ביקורות פתע, לרבות בדיקות מדגמיות של מחירי המוצרים הנמכרים בפועל על ידי המפעיל, בדיקות תפריטים, חשבוניות ומסמכי הנהלת חשבונות, לצורך וידוא עמידת המפעיל בהוראות חוזה זה. המפעיל מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם כל בדיקה כאמור, לרבות העמדת מלוא המסמכים, הקבלות, החשבוניות ומערכות הקופות הרושמות לעיון ובדיקה.

ל. היה ותתגלה חריגה מהמחירים המרביים שנקבעו ברשימת המוצרים המפוקחים במזנון או בכל עדכון שלה, תהא החברה רשאית להטיל על המפעיל קנס מוסכם בסך של 250 ₪ לכל הפרה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות החברה על פי דין או על פי חוזה זה. הפרה חוזרת ונשנית של הוראות סעיף זה (מעל 4 פעמים בתקופה של 12 חודשים רצופים) תהווה עילה להפסקה מיידי של החוזה על ידי החברה, בלא שהמפעיל יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או סעד.

לא. המפעיל מצהיר ומתחייב בזאת להיות רשום כעוסק מורשה על פי חוק מס ערך מוסף תשל"ו - 1975, לנהל ספרי חשבונות כדין, כי מלוא המחזור שלו יירשם וידווח כדין, ולשמור על הוראות כל דין בהקשר לאחזקת וניהול ספרים, ניכוי מס במקור ותשלומים לשלטונות המס ולמ.ל.ל. המפעיל ימסור לחברה כל מידע ומסמך שיידרשו על ידה בהתאם לדרישתה, לרבות העתק מהדו"ח השנתי, מאזנים ודוחות כספיים וכיו"ב.

לב. המפעיל מתחייב להפעיל את הפעילות באופן קבוע, רציף וסדיר, 7 ימים בשבוע, גם במהלך שעות היום בהתאם להסכמות עם החברה ולכל הפחות בין השעות 12:00 - 22:00, לנוחיות קהל המבקרים בפארק, ולמלא אחר הוראות מנכ"ל החברה ו/או מי מטעמו בכל הקשור לשעות ההפעלה ו/או למועדי ההפעלה. מובהר כי החברה רשאית לקבוע מדי פעם שעות הפעלה אחרות והמפעיל מתחייב למלא אחר הוראות החברה.

לג. אם המפעיל ימנע מהפעלת המסעדה באופן קבוע ורצוף, לשביעות רצונה המלאה של החברה ו/או ימנע מהפעלה במשך 15 ימים ברציפות, יהיה בכך הפרה של החוזה. במקרה כאמור, תהיה החברה רשאית, בין היתר, לבטל את הרשות ולפנות את המפעיל, מבלי שמהמפעיל יהיה זכאי בגין כך לפיצוי כלשהו מכל סוג ומין. כמו כן, תהיה החברה רשאית להעביר את הזיכיון להפעלת הפעילות, למפעיל אחר, ללא קיזוז דמי השימוש השנתיים ששולמו על ידי המפעיל. למפעיל לא תעמוד כל תביעה ו/או זכות לפיצוי ו/או לסעד אחר כנגד החברה בגין העברת הזיכיון.

לד. הפעלת הפעילות ומילוי התחייבויות המפעיל, יבוצעו תוך הקפדה על מניעת הפרעה למבנים ו/או לפעילות המתקיימת בהם ו/או לדיירים אחרים במבנים ו/או למשתמשים אחרים בפארק ו/או לפעילויות אחרות המתקיימות בפארק ו/או בנוחות הציבור אשר ימצאו במתחם ו/או בסמוך אליו. ידוע למפעיל כי ישנם משתמשים נוספים במבנים ו/או זכיינים אחרים בפארק והמפעיל יתאם פעילותו עימם, ככל שיש בכך צורך.

לה. המפעיל יקפיד כי הפעלת הפעילות במתחם לא יגרמו למטרד ו/או הפרעה לדיירים המתגוררים בקרבת הפארק. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יקפיד המפעיל על מלוי הוראות החוק למניעת מפגעים התשכ"א - 1961 ותקנותיו, וכן הוראות כל דין העוסקות במניעת רעש ו/או מטרד.

לו. כדי למנוע מטרדי רעש נדרש המפעיל לשכור שירותיו של יועץ אקוסטי אשר ינחה את איש הקול כיצד להתקין ולהפעיל את מערכת הקול ו/או הגברה, ככל שקיימת במבנים. המפעיל יציג לחברה אישור בכתב של יועץ האקוסטיקה על כך שמערכת הקול ו/או ההגברה הותקנה עפ"י הנחיותיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב המפעיל למלא הוראותיו והנחיותיו של יועץ האקוסטיקה מטעמה של החברה בכל הקשור לעוצמת הרעש שיישמע כתוצאה מהפעילות במבנים.

לז. המפעיל מתחייב שלא להשמיע מוסיקה מכל מין וסוג שהוא בשעות 17.00-14.00 במתחם ולאחר השעה 23:00. בנוסף, מתחייב המפעיל שלא להשמיע מוסיקה, באמצעות מכשיר הגברה מכל מין וסוג שהוא, בשטחי החוץ של המבנים בכל שעות היממה.

לח. החברה תהיה רשאית לבקר בכל עת במתחם, לבדוק מילוי הוראות החוזה על ידי המפעיל, לרבות החזקה וניקיון המתחם, הציוד וסביבתם וכו'. המפעיל מתחייב לסייע לחברה לבצע כל בדיקה כרצונה, והוא מתחייב למלא מיד אחר כל הוראות החברה, ולתקן מיד כל פגם שיתגלה.

לט. המפעיל מתחייב ליתן לקהל הרחב המבקר במתחם שירות אדיב ויעיל ויעסיק לצורך כך מספר סביר של עובדים.

מ. למען הסר ספק, המבנים ו/או המתחם לא יישמשו כמקום לינה ו/או מגורים, אף לא באופן זמני.

מא. אם תמנע מהמפעיל האפשרות להפעיל את הפעילות מסיבה כלשהי, למעט וכל עוד קיימת סיבה המהווה סיכול לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1971, לא יהיה בכך כדי לפטור את המפעיל ממילוי כל חובותיו בהתאם להוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, ולרבות ביצוע כל התשלומים לחברה.

מבלי לפגוע בהוראות אחרות של חוזה זה, מתחייב המפעיל למלא אחר כל הוראות ו/או הנחיות החברה, שינתנו בהתאם לחוזה זה, בכל עניין הקשור להפעלת הפעילות.

7. הצהרות המפעיל

א. המפעיל מצהיר בזאת כי ערך, לפני הגשת הצעתו למכרז, את כל הבדיקות הדרושות במקרקעין ואצל הרשויות המוסמכות לרבות העירייה ומבלי לפגוע באמור לעיל מצהיר המפעיל כי בדק היטב ובאופן יסודי ומלא את מצב הזכויות ואת כל ההיבטים המבניים, התפעוליים, המשפטיים, התכנוניים, העסקיים, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המתחם והמבנים על מרכיביהם, את מיקומם, ייעודם וסביבתם, חשיפתם לציבור, את אפשרויות הפעלת המסעדה במבנים ו/או במתחם, את ההתאמה לצרכיו, דרכי הגישה למתחם, למגרש החניה, קיומם ו/או העדרם של תשתיות, ציוד, מתקנים, מערכות במבנים, הפעולות וההשקעות שיש לבצע במבנים לצורך התאמתם לצרכיו ומטרותיו, מצב הקרקע, אפשרויות ומגבלות שימוש, תוכניות בנין עיר, לרבות בדיקה ברשויות המוסמכות, והוא מצהיר בזאת כי מצא את כל המפורט לעיל במצב תקין, בטוח ומתאים למטרותיו, והוא מוותר בזאת, באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בדבר פגם ו/או אי התאמה.

