

# מכרז פומבי מס' 15/5/2025 להפעלת מתחם בביתן 2 אקספו ת"א

מאי 2025

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

1

CREATE AN  
EXPERIENCE



WWW.EXPOTELAVIV.CO.IL

טל. 03-6404444 | פקס. 03-6404494 | info@expotelaviv.co.il  
שד' רוקח 101, ת.ד. 21075, תל-אביב 6121002

## תוכן עניינים

כתב הזמנה (הזמנה להציע הצעות)

נספח א': טופס הגשת הצעה

נספח ב': נוסח ערבות ההצעה

נספח ג': הסכם התקשרות

נספח ה': תצהיר בדבר אי תיאום מכרז

נספח ו': רקע וניסיון של המציע

נספח ז': הצהרה על מעמד משפטי

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

## כתב הזמנה - מכרז פומבי 15/5/2025 להפעלת מתחם בביתן 2 אקספו ת"א

### 1. כללי

- 1.1 אקספו ת"א המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ (להלן: "**החברה**" או "**אקספו**") מזמינה בזאת הצעות להתקשרות שעניינה במיזם משותף להפעלת מתחם בביתן 2, לאחר ביצוע עבודות התאמה ושיפוץ שיכללו גם הקמת 2 אודיטוריומים, הכל בהתאם לתנאי מכרז זה (להלן: "**המכרז**") ולהוראות הסכם הפעלה מצ"ב ומסומן **נספח ג'** (להלן: "**ההסכם**").
- 1.2 המתחם, נמצא במפלס 2- במבנה ביתן 2, בגני התערוכה שד' רוקח ת"א, והוא מורכב מ: [1] מבואת כניסה כ-320 מ"ר, [2] אולם כ-790 מ"ר, [3] אולם כ-397 מ"ר, ובסה"כ כ-1,500 מ"ר (לעיל ולהלן: "**המתחם**"). למתחם גישה מלובי ביתן 2 ובמידת האפשר ובהתאם לצורך תתאפשר גישה מהחניון.

תשריט המתחם מצ"ב נספח א' להסכם.

### 1.3 המיזם

- 1.3.1 הזוכה במכרז זה יבצע עבודות לשיפוץ המתחם, כדי להתאימו למטרותיו, כפי שאושרו ע"י החברה (להלן: "**הפעילות המאושרת**") וינהל ויפעיל את המתחם עבורו ועבור החברה במתכונת להלן, כשכל ההכנסות מהמתחם נכנסות לקופה משותפת, ורווחיו מתחלקים בין הצדדים, ע"פ מפתח (חלוקת אחוזים) שאושר במסגרת הצעתו הזוכה (להלן בהתאמה: "**המיזם**", "**קופת המיזם**").
- 1.3.2 כחלק מעבודות השיפוץ, המציע הזוכה יקים לפחות 2 אודיטוריומים באולמות. החברה תשתתף במחצית מעלויות עבודות השיפוץ הראשוני שבוצע בפועל, עד לסכום שאושר במסגרת ההצעה הזוכה.
- 1.3.3 ניהול והפעלת המתחם ע"י המציע הזוכה יבוצע במתכונת הבאה:
- בימי חול (א'-ה') עד השעה 18:00 - המתחם יעמוד לרשות לקוחות החברה, ע"פ חוזה שיחתם עמם.
- בימי חול (א'-ה'), החל משעה 18:00 וכן בסופי שבוע וחגים - המתחם יעמוד למטרות הפעילות המאושרת.
- 1.3.4 השכרת המתחם (או חלקו) לצד ג', ובפרט לטובת כנסים מקצועיים, הרצאות, אירועים, אירועי חברות וכיו"ב, תחייב חתימת חוזה השכרה מול אקספו בלבד, כשההכנסות עבור השימוש בשטח המתחם יהוו חלק מקופת המיזם.
- 1.3.5 מובהר כי לצורך חישוב רווחי המיזם וחלוקתם בין הצדדים כאמור, תיחשב כל הכנסה שצמחה במתחם ו/או מפעילות המציע הזוכה בקשר עם המתחם (להלן: "**הכנסות המיזם**"), בניכוי הוצאות שסוכמו בין הצדדים מראש בכתב. (להלן: "**הוצאות מותרות בניכוי**").
- 1.3.6 בכל מקרה, החברה לא תשתתף בהפסד/ המיזם.
- 1.3.7 עבור הזכות להפעיל ולהשתמש במתחם למטרת הפעילות המאושרת, ישולם לחברה, מתוך קופת המיזם, תשלום חודשי קבוע מינימלי, כפי שיוצק ע"י המציע הזוכה ובכל מקרה לא יפחת מ-80,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התשלום הקבוע**"). התשלום הקבוע יהיה צמוד למדד והוא ישולם לחברה בכל מקרה, ללא תלות בהיקף המכירות/פעילות, גם במקרה הקיצוני שלא היתה כל פעילות במתחם והוא לא הניב הכנסות כלל.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

