



אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ

קול קורא

להקמה והפעלת מיזמים תיירותיים באגם

ה ל י ך ' מ ס ' 2 / 1 9

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 להקמה והפעלת מיזמים תיירותיים

בשטח אגם מונפורט

כדי להרחיב ולהעשיר את פעילות הפנאי והבילוי בשטח אגם מונפורט (להלן: "האגם"), לרווחת התושבים והמבקרים באגם, מבקשת בזאת חברת אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ (להלן: "החברה"), לקבל הצעות להקמה והפעלת מיזמים תיירותיים בשטח אגם מונפורט, בהתאם לתנאים המפורטים להלן בפנייה זו.

ניתן לעיין במסמכי הפנייה, באתר החברה בכתובת www.lakemonfort.co.il

את ההצעות, במעטפה סגורה נושאת ציון קול קורא מס' 2/19, יש להקפיד **למסור ידנית במשרדי החברה** אשר באתר אגם המונפורט 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 28/7/2019 עד לשעה 13:00.

שאלות הבהרה ניתן לשלוח עד התאריך 21/7/2019 בשעה 13:00 למייל agam-11@maltat.co.il, תוך ציון בנושא: "שאלות הבהרה קול קורא 2/19". יש לוודא אישור במייל חוזר לקבלת השאלות.

אופיר עקיבא

מ.מ מנכל אגם מונפורט



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, שייט בסירות, בריכת שחייה קייצית, פארק אקסטרים ייחודי, פארק טרמפולינות - iJump, מסעדות ומתחם קמפינג לקבוצות ומשפחות.
2. לאור רצון החברה להרחיב ולהעשיר את פעילות הפנאי והבילוי בשטח האגם באטרקציות חדשות שאינן קיימות באגם ואשר תתווספנה לאטרקציות המופעלות באגם, מבקשת החברה ממציעים שברצונם ליזום ולהפעיל אטרקציות תיירותיות, בהתאם לתנאים המפורטים בפנייה זו.
3. על הצעת המציע לכלול את המסמכים הבאים:
 - 3.1. תוכנית מפורטת הכוללת את המיזם התיירותי המוצע לרבות, דרישות להקמתו ולהפעלתו של המיזם וזמני ביצוע של הקמת המיזם.
 - 3.2. תשריט של המיזם לרבות חישוב שטחים הנדרשים להקמתו והפעלתו של המיזם וכן דרישות הנוגעות לשטח הקמת המיזם ומיקומו, ככל שקיימות.
 - 3.3. תוכנית עסקית למיזם לרבות, עלויות הקמת המיזם והפעלתו.
4. כמו כן, תכלול הצעת המציע את התחייבותו לעמוד בתנאים שלהלן:
 - 4.1. המציע יתחייב להפעיל את המיזם בכל ימות השבוע לרבות בחגים ובסופי שבוע.
 - 4.2. שעות הפתיחה בחגים ובחודשי הקיץ (יולי-אוגוסט) יהיו: 11:00-21:00
 - 4.3. שעות הפתיחה ביתר חודשי השנה (ספטמבר-יוני), ולמעט בחגים, יהיו שלוש שעות רצופות לפחות, בין השעות: 16:00-22:00.

על אף האמור לעיל יובהר, כי החברה תהיה רשאית לשנות את דרישתה לעניין התחייבות המציע בדבר ימים ו/או שעות ההפעלה של המיזם, להפחית או להוסיף ימים ו/או שעות פתיחה, למי מן המציעים ו/או לכל המציעים, זאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם למיזם התיירותי שיוצע.
5. כל הוצאות הקמת והפעלת המיזם/מים יחולו על המציע/ים הזוכה/ים.



6. דמי הפעלה שיהיה על המציע/ים הזוכה/ים לשלם לחברה עבור הפעלת המיזם לא יפחתו מסך של 8% ממחזור ההכנסות של המיזם המוצע.
7. על ההצעה לכלול את המיזם המוצע, דרישות הקמתו והפעלתו לרבות, דרישות והעדפה למיקום המיזם וכך את גובה דמי ההפעלה החודשיים המוצעים.
8. ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת. הצעה שתוגש על שם יותר מישות משפטית אחת – לא תידון.
9. כל המסמכים המצורפים להצעת המציע יהיו על שם המציע בלבד. תנאי זה מהווה תנאי מהותי בהסכם ואי עמידה בו תגרום לפסילת הצעה.
10. 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.
11. 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

12. ההסכם שייחתם עם הזוכים בהליך יהא בתוקף לתקופה בת __ חודשים מיום חתימת ההסכם עם הזוכים. לצדדים תהיה שמורה האופציה להארכת הסכם ההתקשרות לתקופה נוספת בת __ חודשים, הכל בהתאם להוראות ההסכם שייחתם בין הצדדים. תקופת ההתקשרות האמורה לעיל בסי' זה, אינה כוללת את תקופת ההקמה של המיזם המוצע.
13. תקופת ההתקשרות ככלל תהיה עד חמש שנים, אלא אם כן מצאה החברה כי קיום המיזם ובבחינת נתוני התוכנית העסקית נדרש זמן התקשרות ארוך יותר ובכפוף להוראות החוק.
14. למען הסר ספק יובהר, כי הוראות הביטוח, המפורטות בהסכם ההתקשרות המצורף כנספח __ למסמכי הליך זה, שיהיה על המציע/ים הזוכה/ים לערוך כתנאי להתקשרות עם החברה, הינן דרישות מינימום. החברה תהיה רשאית לדרוש מהמציע/ים הזוכה/ים דרישה לעריכת ביטוח נוספים ו/או

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



שונים, הכל בהתאם למיזם המוצע ולדרישות סוכן הביטוח של החברה ולמציע/ים הזוכה/ים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בגין כך.

ג. תנאים להגשת הצעות

15. בהליך זה רשאי להשתתף מי שעומד, במועד הקבוע כמועד האחרון להגשת הצעות להליך, בכל התנאים המפורטים להלן:

15.1. על המשתתף להיות בעל ניסיון קודם של שתי שנים לפחות במהלך חמש השנים האחרונות, בניהול ובהפעלת מיזם תיירותי.

15.2. על המשתתף להיות מי שמנהל פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

16. על המשתתף לצרף פנייה זו חתומה על ידיו ובנוסף חובה לצרף להצעה בהליך זה גם את המסמכים המפורטים להלן:

16.1. אישורים מצדדים שלישיים המעידים על ניסיון קודם.

16.2. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, על שם המשתתף.