ב. המפעיל מצהיר ומאשר בזאת כי קיבל את כל ההסברים הדרושים לו, וערך את כל הבדיקות הדרושות בכל הכרוך להפעלת המסעדה במתחם, ולפעולותיו לפי חוזה זה, ולא תעמוד לו כל תביעה ו/או טענה מכל סוג ומין שהוא, בכל עניין הקשור לאמור לעיל ו/או נובע ממנו.

ג. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהחברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המפעיל ו/או בפוטנציאל העסקי שבו ו/או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המפעיל בקשר עם המבנים ו/או המתחם והוא מצהיר כי החלטתו להתקשר בחוזה זה ולמלא אחר התחייבויותיו במסגרתו התקבלה והתבססה לאחר שביצע את כל הבדיקות והערכות הנדרשות ונעזר ביועצים ובאנשי מקצוע לשם כך.

ד. המפעיל מצהיר בזאת כי ברשותו מצוי כח האדם וכל הציוד הדרוש לביצוע העבודות, עבודות התשתית וכל עבודה נדרשת במבנים ו/או במתחם וכן לאחזקתם ולהפעלת הפעילות בהתאם לדרישות חוזה זה וכי ביכולתו לבצע את מלוא התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה.

ה. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שגורמי תכנון עירוניים בוחנים את הצורך בתוכנית אב חדשה לפארק גני יהושע, וכי ידוע לו שקיומה של תוכנית אב חדשה ו/או תוכניות סטטוטוריות אחרות עלולות להשפיע על מצב המתחם. המפעיל מתחייב לאפשר לחברה לבצע שינויים בפיתוח, בכל מקום כפי שיעלה מהצרכים התכנוניים כאמור לעיל. המפעיל לא ימנע ו/או לא יקשה באופן כלשהו על העבודות הנ"ל והוא לא יקבל כל תמורה ו/או החזר הוצאות בגין כך ובלבד שלא תפגע הפעילות השוטפת של המתחם.

ו. המפעיל מצהיר כי ידוע לו ייעוד המתחם על פי התב"ע החלה על המקרקעין וכי הוא מתחייב לפעול בהתאם לייעוד המתחם בלבד ולא לבצע בו שימוש אחר והוא מתחייב לא להגיש בקשה לשינוי ייעוד המקרקעין ו/או בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג ו/או בקשה למתן הקלה מבלי לקבל את אישור החברה מראש ובכתב.

ז. המפעיל מצהיר כי הוא מודע לכך כי המבנים נמצאים בשלבי הקמה ובנייתם טרם הושלמה וכי הם, כולם או מקצתם, יימסרו למפעיל ברמת מעטפת בלבד.

ח. המפעיל מצהיר כי הוא מבין כי הוא יידרש לבצע, על אחריותו וחשבונו הבלעדי, את כל עבודות השיפוץ, התשתיות, ההתאמה וההצטיידות הנדרשות לטובת הפעלת הפעילות במבנים.

ט. המפעיל מצהיר כי אין לו כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת להתקשר בחוזה זה ו/או לקיום התחייבויותיו על פיו וכי חוזה זה מאושר ונחתם על ידי הגורמים המוסמכים אצלו.

י. המפעיל מצהיר כי הוא יודע שיש משתמשים נוספים במבנים ו/או במתחם והוא מתחייב להימנע מכל פעולה שתציור מטרד ו/או תפגע בשימוש שלהם במבנים ו/או במתחם.

יא. המפעיל מצהיר כי הוא מכיר את הפעילויות ו/או השימושים האחרים שנעשים במבנים וכן יודע שאין כל התחייבות ו/או מצג כלפיו מצד החברה בנוגע לתמהיל הפעילויות במבנים ו/או במתחם ו/או אופן הפעלתם, שיכולים להשתנות, לרבות בכל הנוגע למיתקנים והשירותים.

יב. המפעיל מצהיר כי הוא מודע לכך כי מחירי מוצרים מסויימים, כולם או חלקם, שיימכרו על ידו כפופים לאישור של החברה והעירייה וכי העירייה מגבילה את המחירים המקסימליים שניתן לגבות עבור מוצרים מסויימים והמפעיל יהיה כפוף למחירים אלו, שעשויים להשתנות מעת לעת.

יג. המפעיל מצהיר כי בכוונתו לפנות לרשויות המוסמכות בבקשה לקבל את כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים לצורך ביצוע כל פעולותיו על פי חוזה זה וכי יישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך. להסרת ספק, מובהר כי המפעיל לא יהיה זכאי להחזר הוצאות ו/או השבה מכל סוג ומין.

יד. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהחברה מקפידה שמבנים או מתקנים המוקמים בשטח הפארק, יבוצעו ברמה גבוהה תוך הקפדה על תכנון, עיצוב, בניה, גימור וכ"ו המשתלבים, לדעת החברה ויועציה, בצורת הפארק ואופיו. לפיכך מתחייב המפעיל למלא כל הוראות החברה בקשר לכך ויישא בהוצאות הכרוכות בכך.

טו. למפעיל אין ולא תהייה כל דרישות ו/או טענות כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל עניין הקשור לפעילות ורכלים בפארק וכו'.

8. הסבת החוזה

א. מוסכם בין הצדדים כי הרשות הניתנת למפעיל בהתאם להוראות חוזה זה אינה ניתנת להעברה זמנית או קבועה, משכון או שעבוד, זמני או קבוע. המפעיל חייב להפעיל את הפעילות במבנים ו/או במתחם בעצמו ובאמצעות עובדיו בלבד, ואינו רשאי להפעיל את המבנים או חלקים מהם באמצעות שוכרי משנה ו/או לקבל שותפים פעילים ו/או סמויים, אלא אם כן יקבל מראש ובכתב את רשותה והסכמתה המפורשת של החברה.

ב. המפעיל ובעלי מניותיו, אינם רשאים להמחות ו/או להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד באופן כלשהו (לרבות שעבוד צף) את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לרבות ציוד, מתקנים וכיו"ב. המפעיל מתחייב שבעלי המניות לא ישעבדו ו/או לא ימחו באופן כלשהו את מניותיהם ו/או זכויותיהם בחברת המפעיל.

ג. המפעיל מתחייב שלא להעביר לאחר באופן כלשהו, זכות מזכויותיו על פי חוזה זה ו/או את הרשות שניתנת למפעיל כאמור בחוזה זה, בשלמותה ו/או בחלקה, ו/או שלא לשתף מישהו אחר זולתו בהפעלת הפעילות, ו/או לא להרשות ו/או לא לאפשר לאחר באופן כלשהו, להשתמש ו/או להחזיק ו/או להנות ו/או להפעיל את הפעילות בין בתמורה ובין בלי תמורה, אלא אם יקבל מראש ובכתב בלבד, את רשותה והסכמתה המפורשת של החברה.

ד. אם המפעיל מאוגד כחברה בע"מ, כל הקצאה ו/או העברה ו/או שינוי בזכויות המניות של חברת המפעיל ו/או הנפקת מניות לציבור, ללא קבלת הסכמתה המפורשת של החברה, מראש ובכתב תיחשב להעברת זכויות על ידי המפעיל ולהפרה של חוזה זה. אם בעלי המניות של המפעיל, כולם או חלקם, מאוגדים כחברה בע"מ, יחול האמור לעיל, גם על בעלי המניות. המפעיל ימסור לחברה, מיד שנה, עד לתאריך 31.12 של כל שנה, אישור מעודכן בכתב בחתימת רואה החשבון של המפעיל, שיכלול שמות ופרטי בעלי המניות, מספר וסוג המניות שברשות כל אחד מהם, כי לא בוצעו העברות ו/או הקצאות ו/או שינוי בזכויות המניות של המפעיל. (אם בעל המניות הינו חברה בע"מ, ימסרו פרטים כנ"ל לגבי כל בעל מניות וכך הלאה) (כנ"ל לגבי חברות בע"מ שהינן בעלות מניות של המפעיל).

ה. מובהר כי החברה רשאית להתנות את הסכמתה במילוי תנאים שונים, לרבות תשלום תמורה נוספת לחברה וקבלת בטחונות נוספים.

