

הסכם להכשרה, שכירות והפעלת מרכז מוסיקלי

שנערך ונחתם בבת ים ביום _____ לחודש _____ שנת 2025

ב י ן :

עיריית בת ים

מרח' נורדאו, בת ים

(להלן: "העירייה" או "המשכיר")

מצד אחד ;

ל ב י ן :

_____ ח.פ. _____

שכתובתה _____

על ידי מורשי חתימתה: _____

(להלן: "השוכר" או "המפעיל" או "הזוכה")

מצד שני ;

הואיל ועיריית בת-ים (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות בנכס שעל גבי המקרקעין הידועים כחלקה 118 בגוש 7122 בכתובת נפחא 1 בבת ים וכמסומן בתשריט המצ"ב כחלק מ**נספח א'** לחוברת הנספחים ;

(להלן: "הנכס", "המקרקעין" ו-"התשריט", לפי העניין).

הואיל והעירייה חפצה בהכשרת, השכרת, הפעלת ואחזקת הנכס – "כמרכז מוסיקלי" ע"י מפעיל במשך תקופת השכירות (כהגדרת אלו להלן), וזאת לאחר ובכפוף להכשרת הנכס, על ידי המפעיל, כמפורט בהרחבה להלן, והכל בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "מטרת ההתקשרות");

הואיל והצעתו של המפעיל, שהוגשה במסגרת מכרז פומבי מס' 27/25 לנכס, הוכרזה ביום _____ על ידי ועדת המכרזים של העירייה- כהצעה הזוכה במכרז ;

הואיל ובמסגרת הצעתו הזוכה של המפעיל, התחייב המפעיל להכשיר, לשכור ולהפעיל את כלל שטחי הנכס (בהתאם לסימונו בתשריט) "כמרכז להכשרת מוזיקאים תוך שילובם המעשי במגוון תחומי תעשיית המוסיקה" (להלן: "המושכר" או "המרכז", לפי העניין);

הואיל והמפעיל הסכים לקבל על עצמו את הכשרתו, אחזקתו והפעלתו של המרכז לתקופה, למטרה, בתמורה ובהתאם ובכפופות לכל יתר התנאים וההוראות המפורטים בהסכם זה (לעיל ולהלן: "הסכם השכירות" או "הסכם ההפעלה" או "הסכם זה");

אי לזאת הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן;

1. מבוא ומסמכי ההסכם

1.1. המבוא להסכם זה (על כל נספחיו) מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

1.2. הכותרות המופיעות בהסכם זה הינן לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם.

1.3. כלל נספחי חוברת המכרז, המצורפים במסגרת חוברת המכרז המצ"ב, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה (לעיל ולהלן: "חוברת הנספחים");

1.3.1. פרטי הנכס הכוללים את תשריט הנכס- מצ"ב **נספח א'** לחוברת נספחי המכרז ;

1.3.2. טופס ההצעה למכרז, על כלל נספחיו וצרופותיו (לרבות חובת המכרז) מצ"ב **נספח ג'** לחוברת נספחי המכרז – כולל נספח הבהרות ו/או שינויים שהופך לאחר פרסום המכרז ;

1.3.3. נספחי הצהרות המציע, דהיינו- המפעיל, מצ"ב כנספח ה' לחוברת נספחי המכרז ;

1.3.4. נוסח ערבות עבודות ההכשרה מצ"ב כנספח ז' לחוברת נספחי המכרז ;

1.3.5. נוסח ערבות לתקופת ההפעלה מצ"ב כנספח ח' לחוברת נספחי המכרז ;

1.3.6. נוסח ערבות אישית בעלי שליטה מצ"ב כנספח ט' לחוברת נספחי המכרז.

1.1. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הצעת המפעיל במסגרת המכרז תגברנה הוראתיו של הסכם זה.

1.2. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הוראות הנזכרות בחוברת המכרז, תגברנה ההוראות האמורות בחוברת המכרז.

2. הגדרות

בהסכם זה, תהא למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת :

2.1. "בעלי שליטה" - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.

2.2. "דמי השכירות" – סכום קבוע- **FIXED** (נומינלי) שישולם לעירייה בגין כל חודש בתקופת ההפעלה, בהתאם להצעתו של הזוכה המציע, בסך של _____ () שקלים), בתוספת מע"מ, בגין כל חודש שכירות.

2.3. "המדד" - מדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכן כל מדד אחר, שיחליף מדד זה, אשר ייקבע ע"י גוף או מוסד רשמי.

2.4. "המדד הבסיסי" – מדד חודש מאי 2025 אשר יפורסם ביום 15.6.2025

2.5. "המדד החדש" – המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.

2.6. "המרכז" או "המרכז המוסיקלי" – המרכז המוסיקלי שיכשיר ויפעיל המפעיל ואשר יכלול תוכנית הכשרה ושילוב של משתתפי המרכז בבמות ובאירועי התרבות הרלוונטים, בזיקה למקצועות הפקה, הקלטה, כתיבה, עיבוד, הלחנה, זאת בליווי מוזיקאים ואנשי מקצוע מובילים בתעשיית המוסיקה בישראל.

במסגרת המרכז יינתנו המשקל, הרגישות, השילוב הנחוצים ליצירת עניין עבור ילדים ובני נוער בעלי כשרון או פוטנציאל, וכן עבור ילדים ובני נוער המצויים בקבוצות סיכון. במרכז יועברו תכני יסודות למידה בכלי נגינה, פיתוח קול וקומפוזיציה במחירים מיוחדים לתושבי בת ים שסייעו להשתלבותם במרכז.

המרכז יכלול אולפן מוזיקלי, כיתות אומן ולמידה, חדרי חזרות, הלחנה ועיבוד מוזיקלי, אולפני צילום ומופעים, הפקת קליפים ופעילויות תרבותיות הקשורות במוסיקה והפקה הכוללת הכשרת תלמידים ובני נוער לתחום ההפקה המוזיקלי.

2.7. "הפרשי הצמדה" – שינוי בסכום לתשלום המתקבל מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם השכירות, בשיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד היסודי. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של ירידה במדד החדש לעומת המדד היסודי לא תהיה הפחתה בתשלום דמי השכירות. התחשבות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי המפעיל, תיעשה בסיומה של כל שנה בתקופת השכירות, והמפעיל מתחייב לשלם הפרשי הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין התחשבות.

2.8. "עבודות הכשרת הנכס" או "עבודות ההכשרה" – כלל העבודות ו/או המטלות ו/או המשימות, המבוצעות בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 4 להלן וכן **בנספחי א'** הרלוונטיים המצ"ב לחוברת המכרז, והכל כפוף לתוכנית עבודות הכשרה שתאושר על ידי העירייה טרם כל ביצוע.

משך תקופת עבודות ההכשרה כולן, ולביצוע יתר עבודות התכנון ו/או השיפוץ ו/או ההתאמה לצורך הפעלת הנכס לא תעלה (סה"כ) על 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס – כאשר מובהר כי תקופה זו כוללת גם את תקופת התכנון ו/או התקופה לצורך קבלת רישיונות לרבות אישור שימוש חורג (להלן: "תקופת ההכשרה").

2.9. "תקופת השכירות" או "תקופת הפעלה" – תקופת השכירות ביחס לנכס, תהיה בת חמש (5) שנים בלבד ותחל במועד השלמת "עבודות ההכשרה".

2.10. "תקופת הגרייס" – תקופה חד פעמית וקצובה, בת: (א) 365 (שלוש מאות שישים וחמישה) ימים במהלכה לא ישולמו דמי שכירות לעירייה. תקופת הגרייס תחל במועד החתימה על החוזה.

ככל שהמפעיל יסיים את עבודות ההכשרה לפני תקופת הגרייס אזי יחויב בדמי שכירות החל ממועד בו סיים את עבודות ההכשרה. יובהר כי במהלך תקופת הגרייס, ישולמו כלל התשלומים שחייב המפעיל בתשלום על פי הסכם זה אך למעט דמי השכירות.