16.3. 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.

16.4. תצהיר בדבר קרבה משפחתית לעובד הרשות.

ד. בחירת ההצעות הזוכות

17. אין החברה מתחייבת לבחור בהצעות הגבוהות ביותר ו/או בכל הצעה אחרת כהצעות הזוכות.

18. החברה תמנה ועדה מקצועית לבחינת ההצעות שיוגשו במסגרת ההליך. בבחינת ההצעות תשקול הועדה בין היתר, את הקריטריונים הבאים: אופי המיזם אותו מבקש המציע להקים ולהפעיל, התנאים הנדרשים להקמת והפעלת המיזם, לוחות הזמנים להקמת המיזם והמשאבים הנדרשים לשם כך,

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



התאמת המיזם לפעילות המתקיימת באגם לרבות התאמה פיזית להקמת המיזם באגם, גובה ההצעה וניסיון המציע בהפעלת מיזם תיירותי.

רשימת הקריטריונים האמורה לעיל, אינה רשימה סגורה. החברה תהיה רשאית לשקול שיקולים נוספים בדבר בחירת המציע/ים הזוכה/ים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולהצעות שיוגשו בפניה.

19. במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, להקמת מיזם זהה על ידי מציעים שונים, והחברה תקבל החלטה כי ברצונה שיוקם ויופעל המיזם באגם, תבחר ההצעה הזוכה מבין ההצעות לפי הקריטריונים הבאים:

ניסיון המציע – 20%

תקופת ההקמה וזמינות – 15%

תוכנית העסקית שהוגשה – 25%

דמי ההפעלה המוצעים – 40%

20. החברה תהיה רשאית לזמן את המציעים בהליך זה להציג בפניה את המיזם המוצע על ידיהם לרבות, המסמכים שצורפו להצעתם, על מנת להתרשם מהמציע ומהמיזם שהוגש במסגרת ההצעה. כמו כן, החברה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים מסמכים המעידים על קיומה של איתנות פיננסית נדרשת לשם הקמת והפעלת המיזם המוצע בהצעה.

21. לאחר בחינת ההצעות שהוגשו במסגרת מכרז זה, תבחר החברה את ההצעות הזוכות ואת אופן ומיקום כל מיזם שייבחר על ידיה בשטח האגם. מובהר בזאת, כי לחברה שיקול הדעת הבלעדי בכל הקשור והנוגע לבחירת מיזם מוצע ו/או אי בחירתו ולמיקומו של כל מיזם ומיזם שנבחר על ידיה, בשטח האגם.

22. לזוכה/ים בהליך תימסר הודעה בפקסימיליה ו/או במכתב שישלח לכתובת שנמסרה על ידו/ם בהצעה לרבות, מיקום הקמת המיזם ו/או הפעלתו.

23. מציע שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב.

24. על הזוכה/ים בהליך יהא להגיע למשרדי החברה לשם החתימה על הסכם התקשרות וזאת תוך __ ימים מיום שהודע לו/הם על זכייתו/ם בהליך.

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



25. על הזוכים בהליך להגיש לחברה ערבות ביצוע, להבטחת קיום תנאי חוזה ההתקשרות, בסך 5% ממחזור הכנסות צפוי של המיזם בתקופת ההפעלה, (שתחל לאחר תקופת ההקמה) (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.

26. מציע שלא יעמוד בהתחייבויותיו על פי פנייה זו, תהא החברה רשאית לבטל לאלתר את זכייתו בהליך בהודעה בכתב.

27. נוסח הסכם הפעלה שיחתם עם הזוכים, בשינויים המחוייבים, מצורף להליך זה.

הילה בן אבו
מנכ"לית החברה



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% בהון או ברווחיו, או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם עיריית מעלות תרשיחא (להלן: "העירייה") או החברה. לעניין 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 ההצעה.

הצהרה

אני הח"מ _____ המעוניין להגיש הצעתי לקול קורא מס' 2/19, שפורסם 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.
2. ידוע לי כי החברה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

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



3. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

ולראיה באתי על החתום:

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____



הסכם הפעלה

שנערך ונחתם במעלות-תרשיחא ביום _____ בחודש _____ שנת 2019

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 המנהלת והמפעילה של פארק אגם מונפורט (להלן: "האגם").

והואיל: והחברה מעוניינת להרחיב ולהעשיר את פעילות הנופש והפנאי באגם, באמצעות מפעילים חיצוניים שיקימו ויפעילו מיזמים תיירותיים באגם;

והואיל: והחברה פרסמה קול קורא לקבלת הצעות להקמה והפעלה של מיזם תיירותי באגם, במסגרת הליך מס' 2/19 (להלן: "ההליך");

והואיל: והצעתו של המפעיל זכתה בקול קורא בהקמת מיזם באגם, במיקום המסומן בתשריט המצ"ב כנספת א, להסכם זה (להלן: "המיזם");

והואיל: וברצון החברה למסור למפעיל את הזכות להקים ולהפעיל את המיזם 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 הקמת והפעלת המיזם 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.

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



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 02/19
- "המיזם": כהגדרתו בנספח ב' 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 ההפעלה": התקופה הנקובה בסעיף 8 להלן במהלכה יפעיל המפעיל את המיזם בהתאם לתנאי חוזה זה.
- ב. מטרת החוזה**
- 3.1 החברה מוסרת בזאת למפעיל והמפעיל מקבל בזאת את הזכות להקים ולהפעיל את המיזם בהתאם לתנאי חוזה זה.
- 3.2 המפעיל לא יהיה רשאי להשתמש לצרכיו בחלקים כלשהם של מתחם אגם מונפורט הסובבים את מיקום המיזם כמסומן בתשריט, אלא באישור מראש ובכתב של 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



3.3 המפעיל לא יעשה כל שימוש במיזם, אלא למטרות המפורטות בחוזה זה ובהתאם להתחייבויותיו בו.

4. המפעיל מצהיר ומאשר בזה במפורש כי ידוע לו כי המיזם והפעלתו 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 בשטח המיזם וכי החברה לא קיבלה מאת המפעיל ו/או ממי מטעמו כל סכום כדמי מפתח ו/או כל סכום מהשקעתה במיזם באופן או בצורה כלשהיא וכן כי מעולם לא הושכר שטח המיזם ו/או חלק ממנה בדמי מפתח.

ג. מטרת זכות ההפעלה

6. הגדרת המיזם הינה כמפורט בנספח ב' להסכם זה (להלן: "ההפעלה"), בלבד.