אישור בעלי המניות והמנהלים בחברת המפעיל ופרטיהם או השותפים בשותפות המפעיל, בעת חתימת חוזה זה, מצורפת לחוזה זה כנספח "ג".

ו. למרות האמור לעיל, היה והמפעיל הינו רשת, המפעיל יהא רשאי להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו, כולן או מקצתן, לזכיון מטעמו. העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות כאמור מותנית בכך שהזכיון יקבל על עצמו את כל מחויבויות המפעיל על פי חוזה זה בשינויים המחויבים, ויעמוד במלוא תנאי חוזה זה. העברת הזכויות כאמור לזכיון תהיה באחריותו המלאה של המפעיל והוא ידאג לקיום מלא של חוזה זה, בין שהוא יבצע את התחייבויותיו על פי חוזה זה לרבות מתן השירותים הנדרשים על פי חוזה זה ובין שהתחייבויות המפעיל ו/או מתן השירותים על פי חוזה זה יבוצע על ידי הזכיון. יובהר כי לחברה לא יהיה דין ודברים עם הזכיון אלא רק עם המפעיל.

מובהר כי מפעיל שמפעיל את הפעילות באמצעות זכיון מטעמו יהיה רשאי להחליפו במהלך תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות, לפי העניין, בכפוף למילוי כל התנאים הבאים:

א. אישור מראש ובכתב של החברה. אישור החברה יינתן לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, אשר רשאית לסרב להחלפת הזכיון.

ב. הזכיון המחליף יידרש לעמוד בכל התנאים, הדרישות וההתחייבות החלות על המפעיל לפי המכרז וחוזה זה.

ג. המפעיל המציא לחברה מבעוד מועד את כל המסמכים שתדרוש החברה לרבות הסכם ההתקשרות עם הזכיון החדש, פרטי בעלות, ניסיון, כישורים מקצועיים וכל מסמך אחר לפי דרישת החברה.

ד. המשך אחריות מלאה, ישירה ובלעדית של המפעיל כלפי החברה גם ביחס לזכיון החדש לקיום כל התנאים, הדרישות וההתחייבויות נשוא המכרז וחוזה זה.

ז. המפעיל מתחייב לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר למעט בתנאים הנקובים לעיל.

ח. ידוע למפעיל שהמבנים מיועדים לשימושים כמפורט בתוכניות המתאר ותוכניות בנין ערים החלות על המתחם וכי החברה תהיה רשאית להשכיר, להעביר, ו/או למסור את השימוש במבנים או בכל חלק מהם לכל מטרה מותרת, לפי שיקול דעתה הגמור של החברה ובלבד שלא יפגע השימוש של המפעיל במבנים על פי חוזה זה. המפעיל מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בגין כל הפרעה, נזק, או ירידת ערך שיגרמו עקב מסירת או מכירת או העברת המבנים או כל חלק מהם לכל שימוש, על ידי החברה או הבאים מכוחה ובלבד שלא יפגע השימוש שלו במבנים על פי חוזה זה. לחברה הזכות לדרוש תיקון תכניות המתאר ותכניות בנין ערים החלות על המקרקעין והמפעיל לא יתנגד לכל תיקון או שינוי כאמור, ובלבד שלא יפגע השימוש שלו על פי חוזה זה.

9. פרסום

א. המפעיל אינו רשאי ולא יתיר לאחר לפרסם באופן כלשהו במבנים ו/או במתחם ו/או בסביבתו ו/או בפארק. פרסום משמעו - לרבות שלוט, כריזה, הקרנה, הפעלת רמקולים וכו', אלא באישור והסכמת החברה מראש ובכתב.

ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, יהיה המפעיל רשאי לפרסם את פעילותו בלבד (פרסומת עצמית) במתחם, בשילוט עליו יוסכם בכתב ומראש בין הצדדים. כל פרסום נוסף יהיה כרוך בתשלום תמורה נוספת לחברה בשיעור שיקבע על ידי החברה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

ג. אם המפעיל יהיה מעוניין להציב שלטי הכוונה למתחם, יהיה עליו לקבל הסכמתה המפורשת של החברה, מראש ובכתב, לרבות לכמות השלטים, מיקומם, גודלם, צבעם, עיצובם, תוכם וכיו"ב.

- ד. מובהר כי הצבת השלטים האמורים לעיל מותנית גם במילוי הוראות כל דין לרבות קבלת אישורי העירייה ותשלום אגרות בגינם.
- ה. המפעיל מתחייב לפרסם על חשבונו את פעילותו בפארק ואת הפארק בכלי התקשורת, ולאזכר בכל הפרסומים את שם החברה "חברת גני יהושע בע"מ" ואת שם הפארק, גני יהושע ולהביא את הפרסומים לאישור החברה מראש. המפעיל יהיה חייב לקבל מהרשויות המוסמכות את כל האישורים והרישיונות לצורך הצבת שלטים ופרסומות כאמור לעיל.
- ו. החברה תהיה רשאית להסכים או לסרב להצבת שילוט כמפורט לעיל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובחתימתו על חוזה זה המפעיל מצהיר כי הוא מוותר מראש על כל טענה ו/או זכות בהקשר זה.
- ז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי בכל מקרה לא יחולו על החברה כתוצאה מהסכמתה להצבת שלטים (אם וככל שתינתן) דרישות ו/או התחייבויות כלשהן כלפי המפעיל ו/או כלפי אחר. כל ההוצאות והאגרות החלות בקשר להצבת השלטים, יחולו על המפעיל בלבד. המפעיל מתחייב לשלם את כל התשלומים ו/או ההוצאות במועדים הקבועים בדין ו/או בהתאם להוראות העירייה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

10. אחריות וביטוח

- א. המפעיל מתחייב לנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים למניעת תאונות ו/או כל נזק ו/או אבדן מסוג כלשהו, בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש.
- ב. מוסכם בזאת כי המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל נזק מכל מין וסוג שהוא שייגרם בגין פעולותיו על פי חוזה זה, הן לחברה ו/או שטחיה ו/או מתקניה ו/או ציודה ו/או תשתיותיה והן לצד שלישי כלשהו לרבות עובדי המפעיל ועובדי החברה.
- ג. המפעיל מתחייב בזאת לתקן על חשבונו המלא, כל נזק ו/או קלקול ו/או פגם, אשר יתהוו ו/או ייגרמו במבנים ו/או במתחם ו/או בסביבתם, מיד עם התהוותם ו/או היגרמם. אם המפעיל לא ימלא אחר התחייבותו זו באופן מיידי ומושלם, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע את הפעולות ו/או התיקונים הדרושים, והמפעיל ישא בכל הנזקים וההוצאות שייגרמו לחברה, לרבות שכר עבודה.
- ד. המפעיל פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזק שנגרם לרכושו ולמלאי שבעלותו מכל סוג ותיאור, כולל פטור מאחריות לנזק שנגרם לכאורה בשל מעשה ו/או מחדל של החברה וכולל פטור מאחריות לנזק עקיף ו/או תוצאתי מכל סוג שהוא.
- ה. מבלי לגרוע מאחריותו של המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים ואת ההוראות כמפורט להלן וכמפורט באישורים על קיום ביטוחים המצורפים כנספחים "ד" לחוזה, בקשר עם פעולותיו על פי חוזה זה, לפני מועד תחילת ביצוע העבודות ו/או עבודות התשתית כהגדרתן בחוזה זה לעיל, לרבות הפעלת בית הקפה ו/או המסעדה ו/או המזנון וביצוע כל העבודות הנלוות והקשורות, ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות והפירוק (להלן: "תקופת העבודות") וכן למשך כל תקופת ההתקשרות.
- ו. אם לא יערוך המפעיל את ביטוח העבודות ו/או את ביטוחי המפעיל ו/או אם הביטוחים לא יכסו את הנדרש על פי החוזה זה ו/או אם המפעיל לא ימציא את אישורי הביטוח – לפי העניין, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את החוזה מיידי. במקרה כזה, תהיה החברה זכאית לשיפוי מלא ומיידי מאת המפעיל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים הנתונים לחברה על פי כל דין.

