

## חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ

מרכז ספיר, ד.ג. ערבה 8682500

טלפון: 08-6592242

מכרז זוטא מס' 28/04/2025

### מכרז לניהול ולהפעלה של סטודיו במרכז השחיה בספיר

#### הוראות למשתתפים במכרז

#### 1. כללי

- 1.1 חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ (להלן - "החברה"), אשר מפעילה ומנהלת את מרכז השחיה בספיר, מזמינה בזה הצעות לניהול ולהפעלה של סטודיו בשטח של כ- 100 מ"ר, המתוחם בתשריט המצורף כנספח "א" לחוזה, המצוי במרכז השחיה בספיר (להלן ביחד - "הסטודיו").
- 1.2 הניהול וההפעלה של הסטודיו יבוצעו בהתאם להוראות המפורטות במסמכי המכרז בכלל, ובהתאם להוראות החוזה המצורף, על נספחיו, בפרט (לעיל ולהלן - "החוזה").
- 1.3 החברה תעמיד את הסטודיו לרשות המציע, שהצעתו תתקבל על ידה (להלן - "המפעיל"), במצבו "כפי שהוא" (AS IS). התשתיות והציוד שיהיו דרושים להפעלת הסטודיו - יסופקו על ידי המפעיל על חשבונו ועל אחריותו.
- 1.4 הניהול וההפעלה של הסטודיו יבוצעו על בסיס קבלני, כאשר על המפעיל יהיה לספק, על אחריותו ועל חשבונו, את כל הדרוש לניהולו ולהפעלתו של הסטודיו: לרבות כל הציוד והמכשור הדרוש לכך וכל כוח האדם.
- 1.5 החוזה הינו לתקופה קצובה, בת 24 (עשרים וארבע) חודשים, שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסופה ביום \_\_\_\_\_ (להלן - "תקופת החוזה").
- 1.6 המפעיל ינהל את הסטודיו על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, ללא סיוע כספי או אחר כלשהו מצד החברה.
- 1.7 המפעיל ישלם לחברה עבור הרשות הניתנת לו לנהל ולהפעיל את הסטודיו דמי הפעלה בסכום הנקוב בסעיף 8.א להצעתו, והכל כמפורט בחוזה, בהצעתו של המציע ובכתב הוראות זה.

#### 2. ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליכי המכרז

- 2.1 להלן טבלה המרכזת את המועדים ולוחות הזמנים לקיום הליכי המכרז:

שעה	מועד ביצוע	סעיף בכתב ההוראות למשתתפים במכרז	פעולה
12:00	29/04/2028		מועד פרסום המכרז
11:30	05/05/2025	סעיף 18.5	מועד מפגש מציעים וסיור בנכס
12:00	11/05/2025	סעיפים 8.3 ו-18.2	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
14:00	15/05/2025	סעיף 14.2	המועד האחרון להגשת הצעות למכרז

2.2 החברה תהיה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לדחות את המועדים הנקובים בסעיף 2.1 לעיל, בתקופה קצובה נוספת אחת או יותר. אין באמור בסעיף זה לעיל משום התחייבות ו/או הבטחה של החברה למתן ארכה כלשהי, ולא תהיה למשתתפים במכרז זכות לדרוש מהחברה ארכה כלשהי.

### 3. רשאים להשתתף במכרז

3.1 רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הצעות לניהול ולהפעלת הסטודיו אך ורק מי שמתקיימים בהם, במועד האחרון להגשת הצעות למכרז, כל התנאים המצטברים המפורטים להלן:

- (א) המציע הינו אזרח ותושב ישראל או תאגיד הרשום כדין בישראל;
- (ב) המציע הינו בעל ניסיון מוכח ומוצלח של 5 שנים לפחות במהלך התקופה 1/1/2019 - 31/3/2025 בניהול ובהפעלה בישראל של עסק/ים הדומה/ים במהות/ים לסטודיו.
- (ג) המציע, ובמציע שהוא תאגיד – התאגיד ו/או בעלי מניותיו ו/או מנהליו (דירקטורים ומנכ"ל) ו/או השותפים בשותפות, לא הורשע, במהלך 7 (שבע) השנים שקודם המועד האחרון להגשת הצעות למכרז, בעבירות פליליות שיש עמן קלון, לדעת החברה.
- (ד) המציע (ובתאגיד - נציג מטעמו) השתתף בביקור בסטודיו, כאמור להלן.

3.2 להוכחת עמידתו בתנאי הסף, שפורטו בסעיף 3.1 לעיל, על המציע להגיש במצורף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן:

- (א) מציע שהוא תאגיד יצרף להצעתו תצלום תעודת התאגדות או רישום במרשם על פי דין, ותדפיס עדכני של תמצית הרישום המתנהל לגביו במרשם על פי דין.
- (ב) להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 3.2(ב) לעיל, על המציע לצרף להצעתו (על גבי דף נפרד) פירוט של ניסיונו בניהול ובהפעלה בישראל של עסק/ים הדומה/ים במהות/ים לסטודיו, בכלל זאת פירוט מיקום העסק/ים ומגוון הפעילות המבוצעת בו/בהם וכן אינפורמציה מפורטת עליו ועל האנשים הצפויים להיות מועסקים על ידו בסטודיו ופרטי נסיונם בתחום.

- 4. מסמכי המכרז**
- 4.1 מסמכי המכרז, אשר לאחר חתימת החוזה עם המציע, שהצעתו תתקבל על ידי החברה, יהפכו למסמכי החוזה, הם אלה:
- (א) כתב ההוראות למשתתפים במכרז;
- (ב) כתב ההצעה;
- (ג) החוזה על נספחיו:
- (1) **נספח "א" לחוזה** – תשריט שטח הסטודיו;
- (2) **נספח "ב" לחוזה** – אישור על קיום ביטוחים;
- (לעיל ולהלן - "מסמכי המכרז").
- 4.2 אם תמצא סתירה בין מסמכי המכרז ו/או אי בהירות לגבי האמור בהם, תהיה החברה רשאית לבחור, לפי שיקול דעתה המלא והמוחלט, את הניסוח הנכון ו/או את הפירוש העדיף של מסמכי המכרז, ולמציע לא תהא כל טענה ו/או תביעה הנובעת מהסתירה ו/או מאי הבהירות כאמור ו/או מהפירוש שנבחר על ידי החברה.
- 4.3 כל סתירה ו/או אי התאמה בין מסמכי המכרז השונים ו/או בין הוראות שונות בתוך אותו מסמך, יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע או את זכויות החברה.

