



# אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ

**קול קורא**

**להפעלת מכולות בשטח האגם**

**ה ל י ך ' מ ס ' 4 / 2 0 1 8**

**משרדי החברה:**  
**ת.ד. 59, מעלות תרשיחא**  
**טל': 9574004, 9573513 פקס: 9977645**

ת.ד. 59 מעלות, מיקוד 24952 טל: 04-9977645 /9574004 e-mail: agam-11@maltar.co.il P.O.B

MAALOT

©הזכויות שמורות לעו"ד מרים סברלדוב-ארמון ועו"ד עדי הרטל



## אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ

### קול קורא להפעלת מכולות

#### בשטח אגם מונפורט

כדי לקדם ולהרחיב את פעילות הפנאי והבילוי בשטח אגם מונפורט (להלן: "האגם"), לרווחת התושבים מבקשת בזאת, חברת אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ (להלן: "החברה"), לקבל הצעות ממציעים המעוניינים להפעיל מכולות בשטח אגם מונפורט, בהתאם לתנאים המפורטים להלן בפנייה זו.

ניתן לעיין במסמכי הפנייה, באתר החברה בכתובת [www.lakemonfort.co.il](http://www.lakemonfort.co.il)

את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון קול קורא מס' 4/2018, יש להקפיד למסור ידנית במשרדי החברה אשר באתר אגם מונפורט לידי מזכירת החברה הגב' טובה אסולין, יש לוודא את החתמת המעטפה בחותמת נתקבל. יש לוודא כי המזכירה המתאימה תחתום בשמה המלא וכן תציין את השעה שהמעטפה נתקבלה על גבי המעטפה.

את המסירה יש לבצע במסירה ידנית בלבד עד ליום 24/5/18 עד לשעה 13:00

שאלות הבהרה ניתן לשלוח עד התאריך 16/5/18 בשעה 13:00 למייל [agam-11@maltat.co.il](mailto:agam-11@maltat.co.il), תוך ציון בנושא: "שאלות הבהרה קול קורא 4/2018". יש לוודא אישור במייל חוזר לקבלת השאלות.

---

הילה בן אבן

מנכ"לית החברה



**א. קול קורא – רקע כללי**

1. האגם הינו פארק פתוח לציבור, הכולל בתוכו אטרקציות רבות כגון: אולם אחלקרח, מרכז מבקרים "דרך השמן", קרטינג, טיולי רייזרים וסגוואי, בריכת שחייה קייצית, פארק אקסטרים ייחודי, מסעדות ומתחם קמפינג לקבוצות ומשפחות.
2. חברת האגם הניחה, בסמוך לפארק האקסטרים, ארבעה מכולות שלפחות שתיים מהן ייעודו לממכר מוצרי מזון (להלן: "המכולות"). שטח שתיים מן המכולות הינו כ- 15 מ"ר ושטח שתי המכולות הנוספות הינו של כ- 32 מ"ר.
3. המכולות מרוצפות בריצוף פנים בלבד ותינתן להן תשתית למים וחשמל, ומותקן בכל אחת מהן כיור נירוסטה. ביצוע עבודות התאמת המכולות למטרת הפעלתן, יחולו על המציעים שיזכו בהליך זה.
4. החברה מבקשת ממציעים שברצונם להפעיל את המכולות בהתאם לתנאים המפורטים בפנייה זו, להגיש לה את הצעתם שתכלול את מטרת השימוש במכולה והתחייבות המציע לעמוד בתנאים שלהלן:
  - 4.1. ההצעה שתוגש, תוגש לגבי מכולה והשטח עליו היא מונחת בלבד. – המציע יוכל להשתמש בשטח הצמוד למכולה לצורך הוצאת ריהוט ומתחם ישיבה (כפי שיוצג בסיוור מציעים)
  - 4.2. המציע יתחייב להפעיל את המכולה בכל ימות השבוע לרבות בחגים ובסופי שבוע.
  - 4.3. שעות פתיחת והפעלת המכולה בחגים ובחודשי הקיץ (יוני-אוגוסט) יהיו: 11:00-21:00 שעות פתיחת המכולה והפעלתה ביתר חודשי השנה (ספטמבר-מאי), ולמעט בחגים, יהיו ארבע שעות רצופות לפחות, בין השעות: 16:00-22:00.האמור לעיל לעניין שעות פתיחה בחגים ושבתות, לא יחול על מציע שיגיש הצעתו להפעלת מסעדה או ממכר מזון כשר, ככל שהוראות אלו יעמדו בניגוד לדרישות גורם מוסמך כתנאי לקבלת תעודת כשרות להפעלת המכולה.  
מציע שיזכה בהליך זה, יהיה רשאי להפעיל את המכולה אף מעבר לשעות האמורות לעיל, אך לא להפך.
5. דמי הפעלה **לא יפחתו** מהסכומים כמפורט להלן:

ת.ד 59 מעלות, מיקוד 24952 טל: 04-9977645 /9574004 e-mail: agam-11@maltar.co.il P.O.B

MAALOT

©הזכויות שמורות לעו"ד מרים סברלדוב-ארמון ועו"ד עדי הרטל



**מכולה גדולה:**

חודשים אפריל – אוקטובר, דמי הפעלה חודשיים: 2,000 + מע"מ לחודש.  
חודשים נובמבר-מרץ, דמי הפעלה חודשיים: 1,200 + מע"מ לחודש.

**מכולה קטנה:**

חודשים אפריל – אוקטובר, דמי הפעלה חודשיים: 1,200 ש"ח + מע"מ לחודש.  
חודשים נובמבר-מרץ, דמי הפעלה חודשיים: 800 + מע"מ לחודש.

6. כל הצעה תוגש ביחס למכולה אחת בלבד. על ההצעה לכלול את השימוש המוצע במכולה, העדפה לסוג המכולה – קטנה או גדולה וגובה דמי ההפעלה החודשיים המוצעים. ככל שההצעה מוגשת להפעלת מסעדה או ממכר מזון וברצון המציע להפעילו כמקום כשר, על המציע לציין זאת בהצעתו.

7. ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת. הצעה שתוגש על שם יותר מישות משפטית אחת – לא תידון.

8. כל המסמכים המצורפים להצעת המציע יהיו על שם המציע בלבד. תנאי זה מהווה תנאי מהותי בהסכם ואי עמידה בו תגרום לפסילת הצעה.

9. החברה רשאית בכל עת, ובלבד שתהא קודם למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ותיקונים בפנייה זו. השינויים והתיקונים כאמור לרבות פרוטוקול של סיור מציעים, יהוו חלק בלתי נפרד מהפנייה ויפורסמו בכתב באתר החברה.

10. החברה תהא רשאית לשאת ולתת עם הזוכים בהליך זה לשיפור הצעתם, והחווה שיחתם בין הצדדים יהא תוצאת המשא ומתן המוסכמת על הצדדים.

**ב. תקופת ההתקשרות ותנאיה**



11. ההסכם שייחתם עם הזוכים בהליך יהא בתוקף לתקופה בת 12 חודשים מיום חתימת ההסכם עם הזוכים. לצדדים תהיה שמורה האופציה להארכת הסכם ההתקשרות לתקופה נוספת בת 12 חודשים, הכל בהתאם להוראות ההסכם שייחתם בין הצדדים.
12. מפעיל יוכל להודיע על סיום התקשרות לאחר חצי שנה במידה והעסק לא צלח.