7. המפעיל מצהיר בזאת כי המטרה המנויה בסעיף 6 לעיל, הינה המטרה היחידה לשימוש במיזם, ומתחייב בזאת לא להשתמש במיזם ו/או באיזה חלק ממנו למטרה אחרת פרט מאשר למטרה זו, ללא הסכמה מראש ובכתב של החברה.

ד. תקופת החוזה ומועדי ההפעלה

8.1 המפעיל מתחייב להקים את המיזם בהתאם להצעתו בהליך, תוך התקופה הקבועה בנספח ב' להסכם זה.

8.2 המיזם יופעל על ידי המפעיל לתקופה של 12 חודשים החל מיום סיום הקמת המיזם קרי מיום _____ וכלה ביום _____.

התקופות האמורות בס' 8.1 ו- 8.2 לעיל, יקראו יחד "תקופת ההתקשרות".

8.3 על אף האמור בס"ק 8.2 לעיל, תהא רשאית החברה להודיע למפעיל על הארכת תקופת ההתקשרות בין הצדדים בתקופות נוספות בנות 12 חודשים ובלבד שהחברה הודיעה על הארכת תקופת ההתקשרות בין הצדדים בכתב (להלן: "הודעת ההארכה") למפעיל 60 יום בטרם סיום תקופת ההתקשרות שבתוקף באותה עת, ובלבד שהתקופה המצטברת לא תעלה על _____ (כפי שנקבע בהליך)

8.4 המפעיל יהא רשאי להודיע לחברה על סירובו להאריך את תקופת ההתקשרות וזאת בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת ההארכה.

8.5 נתנה החברה למפעיל הודעת הארכה והמפעיל לא הודיע על סירובו, תוארך תקופת ההתקשרות בהתאם לקבוע בהודעת ההארכה, ועל הצדדים יחולו כל הוראות הסכם זה.



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

בחגים ובחודשי הקיץ (יולי-אוגוסט) בין השעות : 11:00-21:00.
ביתר חודשי השנה (ספטמבר-יוני), ולמעט בחגים, יהיו שלוש שעות רצופות לפחות, בין השעות :
16:00-22:00.
(להלן : "שעות הפעילות הקבועות").

- 9.1 אי הפעלת המיזם 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 המיזם במועדים להלן : יום כיפור, יום הזיכרון לחללי מערכות ישראל ויום השואה.

10. המפעיל יכלול בהפעלת המיזם פעילויות שיכללו הנחה בשיעור של 20% מהמחירים המופיעים 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 המיזם.
12. המפעיל ידאג ללבוש הולם לעובדיו ולכל העוסקים בהפעלת המיזם בכל שעות הפעלתה.
13. המפעיל מתחייב להפעיל את המיזם בהתאם לכל דין קיים ו/או כפי שיקבע מעת לעת.
14. המפעיל ינהל ויפעיל את המיזם תוך מתן התייחסות מרבית לשמירת ניקיון האתר ולמניעת מטרדים מכל סוג ומין ובכלל זה מטרדי רעש ומטרדי ריח.
15. המפעיל מתחייב כי השרות במיזם 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 המיזם מחוצה לו 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.

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



17. המפעיל יהיה האחראי הבלעדי לביטחון העובדים ו/או ציבור המבקרים ו/או הלקוחות במיזם 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 במיזם ולוודא כי המפעיל מקיים את התחייבויותיו ע"פ חוזה זה. המפעיל יאפשר לחברה ו/או מי מטעמה גישה לקריאת מונה המים ומונה החשמל של המיזם וכן יעביר המפעיל לידי החברה סט מפתחות לדלתות המיזם והמפעיל מתחייב כי במידה ויוחלפו מנעולים על ידו במיזם, יעביר סט מפתחות המנעולים שהוחלפו לידי החברה.

ה. מסירת ואחזקת המיזם

19. המפעיל מצהיר בזאת, כי השטח עליו יוקם המיזם נמסר לו כשהוא במצבו הקיים, AS IS. המפעיל מצהיר, כי ראה את המיקום והשטח המיועד להקמת המיזם וכי מצאם מתאימים להקמת המיזם ומטרת ההפעלה וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בגין השטח המיועד להקמת והפעלת המיזם.

20. עלויות ביצוע עבודות הקמת המיזם והפעלת המיזם, יחולו וישולמו במלואן על ידי המפעיל. למען הסר ספק יובהר, כי המפעיל אינו רשאי לבצע במיזם כל שינוי מבלי לקבל את הסכמת החברה לשינוי מראש ובכתב.

21. המפעיל יעביר לאישור החברה תוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם זה, תוכנית עבודה מפורטת הכוללת לוחות זמנים לביצוע העבודות האמורות בנספח ב להסכם זה להקמת המיזם (להלן: "עבודות ההקמה"). החברה רשאית לאשר או לסרב לביצוע שינויים בביצוע עבודות ההקמה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

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

23. המפעיל מתחייב לשמור על המיזם ולתחזקו באופן שוטף כך שיהא במצב תקין ונקי להפעלה משך כל תקופת ההפעלה. המפעיל מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק ו/או פגם שייגרם למיזם במהלך ביצוע עבודות ההקמה ו/או בתקופת הפעלת המיזם על ידו ולא תהיה לו כל זכות לשיפוי ו/או לפיצוי ע"י החברה ו/או מי מטעמה בגין הוצאותיו אלה.

24. המפעיל מתחייב לפנות את המיזם ולהחזיר לחברה את השטח עליו יוקם המיזם לחברה בתום תקופת ההתקשרות ו/או תקופת האופציה כשהא במצב תקין ריק ופנוי מכל חפץ ואדם. המפעיל יישא בעלות תיקון כל נזק אשר יגרם לשטח עליו הוקם המיזם בתקופת הקמת ו/או הפעלת ו/או החזקת המיזם על ידו, לרבות נזקי שבר ובלאי ו/או בכל נזק שייגרם לחברה עקב כך ובכלל זה הוצאות אשר הוציאה החברה להקטנת נזקה.



25. החברה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להורות למפעיל שלא לפנות את המיזם בתום תקופת חוזה זה, ולשלם למפעיל את עלויות עבודות ההקמה שביצע להקמת המיזם ולהעביר את המיזם לרשותה.