**5. בדיקות מוקדמות, הבהרות ושינויים**

- 5.1 המציע יקרא בעיון ויבדוק את כל מסמכי המכרז, יבקר בסטודיו וינקוט באמצעים אחרים הנראים לו כנחוצים לחקור את תנאי המקום, ואת תנאי ההתקשרות עם החברה, לרבות את התשתיות הקיימות בסטודיו, את מהות וכמות הריהוט, הציוד המכשירים החשמליים ויתר הציוד שיהיו דרושים להפעלת הסטודיו, את מהות וכמות העבודה הנדרשת ואת הקשיים העלולים להתגלות במהלך הניהול וההפעלה של הסטודיו בהתאם למסמכי המכרז.
- ידיעות והסברים נוספים בכל הנוגע למכרז ולניהול והפעלת הסטודיו יימסרו למעוניינים בזמן ובמקום הנקובים בהוראות אלו להלן.
- 5.2 אם ימצא המציע סתירות, שגיאות ו/או אי-התאמות במסמכי המכרז ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למוכן המדויק של תנאי או פרט הכלולים בהם, עליו להודיע על כך בכתב, שיימסר לחברה עד לא יאוחר מיום **11/05/2025 בשעה 12:00**. במידת הצורך תימסרנה תשובות בכתב לכל המשתתפים במכרז. על המציע לצרף להצעתו את התשובות האמורות כשהן חתומות על ידו, ותשובות אלה יהוו חלק ממסמכי המכרז.
- מבלי לגרוע מן האמור בדרישת סעיף זה לעיל, מוסמכת החברה ליתן מיוזמתה הבהרות לאמור במסמכי המכרז ו/או לתקן טעויות שנפלו בהם בהודעה בכתב שתימסר לכל המשתתפים. על המציע לצרף להצעתו את הבהרות ו/או התיקונים האמורים כשהם חתומים על ידו, והם יהוו חלק ממסמכי המכרז.
- 5.3 החברה אינה נושאת באחריות לפירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל-פה למשתתפים ואלה לא יחייבו אותה.

## 6. מחירים - מילוי מסמכי המכרז

- 6.1 על המציע לרשום בדיו ובכתב יד ברור בסעיף 8.א לכתב ההצעה, את סכום דמי ההפעלה החודשיים, המוצעים על ידו לחברה תמורת כל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, בתוספת מע"מ כדין, וחלק יחסי עבור חלק של חודש.
- אין להציע דמי הפעלה בסכום הנמוך מ-800 ( ) ₪ לחודש בתוספת מע"מ כדין. הצעה בסכום נמוך יותר תידחה על הסף.
- 6.2 על המציע לפרט בכתב ההצעה את זהות אנשי הצוות והאדם המיועד לנהל ולהפעיל את הסטודיו, בצירוף פרטי ניסיונם והתמחותם בתחומים החברה הקשורים להפעלת הסטודיו
- 6.3 אין לרשום כל שינוי, תוספת, מחיקה, הערה או הסתייגות במסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל אופן אחר שהוא, אלא אם הדבר נתבקש במפורש במסמכי המכרז. כל רישום כזה שלא נתבקש ייחשב כאילו אינו קיים, ובמקרה שלדעת החברה הוא מהותי - עלול הוא לפסול את ההצעה.

## 7. חתימה על מסמכי המכרז והמצאת אישורים

- 7.1 על המציע לחתום על כל עמוד ועמוד של מסמכי המכרז, לרבות על עמודי הוראות אלו ועל החוזה ונספחיו - הצעה שלא תהיה חתומה כחוק על ידי המציע כמפורט להלן לא תובא לדיון:
- (א) במקרה שההצעה מוגשת על ידי יחיד, יחתום המציע בצירוף אישור של עו"ד או רו"ח לאימות חתימתו של המציע.
- (ב) במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, יחתמו מורשי החתימה מטעם התאגיד בצירוף חותמת התאגיד, ויצורף אישור עו"ד על סמכותם לחתום בשם התאגיד. כן תצורף הוכחה (מאושרת ע"י עו"ד או רשות מוסמכת) על רישום התאגיד, ורשימה מאושרת של בעלי מניותיו, מנהליו או השותפים בו, מספרי תעודות הזהות שלהם וכתובותיהם.
- 7.2 **חובה על המציע לצרף להצעתו מסמכים ואישורים כדלקמן:**
- (א) מסמכים להוכחת עמידתו בתנאי הסף, כאמור בסעיף 3.2 לעיל.
- (ב) אישור בדבר היותו עוסק מורשה, ואישור פקיד שומה או רו"ח על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976.
- (ג) תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח המצורף לכתב ההצעה, חתום ומאומת כדין.
- (ד) אישורים ומסמכים כאמור בסעיף 7.1 לעיל.
- (ה) מסמכים חתומים כאמור להלן בסעיף 14.3 להוראות אלו.

**לכתב הוראות זה מצורפת רשימת כל המסמכים שעל המציע לצרף להצעתו (Check List). המציע מתבקש לוודא בעזרת רשימה זו שאכן צירף להצעה את כל המסמכים הנדרשים.**

8. **בוטל**

9. **חתימת החוזה, ערבות לקיום החוזה**

9.1 המציע, אשר הצעתו תתקבל על ידי החברה, יחתום על כל מסמכי החוזה, וימציא לחברה ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן, ללא תנאי (אוטונומית), שהוצאה על ידו לטובת החברה, שתהווה ערבות לקיום החוזה, בסך של 9,000 (במילים: **תשעת אלפים**) ₪ ובתנאים המפורטים בחוזה, הכל להנחת דעתה של החברה, וכן אישור על קיום ביטוחים כנדרש בחוזה, כל זאת תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת ההודעה מהחברה על קבלת הצעתו, או תוך פרק זמן אחר שייקבע על ידי החברה.

9.2 אם המציע, אשר הצעתו נתקבלה, לא יחתום על החוזה ו/או לא ימציא ערבות לקיום החוזה ו/או לא ימציא אישור על קיום ביטוחים כנדרש בחוזה, תהיה החברה רשאית למסור את ניהול והפעלת הסטודיו למציע אחר אשר הצעתו נראית לה כנוחה או כמתאימה או ככדאית לה ביותר, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, והערבות להצעה תחולט לטובת החברה כאמור בסעיף 8.4 לעיל.

10. **תוקף ההצעה**

ההצעה תישאר בתוקף למשך 60 (שישים) יום מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות. אם יידרש לכך בכתב ע"י החברה יאריך המציע ב-30 (שלושים) יום נוספים את תוקף הצעתו ואת תוקף הערבות להצעה, כאמור בסעיף 8 לעיל.

11. **המקום והזמן להגשת ההצעות**

11.1 ההצעה תוגש במעטפה, סגורה וחתומה, שעל גביה תהיה רשומה כתובת החברה ופרטי המכרז. ההצעה תוגש בעותק אחד. יחד עם ההצעה יחזיר המציע לחברה את כל מסמכי המכרז. **אין לרשום על גבי המעטפה את פרטיו של המציע או כל סימן מזהה אחר.**

11.2 ההצעה, כשהיא מושלמת וחתומה לפי כל דרישות ההוראות הכלולות במסמך זה, צריכה להגיע **במסירה אישית** לתיבת המכרזים שבמשרדי המועצה (מחלקת רכש) עד יום **15/05/2025**. שעה **14:00** (להלן - "המועד האחרון להגשת ההצעות"). **אין לשלוח את ההצעות בדואר.**

11.3 כל הצעה שלא תגיע לתיבת המכרזים בהתאם להוראות סעיף 11.2 לעיל - לא תובא לדיון.