- ז. המפעיל מתחייב שלא לעשות ולא להתיר לבאים מטעמו לעשות כל מעשה או מחדל החורגים מניהול פעילותו, נשוא חוזה זה, ואשר יש בהם כדי להגדיל את הוצאות הביטוח החלות על החברה. במידה והחברה תחויב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו החורגת של המפעיל, מתחייב המפעיל לשלם לחברה את התוספת האמורה, מיד עם דרישתה הראשונה.
- ח. החברה ו/או העירייה יצינו כמוטב בלעדי לקבלת תגמולי ביטוח בפוליסות שערך המפעיל לגבי כל נזק או אובדן שיגרם לרכושן לרבות שיפורים ותוספות שנעשו בו על ידי המפעיל ו/או מטעמו. כל תשלום שישולם על ידי חברות הביטוח בקשר לנזקים לשטח בפארק יימסר לחברה בלבד, למעט פיצויים אשר החברה אינה זכאית לקבלן. הכספים ישמשו אך ורק לצורך תיקון הנזקים והשבת המצב לקדמותו, וימסרו למפעיל כנגד ביצועם על ידו. מבלי לשחרר המפעיל מחובתו לבצעם, הרי אם המפעיל לא יבצעם, יהיו הכספים שייכים לחברה, אשר תהיה רשאית להשתמש בהם לביצוע התיקונים הדרושים.
- ט. אם החברה תחויב בתשלום כלשהו בכל הקשור, בין במישרין ובין בעקיפין, לפעילות המפעיל בפארק לרבות תשלום פיצויי נזיקין, תשלום לעובדי המפעיל וכו', ישפה המפעיל את החברה על כל התשלומים וההוצאות שייגרמו לחברה.
- י. אם ייגרמו לחברה נזקים כלשהם בגין הפעלת המתחם ו/או פעולות של המפעיל ו/או מי מטעמו, יפצה המפעיל את החברה על כל הנזקים שייגרמו לה, מיד עם היגרמם.
- יא. החברה לא תהיה אחראית לנזק שייגרם למפעיל ו/או לעובדיו מסיבה כלשהיא, לרבות עקב גניבה, פריצה, אש, מים, התפרצות קהל וכו'.
- יב. הפוליסות יכללו סעיף השבה לקדמות אוטומטית של סכומי הביטוח וגבולות האחריות מיום קרות הנזק או חבות מוכחת.
- יג. המפעיל ימציא לחברה, תוך 3 ימים מיום חתימת חוזה זה, אישורים על עריכת הביטוחים בנוסח האישורים המצורפים לחוזה זה כנספח "ד", כשהם חתומים על ידי מבטח ישראלי מורשה כדין לשביעות רצון החברה. לפי דרישת החברה, ימסור המפעיל לחברה, העתקים של פוליסות הביטוח. אישורי עריכת ביטוח בנוסח נספח "ד" יהיו מסמך מחייב לעניין תחילת פעילותו של המפעיל וכל עיכוב באספקת האישורים הינה על אחריות המפעיל בלבד ותחשב להפרה.
- יד. באם תתרחש תאונה שבגינה עלולות להיות מוגשות תביעות ע"פ ביטוח חבות צד ג' ואשר לשיקול דעתה הבלעדי של החברה עלולות למצות את סכומי הביטוח או את מרביתם יהא חייב המפעיל ע"פ דרישת החברה לבצע ביטוח חדש נוסף בתנאים שתורה החברה.
- טו. למען הסר ספק יובהר כי אי עריכת ביטוחים כאמור בסעיף זה ו/או אי המצאת אישור על קיום ביטוחים לחברה, יהווה הפרה של חוזה זה אשר תקנה לחברה זכות לבטל את החוזה.

11. עובדי המפעיל

- א. המפעיל מתחייב להעסיק עובדים במספר הדרוש להפעלה תקינה של הפעילות והוא מתחייב למלא אחר הוראות כל דין בכל הקשור לקבלתם לעבודה ולהעסקתם, לרבות חוק שרות התעסוקה, תשי"ט - 1959, חוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסד המכוון למתן שירות לקטינים התשס"א - 2001, וחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) תשכ"ח - 1968.
- ב. המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להוראות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א-2001 ולהעביר לחברה אישורי משטרה ביחס לכל המועסקים אצלו בהתאם ובכפוף להוראות החוק וזאת טרם תחילת העסקתם אצלו.
- ג. המפעיל יעסיק בהפעלת הפעילות עובדים בעלי כישורים וניסיון מתאימים, ויקפיד על לבושם והופעתם הנאותה. המפעיל ישא בכל ההוצאות הכרוכות במילוי האמור בסעיף זה.

- ד. המפעיל מתחייב כי כל עובדיו יעברו בדיקות רפואיות מתאימות, ולא יעסיק עובדים שלא ימצאו כשירים מבחינה בריאותית.
- ה. המפעיל ידאג כי עובדיו לא יוטרדו פיזית, מינית או מילולית.
- ו. המפעיל לא יעסיק ילדים אלא כמותר על פי הוראות הדין.
- ז. מוצהר ומוסכם בזאת כי בין החברה ובין המפעיל, ו/או מי מטעמו אין ולא יהיו יחסי עובד ומעביד, וכי הבסיס להתקשרות בין הצדדים הינו שהמפעיל עובד עצמאי. מוסכם ומוצהר בזאת כי כל אדם שיועסק על ידי המפעיל, יהיה עובדו של המפעיל בלבד, ובשום אופן לא ייחשב כעובד החברה.
- ח. אם החברה תחויב לשלם כספים לאדם שיועסק על ידי המפעיל ו/או לאדם ו/או גוף כלשהו בגין העסקת עובד על ידי המפעיל, ישפה המפעיל את החברה על כל התשלומים וההוצאות שיגרמו לה.
- ט. מנכ"ל החברה יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להורות למפעיל להפסיק להעסיק, עובד מעובדיו או אדם שיועסק על ידו, בהפעלת המתחם והמפעיל מתחייב למלא אחר כל דרישה וללא כל סייג. כל הוצאה שתהיה כרוכה במילוי הדרישה הנ"ל, לרבות תשלום פיצויי פיטורים תחול על המפעיל בלבד.
- י. המפעיל מתחייב כי ה"ה _____ יפקח אישית על הפעלת המתחם בכל עת שיופעל. המפעיל רשאי להחליף הנ"ל באחר, בתנאי שקיבל אישור מנכ"ל החברה.
- יא. במקרה של העדרות, כגון עקב שירות מילואים, מחלה או חופשה, מתחייב המפעיל להביא, על חשבונו, אנשים מתאימים אשר יפעילו את המתחם, ובתנאי שיקבלו את אישורו המוקדם של מנכ"ל החברה.
- יב. המפעיל מתחייב בזאת כי ידאג לשלם לעובדיו את התשלומים בהם הוא חייב על פי דין, כי יקיים את חוקי העבודה החלים במדינת ישראל, לרבות חוק שכר מינימום וחוק שעות עבודה ומנוחה וכי ידאג לתשלום של כל הזכויות הסוציאליות הניתנות לעובדים על פי דין כגון חופשה שנתית חופשת מחלה, פיצוי פיטורים וכו' אם הוא זכאי ו/או יהיה זכאי לקבלן.
- יג. החברה תהיה רשאית לבדוק מעת לעת את שיעור התשלום שישלם המפעיל כאמור בסעיף 11 ב' לעיל, ועל המפעיל להמציא לחברה לפי דרישתה את כל המסמכים הדרושים לשם כך לרבות תלושי שכר, דו"חות, טפסים כדומה.
- יד. נמצאה בבדיקות החברה הפרה של זכויות עובדים מתחייב המפעיל להמציא לחברה בתוך 30 ימים מהודעת החברה על ההפרה, תצהיר בכתב בחתימת רו"ח המפרט את תיקון הממצאים במלואם, כולל תשלום רטרואקטיבי בגין הפרת זכויות העובדים בעבר, במידת הצורך.
- טו. מוסכם בזה שהמפעיל ימציא לחברה אישור חתום על ידי מורשה חתימה מטעמו ומאושר על ידי רו"ח בסוף כל שנה קלנדרית על פיו המפעיל משלם למועסקים על ידו ומפריש הפרשות בגינם בהתאם לאמור לעיל ולהוראות כל דין.