1. התמורה

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

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

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

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

2. הצהרות והתחייבויות המפעיל

27. המפעיל מצהיר כדלקמן:

27.1 כי ראה ובדק את השטח עליו יקים את המיזם וסביבתו החיצונית בדיקה יסודית ומצא אותו במצב טוב ותקין מכל הבחינות וכי לא תהיה לו בגין המיזם ו/או השטח ו/או בגין עבודות ההקמה 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 במיזם וכי הוא ינקוט בכל האמצעים להקפדה על רמה גבוהה ומקצועית של ניהול מיזם 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 להקים ולהפעיל את המיזם באופן זהיר וסביר, לשמור על שלמות מתקניו וניקיונם.

27.6 כי הוא מתחייב למנוע גרימת כל נזק למיזם ו/או למתקניו ולתקן על חשבונו ובאופן מיידי כל נזק אשר ייגרם למיזם ו/או לציווד המצוי בו 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 המיזם ולא להעניק לכל אדם ו/או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במיזם 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 המיזם, אלא אם ולאחר שיקבל את אישור החברה מראש ובכתב.

כל שינוי ו/או תוספת שייעשו על ידי המפעיל לא יקנו למפעיל זכויות כלשהן מעבר למוקנה לו כמפורט בחוזה זה. המפעיל מתחייב להסיר שינויים ו/או תוספת ולהשיב את מצב המיזם לקדמותו, אלא אם כן תורה החברה למפעיל על השארתם.

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 המיזם עקב אי קבלת היתרים ו/או רישיונות ו/או אישורים הנדרשים להפעלתם.

27.11 המפעיל מתחייב לקיים הוראות כל הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונהלי כבוי 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
חשבוננו מאבטח על פי דרישות המשטרה.

27.12 המפעיל מתחייב להקפיד על ניקיון המיזם וסביבתו הקרובה וכן לא להשאיר אשפה ו/או
גרוטאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ ו/או כל פסולת, מכל סוג, מחוץ למיזם, 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 במיזם.

28. 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 השטח עליו
הוקם המיזם לחברה כשהוא במצב טוב, תקין ונקי וזאת, לא יאוחר מ-14 ימים מן המועד שבו
נוצרה העילה להפסקת ההתקשרות.

29. 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.

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

ח. בטחונות

31. להבטחת התחייבויותיו על פי חוזה זה מסר המפעיל לחברה ערבות בנקאית אוטונומית שהינה
בתוקף עד ליום _____, ערוכה על ידי בנק מוכר בישראל על סך _____ ₪ (_____ אלף
ש"ח) וזאת לצורך הבטחת קיום התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה וכל חלק מהן (להלן: "ערבות
הביצוע"). נוסח ערבות הביצוע מצורף כנספת 2 להסכם זה.

32. 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.

33. 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.

34. עם תום שלושה חודשים מתום תקופת ההתקשרות ולאחר מסירת השטח עליו הוקם המיזם נקי מכל אדם וחפץ ובאופן התואם את הוראות הסכם זה ולאחר תשלום מלוא הסכומים המתחייבים על פי הסכם זה בגין תקופת ההתקשרות 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

35. מוסכם בזה על הצדדים כי במשך כל תקופת ההתקשרות ו/או האופציה, באם תמומש, ישולמו ההוצאות הנלוות ו/או הקשורות להפעלת המיזם 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 _____ ₪ בגין פינוי מכולת אשפה.

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

37. 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.

38. 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.

39. עבור פרסום ושיווק מתחם האגם והפעילות בו, לרבות המיזם, ישלם המפעיל לחברה סך של 5,000 ₪ בשנה, אשר ישולמו בשני תשלומים בסך של 2,500 ₪ - האחד ביום 1.2. בכל שנה, והשני 1.8. בכל שנה. לסכומים אלו יצטרף מע"מ כדין.

40. כל סכום שעל המפעיל לשלם לחברה ואשר לא יפרע במועד הקבוע לו בחוזה זה, יישא 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.

41. 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



42. המפעיל מצהיר כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים להקמת והפעלת המיזם. המפעיל לבדו יהיה אחראי להשיג כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הדרושים ו/או שידרשו מעת לעת ועל פי כל דין להקמה וניהול המיזם, על פי מטרת חוזה זה ובכלל זה הנדרש לצורך התקנת שילוט עבור העסק.

43. כל רישיון, אישור, רישוי עסקים, היתר וכד', מכל סוג שהוא, אשר על המפעיל להשיג על מנת לבצע חוזה זה ו/או לעשות שימוש במיזם יושג על ידי המפעיל ועל חשבונו.

44. 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

45. המפעיל מתחייב להחזיק במשך כל תקופת ההפעלה בפוליסות ביטוח כמפורט באישור קיום הביטוחים **נספח 3** לחוזה זה. **בנוגע לאטרקציות קטנות(יוגדר על ידי החברה בהתאם לגובה השקעה/סיכון וכו' פוליסת צד ג תהיה על סך 2 מלש"ח במקום 10 מלש"ח שנקוב בפוליסה).** אטרקציות בהם לא יהיו עבודות קבלניות לא ידרשו לפוליסת עבודות קבלניות ופוליסת תכנון ופיקוח כמצורף.

46. המפעיל מתחייב למלא את תנאי הפוליסות, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, וכן לוודא כי פוליסות הביטוח תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות לרבות תקופות האופציה ובכל התקופה בה תהיה המיזם בחזקתו.

47. המפעיל יפקיד בידי החברה עד 20 יום לפני תום פקיעת תוקפן של פוליסות הביטוח הנ"ל אישור בדבר הארכת תוקפן לשנה נוספת ובכל מקרה למלוא תקופת ההתקשרות ו/או תקופת האופציה ע"פ העניין.

48. 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 הקמת ו/או הפעלת המיזם 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 למיזם 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.

49. המפעיל לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למיזם 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 הקמת ו/או הפעלת המיזם ו/או ניהול עסקיו במיזם ו/או מהחזקה ו/או מהשימוש במיזם ו/או עקב כל פעולה אחרת של המפעיל.



50. 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.

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

יב. הפסקת ההתקשרות

52. 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.

52.2 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.

53. 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 בשטח המיזם ו/או במיזם בכוח, להחליף מנעולים, לנתק את המים ואת החשמל וכן לנקוט בכל אמצעי לשם הפסקת הרשות והשימוש בשטח המיזם ו/או במיזם על ידי המפעיל.

54. 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 מהמיזם ו/או בשל אחסון הציוד והרכוש עקב אי פינוי המיזם במועד.

55. 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.