בתקופת עבודות ההכשרה זכאי יהיה המפעיל להגיש למנהל הארנונה בקשה לפטור מארנונה, שתדון על פי אמות המידה והוראות הדין הנהוגות במחלקת ארנונה, בהינתק מהסכם זה.

3. הצהרות המפעיל

המפעיל מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כי:

3.1. הוא מודע לכך שבחירתו כזוכה במכרז, ובעקבות כך התקשרותה של העירייה עמו בהסכם זה נעשו, בין היתר, על סמך הצהרותיו והתחייבויותיו הכלולות במסמכי המכרז וכי אין בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מאי אילו מהתחייבויותיו כ"מציע" או כ"זוכה" כפי שמתוארות בחוברת המכרז.

3.2. כי במסגרת עבודות ההכשרה שיבצע, יקבל כל האישורים הנדרשים בדין לצורך קיום פעילות עסקית בנכס, וכי במסגרת עבודות אלו עשוי גם המפעיל להידרש לעבודות במבנה ו/או במערכותיו ו/או בתשתיותיו הנכס ובסביבתו. עבודות אלה אם תתבקשנה - תבוצענה אף הן על חשבונו ואחריותו של המפעיל, תהא עלותן אשר תהיה, אלה ותחשבנה לכל דבר ועניין כ"עבודות ההכשרה".

3.3. כי ידוע לו שהתחייבויות לביצוע עבודות ההכשרה (בכללותם) במועדן ובאופן האמור בהסכם זה הינם תנאים יסודיים של התקשרות זו, המובטחים בין היתר בערבות ובפיצוי מוסכם, אשר תהיה רשאית העירייה לממשם, ללא התראה נוספת, כל אימת והופרו אלו מבין התחייבויות המפעיל ביחס לאופן ו/או מועדי הסדרת החריגות כאמור, וסיום הכשרה מלאה וחוקית להפעלה.

3.4. כן ידוע לו כי כל עבודות בתחום הנכס ו/או סביבתו, הכרוכה בביצוע עבודת בנייה ו/או שיפוץ, טעונה קבלת אישור ו/או היתר ו/או הסכמה – בכתב ומראש, מאת גורמי התכנון והרישוי בעיריית בת ים.

3.5. ידוע לזוכה כי לא ניתן להגיש תוספות בניה בנכס מעבר לקיים.

3.6. ויודגש, כי אין בהסכם זה משום פירוט סופי ו/או רשימה סגורה של העבודות ו/או המטלות ו/או ההשקעות הנדרשות בקשר עם מצבו של הנכס עד שתתאפשר הפעלתו (לרבות פעולות תכנוניות), והמפעיל עשוי להידרש לעבודות נוספות, אף אם לא נצפו על ידו, כתנאי לקבלת "האישורים הנדרשים להפעלה" בהתאם להוראות כל דין.

3.7. הנו מכיר היטב את המצב הפיסי של הנכס, לרבות היותו נכס בסביבה ימית, שטחו וסביבתו ולרבות היתר הבנייה הקיים לנכס, החריגות הקיימות, דרכי הגישה אל הנכס, השטחים הפתוחים המצויים בנכס, עבודות ההכשרה הנדרשות, אפשרויות השימוש בנכס, דרישות לרישיון עסק האישורים ו/או הסירובים הקיימים מצד הרשויות השונות ובכלל זאת מצוי בידיעתו כל נתון ו/או מידע הרלוונטיים להכשרה ו/או תפעול ו/או תחזוקתה של הנכס ומצא את כל אלו מתאימים למטרותיו ולשביעות רצונו במצבם כיום, וכי המפעיל מוותר בזאת ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או מום או היעדר אפשרות שימוש בנכס בשל מאפייניו, דרכי הגישה אליה, מיקומו, או בגלל כל גורם אחר.

3.8. אין כל מניעה או הגבלה מכוח הסכם, דין או כל סיבה אחרת, המונעת ו/או מגבילה את המפעיל מלהתקשר בהסכם זה ו/או מלבצעו בהתאם לתנאיו.

3.9. הינו בעל היכולת המקצועית, הכלים, הציוד, ההון העצמי המינימלי הנדרש להשקעה, וכו' האדם הדרוש לצורך הכשרת, הפעלת ואחזקת הנכס, בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בהסכם זה.

3.10. כי יפעיל את הנכס, בהתאם למטרת ההפעלה (כהגדרתה להלן), במיומנות, במומחיות וברמה מקצועית גבוהה ולשביעות רצונה המלא של העירייה במשך כל תקופת השכירות, תוך מילוי הוראות הסכם זה וההוראות שינתנו לו מעת לעת.

3.11. ידוע לו כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור מוניטין בעקבות אחזקתו ו/או הפעלתו של הנכס, אולם מובהר בזאת, כי אין בהתקשרות העירייה עימו כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר, ככל שייצבר. המפעיל יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, ו/או בקשר עם זכאותו לכל החזר ו/או השתתפות ו/או פיצוי אחר, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים.

3.12. בחמש (5) השנים שקדמו למועד חתימת הסכם זה, לא הורשע המפעיל בעבירה פלילית כלשהיא, ותצהיר על היעדר הרשעות חתום ומאומת כדין, צורפה על ידי המפעיל במסגרת מסמכי הצעתו במכרז.

3.13. המפעיל מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, ה"ה _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, הינם בעלי השליטה במפעיל/ מורשי החתימה מטעם המפעיל לכל דבר ועיין הקשור במימושו של הסכם זה.

3.14. המפעיל מודע כי תנאי לחתימת הסכם זה וכניסתו לתוקף של הסכם זה הוא אישור תב"ר על ידי מועצת העירייה ועל ידי משרד הפנים להשתתפות העירייה לשיפוץ הנכס בסכום שנקבע במכרז.

4. תקופת השכירות

4.1. העירייה משכירה בזאת את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר בזאת את המושכר, בהתאם להוראות הסכם זה, ל-5 שנים (שתחילתם במועד השלמת עבודות ההכשרה (להלן: "תקופת השכירות").

4.2. לא ניתן יהיה להאריך את תקופת השכירות.

4.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המפעיל לא יהא רשאי לקצר את תקופת השכירות (או את תקופת האופציה, אם וככל שתמומש) מכל סיבה שהיא, והמפעיל ישלם את מלוא דמי השכירות, כהגדרתם בסעיף 7 להלן, עבור כל תקופת ההפעלה, וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.

4.4. במועד מסירת החזקה ייערך פרוטוקול מסירת חזקה ובו יתועד מצב הנכס בעת מסירתו, לרבות מוני חשמל ומים.

5. דמי השכירות

5.1. בתמורה לקבלת הזכות לביצוע עבודות ההכשרה, לנהל, להפעיל ולתחזק את הנכס, ישלם המפעיל לעירייה את דמי השכירות, כהגדרתם לעיל.

5.2. דמי השכירות ישולמו על בסיס דו חודשי ויהיו צמודים למדד (כהגדרתו להלן).

5.3. בסוף כל שנה יבוצע חישוב הפרשי הצמדה של דמי השכירות מובהר בזאת כי בכל מקרה של מדד שלילי / ירידת מדד דמי השכירות לא יפחתו מהסכום הנומינאלי של דמי השכירות הקבועים.

5.4. להבטחת תשלום דמי השכירות, יפקיד המפעיל בידי העירייה, במועד חתימת הסכם השכירות ובכל שנה לאחר מכן (ככל שלא תבוא לסיומה ההתקשרות על פי הסכם השכירות), 6 המחאות מעותדות, בגובה דמי השכירות השנתיים של אותה שנת שכירות.

5.5. לסכומי דמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק.

6. אישור לשימוש חורג

6.1. ידוע למפעיל כי ייתכן ויידרש ע"י רשויות התכנון ו/או רישוי עסקים קבלת אישור לשימוש חורג בהתאם לדין (להלן: "שימוש חורג"), וכי אז יחולו ההוראות הבאות:

6.1.1. הטיפול בהגשת בקשה לשימוש חורג ייעשה על ידי המפעיל, על אחריותו וחשבונו.