12. סיום החוזה ופינוי

- א. מיד בתום תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות לפי העניין, ו/או בכל מקרה של ביטול הרשות ו/או ביטול חוזה זה על ידי החברה, יפנה המפעיל את המבנים והמתחם, מכל אדם וחפץ של המפעיל, ויחזיר את החזקה בהם לידי החברה, כשהם במצב תקין וטוב כפי שהיו במועד תחילת תקופת הרשות לפי חוזה זה, ללא נזקים, נקיים, צבועים ומסוידים מחדש, ראויים לשימוש מידי וחופשיים מכל זכות חזקה ו/או אחרת של צדדים שלישיים, הכל על חשבונו המלא והבלעדי, מבלי שהחברה תחויב לשלם למפעיל תשלום ו/או פיצוי ו/או החזר הוצאות ו/או השבה ו/או תמורה כלשהם.

ב. להסרת ספק מובהר בזאת כי המבנים, המתחם על כלל מרכיביהם, לרבות, אך לא רק, התשתיות, וכל המטלטלין, התכולה והציוד המצויים בהם, בין אם הם מחוברים ובין אם לא, הינם בבעלות החברה בלבד, לרבות, אך לא רק, חיפוי הקירות, צנרת מים, חשמל, מיזוג אוויר, תאורה, מזגני אוויר על מרכיביהם, תנורים, מקררים וכיו"ב והמפעיל יחזיר את החזקה בהם לחברה, אא"כ תדרוש החברה את פינוי הנ"ל בשלמותו ו/או בחלקו. בנוסף, יותיר המפעיל ברשות החברה, כל מתקן ו/או תוספת ו/או שיפור ו/או שינוי ו/או ציוד מכל סוג ומין שהוא שיתוספו למבנים ו/או למתחם, אא"כ תדרוש החברה את פינוים כאמור לעיל.

יובהר כי בין אם תדרוש החברה את פינוי כל האמור לעיל מהפארק ובין אם תדרוש החברה מהמפעיל להותיר את האמור לעיל במבנים ובמתחם, יפעל המפעיל לביצוע הוראת החברה הנ"ל מבלי שהחברה תחויב לשלם למפעיל תשלום ו/או פיצוי ו/או החזר הוצאות ו/או השבה כלשהם. למפעיל לא תהיינה זכויות כלשהן, מכל סוג ומין, במבנים ו/או במתקנים ו/או בציוד ו/או במתחם, והם יישארו בבעלות ובחזקת החברה.

ג. לא פעל המפעיל כאמור בס"ק א' לעיל ו/או כאמור בס"ק ב' לעיל, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות של החברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין ו/או מחובת המפעיל לפנות את המבנים והמתחם, ישלם המפעיל לחברה פיצוי קבוע, מוערך ומוסכם מראש בסך של - 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) לכל יום של איחור. הפיצוי המוסכם הנ"ל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כשהמדד הבסיסי הינו המדד של חודש אוקטובר 2025 אשר התפרסם בתאריך 15.11.25. מוסכם בין הצדדים כי סכום זה מהווה פיצוי ראוי וסביר עקב הנזקים הצפויים לחברה עקב אי פינוי המבנים ו/או המתחם במועד כאמור, והמפעיל מוותר בזאת על כל טענה בקשר עם הפיצוי כאמור לעיל ו/או עם שיעורו.

ד. במקרה של אי פינוי כאמור, רשאית החברה להשתמש בכל האמצעים שתמצא לנכון, ולמנוע מהמפעיל או מי מטעמו להיכנס למבנים ולמתחם, לנהוג במבנים ו/או במתחם מנהג בעלים לכל דבר ועניין, להיכנס למבנים ולמתחם, לנתקם מרשת החשמל והמים, להחליף מנעולים, ולפנות את המפעיל ו/או את הציוד מהפארק ו/או למנוע כניסת קהל למבנים ו/או למתחם, הכל לפי שיקול דעת החברה. המפעיל יישא בכל הוצאות החברה, לרבות הובלה, החסנה, פינוי וכו'. המפעיל מסמיך את החברה וכל מי מטעמה ונותן בזאת רשות לפעול כאמור לעיל, ואינו רשאי לבטל הסכמתו זו. החברה וכל מי מטעמה לא יישאו בכל נזק ו/או אבדן בגין פעולותיהם כאמור לעיל.

ה. אין באמור לעיל משום ויתור ו/או הסכמה מצד החברה להמשך החזקת המפעיל במבנים ו/או במתחם ו/או להמשך הפעלת הפעילות על ידי המפעיל, ואין בו כדי לפגוע בזכויות החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

ו. ההוראות הנ"ל יחולו בכל מקרה של פינוי, בין על פי חוזה זה ובין על פי כל דין, וכן בכל מקרה של ביטול החוזה על ידי החברה.

ז. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, במעמד החזרת המבנים ו/או המתחם על ידי המפעיל לחברה, תיערך בדיקה של המבנים והמתחם על ידי החברה בנוכחות נציג המפעיל. החברה תערוך רשימת תיקונים שהמפעיל חייב בהם עפ"י הוראות חוזה זה, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המבנים ו/או המתחם לקדמותם, למעט בלאי סביר. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי המפעיל עד תום 30 ימים מדרישת החברה בכתב, תהא החברה רשאית לתקן את המבנים ו/או המתחם על חשבון המפעיל. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, ייחשב לתקופה שבה פיגר המפעיל בפינוי המבנים ו/או המתחם.

ח. בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, תהיה החברה רשאית לבטל את הרשות, ו/או לבטל חוזה זה, והמפעיל מתחייב לפנות מיד את המתחם:

(1) אם יינתן נגד המפעיל צו פרוק ו/או תתקבל החלטה על פירוקו מרצון או ימונה לו כונס נכסים או מפרק ו/או קדם מפרק, זמני ו/או קבוע. אם הצו יינתן על פי צד אחד ושלא לבקשת המפעיל, והמפעיל יגיש בקשה לביטולו תוך 7 (שבעה) ימים מיום שיימסר למפעיל הצו, לא תהיה החברה רשאית לממש את זכות הביטול, אלא לאחר שיחלפו 30 (שלושים) ימים מיום מתן הצו על פי צד אחד.