### ג. תנאים להגשת הצעות

13. בהליך זה רשאי להשתתף מי שעומד, במועד הקבוע כמועד האחרון להגשת הצעות להליך, בכל התנאים המפורטים להלן:
- 13.1 על המשתתף להיות בעל ניסיון קודם של שנתיים לפחות במהלך שבע השנים האחרונות, בניהול ובהפעלת עסק הדומה במטרתו לעסק המוצע במסגרת הצעה.
- 13.2 על המשתתף להיות מי שמנהל פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
14. על המשתתף לצרף פנייה זו חתומה על ידיו ובנוסף חובה לצרף להצעה בהליך זה גם את המסמכים המפורטים להלן:
- 14.1 **אישורים מצדדים שלישיים המעידים על ניסיון קודם.**
- 14.2 **תוכנית מפורטת אודות הפעילות המתוכננת במכולה לרבות, מטרת ההפעלה, ככל שמטרת ההפעלה כוללת מכר יש לציין מה יימכר במכולה, האם הפעלת המכולה בהתאם להצעת המציע כוללת ישיבה מחוץ למכולה וכו'.**
- 14.3 **אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, על שם המשתתף.**
- 14.4 **אישור על ניכוי מס במקור על שם המשתתף.**
- משתתף שהינו תאגיד יצרף אישור על היותו תאגיד הרשום בישראל כדין ואישור עו"ד או רו"ח על זכויות החותמים בשם המשתתף וסמכותם לחייבו בחתימתם.
- 14.5 **תצהיר בדבר קרבה משפחתית לעובד הרשות.**



#### ד. בחירת ההצעות הזוכות

15. אין החברה מתחייבת לבחור בהצעות הגבוהות ביותר ו/או בכל הצעה אחרת כהצעות הזוכות.
16. בבחינת ההצעות ישקלו אופי ההפעלה אותה מבקש המציע להפעיל, גובה ההצעה וניסיון המציע בהעסקת עובדים ובהפעלת עסקים דומים כמפורט להלן.
17. לשם בחירת ההצעות הזוכות בהליך זה, רשאית החברה לשקול את הנתונים הבאים:  
הצעת המחיר (40%)  
איכות ההצעה, ניסיון המציע ואמינותו של המציע (60%)
18. לזוכים בהליך תימסר הודעה בפקסימיליה ו/או במכתב שישלח לכתובת שנמסרה על ידו בהצעה לרבות, סוג ומיקום המכולה.
19. מציע שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב.
20. על הזוכים יהא להגיע למשרדי החברה לשם החתימה על הסכם התקשרות וזאת תוך 5 ימים מיום שהודע להם על זכייתם בהליך.
21. על הזוכים בהליך להגיש לחברה ערבות ביצוע, להבטחת קיום תנאי חוזה ההתקשרות, על סך 5,000 ₪ (חמשת אלפים ש"ח) (להלן: "ערבות ביצוע") שתוקפה יהיה החל ממועד הנפקתה ועד תום תקופת ההתקשרות. ערבות זו תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, בלתי מותנית, וניתנת למימוש בכל תקופת תקפה.
22. מציע שלא יעמוד בהתחייבויותיו על פי פנייה זו, תהא החברה רשאית לבטל לאלתר את זכייתו בהליך בהודעה בכתב.
23. נוסח הסכם הפעלה שייחתם עם הזוכים, בשינויים המחויבים, מצורף להליך זה.

הילה בן אבו  
מנכ"לית החברה

ת.ד. 59 מעלות, מיקוד 24952 טל: 04-9977645 /9574004 e-mail: agam-11@maltar.co.il P.O.B

MAALOT

© הזכויות שמורות לעו"ד מרים סברלדוב-ארמון ועו"ד עדי הרטל



**נספח ב'**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ  
ת.ד. 59  
מעלות תרשיחא, 24952

א.ג.נ.,

**הנדון: התחייבות להעסקת עובדים תושבי מעלות תרשיחא או המועצה**

בהתאם להתחייבותי במכרז 4/2018 הנני מתחייב להעסיק במסגרת הפעלת מזנון במבנה הנמצא בסמוך לבריכת השחייה בפארק אגם מונפורט, לפחות עובד אחד שהינו תושבי העיר מעלות-תרשיחא או המועצה.

הנני מתחייב לשלם לכל המועסקים על ידי שכר שאינו נופל משכר המינימום הקבוע בדין.

ידוע לי כי התחייבותי זו הינה תנאי להשתתפותי במכרז והפרתה תהווה הפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם ההתקשרות ביני לבין החברה, באם תקבע הצעתי כהצעה הזוכה במכרז.

\_\_\_\_\_  
המשתתף



## נספח ג'

### הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד הרשות

החברה מביאה בזאת לידיעת כל מציע את הוראות הסעיפים הבאים:

1. סעיף 122א(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], כדלקמן:
  - א. חבר חברה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על 10% בהונו או ברווחיו, או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם עיריית מעלות תרשיחא (להלן: "העירייה") או החברה. לענין זה "קרוב – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".
  - ב. הוראה זוהי קיימת גם בכלל 12 של הכללים מניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות (י.פ. תשמ"ד עמ' 3114).
2. סעיף 174 לפקודת העיריות [נוסח חדש], קובע כי פקיד או עובד העירייה או החברה לא יהיה נוגע מעוניין במישרין או בעקיפין, על-ידו עצמו על-ידו בן זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם הרשות ובשום עבודה שמבוצעת למענה.
3. בהתאם לכך הינך מתבקש להודיע בהצהרה שבנספח אם ישנה או אין לך קרבה משפחתית, לפי ההגדרות דלעיל, עם חבר חברה כלשהו, או עם עובד רשות.
4. הצהרה זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

### הצהרה

אני הח"מ \_\_\_\_\_ המעוניין להשתתף במכרז מס' 3/18 שפורסמו ע"י החברה, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

1. קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר:
  - א. בין חברי מועצת העירייה ו/או חברי דירקטוריון החברה יש/אין (מחק את המיותר) לי בן זוג, הורה, בן או בת, ואף לא סוכן שותף.
  - ב. לתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, יש/אין (מחק את המיותר) לאחר מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10% בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או כעובד אחראי.
  - ג. יש/אין לי (מחק את המיותר) בן זוג, שותף או סוכן העובד בעירייה ו/או חברה.

ת.ד. 59 מעלות, מיקוד 24952 טל: 04-9977645 /9574004 e-mail: agam-11@maltar.co.il P.O.B

MAALOT

© הזכויות שמורות לעו"ד מרים סברלדוב-ארמון ועו"ד עדי הרטל





2. ידוע לי כי ועדת המכרזים של החברה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
3. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

ולראיה באתי על החתום :

שם המציע: \_\_\_\_\_ חתימת המציע: \_\_\_\_\_



נספח ד'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
אגם מונפורט מרכז תירות ונופש בע"מ

ת.ד. 59

מעלות תרשיחא, 24952

א.ג.נ.,

הנדון: הצהרת משתתף מקומי\*

על מנת ליהנות מהעדפת משתתף מקומי הנני מצהיר בזאת כי\*\*:

ליחיד – הנני תושב העיר מעלות תרשיחא או יישובי המועצה האזורית מעלה יוסף או מנהל בעיר או במועצה עסק פעיל ומשלם בגין עסק זה ארנונה לעירייה או למועצה ולפחות 51% מעובדי (ככל שיש לי כאלה) הינם תושבי העיר או המועצה.

לתאגיד - משרדי הרשום מצוי בעיר מעלות תרשיחא או במועצה ואני משלם בגין הנכס בו מנוהל המשרד ארנונה לעירייה או למועצה ולפחות 51% מעובדי הינם תושבי העיר או המועצה.

לשם הוכחת הצהרתי זו מצ"ב:

ליחיד – א. צילום ת.ז. אודות מקום מגוריי בעיר או במועצה ו/או שובר ארנונה משולם המעיד על מקום עסקי בעיר או במועצה.  
ב. אישור רואה חשבון בדבר העסקת עובדים תושבי העיר או המועצה.