12. **הוצאות**

החברה לא תחזיר ולא תשתתף בשום צורה בהוצאות כלשהן, לרבות הבדיקות המוקדמות, הערבויות, ביול הערבויות, דמי רכישת מסמכי המכרז או הוצאות אחרות כלשהן הכרוכות בהגשת ההצעות ו/או הנובעות הימנה.

### 13. הוראות שונות

13.1 בבחירתו של הזוכה יינתן המשקל היחסי לפרמטרים הבאים בהתאם למצוין לצדם ובהתאם למפורט בנספח 1 לכתב הוראות זה - "קריטריונים לבחירת זוכה במכרז":

(א) לסכום דמי ההפעלה, המוצעים על ידי המציע, יינתן משקל יחסי של 50% (חמישים אחוז);

(ב) להתאמתו, רצינותו, נסיונו המצטבר הרלוונטי (שלו ושל עובדיו), והתכניות שיציג המציע ביחס להפעלת הסטודיו והיקף השירות שיסופק בו, יינתן משקל יחסי של 50% (חמישים אחוז);

13.2 החברה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמליים באיזו הצעה שהיא, אם ויתור כזה לא יגרום נזק לחברה.

13.3 בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שהחברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לאפשר למציע שהצעתו חסרה ו/או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו, הכל לפי שיקול דעתה המלא, בדרך ובתנאים שתקבע.

13.4 החברה שומרת לעצמה את הזכות:

(א) לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן ולבטל את המכרז, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי; במקרה של ביטול המכרז לא תהיה החברה חייבת לפצות את המשתתפים במכרז ו/או לשלם להם תשלום כלשהו.

(ב) למסור את הניהול וההפעלה של הסטודיו לבעל ההצעה הנראית לה ככדאית ביותר בשבילה, אפילו אם היא איננה ההצעה המשתלמת ביותר.

13.5 החברה שומרת לעצמה את הזכות לערוך חקירות ובדיקות לפי ראות עיניה אודות המציעים, כולם או מקצתם, ובכלל זה אודות עברם וניסיונם. בהגשת ההצעה רואים את המציע כמי שהסכים מרצונו הטוב והחופשי לעריכת בדיקות וחקירות כאמור. מציע שלא ישתף פעולה בעריכת החקירות והבדיקות כאמור ו/או ימסור מידע לא נכון, יחולו לגביו הוראות סעיף 8.4 לעיל.

13.6 החברה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מהמציע הבהרות והסברים להצעתו, לרבות לענין התחשיב העסקי/כלכלי לפיו בנה את הצעתו. בהגשת ההצעה רואים את המציע כמי שהסכים מרצונו הטוב והחופשי לקיום הברור כאמור.

13.7 החברה תהיה רשאית לדחות הצעה, אם תגיע למסקנה שהיא תכסיסנית ו/או הוגשה בחוסר תום לב ו/או שהתחשיב העסקי/כלכלי לפיו נבנתה הינו שגוי ו/או בלתי סביר בעליל, באופן שלא יהיה ניתן להפעיל את הסטודיו בנתונים אלה.

13.8 החברה תהיה רשאית לקחת בחשבון במסגרת החלטתה על הזוכה במכרז, נסיון ו/או מידע ו/או התנהלות קודמים של המציע מולה ו/או מול אחד מהגופים הפועלים באזור וכן תהיה רשאית לפסול על הסף ו/או לא לקבל את הצעתו של מציע אשר לגביו התקבל בידיה מידע שלילי או בעייתי באשר לדרכי התנהלותו ו/או התנהגותו של אותו מציע.

13.9 אין לכתוב ו/או למלא פרטים בעיפרון באיזה ממסמכי המכרז. אין להשתמש בטיפקס, במקרה שיש צורך לבצע תיקון של רישום שבוצע, יש לסמן "א" על הרישום שרוצים לתקן, ולכתוב מחדש בעט. ביצוע רישום בניגוד לאמור בסעיף זה עלול לגרום לפסילת ההצעה.

#### 14. בקשות לקבלת מידע נוסף וביקור בסטודיו

14.1 בקשות לקבלת ידיעות והסברים נוספים בכל הנוגע לניהול ולהפעלה של הסטודיו יוכל המציע להגיש, בכתב בלבד, באמצעות דוא"ל [naomi@arava.co.il](mailto:naomi@arava.co.il) לידי נעמי בקר. ניתן לפנות בבקשות לקבלת ידיעות והסברים כאמור עד לא יאחר מיום 11/05/2025 עד השעה שעה 12:00.

14.2 סיור בסטודיו ייערך ביום 05/05/2025 בשעה 12:00. נא להגיע במועד הנ"ל למרכז השחיה בספיר. ההשתתפות בביקור הינה חובה ומהווה תנאי מוקדם להגשת הצעה למכרז.

14.3 התשובות וההבהרות בנוגע למכרז, אשר יינתנו על ידי החברה מיוזמתה ו/או כמענה לשאלות כאמור בסעיף 14.1 לעיל, יפורסמו באתר המועצה. בנוסף תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, להפיץ את התשובות וההבהרות באמצעות הפקסימיליה או בדואר אלקטרוני. כל מציע חייב לצרף להצעתו את התשובות וההבהרות מטעם החברה כאמור לעיל, כשהן חתומות על ידו והן תהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

#### 15. הודעות ונציגות

15.1 בעת רכישת מסמכי המכרז או בעת סיור המציעים יהיה על המציע להודיע לחברה את כתובתו לצורך מסירת הודעות בכל הקשור במכרז זה, וכן את שמו, מספר הטלפון, וכתובת הדוא"ל של האדם אשר ייצג אותו בכל הקשור במכרז זה.

15.2 בכל הקשור במכרז זה תעמוד החברה בקשר עם הנציג עליו יודיע המציע, כאמור בסעיף 15.1 לעיל, או עם אדם אחר עליו יודיע המציע בכתב בציון כל הפרטים הנזכרים בסעיף 15.1 לעיל.

15.3 כל הודעה שתשלח על ידי החברה בדואר רשום לפי המען שמסר המציע, כאמור בסעיף 15.1 לעיל, תחשב כאילו נתקבלה על ידי המציע כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות ממועד מסירתה למשלוח במשרד הדואר. הודעה שתשלח בדוא"ל לכתובת דוא"ל שנמסר על ידי

המציע, כאמור בסעיף 15.1 לעיל, תחשב כנתקבלה בתחילת יום העסקים הראשון  
שלאחר שידורה, שניתן עליו אישור.