- (2) אם יינתן צו עיקול (לרבות צו עיקול זמני) על נכסי המפעיל. אם הצו יינתן על פי צד אחד, והמפעיל יגיש בקשה לביטולו תוך 7 (שבעה) ימים מיום שיימסר למפעיל הצו, לא תהיה החברה רשאית לממש את זכות הביטול. אלא לאחר שיחלפו 30 (שלושים) ימים מיום מתן הצו על פי צד אחד או עם אישור העיקול או עם מתן הצו ו/או אישורו לאחר תגובת המפעיל - לפי המוקדם ביניהם.
- (3) אם המפעיל הפסיק לנהל את עסקיו לתקופה רצופה העולה על 30 יום.
- (4) אם המפעיל נפטר, פשט רגל או הפך בלתי כשיר לפעולות משפטיות.
- (5) אם המפעיל יאחר בביצוע תשלום כלשהו במשך 7 (שבעה) ימים לפחות.
- (6) אם המפעיל לא ימלא הוראה כלשהיא של חוזה זה במלואה ובמועדה, ולא יתקן ההפרה תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום משלוח התראה בכתב של החברה.
- (7) הוכח לחברה כי המפעיל אינו מסוגל לעמוד בדרישות החוזה מסיבה מקצועית, כלכלית, בריאותית, טכנית או מכל סיבה אחרת.
- (8) אם המפעיל הסב את החוזה, כולו או מקצתו, לאחר מבלי לקבל מראש את הסכמת החברה בכתב.
- (9) אם נפתחה חקירה פלילית או ננקטו הליכים פליליים נגד המפעיל ו/או בעלי מניותיו ו/או מנהליו.
- (10) התברר כי הצהרה כלשהי של המפעיל שניתנה בקשר עם חתימת חוזה זה אינה נכונה או שהמפעיל לא גילה עובדה מהותית אשר לדעת החברה היה בה כדי להשפיע על ההתקשרות עם המפעיל.
- מובהר בזאת כי המקרים המנויים לעיל כעילות ביטול החוזה אינם בבחינת רשימה סגורה וכי אין במנייתם כדי לגרוע מזכות החברה לבטל חוזה זה מכח כל עילה שבדין.
- ט. בנוסף לזכות החברה לבטל החוזה כאמור לעיל, תהיה רשאית החברה להשלים בעצמה ו/או באמצעות אחרים את ביצוע העבודות ו/או עבודות התשתית ולהשתמש בצידוד ו/או בחומרים שהובאו על ידי המפעיל לשטח הפארק ו/או לסלקם משטח הפארק, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, והמפעיל ישיב לחברה את מלוא הוצאותיה בקשר לביצוע העבודות הנ"ל. למען הסר ספק, המפעיל לא יהיה זכאי להשבה ו/או תשלום כלשהו בגין האמור בסעיף זה. המפעיל לא יהיה זכאי למנוע באופן כלשהו את ביצוע העבודות והפעלת הפעילות על ידי החברה ו/או מי מטעמה.
- מודגש בזאת כי החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להמשיך בביצוע העבודות ו/או עבודות התשתית, כולן או חלקן, גם בהתאם לתוכניות, למפרטים, לכתבי הכמויות וליתר המסמכים שהוכנו על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו והמפעיל ו/או מי מטעמו לא יהיה זכאי לכל תשלום בגין כך.
- בנוסף, עם הפסקת ההתקשרות על פי חוזה זה, רשאית החברה לשקול בין בעצמה ובין בהתקשרות עם צד ג' להמשיך ולבצע את הפעילות נשוא חוזה זה.
- י. מוסכם בזאת כי ביטול חוזה זה לפי הוראות סעיף כלשהו מהוראותיו, לא יזכה את המפעיל בזכויות ו/או בפיצויים כלשהם מהחברה, והמפעיל יהיה מנוע מלתבוע כספים כלשהם מהחברה בגין ביטול החוזה.
- יא. בנוסף ומבלי לפגוע בכל הוראה אחרת של חוזה זה, מוסכם כי בכל מקרה של פיגור בתשלום כלשהו, יישא הסכום שלא שולם במועדו הפרשי הצמדה למדד, וסכום הקרן והפרשי ההצמדה ביחד, יישאו ריבית בשיעור של 8% (שמונה אחוזים) לשנה, הכל החל במועד שנועד לביצוע התשלום ועד לתשלום בפועל.

יב. אם המפעיל יפר הוראה מהוראות חוזה זה ולא יתקן ההפרה תוך 7 (שבעה) ימים מהתראת החברה, ישלם המפעיל לחברה פיצוי קבוע, מוערך ומוסכם מראש, בסך של - 5,000 ש"ח (חמשת אלפים אלף שקלים חדשים) צמוד מדד המחירים לצרכן, כשהמדד הבסיסי הינו מדד אוקטובר 2025 בגין כל יום שבו מתבצעת ההפרה. אין בפיצוי המוסכם כדי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר לו זכאית החברה על פי דין.

13. בטחונות

א. להבטחת קיום כל התחייבויותיו של המפעיל לפי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ימסור המפעיל לחברה במעמד חתימת חוזה זה, את המסמכים הבאים:

- i. ערבות בנקאית, בלתי מותנית וצמודה למדד, בנוסח נספח "ו", על סך 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים חדשים).
 - ii. המפעיל מתחייב כי הערבות תישאר בתוקפה בסכום הנ"ל (צמוד למדד של חודש אוקטובר 2025) במשך כל תקופת הרשות ו/או התקופות הנוספות, לפי העניין, ועד לתום 3 (שלושה) חודשים מתום תקופת הרשות ו/או התקופה הנוספת (להלן: "**תקופת תוקף הערבות**"). החברה תהא רשאית להאריך את תקופת תוקף הערבות, היה והמפעיל לא השלים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה למרות תום תקופת הרשות ו/או התקופה הנוספת.
 - iii. היה והמפעיל לא ימלא, התחייבות כלשהי, במלואה או במועדה, תהיה החברה רשאית לממש, לפי שיקול דעתה, את הערבות הבנקאית, לגביית הסכומים המגיעים לה לדעתה. בנוסף לאמור לעיל תהיה החברה רשאית לקזז מהערבות הבנקאית חובות אותם חב המפעיל בגין חוזה זה לעירייה.
 - iv. המפעיל יהיה רשאי להמציא ערבות כאמור לתקופה של 12 חודשים, ויאריכה מידי פעם בשנה נוספת. אי המצאת כתבי הארכה, לפחות 30 ימים לפני תום תקפה של הערבות, יחשב להפרה של החוזה.
 - v. בנוסף, היה והמפעיל מאוגד בחברה בע"מ, יחתמו כל בעלי המניות וכל המנהלים של המפעיל, על ערבות אישית להתחייבויות המפעיל בנוסח המצ"ב כנספח ט' לחוזה זה.
 - vi. כמו כן יפקיד המפעיל שטר חוב צמוד למדד בנוסח נספח ז' על סך של - 180,000 ₪ (מאה ושמנים אלף שקלים חדשים). השטר יהיה בחתימת המפעיל, ובחתימת 3 (שלושה) ערבים המקובלים על דעת החברה.
 - vii. שטר החוב יהיה לפקודת החברה, בלתי סחיר, מבטל כדין, ולא ישא את יום הפירעון. הערבים יחתמו על האישור המצורף לחוזה זה כנספח "ח".
 - viii. אם המפעיל לא ימלא, לדעת החברה, התחייבות כלשהי המוטלת עליו בהתאם להוראות חוזה זה, במלואה ו/או במועדה, תהיה החברה רשאית להשלים את שטר החוב, ולממש את הערבויות ו/או שטר החוב, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בזכויות החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- ב. אם החברה תממש ערבות ו/או שטר חוב, מתחייב המפעיל להמציא לחברה, תוך 7 (שבעה) ימים מיום המימוש, מסמך התואם את המסמך שמומש ובגובה הסכום שמומש.
- בכל מקרה של אחור בהמצאת המסמך התואם כאמור לעיל, ישלם המפעיל לחברה פיצוי קבוע, מוערך ומוסכם מראש, בסכום השווה ל- 0.5% (חצי אחוז) מסכום המסמך שהיה עליו להמציאו.
- איחור העולה על 10 (עשרה) ימים, יהווה הפרה של חוזה זה.
- ג. יסתיים החוזה ללא צורך במימוש הערבויות בשל הפרתו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, יוחזרו הערבויות למפעיל ובלבד שימציא לחברה אישור מהנה"ח של החברה ומהעירייה (אגפי ארנונה, ביוב ומים אגרות ודמי שרותים) שאין לו כל חובות כלפיהם.

14. אי תחולת חוק הגנת הדייר

המפעיל מצהיר ומאשר כי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב - 1972 על כל תיקוניו, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים לא יחולו על מתן רשות השימוש למפעיל על פי חוזה זה, והמפעיל אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהם.

מבלי לפגוע באמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות החברה לפנות את המפעיל מהמתחם בפארק במשך תקופת החוזה ולא עם ו/או לאחר סיומה, גם אם ישונה חוק הגנת הדייר.

המפעיל יהיה מחויב לפנות את המתחם בפארק בתום תקופת חוזה זה ו/או עם סיומה בהתאם לתנאי חוזה זה, מבלי שיהיה זכאי לתשלום ו/או זכות כלשהי מהחברה ו/או מצד ג' כלשהו תמורת ו/או עקב הפינוי.

