

חוזה

שנערך ונחתם במרכז ספיר ביום _____

בין: **החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ**
מרכז ספיר, ד.ג. ערבה 86825
(להלן - "החברה")
מצד אחד

לבין: _____
מס' ת.ז. /חברה/אגודה שיתופית/שותפות _____
כתובת _____
(להלן - "המפעיל")
מצד שני

והואיל והחברה פרסמה מכרז מספר 08/12-2019 לניהול ולהפעלה של **בית קפה וחנות המבואה במרכז ויידור** (להלן - "הקפיטריה"), בשטח של כ-שלושים (30) מ"ר (לא כולל איזור הפרגולה והלובי המיועדים לאזור שולחנות הישיבה), המתוחם בתשריט המצורף **כנספח "א"** לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, המצויים בבנין המרכז לתיירות חקלאית בתחנת המחקר החקלאית "יאיר" בכניסה למושב חצבה בערבה התיכונה (להלן - "המרכז" ולהלן - "הבנין");

והמפעיל הגיש לחברה הצעה לניהול ולהפעלה של הקפיטריה;

והואיל והחברה החליטה לקבל הצעתו של המפעיל לניהול ולהפעלה של הקפיטריה, בכפוף למותנה בחוזה זה וביתר מסמכי המכרז (להלן - "מסמכי החוזה");

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים, כותרות הסעיפים והגדרות

1.1 המבוא לחוזה זה, לרבות ההגדרות וההצהרות הכלולות בו, הנספחים לחוזה וכן מסמכי החוזה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 הכותרות בחוזה נועדו לנוחיות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו בשום מקרה לפרשנות החוזה.

2. הצהרות המפעיל

המפעיל מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:

2.1 הוא עומד בתנאים המצטברים להגשת הצעה לניהול ולהפעלה של הקפיטריה, כפי שפורטו בסעיף 3 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז, ובהתאם להצהרותיו בכתב ההצעה.

- 2.2 הינו בעל יכולת ארגונית, מקצועית וכלכלית הדרושים לניהול ולהפעלה של הקפיטריה ולקיום כל ההתחייבויות נשוא חוזה זה.
- 2.3 נהירים לו כל תנאי החוזה וכי ביקר בקפיטריה, בדק ובחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בניהול ובהפעלה של הקפיטריה ו/או הנובעים מהם, לרבות מקומה של הקפיטריה וסביבתה, דרכי הגישה אליהם, מערכות האינסטלציה של חשמל, מים וביו, התשתיות הקיימים בקפיטריה, מהות וכמות המכשירים החשמליים ויתר הציוד, כוח האדם והיקף העבודה שידרשו לניהולה ולהפעלתה של הקפיטריה וקיום התחייבויותיו שבחוזה זה, וכמות, סוג ואיכות מוצרי המזון והמשקאות שיהיה עליו לספק ולמכור בקפיטריה.
- 2.4 קיבל מהחברה, לשביעות רצונו המלאה, כל מידע שביקש והנובע ו/או הקשור בביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה.
- 2.5 לא יהיה רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות כלפי החברה עקב אי ידיעת ו/או אי הכרת תנאי או מסיבה כלשהם הקשורים במבנה הקפיטריה ו/או בתשתיות ו/או בריהוט הקיימים בה ו/או בניהול ובהפעלה של הקפיטריה וקיום התחייבויותיו שבחוזה הזה ו/או הנובעים מהם, והוא מוותר בזה על כל טענת ברירה ו/או אי התאמה.

3. מהות החוזה

- 3.1 החברה מעניקה בזה למפעיל והמפעיל מקבל בזה מהחברה רשות לנהל ולהפעיל את הקפיטריה בתקופת החוזה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה וכנגד דמי ההפעלה הקבועים בו.
- 3.2 הקפיטריה תנוהל ותופעל על ידי המפעיל בניהול ישיר. מבלי לגרוע מהאמור בדרישת סעיף זה לעיל, המפעיל יהיה רשאי להפעיל ולנהל את הקפיטריה באמצעות האדם שפרטיו נמסרו לחברה בהצעתו של המפעיל; או באמצעות אדם אחר בכפוף למתן אישור החברה לכך בכתב ומראש. לחברה שמורה הזכות להורות למפעיל להפסיק עבודתו של מי מצוות ההפעלה והמפעיל יחליפו בתוך 7 ימים.

4. תקופת החוזה ותקופות אופציה

- 4.1 תוקפו של חוזה זה הינו לתקופה קצובה, בת 24 (עשרים וארבע) חודשים, שתחילתה ביום _____ וסופה ביום _____ (להלן - "תקופת החוזה").
- 4.2 לחברה מוקנית הזכות להאריך, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, את תוקפו של החוזה, ל-2 (שתי) תקופות בנות 12 (שנים עשר) חודשים כל אחת (להלן - "תקופות האופציה"), בהודעה בכתב שתמסור למפעיל לפחות 60 (שישים) יום קודם תום תקופת החוזה או תקופת האופציה הראשונה - לפי הענין. לא מסרה החברה הודעה כאמור למפעיל, יגיע החוזה לקיצו בתום תקופת החוזה או תקופת האופציה הראשונה - לפי הענין.

4.3 מסרה החברה הודעה על מימוש האופציה כאמור בסעיף 4.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(א) המפעיל ימציא לחברה, בתוך 30 (שלושים) יום מקבלת הודעתה כאמור, ערבות בנקאית לתקופת האופציה ואישור על עריכת ביטוחים לתקופת האופציה, כנדרש בחוזה זה.

(ב) כל הוראות חוזה זה והתחייבויות המפעיל על פיו יעמדו בתוקפן ללא שינוי במהלך תקופת האופציה.

5. דמי הפעלה והתחשבות בין החברה למפעיל

5.1 תמורת הזכות לנהל ולהפעיל את הקפיטריה על פי חוזה זה ישלם המפעיל לחברה דמי הפעלה כדלקמן:

(א) דמי הפעלה חודשיים בעבור הפעלת בית הקפה (להלן: "דמי הפעלה א") בסכום הנקוב בסעיף 8.1 לכתב הצעתו של המפעיל במכרז, לכל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, וחלק יחסי בגין חלק של חודש; בתוספת דמי הפעלה בעבור הפעלת חנות המבואה בשיעור של 12% (שנים עשר אחוזים) מסכום מחזור המכירות החודשי של המפעיל בפעילותו בחנות המבואה בלבד (להלן - "דמי הפעלה ב").