- 1.3.8 לפני הפעלת המתחם, התשלום הקבוע ותשלומים נוספים בגין המתחם כמו ארנונה, חשמל, מים וכיו"ב ישולמו בלעדית ע"י המציע הזוכה, ותשלומים אלו לא ייחשבו כהוצאות מותרות לניכוי לצורך חישוב רווחי המיזם.
- גרייס שיפוץ: על אף האמור, המציע הזוכה יהיה זכאי לפטור מהתשלום הקבוע בלבד, לתקופה של עד חודשיים, במהלך ביצוע עבודות השיפוץ.
- 1.3.9 ההכנסות הבאות לא יחושבו כחלק מהכנסות המיזם:
- 1.3.9.1 עמלת מכירת כרטיסים תשולם בלעדית למציע הזוכה ו/או למשרד הכרטיסים שעומו הוא עובד;
- 1.3.9.2 הכנסות ממזון וחניה ישולמו בלעדית לאקספו;
- 1.3.10 התחלת הפעלת המתחם ע"י המציע הזוכה תעשה בכפוף להצגת אישורי בטיחות של יועץ בטיחות, לרבות מהנדס קונסטרוקציה ובודק חשמל מרשימת הספקים המורשים של החברה.
- 1.3.11 זהות מפעיל המזון במתחם תקבע ע"י החברה. בכל מקרה, כל ההכנסות ממזון ישולמו בלעדית לחברה כאמור לעיל.
- 1.3.12 תקופת ההתקשרות: חמש שנים, כשלחברה נתונות אופציות להארכת ההתקשרות עד 3 שנים (עד 1 שנה + עד 1 שנה + עד 1 שנה), לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לכל דין ולעמידת המציע הזוכה בכל התחייבויותיו כלפיה.
- 1.3.13 בסיום ההתקשרות, המציע הזוכה יתפנה מהמתחם ויחזירו לחברה במצב טוב, תקין וראוי לשימוש, וכל השיפוצים שנעשו ע"י המציע הזוכה במתחם שייכים במלואם בלעדית לחברה והמציע הזוכה אינו רשאי להסיר את עבודות השיפוץ (כולן או חלקן), אלא במידה שהחברה דרשה זאת. האמור לא יחול על ציוד שהושכר למיזם מגוף שלישי. בכל מקרה, המציע הזוכה לא יהיה זכאי לפיצוי או החזר כספי כלשהו בגין עבודות השיפוץ שנעשו במתחם לאורך תקופת ההתקשרות ו/או בגין דרישה להסרה.
- 1.3.14 בביתן 2 ובכלל שטחי החברה, מתקיימים אירועים, תערוכות, כנסים, ירידים, מופעים וכיו"ב בהפקת מארגנים חיצוניים (להלן: "אירועים") ואף פועלים מפעילים וזכיינים שונים, לרבות עסק להשכרת חללי עבודה שיתופיים בביתן 2 ובסמוך יש לונה פארק, אולם אירועי שמחות וכיו"ב. המציע הזוכה מתחייב לעבוד בתיאום מלא עם החברה, להתחשב בכלל הפעילות בשטחי החברה ולהימנע מהפרעות והוא מקבל על עצמו, באופן בלתי חוזר ומבלי להיות זכאי לפיצוי כלשהו, להדמים פעילות במתחם, בהתאם לדרישת החברה ולפעול ע"פ הנחיותיה. החברה מתחייבת לעשות שימוש בזכותה ע"פ סעיף זה רק במקרים הכרחיים, מבלי לגרוע משיקול דעתה בנושא זה.
- 1.3.15 בקומה 2- נמצאים תאי שירותים ציבוריים, המשמשים את כלל באי ביתן 2, אשר ישמשו בין היתר גם את המתחם אך לא באופן בלעדי. החברה אחראית על ניקיון השירותים הציבוריים בשעות פעילותה.
- 1.4 מובהר כי ניתן להגיש הצעה לניהול והפעלת המתחם, בגדר כל שימוש המותר ע"פ דין, ובלבד שאינו לונה-פארק או אולם שמחות. החברה רשאית לפסול כל הצעה לשימוש/פעילות שאינה מתאימה להבנתה לתפיסת ההפעלה באקספו ת"א, גם לאחר קבלת הצעות או פתיחת מעטפות.
- 1.5 מציע המעוניין להשתתף במכרז יגיש הצעה מפורטת מטעמו שתפרט ותכלול, כדלקמן:
- 1.5.1 את השימוש/ים שהוא מעוניין לבצע במתחם, כולל אופי הפעילות, קהל יעד, ייחודיות וכיו"ב;
- 1.5.2 הצעת מחיר מפורטת הן עבור התשלום הקבוע (החודשי), שלא יפחת מ-80,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין והן עבור שיעור (אחוז) חלקה של אקספו ברווחי המיזם שלא יפחת