6.1.2. אי קבלת אישור לשימוש חורג, מכל סיבה שהיא – תביא לביטול הסכם זה מבלי שתהיה למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה כלפי הצד האחר, זאת למעט אם אותו ביטול התבקש בשל אי מילוי התחייבויותיו של המפעיל – שאז ייחשב הדבר כהפרה יסודית מצד המפעיל.

6.1.3. על אף האמור, במקרה של דרישה לשימוש חורג ואי קבלת היתר לשימוש חורג בתוך פרק זמן של 180 יום מיום הדרישה, שלא בעטיו של המפעיל, תהא העירייה רשאית לבטל את ההסכם וההתקשרות עם המפעיל.

7. עבודות הכשרת הנכס

7.1. עבודות הכשרת הנכס (בין אם האישורים שעל המפעיל לקבל בגינם צוינו או לאו במסגרת הסכם השכירות) כמו גם עבודות התאמת הנכס, יבוצעו כולן על חשבונו ואחריותו המלאה של המפעיל – בכפוף להשתתפות העירייה, בהתאם לתכניות הרלוונטיות ובהתאם להנחיות, ולהוראות העירייה שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצונה המלא.

7.2. המפעיל מתחייב להשקיע בעבודות ההכשרה, במהלך ביצוען של עבודות ההכשרה, סכום כספי מינימאלי שלא יפחת מ – 1.2 מיליון ₪ (מיליון ומאתיים אלף שקלים) (הסכום לא כולל מע"מ). המפעיל ידרש להציג קבלות ואישורים על היקף השקעה שבוצע על ידו בנכס. אי השקעה בהיקף המינימלי שנקבע בחוזה זה מהווה הפרה יסודית של החוזה ומקנה לעירייה זכות לבטל מכרז.

7.3. מובהר, כי בתוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות על ידי המפעיל, יגיש המפעיל למהנדסת העיר תוכניות לביצוע עבודות ההכשרה הכוללות, בין היתר (להלן: "תוכנית עבודות ההכשרה"):

7.3.1. פרוט ותוכניות כללי עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ המתוכננות, לרבות כתב כמויות;

- 7.3.2. פרטי קבלנים רשומים ו/או ספקים לעבודות (למען הסדר הטוב מובהר כי ביצוע עבודות בתחומי הנכס יחייב קבלת אישור העירייה מראש לזהות הקבלנים ולסיווג הנדרש).
- 7.3.3. לוח זמנים מפורט, בהתאם ללוחות הזמנים שבחוברת זו, לביצוע עבודות אלו.
- 7.3.4. בקשה לאישור זהות אדריכל תוכניות עבודות ההכשרה (לגבי זה תהא הסמכות למהנדסת העיר לאשרו או לדרוש מן המפעיל להחליפו, בהתאם לאמות המידה המתאימות לדרישות התכנון).
- 7.3.5. מובהר, כי העירייה ו/או מנהל ההנדסה בעירייה ו/או מחלקות הרישוי יהיו רשאיות להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות ההכשרה, והמפעיל יהיה מחויב להטמעתן באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס.
- 7.4. **המפעיל יחל בעבודות ההכשרה רק לאחר שנתקבלו כלל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לביצוע עבודות ההכשרה כך שאלו יאושרו על ידי אגף ההנדסה והגורמים המקצועיים בעירייה, כן יבצע המפעיל את כל עבודות הכשרת הנכס על פי לוחות הזמנים שבתוכנית עבודות ההכשרה, הכל בהתאם להוראות הסכם השכירות והוראות כל דין.**
- 7.5. למען הסר כל ספק, יובהר כי אי ביצוע מלוא עבודות ההכשרה בתוך תקופת הכשרת הנכס, תיחשב כהפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם השכירות על המשתמע מכך, ומבלי לגרוע מהאמור תהא העירייה רשאית להביא הסכם השכירות לסיימו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה ואין ולא תהיינה למפעיל כל טענה או תביעה כנגד העירייה.
- 7.6. עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס ולא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור המפעיל לעירייה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות הכשרת הנכס שבוצעו על ידו (להלן: "דו"ח מטלות הכשרת הנכס").
- 7.7. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס תאשר העירייה את ביצוען של מטלות הכשרת הנכס (להלן: "האישור למטלות הכשרת הנכס").
- 7.8. יובהר, כי המפעיל יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות הכשרת הנכס, אולם בכל מקרה, בין אם הוקדמו ובין אם לאו, יראו בעבודות הכשרת הנכס כמושלמות לאחר שניתן למפעיל האישור למטלות הכשרת הנכס מובהר כי סיום עבודות הכשרה של הנכס טרם המועד שנקבע במכרז ייחשב ויהווה סיום מועד תקופת הגרייס, לרבות לצורך תשלום דמי השכירות.
- 7.9. האישור למטלות הכשרת הנכס, יינתן בכפוף לשביעות רצונה המלא של העירייה מביצוע עבודות ההכשרה ולהמצאת האישורים הבאים, חתומים ע"י בעלי מקצוע, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את הפעילויות השונות בנכס (להלן: "האישורים הנדרשים להכשרה"):
- אישור מנהל הנדסה אגף הפיקוח על הבניה של העירייה על היתר בנייה והיעדר חריגות בנייה בנכס; רישיון עסק המאפשר הפעלה כדין, אישורי כיבוי אש, משרד הבריאות, איכות הסביבה, נגישות, קונסטרוקטור, אישורי הבטיחות (כהגדרתם להלן) וכל אישור ו/או היתר ו/או דרישה אחרת כדין לרבות קבלת היתר לעבודות אסבסט מאת הממונה לפי חוק.**
- 7.10. מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה בנכס מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לעירייה הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם המפעיל, מבלי שהמפעיל יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך.
- 7.11. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות מפקח מטעמה, לבחינת ביצוע עבודות הכשרת הנכס, מעקב אחר התקדמותן וקביעה בדבר השלמתן (להלן: "המפקח"), והמפעיל

מתחייב לפעול בהתאם להוראותיו של המפקח, להציג לו מסמכים ו/או אסמכתאות לפי דרישתו וליישם את הנחיותיו, מעת לעת.

7.12. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סמכות אחרת השמורה לעירייה במסגרת מכרז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של המפעיל לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.

7.13. העירייה ו/או המפקח יהיו רשאים להתנות על פי שיקול דעתם הבלעדי, את מתן אישורים לעבודות הכשרת הנכס בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונם המלא, תוך קביעת מועד חדש לסיום עבודות הכשרת הנכס ו/או הארכת תקופת מטלות הכשרת הנכס, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורתה עליהן העירייה כאמור.

7.14. אי קבלת האישור למטלות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות הכשרת הנכס, תקנה לעירייה האפשרות לראות בעיכובי המפעיל כהפרתו את תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, שאז יחולו ההוראות המפורטות ביחס להפרה כאמור להלן.

7.15. לצורך הפעלת המרכז לאחר עבודות ההכשרה, ומעבר לקבלת טופס 4 כדין (ככל הנדרש לאכלוס), מתחייב המפעיל כי יהיו בידי ג' גם האישורים המפורטים להלן:

אישור אגף הפיקוח במינהל הנדסה בבת ים ; אישור מקונסטרוקטור ; אישור ממהנדס בטיחות ; אישור מחלקת רישוי עסקים ; אישור מורשה נגישות ; אישור כיבוי אש , אישור מחלקת רישוי עסקים.

7.16. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לעירייה במקרה של הפרת התחייבותו של המפעיל להשלים את ביצוע מטלות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ובהסכם השכירות, מוסכם ומובהר בזאת, כי העירייה תהיה זכאית במקרה כאמור, לקבלת **פיצוי מוסכם מראש**, בסך של 200,000 ש"ח, וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע מטלות הכשרת הנכס, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכ"ו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.