**בכבוד רב,**

**נעמי בקר, מנכ"לית החברה**

### **רשימת מסמכים להגשה (Check List)**

לנוחיות המציעים להלן רשימת המסמכים שעליהם להגיש. מובהר שרשימה זו הינה לצרכי הנוחיות בלבד, ואין בה כדי לפטור את המציעים מקריאת מסמכי הכרז כולם, מבחינה מדוקדקת של תנאיהם ומעמידה בתנאים אלה - כולם ללא יוצא מן הכלל. במקרה של סתירה ו/או אי-התאמה כלשהי בין האמור ברשימה זו לבין האמור במסמכי המכרז - יגבר האמור במסמכי המכרז :

מס'	תאור המסמך	סעיף בכתב ההוראות למשתתפים	√
1.	כתב הוראות למשתתפים, חתום על כל עמוד	7.1	
2.	כתב הצעה חתום על כל עמוד + חתימה מלאה בסוף + אישור עו"ד	7.1	
	תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשלו"ו-1976, המצורף לכתב ההצעה.	7.2(ד)	
3.	חוזה ונספחיו חתומים על כל עמוד + חתימה מלאה במקומות המיועדים לכך	7.1	
4.	מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף :	3.2	
	4.1 מסמכים בנוגע לתאגיד המציע	3.2(א)	
	4.2 מסמך ובו פירוט נסיונו של המציע בניהול ובהפעלה בישראל של עסק/ים הדומה/ים במהות/ם לסטודיו,	3.2(ב)	
5.	בוטל		
6.	אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים	7.2(ג)	
7.	אישור עו"ד בדבר זהות מורשי החתימה בשם התאגיד המציע	7.1	
8.	ערבות בנקאית להצעה	8	
9.	תשובות והבהרות שניתנו ע"י החברה חתומות ע"י המציע	14.3	

**מכרז מס' 28-04/2025 להפעלת סטודיו במרכז השחיה בספיר**

**נספח 1 - פירוט אופן חישוב הניקוד לבחירת ההצעה הזוכה**

החברה תבחר את ההצעה הזוכה, בהתאם לקריטריונים המפורטים להלן, מבין הצעות המציעים אשר יעמדו בכל תנאי הסף להשתתפות במכרז. הצעת כל מציע תישקל בהתאם לטבלת שקלול שתכלול את המרכיבים שיפורטו להלן, כאשר הניקוד המקסימאלי למרכיב **מחיר ההצעה (המחיר)** הינו 50 (חמישים) נקודות, והניקוד המקסימאלי למרכיב **האיכות** (כמפורט להלן) הינו 50 (חמישים) נקודות.

**מודגש כי מציע שיקבל ברכיב האיכות פחות מ – 25 נקודות – הצעתו תידחה.**

**נוסחת השקלול במרכיב המחיר (עד 50 נקודות)**

ההצעות ידורגו באופן הבא: הניקוד ינתן בדרך של חלוקת 50 הנקודות ביחס להצעה הכספית כדלקמן:

1. הניקוד המקסימאלי שניתן לקבל עבור רכיב זה הוא 50 נקודות.
2. מציע שיציע סך של 800 ₪ לחודש (סכום המינימום) – יקבל 10 נקודות.
3. עבור כל 100 ₪ נוספים בהצעה מעבר לסך של 800 ₪ - יקבל מציע נקודה אחת נוספת.

**פירוט רכיבי האיכות (עד 70 נקודות)**

- א. הצוות המקצועי יראיין את המציע ויבחן את תכניותיו להפעלת הסטודיו, ניסיונו (שלו ושל עובדיו המיועדים), מידת התאמתו להפעלת הסטודיו וכן את הבסיס הכלכלי להצעתו הכספית, לרבות את סבירותה.
- ג. הניקוד יינתן בהתבסס על הראיון האישי של המציע, על המסמכים שמסר ועל כל מידע אחר שברשות החברה, לרבות מידע על ניסיון קודם מול החברה ו/או מול אחד מהגופים האזוריים.
- ד. הניקוד המקסימאלי שמציע יכול לקבל ברכיב זה הינו 50 (חמישים) נקודות.
- ה. מציע שיקבל ברכיב זה ניקוד מצטבר של פחות מ – 25 נקודות, הצעתו תידחה.

**1. ניסיון – עד 20 נקודות, לפי הפירוט הבא:**

- 1.1 ניסיון אישי בניהול עסק הדומה לסטודיו על בסיס כלכלי – עד 15 נקודות.
- 1.3 ניסיון של העובדים הצפויים לעבוד בעסק – עד 5 נקודות.
2. **תוכניותיו להפעלת הסטודיו – עד 30 נקודות, לפי הפירוט הבא:**
  - 2.1 התכנית המהותית והעסקית להפעלת הסטודיו – עד 10 נקודות.
  - 2.2 התרשמות אישית מהמציע, לרבות רמת מחויבותו להצלחת הפעלת הסטודיו, המקצועיות בהתייחסותו למכרז, והתוכניות הראשוניות ביחס להפעלת הסטודיו – עד 20 נקודות.

**ההצעות תיבחנה ע"י צוות מקצועי כדלקמן:**

1. מנכ"לית החברה.
2. יונתן נריסנה – מנהל מרכז שחייה.
3. חבר/ת ועדת המכרזים של החברה.

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
חברה לפיתוח ולבנין בע"מ ("החברה")  
מרכז ספיר, ד.ג. ערבה 86825

א.ג.,

הנדון: מכרז מספר 28-04/2025 לניהול ולהפעלה סטודיו במרכז השחיה בספיר  
כתב הצעה

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_  
ת.ז./חברה/אגודה שיתופית/שותפות \_\_\_\_\_ שכתובתי \_\_\_\_\_  
מצהיר, מסכים ומתחייב בזה כדלקמן:

16. קראתי בעיון את כתב ההוראות למשתתפים במכרז לניהול והפעלה של סטודיו במרכז השחיה בספיר (להלן – "המכרז"), ובפרט את החוזה הכלול בהם (להלן – "החוזה"), והנני מצהיר כי הבנתי את מסמכי המכרז על פרטיהם (להלן ביחד - "מסמכי המכרז"), כי תנאי המכרז והתנאים לניהול ולהפעלה של הסטודיו ידועים ומובנים לי, וכי בהתאם לכל אלה ועל פיהם ביססתי את הצעתי.

17. אני מסכים לכל הזכויות השמורות לחברה בכתב ההוראות למשתתפים במכרז וביתר מסמכי המכרז. אני מסכים שהחברה תהיה חופשית לקבל או לסרב לקבל הצעה זו, למסור את הניהול וההפעלה של הסטודיו לבעל ההצעה שתראה לה ככדאית ביותר בשבילה, אפילו אם היא איננה ההצעה הטובה ביותר, ולהביא בחשבון את הפרמטרים המפורטים בכתב ההוראות למשתתפים במכרז, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה, כמפורט בכתב ההוראות למשתתפים במכרז, ואני מתחייב לקבל כל החלטה כאמור של החברה.

18. ידוע לי כי החברה תהיה רשאית לקחת בחשבון במסגרת החלטתה על הזוכה במכרז, נסיון ו/או מידע ו/או התנהלות קודמים של המציע מולה ו/או מול אחד מהגופים הפועלים באזור וכן תהיה רשאית לפסול על הסף ו/או לא לקבל את הצעתו של מציע אשר לגביו התקבל בידיה מידע שלילי או בעייתי באשר לדרכי התנהלותו ו/או התנהגותו של אותו מציע.