- מ-50%. במסגרת הצעת המחיר המציע יפרט גם את גובה ההשקעה הנדרשת במתחם.
- 1.5.3 תכנית עסקית מלאה כולל תחזית הכנסות והוצאות, תמחור מוצע, תחזית רווחיות (לפחות 3 שנים קדימה). יש לפרט גם את התשלום המשולם לאדם, ככל שיופעל בר במתחם.
- 1.5.4 סקיצות ו/או הדמיות, כולל תכנית אדריכלית בסיסית, חלוקה לאזורים, תכנון עיצוב/מיתוג.
- 1.5.5 הצעת תקציב כוללת, פירוט עלויות הקמה וגובה ההשקעה המתכוננת, כולל רכיבים (בינוי, ציוד, שיווק וכו').
- 1.5.6 לוחות זמנים לסיום שיפוץ, הקמה והפעלה.
- 1.6 החברה תבחר את ההצעה המתאימה ביותר עבורה, בהתבסס בין היתר על התוכנית העסקית, הסינרגיה עם אקספו, מצבה הכספית ותחשיבים שיערכו על ידה, לפי מיטב הבנתה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות המציע. בהגשת הצעתו, המציע מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל טענה בעניין זה.
- 1.7 מובהר בזאת שלא ייערך סיור חובה מטעם החברה. ניתן לבקש לקיים סיור התרשמות פרטני במתחם, בתיאום עם סמנכ"ל יועמ"ש - עו"ד ליטל דיין, בדוא"ל [lital@expotelaviv.co.il](mailto:lital@expotelaviv.co.il) או טל' 03-6404405.
- 1.8 מציע המעוניין להגיש הצעה ירכוש את מסמכי המכרז, החל **מיום א' 18/5/2025 בשעה 10:00**, במשרדי אגף הכספים של החברה - ביתן 1 - גני התערוכה, שדרות רוקח 101, תל-אביב, תמורת סכום של **1,500 ₪ (במילים: אלף וחמש מאות שקלים חדשים)**, **כולל מע"מ כחוק**. סכום זה לא יוחזר למציע בשום מקרה.
- 1.9 ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, במשרדי אגף הכספים של החברה, לאחר תיאום, או באתר האינטרנט של החברה בכתובת <http://www.Expotelaviv.co.il/tenders>.
- 1.10 כל מסמכי המכרז הם רכוש הבלעדי של החברה והם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. המציע אינו רשאי להעתיק את מסמכי המכרז או לעשות בהם שימוש כלשהו מלבד לצורך הגשת הצעתו.
- 1.11 בכל מקום במסמכי המכרז בו מופיע לשון זכר, משמע גם לשון נקבה, ולהיפך ובכל מקום בו מופיע לשון רבים, משמע גם לשון יחיד, ולהיפך.