לענין סעיף זה, "מחזור המכירות החודשי של המפעיל בפעילותו בחנות המבואה" פירושו: מלוא ההכנסות, הכספים והתמורה שיקבל המפעיל מפעילותו ממכירת מוצרי חנות המבואה במהלך חודש קלנדרי. למען הסר ספק, מחזור המכירות בגין מוצרי בית הקפה ו/או הסעדת קבוצות – אינם נכללים באחוז זה.

המפעיל יהיה פטור מלשלם לחברה את דמי הפעלה בגין חודש הפעלה הראשון, דהיינו בגין התקופה שמיום _____ ועד יום _____, שתהיה תקופת לימוד והתארגנות לפתיחת הקפיטריה.

(ב) דמי הפעלה א' יימסרו לחברה במעמד חתימת החוזה ב22 צ'קים דו-חודשיים, בעבור התאריך ה_____ לחודש, בתוספת מע"מ כדין. דמי הפעלה ב' ישולמו לחברה אחת לרבעון, כנגד דו"ח הכנסות חתום ע"י רוי"ח של המפעיל. החברה תוציא חשבונית מס כדין.

5.2 בכל מקרה שבו יגגר המפעיל בביצועו של תשלום כלשהו שהוא חייב בתשלום לחברה בהתאם להוראות חוזה זה, ישא הסכום שבפיגור - מהיום שנועד לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל - ריבית בשיעור ריבית הפיגורים שתהיה נהוגה באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") בגין אשראי מעבר למסגרת האשראי המאושרת בחשבונות חח"ד.

הריבית האמורה תהיה בגדר פיצוי מוסכם, מוערך וקבוע מראש שאינו טעון הוכחת נזק על ידי החברה, ובחתימתו על חוזה זה מוותר המפעיל מראש על כל טענה בקשר לגובה

הפיצוי האמור ו/או סבירותו. כן מוסכם שאישור בכתב חתום בידי פקיד של הבנק ביחס לגובה הריבית האמורה ייחשב כראיה מכרעת לכל דבר וענין, לרבות שיעורי הריבית, אופן חישוב הריבית ומועדי התרבותה.

- 5.3 המפעיל ירכוש מהחברה את מלאי המוצרים הנמצאים בקפטריה עובר לתחילת הפעלת הקפטריה על ידו, בהתאם למחירי העלות בהם רכשה החברה את המוצרים .
- 5.4 הוראות סעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרתן תהווה הפרה יסודית שלו.

6. מעמדו של המפעיל

- 6.1 החברה נותנת בזה למפעיל, והמפעיל מקבל בזה מהחברה, רשות להשתמש בקפיטריה לצורך ניהולה והפעלתה בהתאם להוראות חוזה זה בתקופת תוקפו של החוזה, ולא למטרה אחרת כלשהי.
- 6.2 מוסכם בזה במפורש, שהמפעיל יחזיק בקפיטריה כבר-רשות בלבד, ובשום מקרה לא יהיה דייר מוגן לפי כל דין.
- 6.3 המפעיל מאשר בחתימתו על חוזה זה, שלא שילם ו/או נתן ו/או חייב לשלם לחברה, במישרין או בעקיפין, דמי מפתח ו/או הטבה ו/או תמורה אחרת ו/או תשלום אחר כלשהו היכול להיחשב כדמי מפתח בהתאם להגדרתם בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, בהתחשב במהות החוזה ואי תחולת דיני הגנת הדייר עליו.
- 6.4 אין בכוונת הצדדים ליצור שכירות מוגנת, והמפעיל יהיה מנוע מלטעון כל טענה של עובדה ו/או של חוק נגד האמור בסעיף זה ובמיוחד נגד היותו בר-רשות שהגנת הדייר אינה חלה עליו; כן מתחייב המפעיל לפנות את הקפיטריה, ולהחזיר את החזקה בה לחברה בתום תוקפו של החוזה, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שאינם שייכים לחברה ובמצב כמפורט בחוזה זה להלן.

7. הפעלת הקפיטריה ומכירת מזון ומוצרים נוספים

המפעיל מתחייב לנהל ולהפעיל את הקפיטריה על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, ברמה גבוהה, לשביעות רצונה המלאה של החברה, תוך קיום קפדני של כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה והוראות החברה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפעיל מצהיר מאשר ומתחייב בזה כדלקמן:

- 7.1 ברור וידוע לו שהחברה תעמיד את הקפיטריה לשימוש, לצורך ניהול והפעלת הקפיטריה בלבד, כשהיא מכילה אך ורק את התשתיות והציוד המפורטים ברשימה המצורפת **כנספח "ב"** לחוזה זה, כחלק בלתי נפרד הימנו; וכי החברה לא תעמיד לרשותו ריהוט ו/או ציוד נוסף כלשהו הדרושים לצורך הפעלת הקפיטריה והוא לא יהיה רשאי לבוא בתביעות ו/או דרישות כלשהן כלפי החברה להעמדת ריהוט ו/או ציוד נוסף כלשהו לצורך קיום התחייבויותיו שבחוזה זה.