לתאגיד – א. אישור מרשם החברות בדבר מיקומו של משרדי הרשום + שובר תשלום ארנונה המעיד על מקום משרדי בעיר או במועצה.  
ב. אישור רואה חשבון בדבר העסקת עובדים תושבי העיר או המועצה.

חותמת וחתימה

שם המשתתף

אישור רואה חשבון

אני משמש כרואה החשבון של \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף").

\* ימולא רק על ידי משתתף המבקש ליהנות מהעדפת משתתף מקומי  
\*\* נא לסמן ב-X את החלופה המתאימה

ת.ד. 59 מעלות, מיקוד 24952 טל: 04-9977645 /9574004 e-mail: agam-11@maltar.co.il P.O.B

MAALOT

©הזכויות שמורות לעו"ד מרים סברלדוב-ארמון ועו"ד עדי הרטל



לבקשת המשתתף ביקרתי את הצהרת המשתתף דלעיל. ההצהרה הינה באחריות הנהלת המשתתף. אחריותי היא לחוות דעה על הצהרה זו בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. הביקורת כללה בדיקה של ראיות התומכות בנתונים המוצהרים לעיל במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מטעה מהותית. אני סבור שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעתי זו.

לדעתי בהתבסס על ביקורתי הצהרה זו משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את הצהרת המשתתף.

\_\_\_\_\_ חתימה:

\_\_\_\_\_ תאריך:



**נספח ה'**

ייחתם במקרה וההצעה מוגשת על ידי תאגיד (לרבות שותפות רשומה כדין)

**לכבוד**

אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ

ת.ד. 59

מעלות תרשיחא, 24952

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה \_\_\_\_\_ וכן \_\_\_\_\_ אשר חתמו על מסמכי הבקשה לרבות על החוזה, ובצירוף חותמת התאגיד מחייבות את התאגיד בהתקשרותו עם החברה לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_ חתימת וחותמת עו"ד/רו"ח

\_\_\_\_\_ תאריך:



## הצעת המשתתף

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_  
אשר כתובתי \_\_\_\_\_

מצהיר, מסכים, ומתחייב בזה כדלקמן:

- 1 הנני מצהיר בזאת כי קראתי בעיון את כל מסמכי מכרז 4/2018 של אגם מופורט מרכז תיירות ונופש בע"מ (להלן: "החברה") לרבות מסמך התנאים למשתתפים במכרז על נספחיו, נוסח ההסכם שיחתם עם הזוכה ונספחיו, וכי הבנתי את כל התנאים הנדרשים מאת המציעים במכרז זה, וכי בדקתי ושקלתי כל דבר העשוי להשפיע על קביעת מחיר הצעתי.
- 2 הנני מצהיר בזאת כי בדקתי את כל התנאים שיש בהם חשיבות לביצוע התחייבויות הזוכה במכרז.
- 3 הנני מתחייב:
  - 3.1 למלא אחר כל ההוראות המפורטות בהוראות למשתתפים במכרז, בהסכם ובכל מסמכי ההסכם.
  - 3.2 במידה ולא אעשה כן, תהיה רשאית החברה לחלט את הערבות הבנקאית אשר נמסרה לה על ידי, וזאת מבלי שתיתן לי כל הודעה ו/או התראה מראש ו/או הוכחת כל נזק או חסרון כיס אשר נגרם לחברה כתוצאה מאי עמידתי בתנאי המכרז.
- 4 הנני מצרף להצעתי זו את המסמכים הבאים:
  - 4.1 אישורים מצדדים שלישיים המעידים על ניסיון קודם.
  - 4.2 תוכנית מפורטת אודות הפעילות המתוכננת במכולה לרבות, מטרת ההפעלה, ככל שמטרת ההפעלה כוללת מכר יש לציין מה יימכר במכולה, האם הפעלת המכולה בהתאם להצעת המציע כוללת ישיבה מחוץ למכולה וכו'.
  - 4.3 אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, על שם המשתתף.
  - 4.4 אישור על ניכוי מס במקור על שם המשתתף.משתתף שהינו תאגיד יצרף אישור על היותו תאגיד הרשום בישראל כדין ואישור עו"ד או רו"ח על זכויות החותמים בשם המשתתף וסמכותם לחייבו בחתימתם.
- 4.5 תצהיר בדבר קרבה משפחתית לעובד הרשות.



5 להלן הצעתי להפעלת עסק מזנון במבנה הסמוך לבריכת השחייה בפארק אגם מונפורט :  
מבקש להפעיל מכולה \_\_\_\_\_ (קטנה/גדולה)  
דמי הפעלה לחודש : \_\_\_\_\_ ש"ח לא יפחתו מ :

מכולה גדולה :

חודשים אפריל – אוקטובר, דמי הפעלה חודשיים : 2,000 + מע"מ לחודש.  
חודשים נובמבר-מרץ, דמי הפעלה חודשיים : 1,200 + מע"מ לחודש.

מכולה קטנה :

חודשים אפריל – אוקטובר, דמי הפעלה חודשיים : 1,200 ש"ח + מע"מ לחודש.  
חודשים נובמבר-מרץ, דמי הפעלה חודשיים : 800 + מע"מ לחודש.

5.1 בצירוף מע"מ כדין.

5.2 בנוסף לדמי ההפעלה דלעיל אשא בכל עלויות הפעלת המבנה והחזקתו, לרבות חשמל, מים, ארנונה, טלפון, העלויות לצורך קבלת רישיון עסק וכד'.

---

חתימה וחותמת

---

תאריך



## הסכם הפעלה

שנערך ונחתם במעלות-תרשיחא ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת 2018

**בין:** **אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ**  
ח.פ. \_\_\_\_\_  
ת.ד. 59, מעלות תרשיחא  
(להלן: "החברה")

### מצד אחד

**לבין:** \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרחוב \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_  
(להלן: "המפעיל")

### מצד שני

**והואיל:** והחברה הינה בעלת זכות השימוש של מכולה בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר הממוקמת בשטח אגם מונפורט (להלן: "האגם"), בסמוך לפארק האקסטרים, והמסומנת **באות** \_\_ בתשריט המצורף **כנספח 1** לחוזה זה (להלן: "המכולה").

**והואיל:** והחברה מעוניינת למסור את השימוש במכולה לידי מפעיל חיצוני;

**והואיל:** והחברה פרסמה קול קורא לקבלת הצעות להפעלת המכולה במסגרת הליך מס' 4/2018 (להלן: "ההליך");

**והואיל:** והצעתו של המפעיל זכתה בקול קורא בהפעלת המכולה;

**והואיל:** וברצון החברה למסור למפעיל את הזכות לעשות שימוש במכולה הכל בהתאם להצעתו בהליך ולתנאים המפורטים בהסכם זה.

**והואיל:** והמפעיל חוזר ומצהיר ומאשר כי הינו בעל הידע, המומחיות, הניסיון, היכולת והאמצעים הכלכליים והאחרים הנדרשים לשם ניהול והפעלת המכולה בהתאם להצעתו בהליך והכול בהתאם ובכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה.