## 2. השתתפות במכרז

- רשאי להשתתף במכרז כל גורם העומד **בכל דרישות הסף** הבאות:
- 2.1 הוא תאגיד רשום כדין בישראל או שותפות שהנה עוסק מורשה.
- 2.2 בידיו כל אישור הנדרש על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 2.3 יש לו יכולת כלכלית ואיתנות פיננסיות נאותות המאפשרות לו לעמוד בהתחייבויות המבצע לפי ההסכם (נספח ג').
- במסגרת בחינת ההצעות, החברה תהא רשאית לדרוש מהמציע כל מסמך המעיד על איתנותו הפיננסית, והמציע יענה לדרישות החברה בעניין זה.
- 2.4 הוא צירף להצעתו ערבות הצעה בנוסח נספח ב', כמפורט בסעיף 9.1 להלן.
- 2.5 הוא רכש את מסמכי המכרז כאמור לעיל בסך 1,500 ₪ (כולל מע"מ).
- 2.6 אין כל מניעה שבדין או בכלל כנגד השתתפותו במכרז זה ואין חשש מפני ניגוד עניינים, ישיר או עקיף, שלדעת החברה עשוי למנוע את הפעלת המתחם לפי מכרז זה על ידי המציע.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

### 3. הגשת הצעות, צירוף מסמכים והשלמת פרטים להשתתפות במכרז

המציע ימלא את טופס הגשת ההצעה, נספח א' למכרז, ואת יתר מסמכי המכרז על נספחיו, יחתום עליהם (לפי זכויות החתימה כדין וכאמור להלן) ויגישם לחברה **ב-2 עותקים** (להלן: "**ההצעה**"), כשכל עותק כולל את כל המסמכים הנדרשים במסגרת מכרז זה וכמפורט להלן:

- 3.1 אישור עו"ד עדכני בדבר זהות בעלי השליטה, כמשמעות מונח זה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א – 1981 ואישור זכויות חתימה בהן מחויב המציע בהגשת הצעתו לפי מכרז זה.
- 3.2 אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס), התשל"ו- 1976, תעודת רישום ברשויות מס ערך מוסף, ואישור לצורך ניכוי מס במקור.
- 3.3 פירוט ניסיונו הרלוונטי של המציע בכלל ובתחום השימוש המוצע בפרט, לרבות תוכנית עסקית מפורטת באשר לפעילות המוצעת במתחם, שרטוט ראשוני של המתחם בהתאם לפעילות המוצעת על ידו ופירוט היקף ההשקעות המתוכננות על ידו לשיפוץ המתחם לצורך ביצוע הפעילויות בו, הכל כמפורט בסעיף 1.6 לעיל.
- 3.4 פירוט יכולתו המקצועית של המציע לביצוע הפעילות במתחם. כמו כן יפרט המציע את היקף כוח האדם אשר יעמיד לצורך ביצוע הפעילות במתחם.
- 3.5 דוחות כספיים מבוקרים של חברת המציע לשנתיים אחרונות.
- 3.6 ערבות בנקאית להבטחת הוראות המכרז בנוסח נספח ב' למכרז.
- 3.7 ההסכם (נספח ג') חתום בהתאם לזכויות החתימה המחייבות את המציע, במקום המיועד לכך ובשולי כל עמוד.
- 3.8 מסמכי המכרז חתומים על כל דף בחותמת המציע, ובחתימת מורשה/י החתימה של המציע המוסמכים על פי דין לחייב את המציע, על הדף הראשון והאחרון של כל חלק/פרק.
- 3.9 המציע יגיש במסגרת הצעתו את החומר הרלוונטי, לרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל כל אישור ו/או היתר שהמציע נדרש להחזיק ו/או להמציא לידי החברה בהתאם למסמכי המכרז ו/או מסמכי ההסכם ו/או על פי כל דין, כשהוא מלווה במסמכים המתאימים, המעידים על עמידתו בדרישות המפורטות לעיל, הכל כמפורט להלן.
- 3.10 טופס הגשת הצעה (**נספח א'**), כשכל הפרטים הנדרשים הושלמו בו במלואם ע"י המציע ובכלל זה ביחס להצעתו הכספית של המציע, וכשהוא חתום בהתאם לזכויות החתימה המחייבות את המציע. טופס הגשת ההצעה החתום יצורף כנספח להסכם שייחתם עם הזוכה.
- 3.11 מלבד האמור, אין להוסיף להצעה מסמכים כלשהם, זולת אם נאמר אחרת במפורש במסמכי המכרז. החברה רשאית ע"פ שיקול דעתה להתעלם ממסמכים שהוגשו על ידי מציע ואשר הגשתם על פי הוראות מכרז זה לא הותרה.
- 3.12 אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או חתימה ו/או השמטה, שינוי או תוספת במסמכי המכרז או בכתב לוואי, או בכל דרך אחרת, לא יהיו ברי תוקף כלפי החברה או מי מטעמה ועלולים לגרום לפסילת ההצעה והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