- 7.2 לספק על חשבונו את כל הציוד הקבוע, הדרוש להפעלת הקפיטריה מעבר לציוד המפורט נספח ב', ובכלל זה: שולחנות, כסאות, ציוד קירור, חימום, מכשירים/לשתיה חמה / קרה וכלי הגשה. מובהר בזה במפורש שסוג הציוד, שיסופק על ידי המפעיל כאמור, ומיקום ואופן הצבתו בקפיטריה, טעונים אישור בכתב ומראש של מנהל החברה (להלן - "המנהל").
- 7.3 לספק ולמכור בקפיטריה מצרכי מזון ומשקאות במגוון ובמחירים סבירים. המפעיל יהיה רשאי למכור בקפיטריה מוצרים, מוצרי מזון ומשקאות, באישור החברה בלבד ובכפוף להוראות סעיף 8 להלן.
- 7.4 מצרכי המזון והמשקאות יובלו לקפיטריה ויוחזקו בה בתנאי קירור נאותים, לשמירת טריותם ותקינותם.
- 7.5 לא למכור בקפיטריה משקאות משכרים ו/או משקאות המכילים אלכוהול, מכל סוג שהוא, אלא על פי חוק.
- 7.6 לספק על חשבונו את כל הציוד המתכלה, הדרוש להפעלת הקפיטריה. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב המפעיל לספק חומרי ניקוי, כלי ניקוי וכל דבר אחר שיהיה דרוש, ומייד לכשיידרש, לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י חוזה זה. המפעיל לבדו ישא באחריות לשמירתם של כל ציוד וכלים שיספק, והחברה לא תישא באחריות לכל נזק, קלקול, גניבה ו/או אבדן שיהיו לציוד, לכלים ולכל דבר אחר שיסופק על ידי המפעיל.
- 7.7 להחזיק בכל עת בתקופת החוזה בתעודת כשרות עבור הקפיטריה; לספק, להחזיק ולמכור בקפיטריה מצרכים כשרים בלבד, להשתמש בכלים כשרים בלבד ולהקפיד על שמירת הכשרות.
- 7.8 למכור את מוצרי המזון והמשקאות אך ורק במחירים שאושרו מראש ובכתב על ידי המנהל, בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.
- 7.9 לקיים בקפיטריה את הוראות כל דין לענין הצגת מחירים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יהיה על המפעיל להציג, החל ממועד הפעלת הקפיטריה, לוח מחירים אשר יכלול את מחירי כל מצרכי המזון והמשקאות הנמכרים על ידו בקפיטריה תוך ציון מחיריהם. לוח המחירים יוצב במקום שהגישה אליו נוחה ותוכנו יירשם באותיות ובספרות קריאים וברורים.
- 7.10 לא להשתמש בשטחים נוספים כלשהם בבנין, פרט לשטחים המתוחמים בתשריט נספח "א" לחוזה זה, אלא באישור מראש ובכתב מהחברה. ביקש המפעיל לעשות שימוש בשטחים נוספים בבנין או במתקן ממתקני המרכז, יעשה זאת רק באישור החברה.
- 7.11 לבצע פריקה וטעינה של סחורות וציוד לקפיטריה אך ורק בשטח ובשעות עליו יורה לו המנהל בכתב מעת לעת בתקופת החוזה, ותוך הקפדה מרבית על שמירת הניקיון בשטח האמור.

7.12 לקיים הוראות כל דין, חוקי העזר של המועצה האזורית הערבה התיכונה (להלן – "המועצה"), וכן הוראות כל רשות מוסמכת לרבות משרד הבריאות, משטרת ישראל ופקחי המועצה, בכל הקשור והכרוך בהפעלת הקפיטריה ובקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה.

7.13 להפעיל את הקפיטריה בתיאום וסנכרון עם פעילות המרכז לקיים את הוראות המנהל בכל הקשור והכרוך בהפעלת הקפיטריה ובתחזוקתה, ובקיום התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, לרבות מתן אפשרות למנהל לבקר בכל עת בקפיטריה כדי לבדוק אם המפעיל מקיים התחייבויותיו עפ"י החוזה.

7.14 לקיים את סידורי האבטחה ונוהלי הביטחון בהתאם להוראות קב"ט המועצה, כפי שיימסרו למפעיל מעת לעת בתקופת החוזה.

7.15 המפעיל יידרש ו/או יוכל לקיים פעילות בקפיטריה וכן למכור בקפיטריה, כחלק בלתי נפרד מפעילותו השוטפת בהתאם לחוזה, את המוצרים הבאים, באופן, במגבלות ובתמורה הנקובים להלן :

א. **מוצרי בית הקפה** – מזון ומשקאות, לפי תפריט ומחירים שיאושרו מול החברה. מובהר כי התמורה בגין מכירת מוצרי בית הקפה, לא תיכלל בתחשיב שישמש את הצדדים לצורך אומדן ההכנסות להתחשבות בנוגע לאחוז ההכנסה כאמור בסעיף 5.1 א לעיל.

ב. **מכירת שירותי הסעדה לקבוצות** - בין שימכרו ישירות על ידי החברה ובין שימכרו על ידי המפעיל (להלן : "הסעדה לקבוצות"). את מחיר ההסעדה לקבוצות תקבע החברה, בתוספת אחוז תקורה לטובת החברה. היה והתמורה בגין מכירת ההסעדה לקבוצות תיגבה על ידי המפעיל, יהיה המפעיל זכאי רק לרכיב ההסעדה ואת רכיב התקורה להסעדה יעביר המפעיל לחברה אחת לחודש.

ג. **מוצרים שונים, עבודות ויצירות, פירות, ירקות ותוצרים שונים** - העומדים למכירה בחנות המבואה בקפיטריה (להלן : "מוצרי חנות המבואה"). את מחיר מוצרי חנות המבואה יקבע המפעיל. התמורה בגין מכירת מוצרי חנות המבואה תיגבה במלואה על ידי המפעיל. המפעיל יעביר לחברה אחת לרבעון 12% מסך ההכנסות בגין מכירת מוצרי חנות המבואה.

ד. **הסעדה באירועים לגופי המועצה ושלוחותיה**- הנערכים ביוזמת החברה ו/או המועצה האזורית ערבה תיכונה ו/או מתנ"ס ערבה עמותה לקידום הקהילה בערבה ו/או מי מטעמם (להלן : "הגופים האזוריים") תיעשה על ידי החברה. מחירי ההסעדה להזמנה עבור הגופים האזוריים יהיו בהתאם למחירון הרגיל של המפעיל שיאושר על ידי החברה. התשלום בגין הסעדה בארוע שיערך על ידי גוף אזורי יועבר ישירות למפעיל.

ה. **אירועים פרטיים** - מסוג כלשהו שייערכו על ידי המפעיל יעשו בכפוף לאישור מראש, מהחברה, החברה תהא רשאית לבקש השתתפות כספית מהמפעיל בהתאם להיקף האירוע ועל פי שיקול דעתה.

כל ייתר הוראות החוזה יחולו על מכירת המוצרים כאמור בסעיף זה לעיל, בשינויים המחויבים. התחייבויות המפעיל שבסעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית שלו.

8. המחירים בקפיטריה

8.1 בכפוף להוראות סעיף זה להלן, המפעיל מתחייב למכור את מצרכי המזון והמשקאות שיימכרו בקפיטריה אך ורק במחירים שיאושרו על ידי החברה.