19. הנני מצהיר בזה, כי אני בעל יכולת ארגונית, מקצועית וכלכלית וכח האדם הדרושים לניהול ולהפעלה של הסטודיו ולקיום כל ההתחייבויות נשוא החוזה, וכי אני עומד בכל תנאי הסף להשתתפות במכרז, הקבועים בסעיף 3.1 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז, שכן:

- 19.1 הנני אזרח ותושב ישראל או תאגיד הרשום כדין ישראל;
- 19.2 הנני בעל ניסיון מוכח בניהול ובהפעלה בישראל של עסקים הדומה/ים במהות/ם לסטודיו בתקופה הנדרשת בתנאי הסף המפורטים בכתב ההוראות;
- 19.3 לא הורשעתי, ובתאגיד – התאגיד המציע ו/או בעלי מניות ו/או מנהליו (דירקטורים ומנכ"ל) ו/או השותפים בשותפות, לא הורשעו, במהלך 7 (שבע) השנים שקודם המועד האחרון להגשת הצעות למכרז, בעבירות פליליות שיש עמן קלון.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

- 19.4 השתתפתי (ובתאגיד - נציג מטעמי השתתף) בביקור בסטודיו, כאמור בסעיף 14.2 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז.
20. להוכחת עמידתי בתנאי הסף, כאמור בסעיף 3 לעיל, הנני מצרף להצעתי את המסמכים הבאים :
- 20.1 (בתאגיד) תצלום תעודת התאגדות או רישום במרשם על פי דין, ותדפיס עדכני של תמצית הרישום המתנהל לגבי במרשם על פי דין.
- 20.2 להוכחת עמידתי בתנאי הסף כאמור בסעיף 3.2 לעיל, הנני מצרף להצעתי (על גבי דף נפרד) פירוט של ניסיוני בניהול ובהפעלה בישראל של עסק/ים הדומה/ים במהות/ם לסטודיו, בכלל זאת פירוט הצוות המיועד לעבוד בסטודיו ופרטי ניסונו.
21. הנני מצרף להצעתי זו את המסמכים הבאים :
- 21.1 אישור בדבר היותי עוסק מורשה, ואישור פקיד שומה או רו"ח על ניהול פנקסי חשבונות (רשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976.
- 21.2 תצהיר לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, חתום ומאומת כדין.
- 21.3 אישורים ומסמכים כאמור בסעיף 7.1 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז.
- 21.4 מסמכים חתומים כאמור בסעיף 14.3 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז.
22. ביקרתי בסטודיו ונקטתי בכל האמצעים הנראים לי כנחוצים כדי לחקור את תנאי המקום, את מהות וכמות הציוד והמכשירים החשמליים שיהיו דרושים להפעלת הסטודיו, את מהות וכמות העבודה הנדרשת ואת הקשיים העלולים להתגלות בניהולו ובהפעלתו בהתאם למסמכי המכרז. כמו כן קיבלתי מהחברה, לשביעות רצוני המלאה, כל מידע ונתון שהיו דרושים לדעתי לצורך בדיקותי המוקדמות לפני הגשת הצעתי זו.
23. לאחר שבדקתי ובחנתי בחינה זהירה ומדוקדקת את כל תנאי המכרז הנני מגיש הצעתי זו, והריני מתחייב בזה לקיים את כל ההוראות הכלולות במסמכי המכרז ולהוציאן לפועל לשביעות רצונכם המלאה.
24. אם תקבלו את הצעתי, אני מתחייב לשלם לכם עבור הזכות לנהל ולהפעיל את הסטודיו, דמי הפעלה כדלקמן :  
דמי הפעלה בסך של \_\_\_\_\_ (במילים : \_\_\_\_\_) ש"ח, בתוספת מע"מ כדין לכל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, וחלק יחסי עבור חלק של חודש (להלן - "דמי הפעלה"). **(\*אין להציע דמי הפעלה בסכום נמוך מ-800 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדין)**
25. אם תקבלו את הצעתי אפעיל ואנהל את הסטודיו בעצמי / אפעיל ואנהל את הסטודיו באמצעות מר / גב' \_\_\_\_\_, העומד/ת בתנאים הקבועים בסעיף 4.3 לעיל.
26. בוטל.

27. הנני מסכים ונותן לכם בזה את אישורי לבצע חקירות ובדיקות אודותי כמפורט בכתב ההוראות למשתתפים במכרז, ואני מתחייב לשתף פעולה בכל דרך שתידרש על ידיכם לצורך עריכת הבדיקות והחקירות האמורות, לרבות הגשת מסמכים ומתן הסברים נוספים, אשר יידרשו על ידיכם לצורך בחינת הצעתי.
28. הצעתי תישאר בתוקפה במשך תקופה של 60 (שישים) יום מהתאריך שנקבע כמועד אחרון להגשת ההצעות, ואם תתקבל הצעתי זו - היא לא תבוטל. אם אדרש לכך בכתב על ידיכם, אני מתחייב להאריך ב-30 (שלושים) יום נוספים את תוקף הצעתי ואת תוקף הערבות להצעה, הנזכרת בסעיף 10 לעיל.
29. אם תתקבל הצעתי ואדרש על ידיכם לקיים התחייבויותי שבהצעתי זו - אעשה זאת בלי כל השהייה, כדי להתחיל בניהול ובהפעלה של הסטודיו, ולקיים את כל יתר התחייבויותי שבמסמכי המכרז בתוך לוח הזמנים הקבוע לכך בחוזה.
30. אם תחליטו לקבל הצעתי הריני מתחייב בזה כדלקמן :
- 30.1 לחתום על עותקים נוספים של החוזה ונספחיו תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת ההודעה על החלטתכם לקבל את הצעתי.
- 30.2 לקיים במלואן ובאופן מדויק את כל התחייבויותי שבמסמכי המכרז בכלל ובחוזה בפרט.
- 30.3 להתחיל בניהול ובהפעלה של הסטודיו בהתאם לכל התנאים שבמסמכי המכרז ולפי לוח הזמנים הקבוע בחוזה, הכל לשביעות רצונכם המלאה.
- 30.4 להפקיד בידכם - במועד חתימת החוזה - ערבות בנקאית אוטונומית על סך \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, להנחת דעתכם, בהתאם להוראות החוזה. על ערבות זו יחולו כל התנאים המפורטים במסמכי המכרז.
- 15.5 להפקיד בידכם - במועד חתימת החוזה - אישור על קיום ביטוחים כנדרש בחוזה.
31. הנני מתחייב להודיע לכם על כל שינוי שיחול באיזה מהנתונים המפורטים בהצעתי ו/או באיזה מהנתונים הדרושים לבחינת הצעתי, וזאת מהמועד שלאחר הגשת הצעתי ועד למועד ההכרזה על הזוכה; וידוע לי שתהיו רשאים למחוק אותי מרשימת המציעים במקרה שיחול בנתונים האמורים שינוי אשר ייראה לכם מהותי, בין אם נודע לכם על כך ממני ובין אם נודע לכם על כך בדרך אחרת.
32. ידוע לי שמציעים שהצעתם לא תזכה יהיו רשאים לדרוש לעיין בהצעה שזכתה. לפיכך, אם הצעתי תתקבל אני מצהיר מראש על הסכמתי לגילוי הצעתי בפני המציעים האחרים.
33. הנני מצהיר ומתחייב בזה כי מיום חתימתי על הצעתי זו, מחייב אותי החוזה על כל המסמכים המצורפים אליו, וגם אם לא אקיים התחייבותי שבסעיף 14.1 לעיל, תחשב הצעתי וקבלתה על ידי החברה בכתב כחוזה מחייב בין החברה לבניני, מבלי שהדבר יגרע מזכויותיה של החברה כמפורט במסמכי המכרז.