**והואיל:** והצדדים מבקשים להסדיר תנאי ההתקשרות ביניהם בחוזה זה בהתאם להצעתו של המפעיל בהליך.



### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים:

- א. מבוא ופרשנות**
- 1.1 המבוא לחוזה זה וכל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.  
קיימת סתירה או אי התאמה בין הוראה שבנספח כלשהו לחוזה לבין הוראה שבחוזה, תחייב ההוראה שבנספח.
- 1.2 כותרות חוזה זה הינן לנוחות המשתמש בלבד ולא ישמשו כלי לפרשנותו.
2. בחוזה זה:
- "הפרשי הצמדה": הפרשי הצמדה ממדד הבסיס עד למדד הידוע בעת התשלום בפועל.
- "החברה": כהגדרתה במבוא לחוזה זה.
- "מדד": מדד המחירים לצרכן המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף רשמי אחר, אשר יחליף את הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בפרסומיו.
- "מדד הבסיס": למדד הבסיס יחשב מדד מאי 2018.
- "המכולה": כהגדרתה במבוא לחוזה זה.
- "העירייה": עיריית מעלות-תרשיחא וכל התאגידים הנשלטים על ידה ו/או הקשורים בה.
- "המועצה": מועצה אזורית מעלה יוסף וכל התאגידים הנשלטים על ידה ו/או הקשורים בה.
- "תקופת הפעלה": התקופה הנקובה בסעיף 8 להלן במהלכה יפעיל המפעיל את המכולה בהתאם לתנאי חוזה זה.
- ב. מטרת החוזה**
- 3.1 החברה מוסרת בזאת למפעיל והמפעיל מקבל בזאת את הזכות להפעיל את המכולה בהתאם לתנאי חוזה זה.
- 3.2 המפעיל לא יהיה רשאי להשתמש לצרכיו בחלקים כלשהם של מתחם אגם מונפורט הסובבים את המכולה אלא באישור מראש ובכתב של החברה.





- 3.3 המפעיל לא יעשה כל שימוש במכולה, אלא למטרות המפורטות בחוזה זה ובהתאם להתחייבויותיו בו.
4. המפעיל מצהיר ומאשר בזה במפורש כי ידוע לו כי המכולה והפעלתה ע"פ חוזה זה אינם נהנים מהגנת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "החוק") ו/או מהגנת כל חוק אחר שיבוא במקומו וכי הוראות החוק אינן חלות ולא יחולו על המפעיל ו/או על ההפעלה ע"פ חוזה זה למעט ההוראות הפוטרות חוזה זה מתחולת החוק.
5. הצדדים מצהירים בזה כי המפעיל אינו דייר מוגן הזכאי להחזיק במכולה וכי החברה לא קיבלה מאת המפעיל ו/או ממי מטעמו כל סכום כדמי מפתח ו/או כל סכום מהשקעתה במכולה באופן או בצורה כלשהיא וכן כי מעולם לא הושכרה המכולה ו/או חלק ממנה בדמי מפתח.
- ג. מטרת זכות ההפעלה**
6. מטרת השימוש במכולה בהתאם להצעת המציע הינה הפעלת \_\_\_\_\_ (להלן: "ההפעלה") בלבד.
7. המפעיל מצהיר בזאת כי המטרה המנויה בסעיף 6 לעיל, הינה המטרה היחידה לשימוש במכולה, ומתחייב בזאת לא להשתמש במכולה ו/או באיזה חלק ממנה למטרה אחרת פרט מאשר למטרה זו, ללא הסכמה מראש ובכתב של החברה.
- ד. תקופת החוזה ומועדי ההפעלה**
- 8.1 8. המכולה תופעל על ידי המפעיל לתקופה של 12 חודשים החל מיום \_\_\_\_\_ וכלה ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת ההתקשרות").
- 8.2 על אף האמור בס"ק 6.1 לעיל, תהא רשאית החברה להודיע למפעיל על הארכת ההסכם בשתי תקופות ההתקשרות נוספות בין הצדדים שכל אחת מהן בת 12 חודשים, ובלבד שהחברה הודיעה על הארכת תקופת ההתקשרות בין הצדדים בכתב למפעיל 60 יום בטרם סיום תקופת ההתקשרות שבתוקף באותה עת (להלן: "הודעת הארכה").
- 8.3 המפעיל יהא רשאי להודיע לחברה על סירובו להאריך את תקופת ההתקשרות וזאת בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת הארכה.
- 8.4 נתנה החברה למפעיל הודעת הארכה והמפעיל לא הודיע על סירובו, תוארך תקופת ההתקשרות בהתאם לקבוע בהודעת הארכה, ועל הצדדים יחולו כל הוראות הסכם זה.
- 8.5 המפעיל יוכל להודיע לאחר חצי שנה, ובתנאי שהודיע 30 יום לפני, על סיום ההתקשרות בשל אי הצלחת העסק.



9. המפעיל מתחייב להפעיל את מכולה באופן קבוע בכל ימות השבוע לפחות בשעות המפורטות להלן:

בחגים ובחודשי הקיץ (יוני-אוגוסט) בין השעות: 11:00-21:00.  
ביתר חודשי השנה (ספטמבר-מאי), ולמעט בחגים, יהיו ארבע שעות רצופות לפחות, בין השעות:  
16:00-23:00.  
(להלן: "שעות הפעילות הקבועות").

9.1 אי הפעלת המכולה בהתאם לשעות ולמועדים האמורים לעיל, תגרור קנס בגין כל מקרה בסך 300 ₪.

9.2 מתחם אגם מונפורט נמצא בסמוך לשכונת מגורים ולכן על העסקים באגם חל חוק מטרדי רעש. המפעיל מתחייב לפעול בהתאם לדרישות והוראות החוק.

9.3 המפעיל מתחייב לסגור את המכולה במועדים להלן: יום כיפור, יום הזיכרון לחללי מערכות ישראל ויום השואה.

10. המפעיל יכול בהפעלת המכולה פעילויות ו/או מנות שיכללו הנחה בשיעור של 20% מהמחירים המופיעים במחירון או בתפריט שלו, לפי העניין, אשר ישולבו בכרטיסים משולבים של מתחם אתר אגם מונפורט שהחברה מתכוונת לשווק.

#### ה. אופן ההפעלה

11. המפעיל מתחייב להחזיק צוות עובדים קבוע, מיומן ואחראי כנדרש לשם הפעלת המכולה.

12. המפעיל ידאג ללבוש הולם לעובדיו ולכל העוסקים בהפעלת המכולה בכל שעות הפעלתה.

13. המפעיל מתחייב להפעיל את המכולה בהתאם לכל דין קיים ו/או כפי שיקבע מעת לעת.

14. המפעיל ינהל ויפעיל את המכולה תוך מתן התייחסות מרבית לשמירת ניקיון האתר ולמניעת מטרדים מכל סוג ומין ובכלל זה מטרדי רעש ומטרדי ריח.

15. המפעיל מתחייב כי השרות במכולה יינתן ברמה גבוהה, על פי כל דין וכי ישמרו בה ובסביבתה הניקיון, הסדר והאדיבות.

16. כל שילוט ו/או מודעה ו/או פרסום, מכל סוג שהוא של המכולה מחוצה לה ו/או בתחומי מתחם האגם ייעשו תוך תיאום והתייעצות עם החברה ו/או עם מי מטעמה ובאישורה של החברה מראש ובכתב, ותוך שמירה על רמה נאותה ונאה ועל אופיו של המתחם כאתר בילוי.



17. המפעיל יהיה האחראי הבלעדי לביטחון העובדים ו/או ציבור המבקרים ו/או הלקוחות במכולה והוא מתחייב לקיים את דרישות הביטחון על פי כל דין כפי שיקבעו מעת לעת ע"י החברה וע"י הגורמים המוסמכים על פי הדין.

18. החברה, ו/או מי מטעמה, תהא רשאית בכל עת ובתיאום מראש, לבקר במכולה ולוודא כי המפעיל מקיים את התחייבויותיו ע"פ חוזה זה. המפעיל יאפשר לחברה ו/או מי מטעמה גישה לקריאת מונה המים ומונה החשמל של המכולה וכן יעביר המפעיל לידי החברה סט מפתחות לדלתות המכולה והמפעיל מתחייב כי במידה ויוחלפו מנעולים על ידו במכולה, יעביר סט מפתחות המנעולים שהוחלפו לידי החברה.

#### ה. מסירת ואחזקת המכולה

19. החברה מצהירה בזאת כי המכולה נמסרת למפעיל כשהיא מרוצפת בריצוף פנים ומותקן בה כיור נירוסטה בלבד ומחוברת למים וחשמל, כשהיא תקינה וראויה להפעלה.