9. מועדי הפעלת הקפיטריה

9.1 המפעיל מתחייב לפתוח את הקפיטריה לקהל, ולהתחיל בהפעלה שוטפת שלה, ביום _____

9.2 התקופה שמיום _____ ועד יום _____ תהיה תקופת לימוד והתארגנות לקראת פתיחתה של הקפיטריה במועד הנ"ל.

9.3 המפעיל מתחייב להחזיק את הקפיטריה פתוחה ומופעלת בהפעלה מלאה בכל שעות הפעילות של המרכז בימים א'-ו'. שעות הפתיחה של המרכז יקבעו בלעדית ע"י החברה ויכול וישתנו מעת לעת על פי שיקול דעת החברה. פתיחה בשבתות וחגים תהיה נתונה לשיקול דעתו של המפעיל.

כמו כן מתחייב המפעיל להפעיל את הקפיטריה במקרה בו החברה ו/או אחד הגופים האזוריים ייזמו קיומו של ארוע. המנהל ימסור למפעיל, בהתראה של 3 ימי עסקים, את המועדים והשעות בהם עליו להפעיל את הקפיטריה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל. במידה ויהיה המפעיל מעונין להפעיל את הקפיטריה במועדים ו/או בשעות שמעבר לאמור לעיל - הוא יהיה רשאי לעשות כן בכפוף לקבלת אישור בכתב ומראש לכך מהחברה, ובתנאים שתקבע החברה לענין זה.

9.4 המפעיל מתחייב להקפיד על דיוק מרבי במועדי הפעלת הקפיטריה, לרבות מועדי פתיחתה וסגירתה.

10. שמירת הניקיון ומניעת מטרדים

המפעיל מתחייב בזה כדלקמן:

10.1 לקיים ולשמור בהתמדה בקפיטריה ובמקומות הסמוכים לה תנאי בטחון, בטיחות וגהות, תברואה וניקיון נאותים לשביעות רצונה המלאה של החברה ובהתאם להוראות כל דין ורשות מוסמכת.

10.2 המפעיל יהיה אחראי לניקיון שטח הקפיטריה והשטחים הסמוכים כמפורט להלן, והוא מתחייב לשמורם בכל עת במצב נקי, אסתטי והיגייני. להלן פירוט השטחים שעל המפעיל חלה האחריות הבלעדית לנקיונם : מבואה (לובי, כולל דלפק ומטבח אחורי), , רחבת חוץ (פרגולה וכל האזור הסובב אותה).

10.3 לא לגרום מטרדים בקפיטריה ובסביבתה, לא לגרום לריחות, לא להשאיר פסולת מכל מין וסוג שהוא ו/או אשפה ו/או אריזות מכל סוג מחוץ למקומות המיועדים לכך עליהם יודיע לו המנהל בכתב.

על המפעיל יהיה לפנות את אשפת הקפיטריה וכל פסולת אחרת למקומות האיסוף עליהם יורה לו המנהל בכתב. פינוי האשפה יבוצע על ידי המפעיל תוך הימנעות מיצירת מפגעי לכלוך ו/או ריח כלשהם והקפדה מרבית על שמירת הניקיון.

10.4 לא לגרום מטרדי רעש בסביבת הקפיטריה.

התחייבויות המפעיל שבסעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרת איזו מהן תהווה הפרת יסודית שלו.

11. הפעלת הקפיטריה על אחריותו וחשבונו של המפעיל

11.1 מוצהר ומוסכם בזה, כי המפעיל מנהל ומפעיל את הקפיטריה על אחריותו, על חשבונו ומימונו הבלעדיים והוא בלבד זכאי לרווחי ניהול והפעלת הקפיטריה ויישא בכל ההפסדים והנזקים שיהיו כרוכים בכך. למען הסר ספק מובהר בזה שהמפעיל לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או עזרה כספית מהחברה לצורך הניהול וההפעלה של הקפיטריה.

11.2 מוסכם ומובהר בזה במפורש, כי אין המפעיל רשאי, בכל דרך ואופן שהם, לפעול בשם החברה ו/או להתחייב בשמה, לקבל אשראי בשמה ו/או בעבורה וכל התקשרות שתיעשה על ידו לצורך הניהול וההפעלה של הקפיטריה תעשה אך ורק בשמו הוא ועל ידו באופן אישי, וכי אין הוא בשום פנים ואופן בא כוחה או שלוחה או נציגה של החברה.

12. שמירת הקפיטריה

המפעיל מתחייב בזה כדלקמן :

12.1 להשתמש בקפיטריה בצורה זהירה וסבירה ולהחזיקה על כל חלקיה במצב טוב, תקין ונקי, לא לעשות ולא להרשות לעשות כל דבר העלול לגרום נזק, קלקול ו/או אבדן לקפיטריה או לכל חלק ממנה.

12.2 לקיים ולבצע כל הוראת חוק, תקנה, צו, חוק עזר ורשות מוסמכת בקשר לקפיטריה ו/או החזקה ו/או השימוש בה ו/או הפעלתה, ולא לעשות ולא להרשות לעשות בקפיטריה דבר העלול לגרום נזק ו/או אי נוחות ו/או מטרד לחברה ו/או לכל צד ג'.

12.3 לא לבצע בקפיטריה או בכל חלק ממנה עבודות שינוי, שיפוץ, שיפורים או תוספות כלשהן, לרבות במערכות האינסטלציה של חשמל, מים וביוב (להלן, בסעיף זה -

"עבודות", מבלי לקבל הסכמת החברה לכך בכתב ומראש. לענין זה יחולו התנאים הבאים:

(א) החברה תהיה רשאית להתנות את מתן הסכמתה בתנאים שייראו לה לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

(ב) לא יהיה במתן הסכמת החברה לביצוע העבודות, כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי בגין כל נזק שייגרם לחברה ו/או למפעיל ו/או לצד ג' עקב ביצוע העבודות. המפעיל מתחייב לפצות את החברה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק כאמור.

(ג) המפעיל ישיג על חשבונו ועל אחריותו את כל האישורים, הרשיונות וההיתרים הדרושים לפי כל דין והוראת רשות מוסמכת לביצוע העבודות. העבודות יהיו על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים של המפעיל; לא יגרמו לכל שינוי קונסטרוקטואלי של מבנה הקפיטריה או כל חלק ממנו; לא יגרמו לכל נזק, תקלה, הפרעה או מטרד לחברה או לכל צד ג'.