7.17. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של העירייה ו/או מי מטעמה, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין – ככל ואם נדרש) כנדרש במסגרת מטלות הכשרת הנכס. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהעירייה (על גופיה השונים) פועלת באופן נפרד ובמנותק מהסכם השכירות לעניין מתן האישור ו/או הרישיון ו/או ההיתר במסגרת בקשות שיוגשו על ידו, ושיקול הדעת של כל אחד מגופי העירייה לצורך הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.

8. **ביצוע העבודות באמצעות קבלן מבצע**

8.1. ביצוע עבודות ההכשרה בנכס – יוכל להיעשות באמצעות קבלן/י ביצוע מטעמו בכפוף להתקיימות כל העקרונות המפורטים להלן (להלן: "**קבלן ביצוע**").

8.1.1. המפעיל יתחייב כי יאשר עם נציג העירייה כהגדרתו בחוזה העירייה מבעוד מועד, ובכתב, פרטיו של כל קבלן ביצוע מטעמו בצירוף פירוט העבודות אשר עתיד אותו וקבלן משנה לבצע עבור המפעיל (להלן: "**אישור לקבלן ביצוע**").

8.1.2. קבלן ביצוע מטעם המפעיל, יהיה חייב, להיות רשומים בפנקס הקבלנים ומסווגים בענפים ובענפי משנה על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, התשכ"ט 1968- (להלן: "**החוק**"), התקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "**התקנות**") והתוספת לתקנות (להלן: "**התוספת לתקנות**") ובעלי ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בביצוע עבודות דומות. כמו כן, יהיה כל קבלן ביצוע מטעמו כאמור חייב להיות במועד הנ"ל, בעל סיווג על ידי רשם הקבלנים בהיקף כספי, כפי שנקבע בתוספת לתקנות בסכום זהה או סכום העולה על סכום הצעתו לגבי עבודות שקבלן הביצוע משתתף.

- 8.1.3 קבלן הביצוע לא יועסק ולא יאושר לפני הצגת אישור על קיום ביטוחים מתאימים לעבודות המתוכננות. אישור זה יועבר ככל שיידרש ליועץ הביטוח מטעם העירייה, אשר יהיה רשאי להורות על כל שינוי ו/או תוספת ו/או הרחבה ו/או הגדלה ביחס לפוליסות ביטוח הרלוונטיות, והמפעיל מתחייב כי יפעל מול קבלן המשנה ו/או מול חברת הביטוח שלו – על מנת להבטיח כי פוליסות הביטוח מקובלות על יועץ הביטוח מטעם העירייה.
- 8.1.4 אישור קבלן ביצוע על ידי העירייה ייעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא שתחויב לנמק ו/או לפרט את שיקוליה במקרה של סירוב לאישור קבלן הביצוע, תהא הסיבה אשר תהא. המפעיל מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה במקרה שבו קבלן ביצוע שיוצע על ידי המפעיל לא יאושר על ידי העירייה.
- 8.1.5 כן מובהר, כי מתן הסכמתה של העירייה ואישור לקבלן ביצוע אינה ולא תפטור את המפעיל מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם ההפעלה וכי המפעיל הוא שיישא באופן בלעדי בכל האחריות כלפי העירייה ו/או מי מטעמה לכל מעשה ו/או מחדל של קבלן הביצוע ו/או מי מטעמו.
- 8.1.6 לא תתקיים כל התקשרות חוזית ו/או יריבות משפטית ו/או אחרת בין קבלן הביצוע לבין העירייה. מבלי לגרוע מהאמור, מודגש בזאת כי השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה של הנכס, כהגדרת מונח זה להלן, תיעשה אך ורק מול המפעיל, וקבלן ביצוע לא יהיה רשאי לפנות לעירייה בכל עניין הקשור בכך.
- 8.1.7 מבלי לגרוע מזכות העירייה שלא לאשר קבלן ביצוע כאמור לעיל, תהיה רשאית העירייה לדרוש את החלפתו של מי מקבלני המשנה וזאת, מבלי לנמק את החלטתה. נדרשה החלפתו של קבלן משנה כלשהו, ימלא המפעיל אחר הדרישה תוך 7 יום לכל היותר ממועד קבלתה. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה, יחולו גם על קבלן ביצוע, אשר מונה בעקבות דרישה להחלפה כאמור.

9. השתתפות כספית (מוגבלת בסכום) בגין עבודות ההכשרה

- 9.1. כאמור לעיל, העירייה נכונה להשתתף ולהעמיד הקצב, מוגבל בסכום חלקי בלבד בגין עבודות ההכשרה של הנכס במכרז זה (להלן: "דמי ההשתתפות" ו- "השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה").
- 9.2. מובהר כי דמי ההשתתפות בסך של 3,300,000 ₪ (לא כולל מע"מ) הנקובים בחוזה זה הם סופיים ומוחלטים. אין בהם ואין לראות בהם כמשקפים התחייבות כלשהי בקשר לעלויות עבודות הכשרה בפועל – כפי שיידרש המפעיל לשאת בהם, וכי אלו נקבעו על פי אומדן פנימי ולא מחייב שנערך על ידי העירייה לצרכיה, ובהתאם לא תישמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד המפעיל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם הערכת העלויות של עבודות ההכשרה בפועל. מובהר כי תנאי לחתימת העירייה על ההסכם ולכניסתו לתוקף של ההסכם הוא קיומו של תב"ר מאושר על ידי מועצת העירייה ומשרד הפנים
- 9.3. השתתפות הכספית החלקית מטעם העירייה בעלויות ההכשרה, תיעשה בכפוף לעקרונות הבאים, כמפורט בהסכם ההפעלה:
- 9.3.1 סכום השתתפות העירייה בעבודות ההכשרה, יהא סכום כולל שלא יעלה על 3.3 מיליון ₪ (לא כולל סכומי מע"מ); (להלן: "סכום ההשתתפות")
- 9.3.2. מודגש כי העמדת השתתפות העירייה, הינה בכפוף לאישור התקציב הבלתי רגיל (התב"ר) על ידי המועצה והממונה על המחוז במשרד הפנים (כהגדרתה להלן). וכי סעיף זה הינו סעיף מתלה, ללא אישור התב"ר החוזה לא יכנס לתוקף.

9.3.3. סכום ההשתתפות ישולם אך ורק כנגד "חשבוניות מאושרות לתשלום" (כהגדרת מונח זה להלן) ובהתאם ל"אבני הדרך" המפורטות בסעיף 8.3.13.

9.3.4. דמי ההשתתפות הינם סכומים מקסימליים ובכל מקרה לא יעלו על הסכום הנקוב לעיל סכום דמי ההשתתפות הנ"ל כולל סכומי מע"מ.

9.3.5. דמי ההשתתפות יועמדו וישולמו בעבור החזר בגין עבודות שיפוץ ובינוי המבנה, לרבות: תכנון ועבודת היועצים ככל שיידרש, הקמת תשתיות חשמל, תקשורת ואינסטלציה בהתאם לתכנית, הקמת מחיצות פנימיות ככל וייכללו בתכניות שתוגש, ריצוף, שירותים, תשתיות כיבוי אש, מיזוג ותאורה.

9.3.6. יובהר כי דמי ההשתתפות **לא** יועמדו ו/או ישולמו בגין ריהוט, מכשירי חשמל, ציוד הפקה ו/או הגברה וכו'.

9.3.7. דמי ההשתתפות ישולמו לזוכה בהתאם לכתב הכמויות המאושר לעבודות ההכשרה, כפי שיציג ויאשר מראש עם העירייה ו/או מפקח מטעמה.

9.3.8. דמי ההשתתפות ייעשו באמצעות החזר כספי במישרין למפעיל, לאחר השלמת העבודה ולאחר שהמפעיל שילם לספק הרלוונטי את אותו התשלום. העירייה ו/או מי מטעמה לא יידרשו לשאת בתשלום ישירות לספק/י עבודות ההכשרה.