20. עלויות ביצוע עבודות התאמת המכולה למטרת ההפעלה, יחולו וישולמו במלואן על ידי המפעיל. למען הסר ספק יובהר, כי המפעיל אינו רשאי לבצע במכולה כל שינוי פנימי או חיצוני מבלי לקבל את הסכמת החברה לשינוי מראש ובכתב.

21. העיריה/החברה יקחו על עצמן פתיחת המכולות בהתאם למהות העסק ולצורך, תוך שמירה על חזות המקום

22. המפעיל יעביר לאישור החברה תוך      ימים ממועד חתימת הסכם זה, את העבודות שברצונו לבצע במכולה לשם הפעלתה ואת משך הזמן לביצוע עבודות אלו (להלן: "עבודות התאמה"). החברה רשאית לאשר או לסרב לביצוע איזה מהשינויים או כולם, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

23. המפעיל מתחייב לבצע את העבודות ההתאמה על ידי אנשי מקצוע מנוסים מטעמו, ויהיה אחראי לכל אובדן או נזק שייגרם למכולה ו/או לצד ג' כלשהו לרבות לחברה ו/או לעובדיה, במהלך ביצוע עבודות ההתאמה.

24. המפעיל מתחייב לשמור על המכולה ולתחזקה באופן שוטף כך שתהא במצב תקין ונקי להפעלה. המפעיל מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק ו/או פגם שייגרם למכולה במהלך ביצוע עבודות ההתאמה ו/או בתקופת הפעלת המכולה על ידו ולא תהיה לו כל זכות לשיפוי ו/או לפיצוי ע"י החברה ו/או מי מטעמה בגין הוצאותיו אלה.

25. המפעיל מתחייב להחזיר את המכולה לחברה בתום תקופת ההתקשרות ו/או תקופת האופציה לפנות את המכולה ולהשיבה לחברה כשהיא במצב תקין, נקי וראוי להפעלה, והמפעיל יישא בעלות תיקון כל נזק אשר נגרם למכולה בתקופת הפעלת ו/או החזקת המכולה על ידו, לרבות נזקי שבר ובלאי ו/או בכל נזק שייגרם לחברה עקב כך ובכלל זה הוצאות אשר הוציאה החברה להקטנת נזקיה.



26. בתום תקופת חוזה זה, ישאיר המפעיל את המכולה לרבות, עבודות ההתאמה שביצע בה, כפי שביצע וזאת מבלי לקבל בגין ביצוע עבודות ההתאמה כל תמורה, והוא מוותר בזאת על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה אשר מהותן השבת עלויות ביצוע עבודות ההתאמה או התעשרות אדם כלשהו עקב ביצוע עבודות ההתאמה במכולה.

#### ו. התמורה

27. המפעיל ישלם לחברה דמי הפעלה חודשיים כפי הצעתו בהליך, שאושרה ע"י החברה בסך \_\_\_\_\_ לחודש, בצרוף מע"מ.

27.2 התשלום על ידי המפעיל לפי הסכם זה יבוצע מדי 1 לחודש גרגוריאני בעבור החודש בגינו מבוצע התשלום.

27.3 בארבעת החודשים הראשונים יגבה 50% מהתמורה

27.4 להבטחת תשלום דמי הפעלה החודשיים, יפקיד המפעיל בידי החברה, במעמד חתימת הסכם זה, 12 המחאות למועדי התשלום הנקובים בס' 26.2 לעיל.

27.5 צבר תשלום דמי הפעלה החודשי הפרשי הצמדה ו/או הפרשי תשלום בגין דמי שכירות, ישלם המפעיל לחברה בנפרד, עד ה- 5 לאותו חודש גרגוריאני בו בוצע התשלום.

#### ז. הצהרות והתחייבויות המפעיל

28. המפעיל מצהיר כדלקמן:

27.1 כי ראה ובדק את המכולה וסביבתה החיצונית בדיקה יסודית ומצא אותם במצב טוב ותקין מכל הבחינות וכי לא תהיה לו בגין המכולה ו/או בגין עבודות ההתאמה שעליו לבצע ובעבודת הבנייה המתבצעת במתחם אגם מונפורט כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה, ובכלל זה טענות בדבר פגמים ו/או מומים ו/או חוסר התאמה מכל סוג שהוא.

27.2 כי הוא בעל הידע והניסיון הנדרשים להפעלת עסק מן הסוג ובהיקף שיפעיל במכולה וכי הוא ינקוט בכל האמצעים להקפדה על רמה גבוהה ומקצועית של ניהול מכולה ובכלל זה בכל הנוגע לנראות, לשירות, לתחזוקה ולניקיון.

27.3 כי הוא מנהל ספרים ופנקסי חשבונות כדין ולחלופין כי הוא פטור מניהולם וכי בידו כל האישורים והתעודות בקשר לכך שאותם הוא מתחייב להציג לחברה עם חתימת חוזה זה.

27.4 כי מתקיימות בו הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין.



27.5 כי הוא מתחייב להשתמש במכולה באופן זהיר וסביר, לשמור על שלמות מתקניה וניקיונם ולמנוע כל נזק בהם.

27.6 כי הוא מתחייב למנוע גרימת כל נזק למכולה ו/או למתקניה ולתקן על חשבונו ובאופן מיידי כל נזק אשר ייגרם למכולה ו/או לציוד המצוי בה על ידו ו/או על ידי מי מעובדיו ו/או מבקריו ו/או לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו.

**למען הסר ספק מוצהר בזאת כי המפעיל יהא אחראי לתחזוקה מונעת, תחזוקה שוטפת ותיקון כל בלאי ו/או נזק אחר.**

במקרה והמפעיל לא יקיים את התחייבויותיו ע"פ סעיף זה תהיה החברה רשאית אך לא חייבת לתקן את הקלקול ו/או הנזק על חשבון המפעיל או אף להביא הערכה של הנזקים הללו מבלי לתקנם וחשבונות או הערכות שיוצאו על ידי החברה למפעיל יהיו נאמנים עליו וישולמו על ידו לחברה מיד עם קבלת דרישה. ההערכות ו/או הקבלות עבור הנ"ל יהיו על שם החברה.

27.7 המפעיל מתחייב לא למסור ו/או לא להעביר ו/או לא להסב ו/או לא למכור ו/או לא להשכיר ו/או לא לשעבד ו/או לא למשכן את זכויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר ו/או לאחרים בכל אופן שהוא.

27.8 המפעיל מתחייב לא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהפעלת ו/או בניהול המכולה ולא להעניק לכל אדם ו/או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במכולה ו/או בכל חלק ממנה, בין כבר-רשות ובין בכל אופן אחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

27.9 המפעיל מתחייב לא לערוך שינויים כלשהם במבנה המכולה, אלא אם ולאחר שיקבל את אישור החברה מראש ובכתב.

כל שינוי ו/או תוספת שיעשו על ידי המפעיל לא יקנו למפעיל זכויות כלשהן מעבר למוקנה לו כמפורט בחוזה זה. המפעיל מתחייב להסיר שינויים ו/או תוספת ולהשיב את מצב המכולה לקדמותו, אלא אם כן תורה החברה למפעיל על השארתם ובמקרה כזה יהיו התוספות והשינויים לרכושה הבלעדי של החברה מבלי שתידרש לשלם עבורם תמורה כלשהי.

27.10 המפעיל מתחייב לקיים כל דין החל עליו, לרבות הוראות החוק המונעות מטרדים בכלל ופקודת הנזיקין בפרט וכן הוצאת וקבלת כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים, לרבות רישיון עסק, הדרושים לצורך ביצוע התחייבויותיו ע"פ חוזה זה. למען הסר ספק, לא תהיה למפעיל כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה באם לא יותר לו להפעיל את המכולה עקב אי קבלת ההיתרים ו/או רישיונות ו/או אישורים הנדרשים להפעלתם.