(ד) מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה, מוסכם בזה כי בתום תקופת החוזה יהיו השינויים, השיפוצים, השיפורים והתוספות שיבוצעו על ידי המפעיל, אשר אינם ניידים, לרכושה הבלעדי של החברה, והמפעיל לא יהיה רשאי לשנותם או להוציאם מהקפיטריה, וכן לא יהיה זכאי לדרוש תשלום כלשהו בעבורם מאת החברה ו/או מאת כל צד ג'. שינויים, שיפוצים ושיפורים שיבוצעו בקפיטריה והם ניידים, יהיו שייכים למפעיל.

(ה) אם החברה לא תהיה מעוניינת בשינוי, שיפוץ או תוספת איזה שהם שבוצעו על ידי המפעיל בקפיטריה, מתחייב המפעיל, לפי דרישת החברה, להחזיר על חשבונו ועל אחריותו את הקפיטריה - או רק חלקים ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה - למצב כפי שהיה בעת מסירת החזקה בה לידי המפעיל. לא החזיר המפעיל את המצב לקדמותו כאמור לשביעות רצונה המלאה של החברה, וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לכך על ידי החברה, תהיה החברה רשאית לבצע זאת בעצמה או באמצעות אחרים, על חשבון המפעיל, והמפעיל ישא בכל ההוצאות שתהיינה לחברה בביצוע האמור, בתוספת הוצאות כלליות (תקורה) בשיעור 15% (חמישה עשר אחוז), וישלמן מייד עם דרישה ראשונה מאת החברה.

12.4 לתקן על חשבונו כל קלקול ו/או נזק שיתהווה בתקופת החוזה בקפיטריה ו/או בכל חלק ממנה, לרבות התשתיות והציוד שיועמדו לשימוש של המפעיל כאמור בנספח "ב" לחוזה זה, וזאת באופן מיידי ולא יאוחר מאשר תוך 48 (ארבעים ושמונה) שעות ממועד התהוות הקלקול או הנזק. מבלי לגרוע מהתחייבותו של המפעיל כאמור, אם לא קיים המפעיל התחייבותו שבפסקה זו תוך 7 (שבעה) ימים מהיום שנדרש לכך על ידי החברה, יחולו הוראות סעיף 12.3(ה) לעיל כאילו לא החזיר המפעיל את המצב לקדמותו.

12.5 לא להשכיר ו/או למסור ו/או להעביר כל זכות המוקנית לו על פי חוזה זה ו/או את הקפיטריה ו/או כל חלק ממנה לאחר ולא להרשות את השימוש בקפיטריה ו/או בכל חלק ממנה לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו לאחר, לא לשתף אחר בחזקה בקפיטריה ו/או בכל הנאה ממנה, בין אם החזקה או ההנאה מוגדרים ובין אם הינם בלתי מוגדרים, וכן אסור למפעיל להעניק למישהו זכות בקפיטריה כבר-רשות, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

12.6 החברה תהיה רשאית לקיים, מעת לעת בתקופת החוזה, ביקורת, לרבות ביקורת פתע, בקפיטריה, על מנת לוודא שהמפעיל מקיים במלואן את התחייבויותיו בכל הקשור לשמירת הקפיטריה.

13. רישיונות והיתרים

13.1 מוסכם בזה כי על המפעיל להשיג ולהחזיק בתוקף על חשבונו ועל אחריותו, בכל עת בתקופת החוזה, את כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לניהול ולהפעלה של הקפיטריה, לרבות רשיון עסק, ולדאוג ולקיים תנאי הרישיונות וההיתרים על אחריותו ועל חשבונו.

13.2 המפעיל ישא בלעדית באחריות לכל התוצאות שתנבענה מהפרת הוראות סעיף 13.1 לעיל, ובמקרה שהחברה תחויב לשלם קנס ו/או תשלום אחר כלשהו כתוצאה מהפרה כאמור, מתחייב המפעיל לשלם את הקנס במקום החברה, ואם הקנס שולם על ידי החברה - מתחייב המפעיל להשיב לחברה את סכום הקנס ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד תשלום הקנס ועד למועד ההשבה בפועל.

13.3 הוראות סעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרתן תהווה הפרה יסודית שלו.

14. העסקת כח אדם

14.1 לביצוע, ניהול והפעלת הקפיטריה וקיום כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, יעסיק המפעיל על שמו, על חשבונו ועל אחריותו עובדים מתאימים ובמספר מספיק. המפעיל מתחייב להימנע מלהעסיק עובד שהורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או בעבירה הקשורה בניהול עסק בתחום המזון והמשקאות ו/או בעבודה בעסק שכזה. המפעיל לא יהיה רשאי להעסיק בקפיטריה עובדים זרים.

14.2 אם החברה תהיה סבורה שעובד המועסק על ידי המפעיל איננו מתאים לתפקידו, ובכלל זה התנהגותו אינה מניחה את דעתה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, תהיה החברה רשאית לדרוש מהמפעיל סילוקו של אותו עובד מהקפיטריה, והמפעיל מתחייב לציית להוראת החברה לא יאוחר מאשר תוך 7 (שבעה) ימים מהמועד שנדרש לכך על ידי החברה. למען הסר ספק מובהר בזה שאין בהוראות סעיף זה כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה בגין העסקתו של עובד כלשהו על ידי המפעיל, לרבות אחריות למעשיו ו/או מחדליו של עובד כאמור.

14.3 המפעיל מתחייב לשלם, על חשבונו, שכרם של עובדיו בקפיטריה, לנכות משכרם את הניכויים שהוא חייב בהם עפ"י דין ולהעבירם במועד לתעודתם. המפעיל מתחייב לקיים במלואו, בכל תקופת חוזה זה, את הוראות חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995, התקנות והצווים על פיו, באופן שכל עובדיו, שליחיו וכל הפועל בקפיטריה בשמו ומטעמו, לרבות אלה שיועסקו על ידו באופן זמני ו/או חד-פעמי, יהיו - בכל עת בתקופת החוזה - זכאים לכל הזכויות על פי החוק האמור, התקנות והצווים מכוחו.