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



56. לא יפנה המפעיל את המיזם במועד, ישלם המפעיל לחברה בגין התקופה שבין מועד פינוי המיזם לפי הוראות חוזה זה לבין מועד פינויה בפועל, פיצוי בסך ____ ש"ח בגין כל יום איחור בפינוי המיזם 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 המיזם 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 המיזם.

יג. עובדי ושלוחי המפעיל

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

58. 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.

59. 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

60. 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.

61. 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.

62. המפעיל לא יאט את קצב עבודתו ולא יפגע בכל צורה אחרת בהמשך הקמת והפעלת המיזם על אף חילוקי דעות ו/או מחלוקות העשויות להתגלע במהלך ביצוע חוזה זה.

63. 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.



64. 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.

65. 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 1

תשריט מיקום המיזם



נספח ב

נוהל הקמת והפעלת המיזם

הנוהל יכלול את הדברים הבאים, בהתאם להצעת המציע:

הגדרת המיזם ומטרת ההפעלה,

עבודות הקמת המיזם ותקופת ההקמה בצרוף לוחות זמנים,

אופן הפעלת המיזם ושעות פתיחה, ככל שיש שינוי מהוראות שעות הפתיחה בהסכם.



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 _____ ש"ח (אלף ש"ח) וזאת בקשר עם ביצוע חוזה להקמת והפעלת מיזם 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 תשלומי 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



Noam Risk Management (1991) Ltd. נועם ניהול סיכונים (1991) בע"מ - ייעוץ ביטוח ותביעות

ד"ר מיכאל מירון מנכ"ל, יועץ

Dr. Michael Meron FCII, Chartered Insurance Practitioner, Managing Director
Member of the Institute of Risk Management (UK)

נספח אישור ביטוח ליועץ *

לכב'

1. אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ ו/או עיריית מעלות תרשיחא ו/או מוא"ז מעלה יוסף (להלן: "החברה"/"העירייה"/"המועצה"/"המזמין"/"המבוטח השני")

2. (שם מלא) ח.פ.מ.ז. (להלן: "הספק"/"הקבלן/המבוטח (הראשי)")
מאת: שם חברת הביטוח _____ סניף/מח' _____

א.ג.נ.,

הנדון: נספח אישור על קיום ביטוחים (להלן: "האישור")

סימוכין: הסכמכם לתכנון ופיקוח-מיזמים תיירותיים/אטרקציות באגם. (להלן: "השרות"/"נשוא הביטוח")
(נקוב במטבע דולר ארה"ב או אפשר בשווה דומה בשקלים)

הרינו לאשר כי ערכנו ביטוחים לנשוא הביטוח לתקופת הביטוח מ- _____ עד _____, כדלהלן:

1. ביטוח רכוש "אש מורחב" בערך כינון לצידוד המשמש לנשוא הביטוח.
2. ביטוחי חבויות, שלגביהם בתחילת תקופת הביטוח השנתית לא יפחתו מסכומי גבולות אחריות למקרה ובמצטבר, בשווי השקלי לפי שער חליפין יציג ליום תשלום תגמולי הביטוח, או בסכום ב ש, כנקובים להלן:
 - 2.1 לביטוח אחריות חוקית כלפי הצבור (צד ג' גוף ורכוש) על פי דין: מיליון ש. כן ישופו המבוטחים בגין כל הוצאות הסבירות שיעשו להגנה בפני תביעה לפיצוי בגין מקרה ביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המזמין ומי מטעמו כמבוטח נוסף בגין אחריות למעשי ו/או מחדלי המבוטח ומי מטעמו, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
 - 2.2 לביטוח חבות מעבידים (במידה שמועסקים עובדים): חמישה עשר מיליון ש. לחבותו החוקית של המעסיק בגין מוות, פגיעה גופנית או מחלה של כל מועסק, וכן ישפה את המזמין היה שנטען לעניין קרות תאונת עבודה כי נושא בחובת מעביד כלשהי.
 - 2.3 לביטוח אחריות מקצועית: שני מיליון ש. הביטוח ישפה בשל רשלנות, טעות או השמטה או הנובע מביצוע הפעילות נשוא ההסכם לכל סכום שיחויב לשלמו על פי דין עקב דרישה או תובענה נגדו. הביטוח יורחב על מנת לכלול בין היתר: א) כיסוי במשך תקופת גילוי ל 6 חודשים לאחר מועד ביטול או תום תקופת הביטוח. ב) התאריך למפרע לכיסוי יחול מהמוקדם בין מועד תחילת ההתקשרות המקורית או כל היערכות מוקדמת לנשוא הביטוח. ג) בטלים סייגים (במידה שקיימים): חריגה מסמכות בתום לב, אבדן מסמכים ואמצעי מידע.

הרחבות ותנאים מיוחדים: מוצהר ומוסכם כי לענין נשוא הביטוח בלבד, היקף הביטוחים שערכנו למבוטח לא יצומצמו מתנאי "ביט" (או "שפי" ל PI) התקף בתחילת מועד הביטוח, וכי נכללו/יחולו התנאים והסעיפים כדלהלן:

- 1) ביטוחי חבות כפופים לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח בנפרד. ויתרנו ללא הדדיות על זכות השיבוב/התביעה - למעט נגד מזיק בזדון - נגדכם ומי מטעמכם, ומבטחכם.
- 2) לא יהא תוקף לביטול או צמצום כיסוי, אלא לאחר שנמסור לכם התרעה 30 יום מראש בדואר רשום.
- 3) זכויותיכם לא תפגענה מחמת: א) רשלנות רבתי; ב) פגם בהיתר/ברישיון עסק כעילה בלעדית; ג) אחריות מבוטח אחר ל: הודעת מקרה ביטוח במועד ו/או לאי קיום תנאי פוליסה בתום לב; וכן לדמי ביטוח ולהשתתפויות עצמיות (במידה שיחולו), ואלה לא יחולו עליכם.
- 4) הביטוחים הינם בחזקת "ביטוח ראשוני", ללא זכות השתתפות או תביעה ממבטחכם לשאת בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א - 1981 ואנו מוותרים על כל טענה של שיתוף או ביטוח כפל.
- 5) התנאים האמורים לעיל באים להוסיף על האמור בביטוחים ובשום אופן לא לגרוע מהם. במקרה של סתירה או אי-התאמה בין האמור באישור לבין התנאים שבפוליסות יחייבו התנאים שלטובתכם. 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 _____

חותמת מקורית של חברת הביטוח



נועם ניהול סיכונים (1991) בע"מ - ייעוץ ביטוח ותביעות Noam Risk Management (1991) Ltd.