27.11 המפעיל מתחייב לקיים הוראות כל הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א, בטיחות ובטחון, להחזיק את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל על פי הוראות הגופים המוסמכים הנ"ל ולהעסיק על חשבונו מאבטח על פי דרישות המשטרה.

27.12 המפעיל מתחייב להקפיד על ניקיון המכולה וסביבתה הקרובה וכן לא להשאיר אשפה ו/או גרוטאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או כל פסולת, מכל סוג, מחוץ למכולה, אלא בכפוף להנחיות החברה.

27.13 המפעיל מתחייב לפעול על פי החלטות החברה בעניין שילוט ולקבל את כל האישורים הנדרשים, לרבות אישור המועצה האזורית מעלה יוסף לפני הצבת כל שילוט שהוא במכולה.

29. בתום תקופת ההתקשרות ו/או תקופת ההפעלה ו/או תקופת האופציה, וכן בכל מקרה שבו לפי הוראות החוזה זכאית החברה להפסיק את ההתקשרות, מתחייב המפעיל להחזיר את המכולה לחברה כשהיא במצב טוב, תקין ונקי וזאת, לא יאוחר מ-14 ימים מן המועד שבו נוצרה העילה להפסקת ההתקשרות.

30. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי לחברה הזכות המלאה והבלעדית, בכל מועד במשך תקופת ההתקשרות, להסב את ההסכם ולמפעיל לא תהא כל זכות, דרישה, טענה או תביעה כלפי החברה ו/או עיריית מעלות-תרשיחא ו/או המועצה האזורית מעלה יוסף ו/או כלפי מי מטעמן לרבות כלפי עובדיהן ו/או שלוחיהן בקשר עם ההסבה. למען הסר ספק ידוע למפעיל כי על הצדדים יחולו כל הוראות הסכם זה גם לאחר ההסבה.

31. המפעיל מתחייב להמציא לחברה תוך 30 יום מיום הפסקת ההתקשרות אישורים בדבר סילוק כל החשבונות והחובים הכספיים החלים עליו על פי חוזה זה.

#### ח. בטחונות

32. להבטחת התחייבויותיו על פי חוזה זה מסר המפעיל לחברה ערבות בנקאית אוטונומית שהינה בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_, ערוכה על ידי בנק מוכר בישראל על סך 5,000 ₪ ( **חמשת אלפים וחמש מאות ש"ח**) וזאת לצורך הבטחת קיום התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה וכל חלק מהן (להלן: "**ערבות הביצוע**"). נוסח ערבות הביצוע מצורף **כנספח 2** להסכם זה.

33. ככל והחברה תבקש לממש את תקופת האופציה, ערבות הביצוע תוארך על ידי המפעיל בשנה נוספת. הערבות המוארכת תוגש לחברה לא יאוחר מ- 30 יום כל שנה ותוקפה יהא מתום תקופת הערבות הקיימת ועד שנה לאחר מכן. לא הוארכה הערבות כנדרש, תהא החברה רשאית לדרוש את פירעון הערבות בטרם פקיעתה.

34. החברה תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית לפי בחירתה ושיקול דעתה הבלעדי, ולשם ביצוע כל תשלום שהמפעיל התחייב לשלם על פי הסכם זה, לרבות לצדדים שלישיים ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי הרשויות ו/או החברה או מי מטעמן ו/או צד ג' בגין כל נזק שייגרם עקב הפרת ההסכם ו/או



כל התחייבות אחרת של המפעיל כלפי החברה ו/או הרשויות ולרבות גביית פיצויים מן המפעיל כאמור בהסכם ועל פי כל דין.

35. עם תום שלושה חודשים מתום תקופת ההפעלה ולאחר מסירת המכולה נקייה מכל אדם וחפץ ובאופן התואם את הוראות הסכם זה ולאחר תשלום מלוא הסכומים המתחייבים על פי הסכם זה בגין תקופת ההפעלה והמצאת אישורים מן הרשויות השונות לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חברת החשמל, העירייה, תאגיד המים ובזק, כי אין המפעיל חייב בתשלום כלשהו לרשויות אלה בגין תקופת ההסכם, תוחזר למפעיל הערבות הבנקאית כאמור לעיל, ככל שנעשה בה שימוש על ידי החברה.

#### **ט. תשלומים שונים**

36. מוסכם בזה על הצדדים כי במשך כל תקופת ההתקשרות ו/או האופציה, באם תמומש, ישולמו ההוצאות הנלוות ו/או הקשורות לשימוש במכולה ולרבות ההוצאות בגין חשמל, מים, ביוב, ארנונה, טלפון וניקיון, הסקה ומיזוג, על ידי המפעיל. כמו כן, יעביר המפעיל לחברה מדי ראשון לחודש תשלום חודשי בסך של 200 ₪ בגין פינוי מכולת אשפה.

37. כל התשלומים האמורים בסעיף 35 לעיל, ישולמו על ידי המפעיל מיד, לפי דרישה ראשונה.

38. המפעיל מתחייב להציג בפני החברה מיד עם דרישתה הראשונה את כל הקבלות והאישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה.

39. במקרה והחברה תשלם מכל סיבה שהיא תשלום כלשהו החל על המפעיל ישפה המפעיל את החברה בכל סכום ששולם על ידה כאמור, וזאת – מייד עם קבלת דרישתה הראשונה של החברה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק. חשבונות החברה לעניין ביצוע התשלום יהוו ראיה לכאורה לנכונותם.

40. עבור פרסום ושיווק מתחם האגם והפעילות בו, לרבות המכולה, ישלם המפעיל לחברה סך של 1000 ₪ (אלף שקלים חדשים) בשנה, אשר ישולמו בשני תשלומים בסך של 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים) כל אחד - האחד ביום ב- 1 ליולי בכל שנה, והשני ב- 1 לפברואר בכל שנה. לסכומים אלו יצטרף מע"מ כדין.

41. כל סכום שעל המפעיל לשלם לחברה ואשר לא יפרע במועד הקבוע לו בחוזה זה, ישא מהיום שעל המפעיל היה לשלמו לחברה ועד למועד תשלומו בפועל, ריבית בשיעור המרבי שיגבה בנק הפועלים בע"מ מעת לעת במשך תקופת הפיגור בגין משיכות יתר בחשבון חח"ד עסקי.

42. להבטחת תשלום כל אחד מן התשלומים האמורים בסעיף 35 לעיל, ימסור המפעיל לחברה, במעמד החתימה על הסכם זה, המחאות לפקודת כל גופים הזכאים לתשלומים האמורים בסעיף 35 לעיל, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חברת החשמל, מועצה אזורית מעלה יוסף, בזק, תאגיד המים וחברת הגז.