9.3.9. תשלום דמי ההשתתפות למפעיל, עד למגבלת הסכום הנקובה לעיל, ייעשה לאחר הצגת חשבוניות מס וכן חשבון מפורט הכולל פירוט בנוגע לתיאור העבודות הרלוונטיות מבין עבודות ההכשרה ולצורך תימוכין בביצוע התשלום לספק בפועל מצד המפעיל.

9.3.10. העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים שלא להכיר במלוא דמי ההשתתפות המבוקשים מאת המפעיל במידה ועבודת הכשרה לא בוצעה לשביעות רצון העירייה ו/או במקרה שבו גובה אותה הוצאה היה בלתי סביר בנסיבות העניין. במקרה כאמור – תהיה רשאית העירייה לשלם דמי ההשתתפות חלקיים לזוכה או לא לשלם כלל ובמקרה כאמור לא תהיה למפעיל כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.

9.3.11. באחריות המפעיל לאשר מול העירייה -ובטרם כל התקשרות שיבצע עם ספק לביצוע עבודות הכשרה, וכן בטרם תשלום תמורתו של אותו הספק, כי אכן אותה הוצאה "מכוסה" במסגרת דמי ההשתתפות וכן כי אותו הספק ו/או הקבלן המשנה מאושר לביצוע העבודות עבור הזוכה.

9.3.12. העמדת כספי החזר באמצעות דמי ההשתתפות ייעשה על פי אבני הדרך הבאים בקשר עם השלמת חלק/כל עבודות ההכשרה, בהתאם לחשבונות חלקיים לאורך שלב הביצוע, ובכפוף לעיקרון לפיו תשלום אבן דרך לתשלום דמי ההשתתפות – לא יעלה בכל מקרה על ההוצאה שהוצאה על ידי המפעיל בפועל עד לאותו השלב (להלן: "**אבני הדרך לתשלום דמי ההשתתפות**"). כספי החזר באופן הזה ישולמו כדלהלן:

5%	לאחר השלמת תכנון סופי + הגשת היתרים כנדרש בדין	שלב 1
5%	לאחר השלמת תוכניות ביצוע כולל קבלת כל אישורי הרשויות סטטוטוריות להיתרים	שלב 2
35%	לאחר סיומן לשביעות רצון העירייה של עבודות שלד המבנה כולל רצפה, גג, מעקות, מחיצות פנים עם חיפויים.	שלב 3

25%	לאחר סיומן לשביעות רצון העירייה של כל העבודות לרבות כל עבודות הגמר והמערכות: חשמל, מיזוג, מים, ביוב, ספינקלרים, אקוסטיקה וחיבור המבנה לתשתיות חיצוניות לרבות כל האישורים שטרם אישור איכלוס.	שלב 4
15%	הצבת זיווד מרכז המוסיקה כולל כיסאות, מערכת תאורה, סאונד וכיו"ב. (הזוכה יידרש להציג את השקעתו במרכז המוסיקה, והתשלום יאושר בכפוף להשקעת הזוכה הון עצמי בסך של 1.2 מלש"ח.	שלב 5
15%	לאחר השגתם והצגת כל האישורים הנדרשים לאיכלוס ובכלל זה: טופס 4 או תעודת גמר עפ"י חוק תכנון ובנייה, רישיון עסק, אישור חברת חשמל/בודק חשמל, אישור יועץ בטיחות, אישור יועץ נגישות ואישור כיבוי אש לאיכלוס על ידי הזוכה.	שלב 6
100%		סה"כ

9.3.13. תשלום דמי ההשתתפות ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +30 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לאחר שהתקבל אישור בכתב מטעם גורם הפיקוח הרלוונטי מטעם העירייה, ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל והצגת חשבוניות כדין המתאימות לחיוב או הביצוע הרלוונטי.

9.3.14. עם סיומן של עבודות ההכשרה ימסור הזוכה את דו"ח עבודות ההכשרה (כהגדרתו להלן).

9.3.15. ככל ששולמו למפעיל דמי ההשתתפות (במלואם או חלקם), ומכל סיבה שהיא, בעטיו של המפעיל, באה לסיומה תקופת ההפעלה עוד טרם סיום תקופת ההפעלה (קרי - 5 שנים), שאז במקרה כאמור מתחייב המפעיל להשיב לעירייה, סכום השווה לחלק היחסי (פרו- ראטה) מתוך דמי ההשתתפות בהתאם לחלק היחסי מתוך תקופת ההפעלה הראשונה.

למשל ולשם הדוגמא – במקרה ששולם למפעיל מלוא סכום דמי ההשתתפות, והסתיימה תקופת ההפעלה לאחר 2.5 שנים (מחצית התקופה) בשל הפרת ההסכם על ידי המפעיל, שאז במקרה כאמור, מתחייב המפעיל להשיב לעירייה סך השווה למחצית מלוא דמי ההשתתפות, והכל בתוספת הצמדה וריבית בשיעור של 4% לכל שנה ומבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה והסעדים העומדים לרשותה של העירייה במקרה של הפרת החוזה מצד המפעיל.

10. היעדר זכאות השוכר / המפעיל לכל החזר אחר בגין השקעות ו/או מוניטין

10.1. המפעיל לא יהיה זכאי לכל החזר בגין ביצוע עבודות בנכס לרבות הוצאות בגין אחזקה הנכס / תיקונו שיפוצו, ניקיונו, הוצאות אבטחה וכל אחזקה רגילה ושוטפת החלה על כל שוכר של נכס עסקי בסביבה ימית, כמו כן המפעיל לא יהיה זכאי להחזר השקעות במושכר מכל מין וסוג שהוא לרבות השקעות שיבוצעו על ידו או יבוצעו בתשתית המבנה חשמל, צנרת, גג, חלונות, דלתות וכו'. כמו כן המפעיל לא יהיה זכאי להחזר השקעות עבור ריהוט ציוד וכל הוצאה אחרת מכל מין וסוג שהוא שנדרשת לצורך הפעלה תקינה של הנכס או קבלת רישיון עסק.

10.2. כאמור לעיל, המפעיל מצהיר ומתחייב בזאת שלא תהיה לו, בסיומה של תקופת השכירות, כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה שעניינה החזר כספי בקשר לנכס, הכשרתו ו/או הפעלתו ו/או תחזוקתו.

11. ניהול והפעלת הנכס

- 11.1. המפעיל לבדו, יפעיל ויתחזק את הנכס על חשבונו ועל אחריותו במהלך תקופת השכירות. מובהר בזאת, כי כל הציוד ו/או החומרים ו/או הכלים ו/או צוות העובדים הנחוצים להפעלתה ואחזקתה של הנכס יסופקו ע"י המפעיל על אחריותו וחשבונו
- 11.2. המפעיל לא יורשה להעניק לאחר כל זכות קבועה כדוגמת שכירות משנה ו/או הרשאה להפעיל הנכס ו/או חלק ממנו.
- 11.3. הפעלת הנכס תיעשה למטרת הכשרת הנכס, אחזקת הנכס, ולניהול והפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה כמרכז מוסיקלי (כהגדרתו לעיל), ובהתאם לשימושים המותרים על פי כל דין, ובכפוף ולקיומם של כלל האישורים הנדרשים בדין, ולמטרה זו בלבד (להלן: "מטרת ההפעלה").
- 11.4. לא תותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות מלבד מטרת ההפעלה.
- 11.5. הפעלת הנכס תיעשה תוך מתן שירות ראוי, באיכות גבוהה, באדיבות ובמקצועיות לקהל הרחב.
- 11.6. המפעיל ישלם כסדרם החל ממועד קבלת הנכס לצורך ביצוע עבודות ההכשרה, את כל המיסים, האגרות, תשלומי החשמל, המים, גז, וכל תשלום אחר הכרוך בהפעלת וניהול הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ארנונה, אגרות, מס רישוי עסקים, מס שלטים וכו'.
- 11.7. סכום הארנונה לנכס ייקבע על פי סיווג "אולפן ללימודי אומניות, מחול, נגינה" ככתוב בסעיף 2.10 בצו המיסים לעיר בת ים בשנת 2025.
- 11.8. יובהר, כי חשבונות הארנונה של הנכס יועברו על ידי הזוכה על שמו למשך כל תקופת ההפעלה מיד עם קבלת החזקה בנכס.
- 11.9. בתחילת תקופת ההפעלה ובתום תקופת ההסכם תיערך בדיקה של השקעת היזם ע"י גורם עירוני ו/או מנהל הרכש העירוני ו/או המפקח מטעם העירייה. כמו כן, יובהר כי ייבדקו חשבוניות וקבלות של הזוכה על ביצוע השקעת היזם.
- 11.10. מובהר כי העירייה רשאית להקים מתקנים סולאריים במבנה זה על פי החלטתה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר בזאת באופן מפורש כי המפעיל לא יכול למנוע מהעירייה להקים מתקנים סולאריים. ההתקנה תבוצע בתיאום עם המפעיל. מובהר בזאת כי ההכנסות מהצבת מתקן הפוטוולטאי יהיו שייכות לעירייה
- 11.11. הוראות פרק זה בקשר עם ניהול הנכס הינן הוראות יסודיות בהסכם זה.