15. קניין רוחני

א. המפעיל מצהיר ומתחייב כי כל זכויות הקניין הרוחני מכל מין וסוג שהוא, לרבות אך לא רק: זכויות יוצרים, סימני מסחר, קונספטים, זכויות בעיצובים, רעיונות, שרטוטים, תוכניות, מפרטים, כתבי כמויות מסמכים לרבות מסמכי התכנון, תצלומים, שם העסק, לוגו, תפריטים, עיצוב גרפי, מבנה ותצורות הפעילות, חומרי פרסום, חומרי מיתוג, חומרי הדרכה וכל חומר אחר שנוצר, נערך, הופק או פותח בקשר ישיר או עקיף עם חוזה זה ו/או במסגרת הפעלת המסעדה, לרבות נכס בלתי מוחשי שיפותח במסגרת ההתקשרות (להלן: "**התוצרים**") יהיו ויישארו קניינה הבלעדי והמלא של החברה, וזאת אף אם התוצרים נוצרו, הופקו או פותחו על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי המוניטין של המתחם לרבות בית הקפה ו/או המסעדה ו/או המזנון ו/או פעולותיו ו/או השם המסחרי שלו כפי שיהיו ו/או ישונו בעתיד, שייכים לחברה בלבד. החברה רשאית להתיר לאחר, לרבות המפעיל, להשתמש בהם, בתנאים שתקבע החברה. המפעיל מוותר בזאת על כל זכות לגבי המוניטין ו/או השם המסחרי ולא יהיה זכאי לתבוע מהחברה כל תמורה ו/או תשלום ולא יהיה זכאי למנוע באופן כלשהו שימוש בהם.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפעיל לא יהיה רשאי להשתמש ו/או להתיר לאחר להשתמש, באופן כלשהו, בין במישרין ובין בעקיפין, בתוצרים לרבות אך לא רק, במוניטין ו/או בשם המסחרי של בית הקפה ו/או המסעדה ו/או המזנון ו/או פעילותם. הוראה זו תחול גם על כל יחיד המפעיל, כל מנהליו ובעלי מניותיו.

ד. המפעיל מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל זכות ו/או טענה ו/או דרישה, לרבות זכויות מוסריות כמשמעותן בחוק זכויות יוצרים, בתוצרים כאמור, ומתחייב שלא לעשות בהם כל שימוש אלא אם כן קיבל לכך אישור מראש ובכתב מהחברה.

ה. החברה תהיה רשאית לעשות בתוצרים כל שימוש, לרבות העתקה, פרסום, הפצה, מסירה לצדדים שלישיים, עריכה או שינוי, ללא צורך בקבלת הסכמת המפעיל וללא תשלום כל תמורה נוספת למפעיל. המפעיל לא יהיה רשאי לעשות כל שימוש בזכויות או בתוצרים שנוצרו או שפותחו במסגרת החוזה, לרבות שימוש חוזר או מסחרי, פתיחת עסק דומה, או העברתם לצדדים שלישיים - אלא אם ניתן לכך אישור מראש ובכתב מאת החברה.

ו. המפעיל מתחייב להעביר לחברה, עם דרישתה, כל מסמך, קובץ, קוד, תוכנית, מקור או עזר הדרוש למימוש מלא הזכויות בתוצרים וכן לחתום על כל מסמך שיידרש להשלמת או להוכחת העברת הזכויות כאמור.

ז. הוראות סעיף זה יעמדו בתוקפן גם לאחר סיום או ביטול החוזה מכל סיבה שהיא, ויחייבו את המפעיל, עובדיו, שלוחיו וקבלני המשנה מטעמו.

16. כללי

- א. למפעיל אין ולא תהיה כל זכות שעבוד ו/או משכון בכל הקשור למתחם ו/או למבנים, על כלל מרכיביהם ו/או למסעדה. המפעיל אינו רשאי לשעבד ו/או למשכן ו/או ליתן לאחר זכויות כלשהן במתחם ו/או במבנים על תכולתם ו/או במחוברים להם ו/או בכל ציוד ו/או מתקן שיישארו בבעלות וברשות החברה.
- ב. בכל מקום בו יש לחברה ו/או למנכ"ל החברה שיקול דעת ו/או סמכות כלשהי, יהיה שיקול דעתם ו/או החלטתם בלעדיים ומוחלטים, והם לא יהיו חייבים לנמק את החלטתם.
- ג. המפעיל ישא בהוצאות ביול חוזה זה, ככל שיחולו. כמו כן ישא המפעיל בהוצאות החברה בקשר לעריכת חוזה זה בסך של - 2,500 ₪ + מע"מ, אשר ישולמו במעמד חתימת חוזה זה.
- ד. מוסכם כי החברה רשאית, בכל עת, להפסיק את הפעילות במבנים ו/או במתחם בפארק על ידי המפעיל ו/או להגבילה, אם יתקבלו תלונות מהציבור בקשר לפעילות המפעיל ו/או מכל סיבה שהיא. המפעיל מתחייב למלא מיד אחר החלטת החברה כאמור.
- ה. המפעיל מצהיר כי ידוע לו היטב כי לחברה שיקול הדעת הבלעדי והמוחלט בקשר לזהות הדיירים ובעלי העסקים במבנים ו/או במתחם ו/או בפארק. מובהר במפורש כי אופני ההתנהלות של הדיירים האמורים אינם מוכרים וידועים לחברה מראש והחברה אף אינה מסוגלת לדעת ו/או לצפות אותן והמפעיל מוותר בזאת וויתור מלא על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם זהות ואופי העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים במבנים ו/או במתחם, לרבות הפרעות העלויות לנבוע מהפעלתם של אלו במבנים.
- ו. החברה רשאית לבצע ו/או להתיר לאחרים לבצע פעילות ו/או מיזמים מכל מין וסוג שהוא בפארק לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות הפעלת מזנונים ו/או בתי קפה ו/או מסעדות ו/או עגלות קפה, ואין בהוראות חוזה זה כדי לתת למפעיל בלעדיות כל שהיא למעט במבנים.
- ז. ידוע למפעיל כי בפארק פועלים ויפעלו בתי קפה ו/או מסעדות ו/או מזנונים ו/או עגלות קפה ו/או בתי אוכל וכי החברה רשאית לנהל משא ומתן להקמת והפעלת בתי קפה ו/או מסעדות ו/או מזנונים ו/או עגלות קפה ו/או בתי אוכל נוספים.
- ח. על אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה לא תיתן רשות להקמת בית קפה ו/או מסעדה באזור הספורטק, בשטח המשתרע צפונית לנחל הירקון, מזרחית לרח' אבן גבירול ומערבית לדרך נמיר.
- ט. ידוע למפעיל כי החברה ו/או מי מטעמה עורכת מפעם לפעם אירועים רבי משתתפים לקהל הרחב בתחומי המתחם. למפעיל לא תהיינה תביעות ו/או טענות ו/או דרישות בקשר עם אירועים אלו והוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מטעמה בקשר עם האירועים.
- י. החברה תהיה רשאית לנצל את סביבת המתחם לכל מטרה הנראית לה, לרבות פרסומת, הסברה וכיו"ב.
- יא. החברה רשאית להשתמש בזכויותיה בכל עת שתראה בכך. הימנעות מנקיטה בהליך כלשהו ו/או שימוש בזכות כלשהי מצד החברה, לא ייחשב כויתור ו/או שיהוי מצדה, והמפעיל יהיה מנוע מהעלאת טענה בדבר ויתור, שיהוי, מניעות וכו', אלא אם נעשו במפורש, במסמך בכתב חתום על ידי החברה.
- יב. כל שינוי בתנאיו ובהוראותיו של חוזה זה ייעשו בכתב, במסמך חתום בלבד, את החברה לא יחייבו כל הבטחות ו/או הסכמים בעל פה, פרוטוקולים וכו', ורק מסמך בכתב, חתום על ידי החברה, יהיה בו כדי לחייב את החברה.
- יג. אין ולא תהיה למפעיל כל זכות קיזוז ו/או זכות עכבון והוא מוותר על זכויות אלה.