### 4. המועד האחרון להגשת הצעות ואופן הגשתן

- 4.1 ההצעה תוגש במעטפה סגורה וחתומה, במסירה ידנית, לתיבת המכרזים הנמצאת בלשכת מנכ"ל החברה בגני התערוכה, שדרות רוקח 101, תל-אביב, עד **ליום ה' 29/5/2025 בשעה 13:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

על המעטפה יש לרשום "עבור מכרז פומבי מס' 15/5/2025 להפעלת מתחם בביתן 2 אקספו ת"א".

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

- 4.2 פתיחת תיבת מכרזים תתקיים במשרדי החברה, בחלוף 30 דקות מתום המועד הקובע, בנוכחות כל מציע המעוניין בכך.
- 4.3 החברה רשאית לדחות את המועד הקובע ו/או את המועד לפתיחת מעטפות בהודעה שתפורסם באתר האינטרנט של החברה.
- 4.4 החברה רשאית לפסול על הסף הצעה שלא הוגשה במועד ו/או שלא לפי תנאי המכרז או לקבלה על אף הפגמים שנפלו בה כאמור, הכל לפי שיקול הדעת של ועדת המכרזים של החברה (להלן: "ועדת המכרזים").
- 4.5 בהגשת ההצעה המציע נותן את הסכמתו לכל הוראות המכרז ותנאיו, על כל האמור במסמכי המכרז, ובכלל זאת גם תנאי ההסכם.
- 4.6 ועדת המכרזים רשאית לראות בהצעת המציע את התחייבותו (של המציע) המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם שייחתם עמו במקרה בו יזכה. ועדת המכרזים רשאית, לפי שיקול דעתה, לעבד את תשובותיו של המציע למסמכים מחייבים שיצורפו כנספחים להסכם.
- 4.7 כל המסמכים המצורפים למכרז זה וכן כל שינוי או הבהרה שיינתנו על ידי החברה בכתב, לרבות פרוטוקול הסיוור, ייחשבו כחלק בלתי נפרד ממכרז זה (לעיל ולהלן: "מסמכי המכרז").