12. תחזוקה שוטפת של הנכס

- 12.1. המפעיל לבדו, יפעיל ויתחזק את הנכס באופן שוטף בהתאם לכל דין, על חשבונו ואחריותו במהלך כל תקופת השכירות, הכל במצב נקי ותקין, וכן יתקן על חשבונו כל קלקול, נזק ואבדן, מיד לאחר התהוותם או היגרמם.
- 12.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ינקה ויתחזק המפעיל את הנכס על כל חלקיו ומתקניו באופן שוטף ורציף, וידאג שהנכס על כל כאמור יהיו נקי, מסודר, מזמין לציבור, ומתוחזק ברמה גבוהה ומקצועית במשך כל תקופת השכירות.
- 12.3. המפעיל יספק על חשבונו את כל החומרים ו/או המוצרים ו/או חומרי הגלם המשמשים לצורך הפעלה סדירה ושוטפת של הנכס, לרבות הצבת פחי אשפה, שולחנות וכסאות, תוך שמירה על יקיון ואסתטיקה לאורך כל תקופת השכירות.

12.4. המפעיל יישא בכל עלויות תחזוקה שוטפת ותחזוקת תשתיות במבנה על חשבונו לרבות הוצאות להשגת רישיון עסק או הוצאות הדרושות על פי דרישת רשויות מוסמכות (כיסוי אש וכו') רכישת ציוד טיפול במפגעים ניקיון אבטחה, נזקי טבע, ואנדליזם וכו' ולא יהיה זכאי לדרוש מאת העירייה השבת סכומים ששולמו על ידו / הושקעו על ידו בנכס, מעבר לסכומים שנקובים בחוזה זה כהחזר השקעות מטעם העירייה.

13. ביקורת בנכס

13.1. המפעיל יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בכל אירוע חריג בקשר עם הפעלת ואחזקת הנכס (להלן: "יומן הפעלה").

13.2. לעירייה תהא זכות הבקרה המלאה בקשר עם ביצוע עבודות הכשרת הנכס ווידוא מילוי התחייבויות המפעיל לניהול והפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה והוראות המכרז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאיות לבקר בנכס, להיכנס לנכס, ולדרוש מהמפעיל להציג את יומן הפעלה בכל עת ולהורות למפעיל על תיקון ו/או הסדרת כל ליקוי שיימצא שאינו בהתאם להוראות הסכם זה.

המפעיל מצידו מתחייב לפעול ללא שיהוי לצורך תיקון ו/או הטמעת כל דרישה של העירייה ו/או העירייה בקשר עם ליקויים כאמור שיימצאו, ככל שימצאו.

13.3. הפעלת ו/או אי הפעלת זכות הבקרה האמורה אינה פוטרת את המפעיל מאחריות ו/או מביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהתאם להסכם זה, ולמפעיל לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם מימוש או אי-מימוש זכות הבקרה האמורה.

14. מעמד המפעיל במקרקעי הנכס והסבת זכויות

14.1. על אף תחילתה של תקופת השכירות (כהגדרתה לעיל) הרי במהלך תקופת עבודות הכשרת הנכס יימצא המפעיל במקרקעי הנכס כבר רשות בלבד, כזכות שאינה מוגנת על פי כל דין, ולא תהא למפעיל במהלך תקופה זו כל זכות חזקה או כל זכות אחרת במקרקעי הנכס, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

14.2. במהלך תקופת השכירות, תוענק למפעיל זכות השכירות במקרקעי הנכס הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

14.3. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה על היחסים שבין המפעיל לעירייה מכוח הסכם זה, לא יחולו ההוראות הבאות:

14.3.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, לרבות תיקוניו העתידיים והתקנות מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת ו/או כל חוק אחר שיבוא לעניין זה במקומו, וכל השקעה שתבוצע ע"י המפעיל במסגרת עבודות הכשרת הנכס ו/או בכלל לא תחשב כדמי מפתח; וכן -

14.3.2. הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 15, 22(1), 25 לחוק השכירות והשאלה תשל"א - 1971.

14.4. מובהר כי הבחירה במפעיל על פי מכרז זה הינה אישית ונעשתה על בסיס הנחת העבודה שהמפעיל לא יעביר מזכויות שניתנו לו על פי המכרז והסכם זה, לרבות לו בדרך של מתן זכות שכירות משנה.

14.5. המפעיל מתחייב, בהתחייבות יסודית, שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד, ו/או להעניק לאחר.

14.6. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות המפעיל לא יהיה רשאי לרשום זכות השכירות ו/או הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר בלשכת רישום המקרקעין.

14.7. בסיום תקופת השכירות או עם ביטול ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, מתחייב המפעיל לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל חפץ ו/או אדם כשהנכס פועל, תקין וכולל את עבודות ההכשרה שנעשו על ידי המפעיל כאמור לעיל, וכל המחוברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך, מהעירייה ו/או מי מטעמה.

15. אחריות וביטוח

15.1. המפעיל יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בקשר עם הנכס וסביבתה במהלך תקופת ביצוע עבודות הכשרת הנכס ותקופת השכירות של הנכס, לרבות לכל אדם ו/או רכוש ובלבד שניתן לתבוע על פי כל דין את אותו הנזק מהמחזיק בנכס ו/או מהעירייה ו/או מי מטעמה.

15.2. הנזק כאמור בסעיף 15.1 לעיל, כולל כל נזק אשר יגרם למפעיל, לעובדיו, לעובדי העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

15.3. המפעיל ישפה את העירייה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחויב בתשלום בעבור נזקים שנגרמו או שיגרמו במישרין או בעקיפין בשטח הנכס ובסביבתה הקרובה, לרבות סכום ששולם על פי החלטת בורר או בית משפט ולרבות הוצאות משפט, שכר עדים ושכר טרחת עו"ד, וזאת בתוך שבעה (7) ימים מיום קבלת הודעה על שמי מהנ"ל שילמה את הכסף בגין הנזק כאמור או כי עליה לשלמו בתאריך נקוב.

15.4. המפעיל ירכוש ויקיים במשך כל תקופת השכירות פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם העירייה, בהתאם ובהלימה לאישורי קיום ביטוחים אשר צורפו כנספח י' לחוברת נספחי המכרז, ובכפוף להוראות הבאות.

15.4.1. המפעיל מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת השכירות, בחברת הביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, את הנכס, תכולתה והרכוש המשרת אותה ו/או הנמצא בשטחה, ו/או בסביבתה הקרובה וכן כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספות לנכס שנעשו ו/או שיעשו ע"י המפעיל ו/או עבור המפעיל מכל מין וסוג, לרבות ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים, כל הנ"ל בערך כינונו, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים המקובלים בביטוח מורחב מסוג זה.