ד"ר מיכאל מירון מנכ"ל, יועץ

Dr. Michael Meron FCII, Chartered Insurance Practitioner, Managing Director
Member of the Institute of Risk Management (UK)

נספח אישור ביטוח *

לכב'

1. אגם מונפורט מרכז תיירות ונופש בע"מ ו/או עיריית מעלות תרשיחא ו/או מוא"ז מעלה יוסף (להלן: "החברה"/"העירייה"/"המועצה"/"המזמין"/"המבוטח השני")
 2. פ.ח. (להלן: "הספק"/"הקבלן/משנה/המבוטח (הראשי)")
- מאת: שם חברת הביטוח _____ סניף/מח' _____

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים – המטבע כשקל חדש אלא אם כן יעוין כדולר ארה"ב (להלן: "האישור") סימוכין: מכרז לביצוע מיזמים תיירותיים/אטרקציות באגם (להלן: "השרות"/"העבודות"/"הפרויקט"/"נשוא הביטוח")

אנו, חברת הביטוח דלעיל הח"מ מצהירים כי ערכנו ביטוחים עבור המבוטח בקשר לנשוא הביטוח, בהיקף שאינו נופל מתנאי הביטוח המכונים "ביט" המעודכנים בתחילת תקופת הביטוח מ- _____ עד _____, (למלא תקופת ביצוע לפי החוזה) ולא יאוחר ממועד מתן צו/אישור התחלת העבודות, כדלהלן:

1. ציוד מכני הנדסי (במידה שקיים), ביטוחי: (1) רכב חובה; (2) צד ג' רכוש הכולל הרחבה לנוקי גוף שאינם מבוטחים בביטוח חובה של כלי הרכב והמתקנים המשמשים לביצוע העבודה; (3) "נזק עצמי" כולל לציוד מובל ו/או מותקן.

2. ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות: ערך העבודות המבוטחות: שח

(1) ביטוח כל העבודות וכל רכוש אחר הקשור בעבודות (גם אם סופק על ידי המזמין) לרבות הומרים וציוד, מבנים ארעיים ותכולתם, שהובאו לאתר העבודה לצורך ביצוע העבודות, מפני אובדן או נזק בלתי צפוי מכל סיבה שהיא שלא הוחרגה בפוליסה, לרבות אובדן או נזק פיזי כתוצאה של תכנון לקוי, הומרים לקויים, עבודה לקויה, או ביצוע לקוי. הכיסוי כולל בין היתר: רעידת אדמה, נזקי טבע, נוזלים, שביתות, פרעות ומהומות, השבתות, פריצה, גניבה ונזק בזדון.
(2) סכום הביטוח בפוליסה יבטא את שווי העבודות הצפוי בהשלמת העבודות נשוא החוזה במלואו (להלן: סכום ביטוח העבודות) ויכלול בין היתר ובנוסף גם כיסויים, הרחבות וביטול חריגים, על בסיס נזק ראשון לכל מקרה ביטוח (לפי העניין), כמפורט להלן:

(א) הוצאות פיגוי הריסות, פירוק, יישור, תמיכה, חיזוק וכד' בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות אך לא פחות מסך: 50,000.

(ב) הוצאות שכר אדריכלים, שמאים, יועצים אחרים, לרבות הוצאות ניהול ותכנון, מדידה, פיקוח והשגחה, שיקום, הוצא משפטיות, הכנת תביעה, הוצאות מיוחדות, בעקבות אבדן או נזק בסכום השווה ל- 10% מערך העבודות, אך לא פחות מסך 50,000.

(ג) תגמולי ביטוח ישולמו למזמין בהרחבות כדלקמן:

1. רכוש סמוך, בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות אך לא פחות מ 250,000, וכן
2. רכוש עליו עובדים אשר אינו מהווה חלק מהעבודות בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות אך לא פחות מ 50,000.
- (ד) נזק ישיר כתוצאה מתכנון ו/או עבודה ו/או הומרים לקויים בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 100,000.
- (ה) ביטול חריג: כיסוי רעידות, רטט, הסרת תמיכה וכד' בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מ 100,000.
- (ו) כיסוי לרכוש זמני באתר מחוץ לאתר העבודות ו/או במעבר, עד לסך של 5% מערך העבודות.



ז) הוצאות החשת תיקון נזק, לרבות עבודה בשעות נוספות בשבתות ובהגים, כולל הוצאות הבאה ואירוח של מומחים זרים, בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מ- 50,000.

3. ביטוחי חבויות על פי כל דין: שלגביהם בתחילת תקופת הביטוח לא יפחתו מסכומי גבולות אחריות למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח, בשווי השקלי לפי שער חליפין יציג ליום תשלום תגמולי הביטוח, או ב ש, כנקובים להלן:

א) לביטוח אחריות חוקית כלפי הצבור (צד ג' גוף ורכוש), על פי דין כולל של המזמין, הקבלן, עובדיו, קבלני משנה ועובדיהם: **ארבעה מיליון ש"ח**. כן ישופו המבוטחים בגין כל ההוצאות הסבירות וזמניות שיעשו להגנה בפני תביעה לפיצוי בגין מקרה ביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המזמין ומי מטעמו כמבוטח נוסף בגין אחריות למעשי ומחדלי המבוטח ומי מטעמו, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מהידי המבוטח בנפרד.

רכוש המזמין כולל רכוש בו פועלים ועליו עובדים יחשב צד ג' אלא במידה שכוסה בפועל בביטוח הרכוש דלעיל. הכיסוי מורחב לכסות כדלקמן:

1) חבות עקב שימוש בכלי רכב:

א. למעט חבות בת שיפוי בפועל על פי חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים וכן חבות המכוסה בפוליסה סטנדרטית לביטוח רכב (עד לגבול האחריות הנקוב בה).

ב. לנזקי רכוש עד ל- 500,000 למקרה ולתקופה ככיסוי שיווי.

2) נזק לכבלים או מתקנים תת קרקעיים בתנאי שהנחיות העבודה הרלוונטיות ניתנו ע"י גורם מוסמך ובוצעו הבדיקות ונתקבלו האישורים הנדרשים מהרשויות.

3) נזק תוצאתי עקב פגיעה בצינורות, מתקנים או כבלים תת קרקעיים בגבול שיפוי בסך של 250,000.

4) נזק הנובע מרעד והחלשת משען בגבול אחריות בסך 250,000, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

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 במידה ונכללו, עשרים מיליון ש"ח. הביטוח ישפה גם את המזמין היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי כי המזמין נושא בחובת מעביד כלשהי.