#### **י. רישיונות והיתרים**

ת.ד 59 מעלות, מיקוד 24952 טל: 04-9977645 /9574004 e-mail: agam-11@maltat.co.il P.O.B

MAALOT

©הזכויות שמורות לעו"ד מרים סברלדוב-ארמון ועו"ד עדי הרטל





43. המפעיל מצהיר כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים להפעלת המכולה. המפעיל לבדו יהיה אחראי להשיג כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הדרושים ו/או שידרשו מעת לעת ועל פי כל דין לניהול המכולה, על פי מטרת חוזה זה ובכלל זה הנדרש לצורך התקנת שילוט עבור העסק.
44. כל רישיון, אישור, רישוי עסקים, היתר וכד', מכל סוג שהוא, אשר על המפעיל להשיג על מנת לבצע חוזה זה ו/או לעשות שימוש במכולה יושג על ידי המפעיל ועל חשבונו.
45. המפעיל מתחייב לשפות את החברה ו/או העירייה ו/או המועצה האזורית מעלה יוסף בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או חיוב כספי ו/או קנס ו/או חיוב מכל סוג שהוא שתידרשנה לשלם בקשר עם ניהול העסק ללא רישיון ו/או בחריגה מתנאי היתר ו/או שלא כדין, אשר המפעיל אחראי בגינם כאמור והכול מיד עם קבלת דרישתן הראשונה ובכתב.
- יא. אחריות וביטוח**
46. המפעיל מתחייב להחזיק במשך כל תקופת ההפעלה בפוליסות ביטוח כמפורט באישור קיום הביטוחים **נספח 3** לחוזה זה.
47. המפעיל מתחייב למלא את תנאי הפוליסות, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, וכן לוודא כי פוליסות הביטוח תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות לרבות תקופות האופציה ובכל התקופה בה תהיה המכולה בחזקתו.
48. המפעיל יפקיד בידי החברה עד 20 יום לפני תום פקיעת תוקפן של פוליסות הביטוח הני"ל אישור בדבר הארכת תוקפן לשנה נוספת ובכל מקרה למלא תקופת ההתקשרות ו/או תקופת האופציה ע"פ העניין.
49. למען הסר ספק מובהר בזה כי החברה ו/או העירייה ו/או המועצה ו/או מי מעובדיהן ו/או מטעמן לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או פגיעה לרכוש ו/או לגוף ו/או לנזק ו/או פגיעה מכל סוג שהוא, אשר ייגרמו למפעיל ו/או לעסקו ו/או לרכושו, ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות עובדי המפעיל, עקב הפעלת המכולה ולרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, נזק ו/או פגיעה שנגרמו עקב כניסת החברה ו/או העירייה ו/או המועצה ו/או מי מעובדיהן ו/או מי מטעמן למכולה למטרה מהמטרות המפורטות בחוזה זה והמפעיל מוותר בזאת על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כאמור כלפי החברה ו/או העירייה ו/או המועצה ו/או מי מעובדיהן ו/או מטעמן.
50. המפעיל לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למכולה ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לחברה ו/או לעירייה ו/או המועצה ו/או למי מעובדיהן ו/או מטעמן ו/או לציבור הלקוחות ו/או לכל אדם אחר עקב הפעלת המכולה ו/או ניהול עסקיו במכולה ו/או מהחזקה ו/או מהשימוש במכולה ו/או עקב כל פעולה אחרת של המפעיל.





51. הוגשה נגד החברה ו/או העירייה ו/או המועצה ו/או מי מעובדיהן ו/או מי מטעמן תביעה על ידי צד ג' בגין נזק שהמפעיל אחראי לו עפ"י חוזה זה יהיה המפעיל חייב לשפות אותם בגין כל סכום אשר יחויבו, אם יחויבו, לשלם לצד ג' בצירוף הוצאות משפטיות ואחרות הנובעות מהגשת התביעה הנ"ל. החברה ו/או העירייה ו/או מי מעובדיהן ו/או מי מטעמן יודיעו למפעיל על הגשת תביעה כאמור לעיל, מיד עם קבלת התביעה, ויאפשרו למפעיל לנהל ההגנה בתביעה.

52. פרק זה על כל סעיפיו הינו חלק יסודי בחוזה זה והפרתו תחשב כהפרה יסודית לכל דבר ועניין.

### **י.ב. הפסקת ההתקשרות**

53. מוסכם בזה כי בכל אחד מן המקרים המנויים להלן תיפסק ההתקשרות בין הצדדים מעצמה בלא שיהיה צורך במתן הודעה מראש, אלא אם תודיע החברה אחרת:

52.1 הפר המפעיל את החוזה הפרה יסודית ו/או הפר תנאי יסודי בחוזה זה. מוסכם בין הצדדים כי הסעיפים 6,7,8,9,11-17,20,21,22,25-28,31-34,35,39,42-44,45-50 הינם תנאים עיקריים ויסודיים של חוזה זה והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

53.2 ניתן צו כינוס נכסים ו/או פשיטת רגל ו/או פירוק נגד המפעיל.

52.3 בכל מקרה אחר שלדעת החברה לא מילא המפעיל אחר תנאי חוזה זה ולא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.

54. הפר המפעיל תניה יסודית בחוזה זה תקנה ההפרה לחברה את כל התרופות על פי כל דין, לרבות הזכויות המפורטות בפרק ג', סימן ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, לרבות הזכות לתפוס חזקה במכולה בכוח, להחליף מנעולים, לנתק את המים ואת החשמל וכן לנקוט בכל אמצעי לשם הפסקת הרשות והשימוש במכולה על ידי המפעיל.

55. המפעיל מצהיר כי החברה ו/או העירייה ו/או המועצה ו/או מי מטעמן לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם למפעיל, אם ייגרם נזק כזה, בשל פעילות שהיא הקשורה בפניו המפעיל ו/או בפניו הציוד והרכוש מהמכולה ו/או בשל אחסון הציוד והרכוש עקב אי פינוי המכולה במועד.

56. מבלי לגרוע מן האמור בחוזה זה, מוסכם בזאת כי לחברה ולמפעיל תהא זכות להביא חוזה זה לידי סיום מכל סיבה שהיא ללא צורך במתן נימוקים או הסברים כלשהם ובלבד שתימסר על כך הודעה בכתב ומראש של 60 יום לפחות, אם ניתנה ההודעה על ידי המפעיל, ו-45 יום לפחות, אם ניתנה ההודעה על ידי החברה.

זכותו של המפעיל על פי סעיף 55 לעיל, תהיה כפופה בנוסף למתן הודעה כאמור, למציאת מחליף למפעיל לשביעות רצונה המלאה של החברה שיתקשר עם החברה בתנאי הסכם זה.



57. לא יפנה המפעיל את המכולה במועד, ישלם המפעיל לחברה בגין התקופה שבין מועד פינוי המכולה לפי הוראות חוזה זה לבין מועד פינויה בפועל, פיצוי בסך        ש"ח בגין כל יום איחור בפינוי המכולה או אחד מהם.

הצדדים מצהירים כי סכום הפיצויים הקבועים בסעיף זה נקבע והוסכם בין הצדדים כסכום קבוע ומוסכם מראש אשר הוערך על ידי הצדדים בשיקול דעת ומראש, כסכום הנזק הסביר שייגרם לחברה עקב אי פינוי המכולה במועד.

למען הסר ספק מצהיר המפעיל כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות כלשהי מזכויות החברה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, זכותה של החברה למימוש הערבות הבנקאית וזכותה לתבוע את קיום כל התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה וכי אין בכל תשלום שהוא על פי סעיף זה בכדי לשחרר את המפעיל מחובת פינוי המכולה.

#### יג. עובדי ושלוחי המפעיל

58. מוסכם בזה בין הצדדים כי לא יהיו ביניהם ו/או בין עובדי ומועסקי המפעיל לבין החברה יחסי עובד-מעסיק וכי כל מי שיעסוק בהפעלת המכולה ו/או בקיום התחייבויות המפעיל לפי חוזה זה, יראוהו לכל דבר ועניין כעובד של המפעיל בלבד.

59. המפעיל מתחייב לשלם לכל עובדיו שכר בהתאם להוראות חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987. הפר המפעיל הוראות חוק זה יהווה הדבר הפרה של הסכם זה.

60. המפעיל ישלם כל תשלום ו/או מס שיגיעו ממנו ו/או מעסקו ו/או מעובדיו עקב ובקשר עם קיום הסכם זה, לרבות תשלומי מע"מ, מס הכנסה, ביטוח לאומי, קרנות וביטוחים.

#### יד. שונות

61. כל ויתור או הסכמה או שינוי מהוראות הסכם זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב ובחתימת שני מורשי החתימה מטעם החברה. המפעיל יהא מנוע מלהעלות כל טענה בעניין שלא נעשה בדרך האמורה.