15.4.2. המפעיל מתחייב לגרום לכך שהפוליסה שיערוך כאמור בסעיף 15.4.1 תכלול תנאי מפורש על פיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוש) כלפי ו/או עירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה. המפעיל פוטר בזאת את העירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה מכל חבות בגין נזק שבגיניו זכאי המפעיל לשיפוי על פי הפוליסות שיערוך כאמור לעיל.

15.4.3. המפעיל מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת השכירות את כל פעילותו בנכס.

15.4.4. בפוליסות המפעיל יכלול תנאי מפורש על פיו הן קודמות לכל ביטוח אשר נערך ע"י העירייה מי מטעמה ו/או מי שיבוא ה וכן יכלול תנאי לפיו מתחייב המפעיל שהכיסוי על פיהן לא יצומצם, לא יבוטל ולא יפוג, אלא אם תימסר על כך הודעה בכתב בדואר רשום לידי העירייה, שישים (60) יום מראש. כמו כן, יכלול פוליסות המפעיל תנאי לפיו המפעיל לבד ישא בתשלום הפרמיות, וכי חברת הביטוח מוותרת מראש על כל דרישת תשלום כלשהו בגין פרמיות המפעיל מצד שלישי, לרבות העירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה.

15.4.5. המפעיל מתחייב להפקיד בידי העירייה במעמד חתימת ההסכם אישור עריכת ביטוח בהתאם לנוסח המפורט **כנספח ג'** להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן – "**אישור עריכת ביטוח**") כשהוא חתום ע"י המבטח ותוך שלושים (30) יום ממועד חתימת ההסכם מתחייב המפעיל להפקיד בידי העירייה העתק מלא וחתום בידי המבטח של

פוליסות המפעיל והכל ללא צורך ודרישה מצד העירייה. למען הסר ספק מובהר כי הפקדת אישור עריכת הביטוח ו/או פוליסות המפעיל במועד לא תפגע בהתחייבויות המפעיל על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המפעיל, והמפעיל מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה.

15.5. סעיף אחריות וביטוח זה הינו מעיקרי הסכם זה והמפעיל לא יהיה רשאי להתחיל בעבודות הכשרת הנכס ו/או הפעלת הנכס ללא הצגת אישור עריכת ביטוח והפקדת העתק מפוליסות הביטוח הנ"ל בידי העירייה. יועץ הביטוח של העירייה יהיה רשאי לדרוש בשינויים נוספים מאת המפעיל – אשר מתחייב לפעול בהתאם לאלו.

16. בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל

בטוחות להבטחת עבודות הכשרת הנכס

16.1. להבטחת התחייבויותיו של המפעיל לביצוען של עבודות הכשרת הנכס – לרבות ובמיוחד עבודות פירוק החריגות הקיימות בנכס, ימסור המפעיל לעירייה, במעמד חתימת הסכם זה:

16.1.1. ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, על סך של 225,000 ₪ (במילים: מאתיים עשרים וחמש אלף שקלים חדשים) בנוסח המצורף כנספח ז' לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות חלקית עבור עבודות הכשרת הנכס").

16.1.2. ערבות עבודות הכשרת הנכס תעמוד בתוקפה עד תום 30 יום לאחר השלמת כלל הכשרת הנכס ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל על פי הסכם זה, בקשר עם ביצוען של עבודות הכשרת הנכס. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת ערבות עבודות הכשרת הנכס, תושב למפעיל ערבות המכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז) אשר הוגשה עם הצעתו במסגרת המכרז בו זכה.

בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל במהלך תקופת השכירות

16.2. להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהפעלת ואחזקת הנכס במהלך תקופת השכירות, ימסור המפעיל לעירייה, בד בבד עם קבלת אישור העירייה לסיום עבודות הכשרת הנכס, ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, בסך של 150,000 ₪ (במילים: מאתיים עשרים וחמש אלף שקלים חדשים) בנוסח המצורף כנספח ח' לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות לתקופת השכירות").

הערבות לתקופת השכירות, תעמוד בתוקפה עד תום 150 יום לאחר תום תקופת השכירות (לרבות במקרה של סיום מוקדם כאמור לעיל) ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל על פי הסכם זה. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת הערבות לתקופת השכירות, תושב למפעיל ערבות עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתה לעיל).

16.3. היה והמפעיל תאגיד – תצורף בנוסף לערבות עבודות הכשרת הנכס ולערבות לתקופת השכירות, גם ערבות אישית מטעם שני (2) בעלי שליטה לפחות, להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל על פי הסכם זה לרבות לביצוע עבודות הכשרת הנכס, בנוסח המצורף כנספח ט' לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות אישית בעלי שליטה").

ערבות עבודות הכשרת הנכס, הערבות לתקופת השכירות וערבות אישית בעלי שליטה יכונן להלן יחדיו: "הערבויות".

16.4. העירייה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבויות שלפי פרק 15.1 זה (לפי העניין), כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל צורך בהוכחת נזק, וזאת בכל מקרה בו הפר המפעיל התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות אי תשלום חוב קצוב, תשלום לעירייה, חשבונות מים, חשמל ו/או מיסים אחרים, תשלום פיצויים מוסכמים ו/או הפסד רווחים שנגרם למי מהנ"ל בגין הפרת הסכם זה.

17. תשלומים

17.1. בתמורה למתן ההרשאה לתפעל ולתחזק את הנכס ומעבר להשקעותיו של המפעיל בעבודות ההכשרה, ישלם המפעיל לעירייה ו/או לגופים הרלוונטיים (לפי העניין) את התשלומים הבאים, בתוספת מע"מ ובצמוד למדד, במועדס כאמור בהסכם זה ו/או על פי הוראות הדין:

17.1.1. את דמי השכירות בגין הפעלת הנכס (כהגדרתם לעיל).

תשלום דמי השכירות הקבועים יחל מתום תקופת הגרייס (כהגדרתה לעיל).

יובהר, כי דמי השכירות הקבועים ישולמו בתשלומים דו חודשיים עוקבים והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. להבטחת הגבייה ימסור הזוכה 6 המחאות מעותדות בטרם תחילתה של כל שנת שכירות.

יובהר, כי מסירת המחאות כשלעצמה לא תיחשב כתשלום מראש, וכי רק במועד פירעונה של כל המחאה ייחשב המפעיל כמי ששילם את דמי השכירות.

17.1.2. החל ממועד קבלת הנכס לביצוע עבודות ההתאמה, לרשויות ו/או לגופים הרלוונטיים - את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי הארנונה, המים, החשמל גז והטלפון וכל תשלום אחר הכרוך באחזקת והפעלת הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אגרות, אגרת העמדת כסאות ושולחנות היטלים, מס רישוי עסקים, מס שלטים וכו'.

יובהר, כי כל החשבונות ביחס לנכס, לרבות חשבון המים, החשמל ואגרות הנכס, יועברו על ידי המפעיל על שמו למשך כל תקופת השכירות, מיד לאחר חתימה על חוזה השכירות.

17.2. פיגור בתשלום דמי השכירות השנתיים לתקופה העולה על 14 ימים, יישאו ריבית פיגורים בשיעור של 1% לכל חודש איחור .

17.3. פיגור בתשלום דמי השכירות לתקופה העולה על 30 ימים יעניק לעירייה הזכות לבטל את הסכם השכירות זה לאלתר ללא כל חובת תשלום ו/או פיצוי בגין כך, מכל סוג שהוא.

17.4. למען הספק ספק, יובהר, כי אין באמור בסעיף זה על מנת לגרוע מחובתו של המפעיל לשאת ולשלם את העלויות בגין עבודות הכשרת הנכס בסך של 1,200,000 ₪ (לא כולל מע"מ) בהן הוא מחויב לשאת על פי חוזה זה .