14.4 המפעיל מתחייב שלא לאפשר למי מעובדיו ו/או לאדם אחר כלשהו ללון ו/או להתגורר בקפיטריה, בין באופן זמני ובין דרך קבע.

14.5 המפעיל מצהיר שהוא מנהל ומפעיל את הקפיטריה כקבלן עצמאי ולא יהיו שוררים יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין המפעיל ו/או מי מעובדיו של המפעיל או כל הפועל מטעמו או בשמו בהפעלת הקפיטריה. המפעיל מתחייב לפצות את החברה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל חיוב שיוטל על החברה, לרבות כל ההוצאות שתהיינה לחברה עקב תביעה כזו, ואשר יסודו בקביעה כי המצב העובדתי ו/או המשפטי שונה מהמוצהר בסעיף זה לעיל.

15. מיסים ותשלומים אחרים

15.1 המפעיל מתחייב לשאת במלואו בכל הוצאות האחזקה של הקפיטריה במשך כל תקופת החוזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב הוא לשלם במועד, במהלך כל תקופת החוזה, את כל המיסים ותשלומי החובה העירוניים והאחרים הקשורים בקפיטריה, וזאת במועדם כפי שיידרש עפ"י כל דין ו/או בהודעות מטעם הרשות המוסמכת.

15.2 המפעיל מתחייב לשלם למועצה את כל המיסים, למעט ארנונה (שתחול על החברה), בגין החזקתו בקפיטריה - לרבות כל השטחים המתוחמים בתשריט שבנספחים "א" לחוזה זה - כל עוד הינו זכאי להחזיק בקפיטריה על פי חוזה זה.

15.3 המפעיל מתחייב לשלם במועד, במשך כל תקופת החוזה, כל אגרה, היטל ומס החלים עפ"י דין בגין ניהול הקפיטריה והפעלתה בהתאם להוראות חוזה זה, וקבלת כל ההיתרים הנדרשים לשם כך.

15.4 המפעיל מתחייב לשלם במועד, במהלך כל תקופת החוזה, את כל התשלומים שידרשו, הקשורים לשימוש והחזקתו בקפיטריה, למעט תשלומים עבור מים וחשמל שתמורתם כלולה בדמי השימוש אותם משלם המפעיל לחברה. אם ירצה בכך - יזמין המפעיל קו טלפון לקפיטריה במישרין. הקו יהיה על שמו של המפעיל, אשר ישלם במלואם ובמועד את חשבונות הטלפון שיוגשו לו על ידי ספק השירות.

15.5 הוראות סעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרתן תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

16. פינוי הקפיטריה

- 16.1 בתום תקופת החוזה או במועד סיום תוקפו של חוזה זה מכל סיבה שהיא, או בהתקיים תנאי בחוזה המזכה את החברה בקבלת החזקה הבלעדית בקפיטריה, מתחייב המפעיל לפנות את הקפיטריה ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה לחברה כשהקפיטריה, וכל השינויים והעבודות שבוצעו בה על ידי המפעיל, כאמור בסעיף 12.3 לעיל, במצב טוב, תקין שמור ונקי כפי שקיבל אותם המפעיל, פרט לבלאי רגיל הנובע משימוש זהיר וסביר, וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שאינם שייכים לחברה.
- 16.2 פינוי הקפיטריה יהיה במסירת החזקה בה למנהל. המנהל יבדוק יחד עם המפעיל את מצב הקפיטריה, יערוך רישום של הנזקים, הקלקולים והחוסרים שנתגלו בה והמפעיל יאשר את הרשימה בחתימת ידו. אם המפעיל יסרב לאשר את הרשימה או לא ישתתף, מכל סיבה שהיא, בבדיקת מצב הקפיטריה לאחר שהוזמן על ידי המנהל לבדיקה האמורה, תיערך הבדיקה על ידי המנהל ורשימת הנזקים, הקלקולים והחוסרים שתיערך על ידו, כשהיא חתומה על ידו, תחשב כאילו אושרה על ידי המפעיל ונחתמה על ידו והמפעיל מוותר בזה ויתור סופי, מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה כנגד תוכנה ודיוקה של הרשימה.
- 16.3 מותנה ומוצהר בזה במפורש, כי פינוי הקפיטריה והחזרת החזקה בה לחברה בתום תקופת החוזה, או בהתקיים תנאי בחוזה המזכה את החברה בקבלת החזקה בה, הינו תנאי עיקרי של החוזה והפרתו על ידי המפעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה. מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה עפ"י החוזה ו/או עפ"י דין, בכל מקרה כזה יהיו החברה ו/או באי כוחה רשאים להיכנס לקפיטריה, לתפוס בה חזקה בלעדית ולסלק, על חשבון המפעיל ועל אחריותו, כל חפץ השייך למפעיל ו/או שאינו שייך לחברה.
- 16.4 המפעיל פוטר בזה את החברה ובאי כוחה מכל אחריות לכל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה שייגרמו למפעיל או לכל צד שלישי עקב מימוש זכותה של החברה שבסעיף 16.3 לעיל, לרבות אובדן ו/או נזק ו/או הוצאה שייגרמו למפעיל עקב גניבת חפצים כלשהם, והמפעיל ישא בלעדית באחריות לכל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור, לרבות אם הם נגרמו לכל צד שלישי.
- 16.5 המפעיל נותן בזה רשות בלתי חוזרת לחברה ולבאי כוחה להיכנס לקפיטריה ולממש זכותם לפי סעיף 16.3 לעיל והמפעיל מוותר בזה, ויתור סופי, מלא ומוחלט, על כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה וכנגד באי כוחה בקשר למימוש הזכות המוקנית להם בהתאם לסעיף 16.3 לעיל.
- 16.6 מובהר כי בכל מקרה של פינוי הקפיטריה על ידי המפעיל, מכל סיבה שהיא, החברה או מי שיפעיל את הקפיטריה במקום המפעיל, אינם ולא יהיו מחוייבים לרכוש ממנו מלאי ו/או ציוד כלשהו.