34. בעצם הגשת הצעתני זו הריני נותן בזה הסכמתי לכל התנאים הכלולים במסמכי המכרז והנני מוותר בזה ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי הקשור בהפעלת הסטודיו ו/או לכל תנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי המכרז, לרבות סבירותם.

הצעתני זו ניתנה ביום \_\_\_\_\_ מתוך הבנת כל התנאים הקבועים במסמכי המכרז ורצוני החופשי.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימת המציע

### אישור עורך-דין

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה ש- \_\_\_\_\_ חתם/מו בפני על כתב ההצעה דלעיל, לאחר שהצהיר/ו בפני על נכונות האמור בו, וכי חתימתו/תם, עם/בלי חותמת, מחייבת אותו/את \_\_\_\_\_ לכל דבר וענין.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
ת א ר י ד

**תצהיר לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, בעל ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להצעתו של \_\_\_\_\_, בעל ת.ז. / תאגיד מס' \_\_\_\_\_ (להלן – "המציע"), במכרז פומבי 28-04/2024 לניהול ולהפעלה של סטודיו, שפרסמה החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ (להלן – "המכרז").

2. למיטב ידיעתי, עד המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לא הורשעו המציע, ובמציע שהוא תאגיד – התאגיד המציע ובעל זיקה אליו, ביותר מ-2 (שתי) עבירות; ואם הורשעו ביותר מ-2 (שתי) עבירות - כי במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת (1) לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

לענין סעיף זה, כל המונחים יהיו כמשמעותם בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

3. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

הנני מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני \_\_\_\_\_, עו"ד, בעל רישיון מס' \_\_\_\_\_, כתובת \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, שזיהה עצמו לפי ת.ז. מס' \_\_\_\_\_/המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

## ח ו ז ה

שנערך ונחתם במרכז ספיר ביום \_\_\_\_\_

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

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

והואיל והחברה פרסמה מכרז מספר **28-04/2025** לניהול ולהפעלה של סטודיו במרכז השחיה בספיר בשטח של כ-100 מ"ר, המתוחם בתשריט המצורף **כנספח "א"** לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן - "הסטודיו");

והואיל והמפעיל הגיש לחברה הצעה לניהול ולהפעלה של הסטודיו;

והואיל והחברה החליטה לקבל הצעתו של המפעיל לניהול ולהפעלה של הסטודיו, 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 הסטודיו, כפי שפורטו בסעיף 3 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז, ובהתאם להצהרותיו בכתב ההצעה.

2.2 הינו בעל יכולת ארגונית, מקצועית וכלכלית הדרושים לניהול ולהפעלה של הסטודיו ולקיום כל ההתחייבויות נשוא חוזה זה.

2.3 נהירים לו כל תנאי החוזה וכי ביקר בסטודיו, בדק ובחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בניהול ובהפעלה של הסטודיו ו/או הנובעים מהם, לרבות מקומה של הסטודיו

חתימת המציע : \_\_\_\_\_

וסביבתה, דרכי הגישה אליהם, מערכות האינסטלציה של חשמל, מים וביוב, התשתיות הקיימים בסטודיו, מהות וכמות המכשירים החשמליים ויתר הציוד, כוח האדם והיקף העבודה שידרשו לניהול ולהפעלתו של הסטודיו וקיום התחייבויותיו שבחווה זה.

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 הסטודיו ו/או בתשתיות ו/או בריהוט הקיימים בה ו/או בניהול ובהפעלה של הסטודיו וקיום התחייבויותיו שבחווה הזו 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 הסטודיו בתקופת החוזה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה וכנגד דמי ההפעלה הקבועים בו.

3.2 הסטודיו ינוהל ויופעל על ידי המפעיל בניהול ישיר.

3.3 הסטודיו יופעל באופן רציף, תוך מתן שירות ראוי ומקצועי ללקוחותיו.

### **4. תקופת החוזה ותקופות אופציה**

4.1 תוקפו של חוזה זה הינו לתקופה קצובה, בת \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) חודשים, שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסופה ביום \_\_\_\_\_ (להלן - "תקופת החוזה").

### **5. דמי ההפעלה, תשלום הוצאות והתחשבנות בין החברה למפעיל**

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

(א) דמי הפעלה חודשיים בסכום הנקוב בסעיף 8.1 לכתב הצעתו של המפעיל במכרז, לכל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, וחלק יחסי בגין חלק של חודש .

(ב) דמי ההפעלה וכל ייתר התשלומים שעל המפעיל לשלם לחברה בגין כל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, בתוספת מע"מ כדון, ישולמו לחברה ביום העסקים ה - 10 שבתחילת אותו חודש. תשלום דמי ההפעלה יבוצע על ידי הפקדתם בחשבון בנק ע"ש החברה, שפרטיו יימסרו למפעיל. החברה תוציא חשבונית מס כדון.

5.2 בכל מקרה שבו יגור המפעיל בביצועו של תשלום כלשהו שהוא חייב בתשלומו לחברה בהתאם להוראות חוזה זה, ישא הסכום שבפיגור - מהיום שנועד לתשלום ועד לתשלומו 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 בנוסף לדמי ההפעלה, ישלם המפעיל לחברה את התשלומים כדלקמן לפי דרישה שיקבל מהחברה מעת לעת :

- א. החזר מלא של הוצאות החשמל בסטודיו לפי חשבון שייערך על ידי החברה מדי חודש ויתבסס על צריכת החשמל בסטודיו בהתאם למונה המותקן הסטודיו.
- ב. החזר מלא של הוצאות המים בסטודיו לפי חשבון שייערך על ידי החברה מדי חודש ויתבסס על צריכת המים בסטודיו בהתאם למונה המותקן הסטודיו.
- ג. תשלום ארנונה עבור שטח של \_\_\_\_\_ מ"ר בהתאם לתעריף בו מחויבת החברה על ידי הרשות המקומית.

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 בסטודיו לצורך ניהולו והפעלתו בהתאם להוראות חוזה זה בתקופת תוקפו של החוזה, ולא למטרה אחרת כלשהי.

6.2 מוסכם בזה במפורש, שהמפעיל יחזיק בסטודיו 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 הסטודיו, ולהחזיר את החזקה בו לחברה בתום תוקפו של החוזה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ שאינם שייכים לחברה ובמצב כמפורט בחוזה זה להלן.

## 7. הפעלת הסטודיו

המפעיל מתחייב לנהל ולהפעיל את הסטודיו 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 הסטודיו לשימוש, לצורך ניהול והפעלת הסטודיו בלבד, החברה לא תעמיד לרשותו ריהוט ו/או ציוד הדרושים לצורך הפעלת הסטודיו והוא לא יהיה רשאי לבוא בתביעות ו/או דרישות כלשהן כלפי החברה להעמדת ריהוט ו/או ציוד כלשהו לצורך קיום התחייבויותיו שבחוזה זה.