18. אי קיום יחסי עובד מעסיק

18.1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים, כי המפעיל יפעל כקבלן עצמאי, וכי בין המפעיל ו/או עובדי המפעיל ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה (ככל וישנם), לבין העירייה ו/או מי מטעמה, לא יתקיימו כל יחסי עובד-מעסיק, וכל החובות המוטלות על מעסיק כלפי עובדו על פי כל דין, יחולו על המפעיל בלבד. בהתאם לכך, במקרה בו תתבע העירייה על ידי עובד כאמור, ישפה המפעיל את העירייה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחויב בתשלום והאמור בסעיף 15.3 יחול בשינויים המחויבים.

18.2. העירייה רשאית להורות למפעיל, מפעם לפעם, להעביר עובד מתפקיד הקשור בהפעלת הנכס מטעמים סבירים, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והמפעיל מחויב לפעול בהתאם לכל הוראה כזאת.

18.3. יובהר, כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות בהסכם השכירות בכדי ליצור יחסי כל יחסי עובד – מעביד, בין העירייה ו/מי מטעמן לבין המפעיל ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, ובכלל זאת לא יתקיימו גם כל יחסי ו/או שליחות ו/או נציגות ו/או סוכנות מכל סוג שהוא.

18.4. היה ויטען המפעיל ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו או מכוחו, לרבות שאירי עובדיו, כי התקיימו או נוצרו יחסי עובד - מעביד, בין המפעיל ו/או מי מטעמו לרבות מי מעובדיו של המפעיל לבין העירייה ו/או מי מטעמן, ו/או אם יקבע ע"י בית הדין לעבודה או גורם מוסמך אחר, בין כתוצאה מפניית הספק ובין כתוצאה מפניית גורם אחר כלשהו, כי המפעיל ו/או מי מעובדיו סיפקו שירותיהם לעירייה כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה, אזי מתחייב המפעיל לשפות את העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום, לרבות הוצאות משפטיות, בהם תצטרך לשאת הללו בעקבות העלאת הטענה על קיום יחסי עובד ומעביד כמפורט לעיל.

19. הפרות

19.1. מבלי לפגוע בהוראות הסכם זה לעניין סעיף שהפרתו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, מוסכם בזאת כי כל אחד מהמעשים/מחדלים הבאים יחשב להפרה יסודית של הסכם זה:

19.1.1. אי השלמת עבודות ההכשרה – לרבות לעניין השקעת ההון העצמי הנדרש מהמפעיל;

19.1.2. בניה בחריגת בניה בנכס;

19.1.3. הפעלת עסק ללא רישיון ו/או היתר הנדרש בדין ו/או בניגוד למטרת ההפעלה;

19.1.4. השכרת נכס לצד ג' או מפעיל משנה;

19.1.5. פיגור בתשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר החל על המפעיל בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין, של תקופה העולה על 30 ימים בכל פעם או פיגור מצטבר (אף אם אינו עולה על 30 ימים בכל פעם) העולה על 90 ימים במהלך תקופת השכירות.

19.1.6. אי עמידה באחד מהמועדים הנקובים בהסכם זה, לרבות (אך לא רק) אי השלמת עבודות הכשרת הנכס במלואן ובמועדן.

19.1.7. פקיעת הערבויות הניתנות על ידי המפעיל מכוח הסכם זה, מבלי חידושן או הארכתן.

19.1.8. אי עריכת פוליסות ביטוח מתאימות על ידי המפעיל, באופן, בתנאים, בכיסוי ובשיעורים המפורטים בהסכם זה, או פקיעת תוקפן במהלך תקופת השכירות מבלי שחודשו או הוארכו.

19.1.9. העברה ו/או שעבוד של זכויות המפעיל לגבי המפעיל, שלא בהתאם לאמור בהסכם זה.

19.1.10. במידה והוגשה לבית המשפט המוסמך בקשה להכריז על המפעיל כפושט רגל או ככל ומדובר בחברה- כחדלת פירעון, למנות לו נאמן, כונס לחלק מנכסיו ו/או להטלת עיקול על חלק מנכסיו או עיקול תכולת הנכס, והבקשה לא בוטלה, תוך 45 ימים ממועד הגשתה לבית המשפט כאמור, או הצו שניתן לפיה לא בוטל תוך 45 יום ממועד נתינתו ו/או אם המפעיל או מי מיחידיו או מן הערבים להסכם זה הגיש בקשה להכריזו כפושט רגל או לעריכת הסדר נושים.

19.1.11. הפרה שאינה יסודית, ושלא תוקנה על ידי המפעיל, בתוך פרק הזמן אשר יצוין על ידי שולחת ההודעה - בהודעה. ביטול הסכם במקרה של תת סעיף זה ייעשה, ייכנס לתוקפו בחלוף 7 ימים, מיום שליחתה של הודעה נוספת בכתב למפעיל.

20. סעדים

20.1. הפר המפעיל את ההסכם הפרה יסודית, תהא העירייה רשאית, בנוסף לכל הסעדים האחרים העומדים לרשותה, לבטל מידית את ההסכם.

20.2. המפעיל מוותר על כל זכות לקיזוז.

- 20.3. למפעיל אין ולא תהיה זכות עכבון מכל סוג ומין ומכל סיבה שהיא כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.
- 20.4. חשבון שערכה העירייה או חשבון שערכה העירייה, לפי העניין, יהווה ראיה מכרעת לעניין גובה הריבית הנגבית לצורך הסכם זה.
- 20.5. העירייה זכאית לרכוש את הפוליסות הנזכרות בפרק 15 לעיל או לשלם במועדיהם את תשלומי הפרמיות בגין במקום בו המפעיל לא עשה כן. במקרה זה, ישפה המפעיל את העירייה ו/או מי מטעמה בגובה ההוצאות שהוציאה, בצירוף ריבית כמפורט בסעיף 17.2 לעיל.
- 20.6. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית העירייה במקרה של אי פינוי ו/או אי השבת הנכס עם פקיעתו של הסכם זה, להיכנס לשטח הנכס, ליטול את מקרקעי הנכס מידי המפעיל לרבות החזקה בהם, וזאת ללא הודעה מוקדמת וללא צורך בפסק דין של בית משפט או בצו הוצאה לפועל, ולממש מתוך מלוא או חלק מהערבות שבידה (על פי שיקול דעתה) לצורך פירעון הוצאותיה בגין פעולות אלו.
- 20.7. אין בהוראות שבהסכם כדי לגרוע מהזכויות המוענקות לצדדים או מהחובות המוטלות עליהם וכן אין בהן כדי לגרוע מכל תרופות וסעדים העומדים או שיעמדו להם על פי כל דין.

21. שונות

- 21.1. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים, ובא במקום כל הסכמה ו/או הבנה ו/או הסכם קודם שנערך בין הצדדים.
- 21.2. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יהיו בני תוקף אך ורק אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים.
- 21.3. הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, המסמכים והתעודות שיידרשו לשם קיום התחייבויותיהם על-פי ההסכם.
- 21.4. שינוי או ויתור ו/או הימנעות מצד העירייה לעמוד על זכויותיה בכל מקרה של הפרת התחייבויות המפעיל ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה, לא ימנעו מאת העירייה לדרוש מהמפעיל בכל עת למלא התחייבויות שהופרו, ולא ימנעו אפשרות של דרישה ו/או תביעה במקרים אחרים ו/או במועדים אחרים.
- 21.5. כתובות הצדדים לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח על פי כתובות הצדדים במבוא להסכם זה בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר ולידיעתו תוך 5 ימים מעת שיגורה בדואר רשום מבית דואר בישראל, ואם נמסרה ביד-בעת מסירתה, ואם שוגרה בפקס או בדואר אלקטרוני - תוך 24 שעות ממועד שיגורה.
- 21.6. סמכות השיפוט המקומית הייחודית והבלעדית בכל הנוגע להסכם זה הינה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב.
- 21.7. הסכם זה טעון אישור תב"ר על ידי משרד הפנים ומועצת העיר. אישור התב"ר מהווה תנאי לחתימת ההסכם ולכניסתו לתוקף.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום דלעיל.

המפעיל

העירייה