17. אחריות בנזיקין

- 17.1 המפעיל יהיה אחראי לכל תאונה ו/או חבלה ו/או נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה, בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש, שייגרמו לחברה ו/או לעובדיה ו/או לכל הפועל בשמה או מטעמה ו/או למבקרים במבנה ו/או לסועדים בקפיטריה ו/או לכל צד שלישי אחר כתוצאה מכל

הפרה של התחייבות מבין התחייבויותיו שבחווה זה על נספחיו ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל תוך כדי ו/או עקב ביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה על נספחיו ו/או ניהול ו/או הפעלת הקפיטריה ו/או ממצרכים ו/או ממוצרים אחרים שימכרו בקפיטריה, לרבות כתוצאה ממעשה ו/או מחדל כאמור של המפעיל, עובדיו וכל מי שנתון למרותו ו/או פועל בשמו ו/או מטעמו, והמפעיל ינקוט בכל הצעדים והאמצעים הדרושים למניעת כל נזק, אובדן או הוצאה כאמור.

בחתירתו על חוזה זה המפעיל משחרר לחלוטין ומראש את החברה, עובדיה, שלוחיה וכל הפועל בשמה ומטעמה מכל אחריות וחבות בגין ו/או בקשר לכל תאונה, חבלה, נזק, אבדן והוצאה כאמור ברישת סעיף זה לעיל.

17.2 המפעיל ישא באחריות המלאה כלפי עובדיו ו/או כל הפועל בשמו ו/או מטעמו בביצוע התחייבויותיו של המפעיל שבחווה זה, בגין כל תאונה ו/או חבלה ו/או נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה, בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש, שייגרמו למי מהם במהלך ו/או כתוצאה מביצוע התחייבויות המפעיל לפי חוזה זה. בחתירתו על חוזה זה משחרר המפעיל לחלוטין ומראש את החברה, עובדיה, שלוחיה וכל הפועל בשמה ומטעמה מכל אחריות וחבות בגין ו/או בקשר לכל תאונה, חבלה, נזק, אבדן והוצאה כאמור ברישת סעיף זה לעיל.

17.3 המפעיל מתחייב לפצות את החברה ו/או את הניזוקים, לפי הענין, ו/או לשפותם, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק, אובדן או הוצאה שהמפעיל אחראי להם, כאמור בסעיפים 17.1 ו/או 17.2 לעיל, ובכל מקרה שהחברה תאלץ לשלם פיצויים ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לנזק, אובדן או הוצאה שהמפעיל אחראי להם כאמור - מתחייב המפעיל לשלם כל פיצוי או תשלום כאמור במקום החברה וכל זאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וההוצאות שהחברה עמדה בהן בקשר לכך.

17.4 המפעיל ינקוט, על חשבונו הוא, בכל האמצעים לנעילתם, שמירתם ואבטחתם של הקפיטריה, ציוד הקפיטריה וכל ציוד, מלאי ותכולה אחרת שיהיו בקפיטריה, בפני כל נזק, אובדן או גניבה. החברה לא תישא באחריות כלשהי לכל אובדן או נזק שייגרם לקפיטריה, לציוד הקפיטריה, למחסן ולכל ציוד, מלאי ותכולה אחרת שיהיו בקפיטריה, ובחתירתו על חוזה זה המפעיל מוותר בזה בויתור מלא, סופי ומוחלט על כל תביעה וטענה כלפי החברה בגין ו/או בקשר ו/או כתוצאה מכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לקפיטריה, לציוד הקפיטריה, ולכל ציוד, מלאי ותכולה אחרת שיהיו בקפיטריה.

18. ביטוח

18.1 מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מתחייב המפעיל להחזיק בתוקף, על חשבונו, בכל עת בתקופת החוזה, פוליסות ביטוח לכיסוי מלוא אחריותו בהתאם להוראות סעיף 17 לעיל ולהוראות **האישור בדבר עריכת ביטוחים**, המצורף **כנספת "ג"** לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן – **"אישור בדבר עריכת ביטוחים"**; ולהלן – **"פוליסות ביטוחי המפעיל"**).

18.2 המפעיל ימציא לחברה, במועד חתימת חוזה זה, את האישור בדבר עריכת ביטוחים, בנוסח הקבוע בנספח "ג" לחוזה זה, כשהוא חתום על ידי חברת ביטוח המורשית לפעול בישראל, ומצורפים אליו העתקי פוליסות הביטוח שאליהן מתייחס האישור. המצאת האישור החתום בדבר עריכת ביטוחים, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, לרבות אישורים על חידוש הביטוחים, תהווה תנאי מתלה ומקדמי למתן הרשות למפעיל להתחיל בהפעלת הקפיטריה. מבלי לגרוע מכל זכות הנתונה לה על פי חוזה זה ו/או על פי דין תהיה החברה רשאית למנוע מהמפעיל להתחיל בהפעלת הקפיטריה כל עוד לא ימציא לה את האישור בדבר עריכת הביטוחים.

18.3 אין בקבלת האישור בדבר עריכת ביטוחים והעתקי הפוליסות על ידי החברה ו/או בבדיקתם ו/או בעיון בהם על ידה כדי להטיל על החברה חבות ו/או אחריות כלשהי לגבי פוליסות ביטוחי המפעיל, טיבן, תוקפן או העדרן, והוא איננו מהווה ויתור על זכות כלשהי של החברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

18.4 המפעיל מתחייב לשלם במועד את כל הפרמיות בגין פוליסות ביטוחי המפעיל ולגרום לכך שהביטוחים יעמדו בתוקפם במשך כל תקופת החוזה.

18.5 המפעיל מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו - או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה - על פי הביטוחים שנערכו, או שהיה עליו לערוך, כאמור בסעיף 18.1 לעיל, והוא פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזק כאמור.

18.6 להסרת ספק מובהר, שאין בהוראות סעיף 18.1 לעיל כדי לגרוע מאחריותו וחובותיו של המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

18.7 התחייבויות המפעיל שבסעיף זה לעיל הינן מעיקרי חוזה זה, והפרתן תהווה הפרה יסודית שלו.

18.8 לא שילם המפעיל תשלום כלשהו בקשר עם פוליסות ביטוחי המפעיל ו/או לא ביצע ביטוח כלשהו הנמנה על ביטוחי המפעיל, הרי מבלי לגרוע מאחריות המפעיל לפי חוזה זה ומכל זכות הנתונה לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לבצע ביטוחים כני"ל ו/או לשלם תשלומים כני"ל במקום המפעיל ועל חשבוננו, ולדרוש מן המפעיל להשיב לה לאלתר את הסכומים שישולמו על ידה כאמור.