ג) לביטוח חבות המוצר: **שני מיליון ש"ח**. הכיסוי הרטרואקטיבי יחול במועד חתימת ההסכם או בהיערכות בפועל באתר העבודה – המוקדם מביניהם; לאחריות על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין אובדן ו/או פגיעה גופנית ו/או נזק לגופו ו/או נזק לגופו ו/או לרכוש של כל גוף בקשר לנשוא הביטוח. הביטוח מכסה תקופת גילוי של 12 חודשים, לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי הקבלן ביטוח חלופי לכיסוי חבות המבוטחת לפי פוליסה זו.

ד) לביטוח אחריות מקצועית: **מיליון ש"ח**. הכיסוי הרטרואקטיבי יחול במועד חתימת ההסכם או בהיערכות בפועל באתר העבודה – המוקדם מביניהם; לאחריות הקבלן ומי מטעמו על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה בגין רשלנות מקצועית ו/או בשל הפרת חובה מקצועית שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין אובדן ו/או פגיעה גופנית ו/או נזק לגופו ו/או לרכוש של כל גוף בקשר לנשוא הביטוח. מקרה ביטוח אינו כפוף לכל הגבלה מאובדן שימוש, איחור, השהייה או עיכוב, וכולל הרחבות בגין חבות עקב אובדן מסמכים, ו/או הנובעת מטעות, רשלנות או אי יושר של מי מעובדי המבוטח. הביטוח מכסה תקופת גילוי של 6 חודשים, לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי הקבלן ביטוח חלופי לכיסוי חבות המבוטחת לפי פוליסה זו.

הרחבות ותנאים כלליים:

מוצהר ומוסכם בזה כי לענין נשוא הביטוח בלבד, בכל הביטוחים שערכנו למבוטח שבנדון, נכללו ו/או יחולו התנאים והסעיפים כדלהלן:

1) "המבוטח" כולל בין היתר, אך אינו מוגבל ל: המזמין ו/או הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או ועובדיהם של הנ"ל (לא כולל חברות שמירה שנשכרו ע"י המזמין, מתכננים ומפקחים) ו/או קבלנים המתקשרים ישירות עם המזמין לענין נשוא הביטוח, ו/או המפקח ו/או מנהל הפרויקט, ו/או כלפי הרשויות במידה שקיימת חובה חוקית לכך.



- המוטב לתגמולי הביטוח יהיה המזמין, אלא אם יורה אחרת בכתב. הביטוח לא ישועבד על ידנו לטובת כל גורם שהוא, אלא אם ניתנה לכך הסכמת המזמין בכתב.
- (2) ממועד מסירת העבודות למזמין הפוליסה מורחבת לתקופת תחזוקה מורחבת של 24 חדשים, אלא אם אישר המזמין תחזוקה מורחבת רק ל 12 חדשים מתוך ה 24 חדשי תחזוקה. הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן למזמין, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו למזמין במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן למזמין. אולם אם הקמת הפרויקט נעשית בשלבים, יסתיים הביטוח לגבי כל שלב שנמסר מסירה מלאה למזמין וימשיך להתקיים לגבי יתר שלבי העבודות שטרם נמסרו למזמין.
- (3) היקף ביטוחי עבודות קבלניות ו/או הקמה וכן חבויות דלעיל לא יפחת כאמור, מתנאי פוליסת "ביט", התקפים במועד התחלת העבודה עד כמה שלא שונו באישור זה (א, על פי נוסחים בהתאם לזהות המבטחים, לרבות): פוליסות "אש-כל"/"מגדלביט" של קבוצת מגדל או "מנוביט" של חברת מנורה או "פסגה" של קבוצת הפניקס או "מפעלים" של קבוצת הראל (פגן את המתאים) וסעיפים במידה שישכם המבטח עם יועץ הביטוח ד"ר מיכאל מירון.
- (4) בביטוחי המבוטח בחברתנו ויתרנו ללא הדדיות על זכות התחלופה ו/או התביעה כלפי המזמין ומי מטעמו ו/או לגופים שהתחייב (בטרם מקרה הביטוח) לפטור ו/או לשפוטם, אולם ויתורנו זה לא יחול כלפי חברות שמירה, מהנדסים ומפקחים שאינם עובדי המזמין ו/או אינם פועלים מטעמם וגם לא כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.
- (5) הפוליסות אינן ניתנות לביטול בתקופת הביטוח ותקופת הארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן אז נהיה רשאים להודיע על ביטול הביטוח לפחות 60 יום מראש, במכתב רשום גם למזמין; אולם תשלום (גם) על ידי המזמין יבטל את תוקף ההודעה. לא יהיה תוקף לביטול פוליסה – אלא אם יופעל על ידי המבטח כדין על פי חוק חוזה הביטוח - או חלקה ו/או לצמצום כסויו לרבות הגדלת השתתפויות עצמיות, אלא לאחר מתן התרעה לקבלן ולמזמין, בדואר רשום, 60 יום מראש.
- (6) זכויות המזמין המבוטח לא תפגענה מחמת ו/או עקב:
1. סייגים והגבלות (שלעניין נשוא הביטוח בוטלו) בפוליסות חבויות צד שלישי ומעבידים (לפי העניין), בין היתר בדבר: רשלנות רבתי תביעות המל"ל; הרעלה או גוף זר במזון ומשקה; זיהום תאונתי ופתאומי; חמרים רעילים או מזיקים (אלא אם ייעודם אינו למטרות שלום); פרעות, שביחות, השבתות; מנופים, מכשירי הרמה; יסודות, רטט, רעד; טעינה ופריקה; נזקי גוף הנובעים משימוש ברכב או צמ"ה שאין חובה חוקית לבטח; העסקת נוער כדין; שעות עבודה; עבודה לעומק ולגובה, חפירות, הריסות וכד'; עובדי ספקי כח אדם, עובדי שטחים, עובדים זרים שאין חוק הביטוח הלאומי חל עליהם; קבלנים, קבלני- משנה. מוסכם כי מוחרגים: א) ארוע "טרור", שאושר ככזה על ידי משהב"ט או המשטרה. ב) קנסות אך לא הוצאות הגנה בהליך פלילי כנגד כל מי המבוטחים ו/או עובדיהם בגבול אחריות בסך של 1,000,000 למקרה ולתקופה ובמצטבר לתקופת הביטוח.
 2. איחור במסירת הודעה על מקרה ביטוח, אלא אם המקרה היה ידוע להנהלתכם והוכח כי נגרם לנו נזק מחמת האיחור האמור ו/או העדר אישור ו/או פגם בהיתר/ברישיון עסק, כעילה בלעדית ו/או הפרת תנאי הביטוח על-ידי מבוטח אחר ו/או חוב המבוטח לטובתנו ולמען הבהר, לא תמומשנה זכויות קיזוז לגבי המזמין.
 3. אחריותו של מבוטח אחר לתנאי הפוליסה לרבות לדמי הביטוח, הוצאות תביעה, תנאי מיגון ובטיחות וכן השתתפויות עצמיות (במידה שיחולו). אלה לא יחולו על המזמין.
- (7) כל סעיף בפוליסות (במידה שקיים), המפקיע או מקטין או מגביל באופן כלשהו את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המבוטח השני ו/או מבטחו. למען הבהר, לגביהם הביטוחים על פי הפוליסות הנ"ל הם בחזקת "ביטוח ראשוני" המזכה במלוא הזכויות לפי תנאי הפוליסות, ללא זכות השתתפות או