7.2 לספק על חשבונו את כל הציוד הקבוע, הדרוש להפעלת הסטודיו.

7.3 לספק על חשבונו את כל הציוד המתכלה, הדרוש להפעלת הסטודיו. 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.

7.4 להעסיק בסטודיו אך ורק עובדים או מדריכים מוסמכים ו/או בעלי תעודה שהם בעלי כשירות מקצועית לקיים את הפעילויות בסטודיו ולבצע פיקוח מקצועי.

7.5 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 ובתמורה לסכום שיקבע על ידי החברה עבור שימוש זה.

7.6 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 הסטודיו ובקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה.

7.7 להפעיל את הסטודיו בתיאום וסנכרון עם פעילות מרכז השחיה לקיים את הוראות המנהל בכל הקשור והכרוך בהפעלת הסטודיו ובתחזוקתו, ובקיום התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, לרבות מתן אפשרות למנהל לבקר בכל עת בסטודיו כדי לבדוק אם המפעיל מקיים התחייבויותיו עפ"י החוזה.

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

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

**8. בוטל**

**9. מועדי הפעלת הסטודיו**

9.1 המפעיל מתחייב לפתוח את הסטודיו לקהל, ולהתחיל בהפעלה שוטפת שלו, ביום \_\_\_\_\_.

**10. שמירת הניקיון ומניעת מטרדים**

המפעיל מתחייב בזה כדלקמן:

10.1 לקיים ולשמור בהתמדה בסטודיו 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 הסטודיו והשטחים הסמוכים כמפורט להלן, והוא מתחייב לשמרם בכל עת במצב נקי, אסתטי והיגייני.

10.3 לא לגרום מטרדים בסטודיו ובסביבתו, 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 הסטודיו 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 הסטודיו.

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

**11. הפעלת הסטודיו על אחריותו וחשבונו של המפעיל**

11.1 מוצהר ומוסכם בזה, כי המפעיל מנהל ומפעיל את הסטודיו על אחריותו, על חשבונו ומימונו הבלעדיים והוא בלבד זכאי לרווחי ניהול והפעלת הסטודיו 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 הסטודיו.

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 הסטודיו 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 הסטודיו**

המפעיל מתחייב בזה כדלקמן:

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

12.1 להשתמש בהסטודיו בצורה זהירה וסבירה ולהחזיקה על כל חלקיו במצב טוב, תקין ונקי, לא לעשות ולא להרשות לעשות כל דבר העלול לגרום נזק, קלקול ו/או אבדן לסטודיו.

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

12.3 לא לבצע בסטודיו 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 הסטודיו 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, השיפורים והתוספות שיבוצעו על ידי המפעיל, אשר אינם ניידיים, לרכושה הבלעדי של החברה, והמפעיל לא יהיה רשאי לשנותם או להוציאם מהסטודיו, וכן לא יהיה זכאי לדרוש תשלום כלשהו בעבורם מאת החברה ו/או מאת כל צד ג'. שינויים, שיפורים ושיפורים שיבוצעו בהסטודיו והם ניידיים, יהיו שייכים למפעיל.

(ה) אם החברה לא תהיה מעוניינת בשינוי, שיפוץ או תוספת איזה שהם שבוצעו על ידי המפעיל בהסטודיו, מתחייב המפעיל, לפי דרישת החברה, להחזיר על חשבונו ועל אחריותו את הסטודיו - 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 בסטודיו ו/או בכל חלק ממנו, 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 הסטודיו ו/או כל חלק ממנה לאחר ולא להרשות את השימוש בסטודיו ו/או בכל חלק ממנו לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו לאחר, לא לשתף אחר בחזקה בסטודיו ו/או בכל הנאה ממנו, בין אם החזקה או ההנאה מוגדרים ובין אם הינם בלתי מוגדרים, וכן אסור למפעיל להעניק למישהו זכות בסטודיו כבר-רשות, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

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

### **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 הסטודיו, 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 הסטודיו 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. המפעיל לא יהיה רשאי להעסיק בסטודיו 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 מהסטודיו, 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 בסטודיו, 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 בהסטודיו 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 ללוך ו/או להתגורר בסטודיו, בין באופן זמני ובין דרך קבע.
- 14.5 המפעיל מצהיר שהוא מנהל ומפעיל את הסטודיו 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 הסטודיו. 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 הסטודיו במשך כל תקופת החוזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב הוא לשלם במועד, במהלך כל תקופת החוזה, את כל המיסים ותשלומי החובה העירוניים והאחרים הקשורים בסטודיו, וזאת במועדם כפי שיידרש עפ"י כל דין ו/או בהודעות מטעם הרשות המוסמכת.
- 15.2 המפעיל מתחייב לשלם למועצה את כל המיסים, לרבות תשלומי ארנונה, מסים ואגרות בגין החזקתו בהסטודיו - לרבות כל השטחים המתוחמים בתשריט שבנספחים "א" לחוזה זה - כל עוד הינו זכאי להחזיק בסטודיו על פי חוזה זה.
- 15.3 המפעיל מתחייב לשלם במועד, במשך כל תקופת החוזה, כל אגרה, היטל ומס החלים עפ"י דין בגין ניהול הסטודיו 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 בהסטודיו, 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 במלואו 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 הסטודיו**

- 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 בסטודיו, מתחייב המפעיל לפנות את הסטודיו ולהחזיר את החזקה הבלעדית בו לחברה כשהסטודיו, וכל השינויים והעבודות שבוצעו בו על ידי המפעיל, כאמור בסעיף 12.3 לעיל, במצב טוב, תקין שמור ונקי כפי שקיבל אותם המפעיל, פרט לבלאי רגיל הנובע משימוש זהיר וסביר, וכשהוא פנוי מכל אדם וחפץ שאינם שייכים לחברה.
- 16.2 פינוי הסטודיו יהיה במסירת החזקה בו למנהל. המנהל יבדוק יחד עם המפעיל את מצב הסטודיו, יערוך רישום של הנזקים, הקלקולים והחוסרים שנתגלו בו והמפעיל יאשר את הרשימה בחתימת ידו. אם המפעיל יסרב לאשר את הרשימה או לא ישתתף, מכל סיבה שהיא, בבדיקת מצב הסטודיו 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 הסטודיו והחזרת החזקה בו 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 מובהר כי בכל מקרה של פינוי הסטודיו על ידי המפעיל, מכל סיבה שהיא, החברה או מי שיפעיל את הסטודיו במקום המפעיל, אינם ולא יהיו מחוייבים לרכוש ממנו מלאי ו/או ציוד כלשהו.

## **17. אחריות בניקיון**

- 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 משתתפים בסטודיו ו/או לכל צד שלישי אחר כתוצאה מכל הפרה של התחייבות מבין התחייבויותיו שבחוזה 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, 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 שבחוזה 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 הסטודיו, ציוד הסטודיו וכל ציוד, מלאי ותכולה אחרת שיהיו בהסטודיו, בפני כל נזק, אובדן או גניבה. החברה לא תישא באחריות כלשהי לכל אובדן או נזק שייגרם לקפיטריה, לציוד הסטודיו, למחסן ולכל ציוד, מלאי ותכולה אחרת שיהיו בהסטודיו, 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 הסטודיו, ולכל ציוד, מלאי ותכולה אחרת שיהיו בהסטודיו.