מוצהר ומובהר בזה במפורש, כי היה והחברה תעשה שימוש בזכות הנתונה לה כאמור בסעיף זה לעיל, לא יפורש הדבר כמטיל על החברה חובה ו/או חבות ו/או אחריות כלשהי כלפי המפעיל ו/או עובדיו ו/או צד שלישי כלשהו, ולא יהיה בכך כדי לגרוע באופן כלשהו מאחריות המפעיל ו/או חובותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

19. הפרת החוזה ופיצויים

בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים ייחשב המפעיל כמי שהפר את החוזה בהפרה יסודית:

- (א) הפרת אחת או יותר מהוראות סעיפים: 2.1, 2.2, 3.2, 4, 5, 6.1, 6.2, 7, 8, 9.1, 9.2, 10, 11.2, 12.1, 12.2, 12.3, 12.5, 13, 15, 16.1, 18 ו-20.1. על אף האמור ברישת סעיף זה, איחור של עד 3 (שלושה) ימים בתשלום דמי ההפעלה לא יהווה הפרה יסודית, ובלבד שהפרה שכזו לא תתרחש יותר מ-3 (שלוש) פעמים.
- (ב) הפרת הוראה כלשהי מהוראות החוזה, שאינה מנויה בפסקה (א) לעיל, ואי-תיקונה בתוך פרק הזמן שנקבע על ידי החברה או חזרה על אותה הפרה.
- (ג) אם יינתן כנגד המפעיל צו פשיטת רגל ו/או צו פרוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או ימנו למפעיל נאמן זמני בפש"ר ו/או מפרק זמני ו/או כונס נכסים זמני, או תבוצע כנגד המפעיל פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסיו הדרושים ו/או הקשורים לביצוע התחייבויותיו שבחוזה זה, והצו או הפעולה כאמור לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 15 (חמישה עשר) יום ממועד ביצועם.
- (ד) אם המפעיל ו/או מי מבעלי מניותיו ו/או מנהליו ו/או השותפים בו יורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או בעבירה הקשורה בניהול עסק בתחום המזון והמשקאות, או אם יוגש כנגדם, או כנגד מי מהם, כתב אישור בעבירות מעין אלה.
- (ה) אם המפעיל הינו יחיד - במקרה של מות המפעיל (חו"ח).
- 19.2 במקרה של הפרה יסודית של החוזה, מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית לחברה בחוזה ו/או בדין, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה לאלתר ולתבוע מייד את פינוי הקפיטריה והחזרת החזקה הבלעדית בה במצב הקבוע בסעיף 16.1 לעיל לידי החברה;
- 19.3 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל זכות ו/או סעד המוקנים לחברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין אלא בנוסף לכל סעד כזה, במקרה של איחור בפינוי הקפיטריה והחזרת החזקה הבלעדית בה לידי החברה כשהיא במצב הקבוע בסעיף 16.1 דלעיל, ישלם המפעיל לחברה, מייד עם דרישתה הראשונה, פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש בסכום של 50 (חמישים) ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מחושבים בדרך הקבועה בסעיף 19.2 לעיל, לכל יום של איחור כאמור מהמועד שבו חייב היה המפעיל לעשות זאת עפ"י החוזה ועד למועד הביצוע בפועל.
- 19.4 המפעיל מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה כי בחן בקפידה את הוראות סעיפים 19.1, 19.2 ו-19.3 לעיל, והוא מוותר בזה ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה כנגד האמור בהן, לרבות סבירות סכומי הפיצויים הקבועים, המוסכמים והמוערכים מראש הקבועים בסעיפים 19.2 ו-19.3 לעיל.
- 19.5 החברה לא תהיה מנועה מלתבוע מהמפעיל סכומים נוספים כלשהם מעל לסכומים הנקובים בסעיפים 19.2 ו-19.3 לעיל אם יגיעו לה.

20. בטחונות

להבטחת קיום התחייבויותיו של המפעיל בהתאם לחוזה זה, כל ההתחייבויות יחד וכל אחת ואחת מהן לחוד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, להבטחת כיסוי ההוצאות ו/או הנזקים ו/או התשלומים החלים על המפעיל ולהקלת הגביה של דמי השכירות וכל תשלום אחר המגיע לחברה מהמפעיל, יפקיד המפעיל בידי החברה במעמד חתימתו של חוזה זה, צ'ק בטחון בגובה 15,000 ₪, חתום וללא תאריך (להלן: "צ'ק ביטחון"). הצ'ק הינו לפקודת החברה, למשך מלוא תקופת השכירות הבסיסית ותקופות האופציה, במידה ואלה ימומשו.

21. תנאים כלליים

- 21.1 חובות המפעיל לחברה על פי חוזה זה אינם ניתנים לקיזוז כנגד סכומים כלשהם שיגיעו למפעיל מהחברה, אם בכלל.
- 21.2 שום ארכה, הנחה, ויתור או אי הפעלתה, בין בכלל ובין במועד, של זכות מזכויותיה של החברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י דין לא יחשבו כויתור או כפוגעים בזכויות החברה אלא אם נעשו בכתב חתום כדין על ידי החברה.
- 21.3 הסכמה מצד החברה לסטות מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.
- 21.4 כל שינוי בחוזה זה, כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם החברה לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו בכתב ומראש ונחתמו כדין על ידי החברה.
- 21.5 סמכות השיפוט בכל תביעה הנובעת ו/או קשורה בחוזה זה, לרבות בפרשנותו, יישומו, אכיפתו ו/או הפרתו, מסורה אך ורק לבתי המשפט המוסמכים במחוז הדרום. על אף האמור ברישת סעיף זה לעיל, לחברה בלבד נתונה הזכות להגיש תביעה כאמור גם לבית המשפט המוסמך, שבתחום שטח שיפוטו מצויה כתובתו של המפעיל, כמפורט במבוא לחוזה זה.
- 21.6 כל הודעה שתשלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי כתובות הצדדים כאמור במבוא לחוזה, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה 72 (שבעים ושתיים) שעות לאחר מסירתה למשלוח במשרד הדואר. הודעה שתשלח באמצעות הפקסימיליה תחשב כאילו נמסרה בתחילת יום העסקים הראשון שלאחר מועד שידורה התקין, שניתן לגביו אישור טלפוני.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המפעיל

החברה