## 5. שיקולים לבחירת הזוכה

- 5.1 ההצעות יובאו בפני ועדת מכרזים של החברה.
- 5.2 אמות המידה והמשקלות אשר ינחו את ועדת המכרזים בבחירת הזוכה הן, בין היתר:
  - 70%- הצעת המחיר של המציע בהצעתו.
  - 30%- שיקול דעתה של החברה, בהתחשב, בין היתר (אך לא רק), בקריטריונים:
    - השימוש המוצע על ידי המציע והתאמתו לפעילות בחברה – 15 נק';
    - איתנות פיננסית של המציע – 5 נק';
    - יכולת מקצועית, ניסיון, מומחיות, יכולת ארגונית, אמינות – 10 נק';
    - התרשמות כללית מהמציע וממליציו, לרבות ניסיון קודם של החברה עם המציע – 10 נק'.
- לצורך כך, החברה תוכל לזמן את המציעים לפגישות אישיות, להציג שאלות בנוגע להצעתם ולדרוש נתונים ואסמכתאות, כגון דוחות מכירה, הצהרות רו"ח ועוד.
- 5.3 ועדת המכרזים רשאית לשקול את ההצעות, בין בהסתמך על המידע שמסר המציע ובין בהסתמך על כל מידע אחר שיימצא בידיה, לרבות ניסיון עבר עם המציע (של החברה או גופים אחרים), איתנות כלכלית ואמינות, הן של המציע והן של בעלי שליטה ונושאי משרה בכירים וכיו"ב. בתוך-כך, החברה רשאית לדרוש מהמציעים פרטים והבהרות נוספים, לפי שיקול דעתה, וזאת גם לאחר פתיחת ההצעות, על מנת לבחון את המציע והצעתו, ובכלל זאת - מאזנים, דו"חות מע"מ ודו"חות ניכויים.
- 5.4 ועדת המכרזים, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות וכן שלא לבחור בהצעה היקרה ביותר ו/או שלא לבחור הצעה בשלמותה ו/או לבחור חלקים מכל הצעה, וזאת אף במחירים שונים, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 5.5 כמו כן, ועדת המכרזים רשאית להתנות את הזכייה בתנאים או לדרג מציע או מציעים נוספים מלבד בחירת זוכה, ולקבוע כי במקרה שהזוכה לא יעמוד בתנאי כלשהו, יבוא במקומו המציע שדורג לאחריו, והכל – ללא חובת הנמקה.
- 5.6 כמו כן ועדת מכרזים רשאית לחזור בה מהחלטות קודמות שלה ו/או לשנותן בין היתר במקרים בהם תהיה מודעת לנתונים, נסיבות ו/או עובדות חדשות ו/או שונות מאלו להן הייתה מודעת בעת קבלת כל החלטה.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:



- 5.7 מובהר במפורש, כי לא תהא למציע כל דרישה כספית וכל טענה ותביעה אחרות כנגד החברה, בקשר לאי קיבול הצעתו ו/או לביטול המכרז ו/או לפיצול ההתקשרות ו/או לקבלת הצעות בחלקים כאמור לעיל.
- 5.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור, ועדת המכרזים רשאית שלא לדון בהצעה או לפסול הצעה אם יש לדעתה יסוד סביר להניח שכוונת המציע להוליך שולל את ועדת המכרזים באמצעות שגיאות שנעשו במתכוון ו/או תכסיסים בלתי הוגנים או אם הצעת המציע הפסדית או מבוססת על הבנה מוטעית של המכרז ו/או על הנחות לא נכונות או אם תנאי ההצעה אינם סבירים.