## 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 כנספח ב' 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 ב' 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 הסטודיו. מבלי לגרוע מכל זכות הנתונה לה על פי חוזה זה ו/או על פי דין תהיה החברה רשאית למנוע מהמפעיל להתחיל בהפעלת הסטודיו 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 היה ולדעת המפעיל יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל מתחייב המפעיל לערוך ולקיים את הביטוחים הנ"ל כאשר בכל ביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי רכוש ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את החברה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי חבויות, בכפוף לסעיף אחריות צולבת כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 18.6 ביטוחי המפעיל יכללו תנאי מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי החברה וכי המבוטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי החברה. כמו כן יכלול בביטוחים תנאי לפיו מתחייב המבוטח כי ביטוחי המפעיל לא יצומצמו, ולא יבוטלו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי החברה, 30 יום מראש.
- 18.7 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.
- 18.8 להסרת ספק מובהר, שאין בהוראות סעיף 18.1 לעיל כדי לגרוע מאחריותו וחובותיו של המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי דין.
- 18.9 אם לא יבצע המפעיל את הביטוחים אשר עליו לערוך על פי הסכם זה, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את הביטוחים תחת המפעיל ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ריבית ו/או הפרשי הצמדה, והחברה תהא רשאית לנכות סכומים אלה מכל סכום שגייע ממנה ליועץ בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותם מהמפעיל בכל דרך אחרת. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חבות כל שהיא לעריכת הביטוחים עבור המפעיל, והמפעיל מוותר בזה על כל טענה נגד החברה בדבר עריכת או אי עריכת הביטוחים כאמור, טיבם והיקפם.
- 18.10 המפעיל מתחייב לגרום לכך כי הוראות סעיף זה יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו, וקבלני המשנה שלו. כן מתחייב המפעיל לדאוג לכך כי בחוזה ההתקשרות שיערוך עם קבלנים וקבלני משנה בקשר עם ביצוע הסכם זה, יופיעו דרישות ביטוח המתאימות לסוג עיסוקם. במידה ויידרש, הקבלן מתחייב להמציא לחברה את אישורי הביטוח של קבלני המשנה הפועלים מטעמו בביצוע הסכם זה.
- 18.11 התחייבויות המפעיל שבסעיף זה לעיל הינן מעיקרי חוזה זה, והפרתן תהווה הפרה יסודית שלו.

18.12 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 כנ"ל ו/או לשלם תשלומים כנ"ל במקום המפעיל ועל חשבון, 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**

19.1 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 הסטודיו והחזרת החזקה הבלעדית בה במצב הקבוע בסעיף 16.1 לעיל לידי החברה; כן ישלם המפעיל לחברה במקרה כזה פיצויים קבועים, מוערכים ומוסכמים מראש בסכום של 50,000 (חמשים אלף) ₪ בצרוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן על סכום זה,

מחושבים בהתאם לשיעור שבו עלה המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים האמורים בפועל על ידי המפעיל לחברה לעומת המדד הבסיסי.

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 הסטודיו 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 **500 (חמש מאות) ₪** 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. ערבות לקיום החוזה

20.1 להבטחת ביצוע המלא והמושלם של התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה, כולן וכל אחת ואחת מהן לחוד, ימציא המפעיל לחברה, במועד חתימת החוזה, ערבות בנקאית, ללא תנאי (אוטונומית), שהוצאה על ידו לטובת החברה, בנוסח שיהיה להנחת דעתה של החברה, בסכום של **9,000 (תשעת אלפים) ₪**, בתנאים ובעלת תוקף לפרק זמן כדלקמן:

(א) תוקפה של הערבות יהיה עד תום 45 (ארבעים וחמישה) יום ממועד תום תקופת החוזה.

(ב) סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, על בסיס המדד הבסיסי.

(ג) הערבות תהיה ניתנת למימוש בבת אחת או לשיעורין, והחברה תהיה רשאית להפעיל את הערבות או חלק ממנה בכל מקרה שלדעת החברה לא עמד המפעיל בהתחייבויותיו על פי חוזה זה. הופעלה הערבות, או חלק ממנה, מתחייב המפעיל לחדשה בהיקפה המלא ולמסרה לחברה לא יאוחר מאשר תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת ההודעה על הפעלת הערבות. לא קיים המפעיל חובתו כאמור תוך פרק הזמן הנקוב לעיל, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה ויחולו הוראות סעיף 19 לעיל.

20.2 הפר המפעיל התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיו לפי חוזה זה ו/או התקיים תנאי המזכה את החברה בקבלת כספים כלשהם מהמפעיל לפי החוזה ו/או על פי דין, והמפעיל לא שילם לחברה את הסכום האמור מיד עם דרישה ראשונה, תהיה החברה רשאית לממש את הערבות, כולה או חלקה, ולגבות לעצמה כל סכום אשר יפצה אותה להנחת דעתה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע ולגבות סכומים נוספים אם סכום

הערבות לא יספיק לכיסוי הנזקים, האובדן, ההפסד, הפיצויים ו/או ההוצאות שנגרמו לחברה.

20.3 המצאת הערבות הינה תנאי עיקרי בחוזה זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה המקנה לחברה את הזכויות המפורטות בסעיף 19 לעיל.

20.4 המפעיל ישא בכל ההוצאות הכרוכות בקבלת הערבות בהתאם לחוזה.

## **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 הבלעדית בכל תביעה הנובעת ו/או קשורה בחוזה זה, לרבות בפרשנותו, יישומו, אכיפתו ו/או הפרתו, מסורה אך ורק לבתי המשפט המוסמכים בבאר שבע.

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

**נספח א – תמונה חדר חוגים**



**נספח ב' - אישור קיום ביטוחים**

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים					
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>							
מבקש הראשי	האישור	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח			
שם חברה לפיתוח ובנין הערבה בע"מ	שם מועצה אזורית ערבה תיכונה ו/או תאגידיים עירוניים ו/או חברות קשורות	שם	שם	אופי העסקה: <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מכרז זוטא מס' 28/04/2025 לניהול ולהפעלה של סטודיו המצוי במרכז השחיה בספיר.			
ת.ז.ח.פ. 511444283							
מען מרכז ספיר, ד.ג. ערבה 86825							
<b>כיסויים</b>							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		
					מטבע	לתקופה	למקרה
רכוש		ביט			₪		
צד ג'		ביט			₪	3,000,000	3,000,000
אחריות מעבידים		ביט			₪	20,000,000	6,000,000
אחריות-מקצועית		ביט			₪		
חבות מוצר		ביט			₪		
<p>פירוט השירותים (כפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):</p>							
<b>096 שכירות והשכרות, 031 אימוני ספורט</b>							
<b>ביטול/שינוי הפוליסה *</b>							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
<b>חתימת האישור</b>							
<b>המבטח:</b>							