שדרות הנשיא השישי 22, ירושלים Head Office: 22 Hanassi Hashishi Blvd., Jerusalem, Israel

c 972(0)505348600, f 972(0)39361132, f 972(0)39362669

email: meron@noamrisk.com www.noamrisk.com

ת.ד 59

MAALOT

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



תביעה ממבטחי המזמין לשאת בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981 ואנו מוותרים על כל טענה של שיתוף או ביטוח כפל.

(8) התנאים האמורים לעיל באים להוסיף על האמור בביטוחים ובשום אופן לא לגרוע מהם. במקרה של סתירה או אי-התאמה בין האמור באישור לבין התנאים שבפוליסות יחייבו התנאים שלטובת המזמין. בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונה במפורש ע"פ האמור באישור זה.

ולראיה באנו על החתום:

שם החתם/מו"ח מטעם חברת הביטוח: _____, חתימה....., תאריך _____, טלפון: _____



נספח אישור ביטוח *

לכב'

1. אגם מופלות מרכז תירות ונופש בע"מ ו/או עיריית מעלות תרשיחא ו/או מוא"ז מעלה יוסף (להלן: "החברה"/"העירייה"/"המועצה"/"המזמין"/"המבוטח השני")
2. שם מלא: ח.פ.מ.ז.
(להלן: "המפעיל"/"המדריך"/"הספק"/"הקבלן"/"המבוטח (הראשי)")
מאת: שם חברת הביטוח _____ סניף/מח' _____

א.ג.נ.,

הנדון: נספח אישור על קיום ביטוחים (להלן: "האישור")

סימוכין: הסכמכם להפעלת מיזמים תירותיים ואטרקציות באגם (להלן: "השרות"/"נשוא הביטוח")

הרינו לאשר כי ערכנו ביטוחים לנשוא הביטוח לתקופת הביטוח מ- _____ עד _____, כדלהלן:

1. ביטוח רכוש "אש מורחב" בערך כינון לצידוד המשמש לנשוא הביטוח.
2. ביטוחי חבויות, שלגביהם בתחילת תקופת הביטוח השנתית לא יפחתו מסכומי גבולות אחריות למקרה ובמצטבר, בשווי השקלי לפי שער חליפין יציג ליום תשלום תגמולי הביטוח, או בסכום ב ש, כנקובים להלן:
 - 2.1 לביטוח אחריות חוקית כלפי הצבור צד ג' גוף ורכוש על פי דין: **עשרה מיליון ש"ח**, וכן בגין:
(א) כל ההוצאות הסבירות שיעשו להגנה בפני תביעה לפיצוי מקרה ביטוח;
(ב) מעשה ו/או מחדל כולל עקב פעולה מקצועית רשלנית והחריג בפוליסה לא יחול לענין זה עד לשני מיליון ש"ח (כהרחבה או כביטוח נפרד על בסיס הגשה – סמן את המתאים);
(ג) משתתפי הפעילות ייחשבו צד ג' גם זה כלפי זה.
(ד) שיפוי למזמין ומי מטעמו כמבוטח נוסף בגין אחריות למעשי ו/או מחדלי המבוטח ומי מטעמו.
 - 2.2 לביטוח חבות מעבידים (במידה שמועסקים עובדים): **עשרים מיליון ש"ח** לחבותו החוקית של המעסיק בגין מוות, פגיעה גופנית או מחלה של כל מועסק, וכן ישפה את המזמין היה שנטען לענין קרות תאונת עבודה כי נושא בחובת מעביד כלשהי.

הרחבות ותנאים מיוחדים: מוצהר ומוסכם כי לענין נשוא הביטוח בלבד, היקף הביטוחים שערכנו למבוטח לא יפול

מתנאי "ביט" התקף בתחילת מועד הביטוח, וכי נכללו/יחולו התנאים והסעיפים כדלהלן:

- 1) ביטוחי החבות לעיל כפופים לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח בנפרד. ויתרנו ללא הדדיות על זכות השיבוב/התביעה - למעט נגד מזיק בזדון - נגדכם ומי מטעמכם, ומבטחכם.
- 2) לא יהא תוקף לביטוח או צמצום כיסוי, אלא לאחר שנמסור לכם התרעה 30 יום מראש בדואר רשום.
- 3) זכויותיכם לא תפגענה מחמת: (א) רשלנות רבתי; (ב) פגם בהיתר/ברישיון עסק כעילה בלעדית; (ג) אחריות מבוטח אחר ל: הודעת מקרה ביטוח במועד ו/או לאי קיום תנאי פוליסה בתום לב; וכן לדמי ביטוח ולהשתתפויות עצמיות (במידה שיחולו), ואלה לא יחולו עליכם.
- 4) הביטוחים הינם בחזקת "ביטוח ראשוני (Primary)", ללא זכות השתתפות או תביעה ממבטחים לשאת בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א – 1981 ואנו מוותרים על טענת שיתוף או ביטוח כפל.
- 5) התנאים האמורים לעיל באים להוסיף על האמור בביטוחים ובשום אופן לא לגרוע מהם.
- 6) במקרה של סתירה או אי-התאמה בין האמור באישור לבין התנאים שבפוליסות יחייבו התנאים שלטובתכם.

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

ולראיה באנו על החתום: שם חתם/מו"ח מטעם חברת הביטוח: _____ חתימה _____ תאריך _____