## 6. דיון עם המשתתפים ותיקון הצעות

### 6.1 הליך תחרותי נוסף

- 6.1.1 מכרז זה הינו מכרז עם הליך תחרותי נוסף בהתאם לתקנה 17ב לתקנות חובת מכרזים, תשנ"ג-1993.
- 6.1.2 החברה רשאית, אך לא מחויבת, לקיים במסגרת המכרז הליך תחרותי נוסף במתכונת של הגשת הצעות סופיות ואחרונות בו ייטלו חלק מציעים בהם תבחר ועדת המכרזים ו/או מי מטעמה. בשלב זה תינתן לכל מציע שייטול בו חלק, ההזדמנות להגיש הצעת מחיר נוספת ואחרונה ולשפר ולעדכן את תנאי הצעתו.
- 6.1.3 למרות האמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית לנהל את הליך בחירת הזוכה/הזוכים גם באופן/סדר אחר להוסיף שלבים ו/או לפצלם.
- 6.2 מבלי לגרוע מהאמור, ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם מציע בפרטי הצעתו, לבקש הבהרות לגביה ולבקש מכל מציע, שהצעתו נמצאה מתאימה (בין אם מדובר במציע בודד ובין אם מדובר במספר מציעים), לתקן את הצעתו או לשפרה, בין בעל פה ובין בכתב, בין בשלב אחד ובין במספר שלבים, בין לפני בחירת זוכה ובין לאחר מכן. סדרי הדיון ורשימת המציעים עימם ינוהל הדיון ייקבעו על ידי ועדת המכרזים.
- ועדת המכרזים (או מי מטעמה) תודיע למציעים, המעורבים בעניין, על המועד האחרון להגשת הצעה מתוקנת או משופרת, אם וכאשר היא תמצא לנכון לקבוע הליך כאמור.
- 6.3 למען הסר ספק, אין בסמכות ועדת המכרזים, ע"פ האמור בסעיפים 6.1 ו-6.2, כדי לחייב את ועדת המכרזים לנהוג כאמור ו/או לאפשר למציע להסתייג בכל דרך שהיא מהאמור במסמכי המכרז ו/או לאפשר למציע לחזור בו ממה שכתב בהצעתו.
- 6.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית לבחור בזוכה על תנאי ולנהל עמו מו"מ.
- 6.5 גם לאחר קביעת הזוכה, החברה רשאית לבוא עמו בדברים במטרה לתקן או לשפר את הצעתו.
- 6.6 הזוכה רשאי, לאחר שניתנה הודעה על זכייתו במכרז, ואף לאחר החתימה על ההסכם עמו, להציע שינויים ושיפורים ביחס להצעה ו/או פרטי ההסכם. למען הסר ספק, ועדת המכרזים ו/או החברה לא יהיו חייבות לבחון או לדון בהצעת הזוכה כאמור וכן רשאיות הן לדחות את הצעת השינוי או השיפור כאמור ללא צורך במתן כל הנמקה, או להתנות את הסכמתן בכל תנאי שיראה להן.
- 6.7 אין באמור להגביל או לצמצם בכל דרך שהיא את זכותה של ועדת המכרזים (או מי מטעמה) לנהל מו"מ עם המציעים, כולם או חלקם.

## 7. הבהרות, שינויים ותיקון פגמים

- 7.1 על המציע לעיין היטב וביסודיות במסמכי המכרז. מצא המציע אי בהירות, סתירות או אי התאמות כלשהן, לרבות בין הוראות המכרז ו/או מסמכי המכרז, עליו לפרט בכתב ולשלוח אל עו"ד ליטל דיין, סמנכ"ל יועמ"ש, בדוא"ל [lital@expotelaviv.co.il](mailto:lital@expotelaviv.co.il), עד **ליום ג' 20/5/2025 בשעה 12:00**. (לוודא קבלה בטל' 03-6404405). מובהר, כי רק פניות בכתב תענינה.