62. ויתור אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה ו/או גביית דמי ההפעלה לא יחשבו כויתור על כל טענה בדבר הפרת הסכם זה שלאחר אותה הפרה ו/או בגין כל הפרה אחרת של חוזה זה. כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהא בר תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הצד המוותר ו/או הנפגע.

63. המפעיל לא יאט את קצב עבודתו ולא יפגע בכל צורה אחרת בהמשך הפעלת המכולה על אף חילוקי דעות ו/או מחלוקות העשויות להתגלע במהלך ביצוע חוזה זה.

64. החברה תהא רשאית להעביר בכל עת את זכויותיה על פי חוזה זה וכל הנובע הימנו לאחר ו/או לאחרים ובלבד שלא תפגענה זכויות המפעיל על פיו.



65. בכל העניינים הנוגעים לחוזה זה או הנובעים הימנו ללא יוצא מן הכלל, תהיה סמכות ייחודית לבית משפט השלום בקריות או לבית המשפט המחוזי בחיפה בלבד.

66. כל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו על פי כתובות הצדדים המופיעות בכותרת הסכם זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עד תום 3 ימי עסקים מעת משלוחה בדואר רשום או עם מסירתה אם נמסרה ביד.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
המפעיל

\_\_\_\_\_  
החברה

חווה זה נערך ואושר לחתימת החברה ע"י יועמ"ש החברה  
בהיותו עומד בדרישות הדין

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך



## נספח 2

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ  
ת.ד. 59  
מעלות תרשיחא

א.ג.נ.,

### הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המפעיל") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים וחמש מאות ש"ח) וזאת בקשר עם ביצוע חוזה להפעלת מכולה בשטח אגם מונפורט ביניכם לבין המפעיל.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל תוך 7 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המפעיל בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למפעיל בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי \_\_\_\_\_ לא תענה.

לאחר יום \_\_\_\_\_ ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

\_\_\_\_\_   
בנק



Insurance Risk & Claims Consultants

נועם ניהול סיכונים (1994) בע"מ - יעוץ ביטוח ותביעות (1994) Ltd. Noam Risk Management

ד"ר מיכאל מירון Managing Director, Chartered Insurance Practitioner, FCII, Dr. Michael Meron  
Member of the Institute of Risk Management (London)

### אישור ביטוח\*

לכבי

חברת אגם מונפורט בע"מ ו/או עיריית מעלות-תרשיחא וגופיהן (להלן: "המשכיר"/"המוזמן"/"המבוטח השני")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים לחוזה בר רשות/רשות שמוש ("משתמש"): (להלן: "האישור")

סימוכין: (שם המבוטח הראשי, מס' ת.ז./ח.פ./ח.צ.; סוג פעילות): ..... (להלן: "נשוא הביטוח")

אנו, חברת הביטוח דלעיל החתומה מטה, מאשרים בזאת כי ערכנו לבקשת המבוטח שבסימוכין, ביטוחים לנשוא הביטוח בהיקף שקליל לביט המעודכן לתחילת תקופת הביטוח, מ ... / ... / ... עד ... / ... / ... , כדלהלן:

1. ביטוח רכוש לרבות תוספות, ציוד (בערך כינון) ומלאי של המשתמש או באחריותו, מפני "אש מורחב" לרבות סיכוני ברק, טבע, רעידת אדמה, פריצה, פרעות, שבתות, מהומות וזק בודון, נזקי נוזלים, חשמל גם מברק, אבדן דמי שכירות לתקופת העמדת השטח, עד 12 חדשים. הקיבוץ הינו המוטב למעט לרכוש בבעלות אחרת.
2. ביטוחי חביונות, שלגביהם בתחילת תקופת הביטוח לא יפחתו מסכומי גבולות אחריות למקרה ובמצטבר, בשווי השקלי לפי שער חליפין יציג – או שווה עו – ליום תשלום תגמולי הביטוח, הנקובים להלן:
  - א) לביטוח צד שלישי גוף ורכוש: שמונה מיליון ש"ח וכן ההוצאות הסבירות שיעשו להגנה בפני תביעה לפיצוי בגין מקרה ביטוח. לענין ביטוח זה ולפעילות המבוטחת: 1) רכוש באחריותכם יחשב צד ג'. 2) הביטוח מורחב לשפותכם בגין מעשה ו/או מחדל של המבוטח ומי מטעמו ובכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כנערך לכל אחד מיחיד המבוטח בנפרד.
  - ב) לביטוח חבות מעבידים: לחבותו החוקית של המעסיק בגין מות, פגיעה גופנית או מחלה של כל אדם המועסק על-ידי המבוטחים ו/או קבלני משנה ועובדיהם, חמישה מיליון דולר ארה"ב.

הרחבות ותנאים מיוחדים  
הננו מאשרים כי לענין נשוא הביטוח בלבד כללנו ו/או יחולו בביטוחים דלעיל את התנאים כדלהלן:

- 1) סייגים והגבלות, שלענין נשוא הביטוח בוטלו בפוליסות חביונות צד שלישי ומעבידים (לפי הענין), בין היתר בדבר: תביעות שבו המל"ל; עובדים זרים שאין חוק הביטוח הלאומי חל עליהם; קבלנים, קבלני-משנה; העסקת נוער כדן; הרעלה ו/או גוף זר במזון ובמשקה; חמרים רעילים; מתקנים סניטרים פגומים, זיהום תאונתי, בע"ח, אש, התפוצצות, אדים; טעינה ופריקה; נשק ברשיון.
- 2) ויתרנו ללא הדדיות על זכות השיבוב ו/או התביעה (למעט למזיק בודון) נגדכם ומי מטעמכם, לרבות אדן לא מוגבל למבטחיםכם.
- 3) לא יהיה תוקף לביטול ו/או לצמצום ביטוח, אלא לאחר שתקבלו אתרעה, בדואר רשום 30 יום מראש. כל סעיף בביטוחים המפקיע או מקטין בדרך כלשהי את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המבוטחים, והביטוח הינו בחזקת "ביטוח ראשוני" המזכה במלוא הזכויות לפי הביטוח, ואנו מוותרים על כל טענה של שיתוף או ביטוח כפל.
- 4) זכויותיכם לא תפגענה מחמת: 1. איחור במסירת הודעה על מקרה ביטוח, אלא אם המקרה היה ידוע להנהלתכם והוכח כי נגרם לנו נזק מחמת האיחור האמור. 2. העדר אישור ו/או פגם בהיתר ו/או ברשיון העסק ו/או הפרת תנאי הביטוח על-ידי המבוטח ומי מטעמו, כעילה בלעדית. 3. אחריותו של מבוטח אחר לתנאי הפוליסה לרבות לדמי הביטוח, הוצאות תביעה, תנאי מיוגן ובטיחות וכן השתתפויות עצמיות (במידה שיחולו). אלה לא יחולו עליכם.
- 5) התנאים האמורים לעיל באים להוסיף על האמור בביטוחים ובשום אופן לא לגרוע מהם. במקרה של שתירה או אי-התאמה בין האמור באישור לבין התנאים שבפוליסות יחייבו התנאים שלטובת המבוטח.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור באישור זה.

ולראיה באנו על החתום:

שם חתם/מו"ח מטעם חברת הביטוח: ..... חתימה ..... תאריך: ..... טלפון: .....

חותמת מקורית של חברת הביטוח

\* אישור ביטוח זה ימלא את תנאי החוזה לאחר חתימת חברת הביטוח ובקרת יועץ הביטוח, ד"ר מיכאל מירון

ת.ד. 59 מעל

ALOT

© הזכויות שמורות לעו"ד מרים סברלדוב-ארמון ועו"ד עדי הרטל