יד. סמכות הדיון בכל סכסוך בין הצדדים תהיה לבית המשפט בתל אביב – יפו בלבד, לפי הסמכות העניינית.

טו. כל הודעה בהתאם לחוזה זה תיעשה בכתב, במסמך חתום בלבד.

טז. כתובות הצדדים הינן כאמור במבוא לחוזה זה.

יז. כל הודעה שתשלח בדואר רשום, לפי הכתובות הנ"ל תיחשב כנמסרת למענה, בתום 72 שעות מעת הישלחה מבית דואר בישראל. הודעה שתימסר במסירה אישית תחשב כנמסרת בעת מסירתה. הודעה שתימסר לעובד במתחם, תחשב כנמסרת למפעיל, בתום 24 שעות מעת הימסרה לעובד או הדבקתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

המפעיל

חברת גני יהושע בע"מ

הנדון: ערבות בנקאית מס'

אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 200,000 ש"ח (מאתיים אלף שקלים חדשים), שיוצמד למדד המחירים לצרכן חודש 10/25 שפורסם בתאריך 15.11.25, שתדרשו _____ להלן: "המבקשים" בקשר עם ההסכם שנחתם ביניכם נשוא מכרז פומבי מס' 321/25 לקבלת רשות להפעלה של בית קפה ו/או מסעדה ומזנון באזור הספורטק בגני יהושע.

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

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

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע לנו אחרי _____ לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק / חברת הביטוח שכתובתו :

מספר הבנק ומספר הסניף

שם הבנק/חברת הביטוח

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מספר טלפון ומספר פקסימיליה של סניף הבנק / חברת הביטוח

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

בכבוד רב,

שטר חוב

סך – 180,000 שקלים חדשים.

מס' _____

שנערך בתל-אביב - יפו בתאריך _____ בחודש _____ שנת 2025.

אני מתחייב/ת לשלם לפקודת חברת גני יהושע בע"מ סך של מאה שמונים אלף שקלים חדשים.

מקום התשלום: בנק _____ סניף _____ חשבון מס' _____

תאריך התשלום: ביום _____ בחודש _____ שנה _____

סכום שטר זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן עפ"י תנאי ההצמדה הבאים:

"המדד" פרושו: מדד המחירים לצרכן (כולל פרוט וירקות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיפורסם במקומו.

"המדד הבסיסי" פרושו: המדד של חודש אוקטובר שפורסם בתאריך 15.11.25.

"המדד החדשי" פרושו: המדד שיפורסם לאחרונה לפי יום הפרעון בפועל של שטר זה. אם במועד הפרעון של שטר זה יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, נשלם את סכום שטר זה כשהוא מוגדל באופן יחסי לשעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

אולם אם המדד החדש יהיה שווה או נמוך מהמדד הבסיסי, נשלם שטר זה כסכומו הנקוב. המחזיק בשטר פטור מכל החובות המוטלות על מחזיק בשטר, לרבות מהצגה לתשלום והודעת אי כיבוד.

התמורה קיבלתי ב- _____

_____ חתימת עושה השטר

שם עושה השטר: _____ ת.ז. _____ כתובת _____.

ערבות אוואל

אנו הח"מ ערבים, המען וחתימתם:

1. שם _____ ת.ז. _____ מ- _____ חתימה _____.

2. שם _____ ת.ז. _____ מ- _____ חתימה _____.

3. שם _____ ת.ז. _____ מ- _____ חתימה _____.

הנדון: ערבות לשטרי חוב

1. אנו הח"מ :

- a. _____ ת.ז. _____ מ- _____ .
- b. _____ ת.ז. _____ מ- _____ .
- c. _____ ת.ז. _____ מ- _____ .

שהננו הערבים להתחייבויות עושי שטר החוב שנמסר לכם בהתאם לחוזה (להלן: "החוזה") בין חברת גני יהושע בע"מ (להלן: "החברה"), ובין _____ (להלן: "המפעיל"), מאשרים ומסכימים בזאת כדלקמן:

2. אנו מאשרים ומסכימים בזאת כדלקמן:

א. אנו מסכימים, מראש ובדיעבד, לחוזה לכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת (להלן, לשם הקיצור: "שינוי"), שנחתמו ו/או שייחתמו ביניכם ובין המפעיל בקשר לחוזה הנ"ל, בין אם הובאו לידיעתנו ובין אם לאו, בין אם אנו מסכימים להם ובין אם לאו.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם במפורש כי הסכמתנו הנ"ל חלה גם על שינוי יסודי הפוגע בזכויותינו, שינוי המגדיל חבות המפעיל, שינוי בהרכב המפעיל ו/או בהרכב בעלי מניותיו ו/או זכויותיהם בו, שינוי בזכות ו/או חבויות המפעיל, פקיעת ערובה שניתנה להבטחת החיוב הנערב וכו'.

ג. אנו מסכימים כי כל שינוי ו/או פקיעת ערובה כאמור, לא יפגע באופן כלשהו בערבותינו, ונהיה מנועים מהעלאת כל טענה כי השינוי ו/או פקיעת הערובה פוגע בזכויותינו ו/או מפקיע ו/או מקטין את ערבותינו.

ד. אנו מסכימים כי לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מהמפעיל את ביצוע התשלום.

3. ידוע לנו כי רק על סמך האמור לעיל, הנכם מסכימים לקבל שטרי החוב, כשאנו ערבים בהם להתחייבויות עושי השטר.

4. ערבותינו הינה מוחלטת, בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול ו/או לצמצום, והיא תחייב אותנו ואת הבאים מכוחנו.

ולראיה באנו על החתום היום ____ בחודש _____ 2025

אנו הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי המסמך ושטרי החוב נחתמו בפני ע"י הנ"ל.

עו"ד, _____

תאריך

נספח ח'

לכבוד
חברת גני יהושע בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות אישית

1. אנו הח"מ :

- a. _____ ת.ז. _____ מ- _____ .
- b. _____ ת.ז. _____ מ- _____ .
- c. _____ ת.ז. _____ מ- _____ .

ערבים בזאת, באופן אישי, ביחד ולחוד, להתחייבויות _____ (להלן: "המפעיל"), בהתאם לחוזה מתאריך _____ (להלן: "החוזה") בין חברת גני יהושע בע"מ (להלן: "החברה"), ובין המפעיל.

2. אנו מאשרים ומסכימים בזאת כדלקמן :

א. אנו מסכימים, מראש ובדיעבד, לחוזה לכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת (להלן, לשם הקיצור, "שינוי"), שנחתמו ו/או שייחתמו ביניכם ובין המפעיל בקשר לחוזה הנ"ל, בין אם הובאו לידיעתנו ובין אם לאו, בין אם אנו מסכימים להם ובין אם לאו.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם במפורש כי הסכמתנו הנ"ל חלק הם על שינוי יסודי הפוגע בזכויותינו, שינוי המגדיל את חבות המפעיל, שינוי בהרכב המפעיל ו/או בהרכב בעלי מניותיו ו/או זכויותיהם בו, שינוי בזכויות ו/או חבויות המפעיל, פקיעת ערוכה שניתנה להבטחת החיוב הנערב וכו'.

ג. אנו מסכימים כי כל שינוי ו/או פקיעת ערובה, כאמור, לא יפגעו באופן כלשהו בערבותינו, ונהיה מנועים מהעלאת כל טענה כי השינוי ו/או פקיעת הערובה פוגע בזכויותינו ו/או מפקיע ו/או מקטין את ערבותינו.

ד. אנו מסכימים כי לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מהמפעיל את ביצוע ההתחייבות.

3. ידוע לנו כי רק על סמך האמור לעיל, הנכם מסכימים לקבל ערבותינו.

5. ערבותינו הינה מוחלטת, בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול ו/או לצמצום, והיא תחייב אותנו ואת הבאים מכוחנו.

ולראיה באנו על החתום היום ____ בחודש _____ 2025

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר כי ה"ה המפורטים בסעיף 1 לעיל חתמו בפני, על כתב ערבות אישית זה.

עו"ד, _____

תאריך