- 7.2 לא פנה המציע בבקשה לקבלת הבהרות עד למועד האמור, יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בדבר אי בהירות, סתירות או אי התאמות וכיו"ב. החברה רשאית (אך לא חייבת) להאריך מועדים, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ותפרסם על כך הודעה באתר האינטרנט של החברה.
- 7.3 מענה על פניות כאמור לעיל יופץ בכתב אל כלל המשתתפים, באופן שוויוני. החברה אינה מתחייבת להשיב על כל השאלות או על שאלות שיומצאו לאחר המועד האחרון הקבוע לעיל. כמו כן, החברה אינה מחויבת להשיב לפניה שחסרים בה פרטים ו/או לשאלות שהמענה עליהן ברור ממסמכי המכרז כמו גם לשאלות טורדניות ו/או קנטרניות ו/או שאינן רלוונטיות.
- 7.4 יודגש כי הבהרות, תיקונים או שינויים כלשהם שיעשו בקשר עם מסמכי המכרז או תנאיו, לא יחייבו את החברה אלא אם נערכו בכתב על ידי ועדת המכרזים או מי שהוסמך על ידה לצורך כך. מסמכי הבהרה או תיקון כאמור יהיו מחייבים וייחשבו כחלק ממסמכי המכרז. תשובה של ועדת המכרזים שלא תינתן בכתב ו/או מידע ו/או מענה ו/או הבהרה שנמסרו על ידי גורם אחר כלשהו שלא הוסמך ע"י ועדת המכרזים לא ייצרו כל בסיס לטענה של השתק או מניעות.
- 7.5 המציע מצהיר, בעצם הגשת הצעתו, כי הוא ראה, קרא ובדק היטב את כל מסמכי המכרז וכל הנתונים הרלבנטיים, מכל סוג שהוא, לרבות מצב המתחם ומצבו המשפטי, והגיש הצעתו על בסיס זה. המציע מנוע מלטעון כי לא היה מודע לפרט כלשהו הקשור למכרז ו/או לתנאיו.
- 7.6 בכל מקרה של סתירה או אי בהירות במסמכי המכרז השונים ו/או בהוראותיו, ועדת המכרזים או מי מטעמה תהא זו שתקבע את הפרשנות המחייבת. למציע לא תהא כל טענה ו/או תביעה הנובעת מאי בהירות ו/או סתירה במסמכי המכרז ו/או כל אי התאמה ו/או בגין הפירוש ו/או הנוסח שבחרה ועדת המכרזים.
- 7.7 ככל שנעשו ע"י המציע שינויים, תוספות או הסתייגויות במסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים, בין במסמך לוואי ובין בדרך אחרת, ועדת המכרזים רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, להתעלם מכל שינוי כאמור ולראותו כאילו לא נעשה ו/או לפסול את ההצעה.
- 7.8 בעצם הגשת הצעתו, המציע נותן את הסכמתו לכך שועדת המכרזים תהיה רשאית (אך לא חייבת) גם לאפשר לכל מציע שהצעתו מסויגת, חסרה או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו, או אף לאפשר למציע להותירה כפי שהיא, הכל לפי שיקול דעתה המלא של ועדת המכרזים, בדרך ובתנאים שתקבע.
- 7.9 כל סתירה או אי התאמה בין מסמכי המכרז השונים או בין הוראות שונות בתוך אותו מסמך, יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע ו/או את זכויות החברה.

## 8. הזוכה

- 8.1 ועדת המכרזים תקבע את הזוכה במכרז ובכפוף להוראות מסמכי המכרז, ייחתם עמו הסכם להפעלת המתחם נשוא מכרז זה - נספח ג' (לעיל ולהלן: "**הזוכה**").
- 8.2 החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה היקרה ביותר או כל הצעה אחרת, יהא מספר המשתתפים במכרז אשר יהא, והיא שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבוע זוכה כלל ו/או לפצל את הזכייה בין מספר זוכים. כן רשאית החברה להתנות את הזכייה בתנאים, ללא חובת הנמקה. אין לראות בהודעת הזכייה קיבול להצעת הזוכה ולא יראו אותה ככזו.
- 8.3 **מועד תחילת התקשרות** - יהיה מיד עם חתימת ההסכם על ידי החברה, או מועד מאוחר יותר כפי שיקבע על ידי החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 8.4 **תקופת ההתקשרות עם הזוכה** - תהיה לתקופה של 5 שנים מיום חתימת החברה על ההסכם עמו או מועד מאוחר יותר ככל שהוחלט ע"י החברה. מועד חתימת ההסכם יהיה המועד שייקבע ע"י החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי. החברה תהיה רשאית להאריך את תקופת ההתקשרות, באותם תנאים, בשלוש תקופות נוספות, כל אחת מהן בת 12 (שנים עשר) חודשים או לתקופה קצרה מכך והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם ומכרז זה.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

- 8.6 בכל מקרה בו הזוכה לא עומד בהתחייבויותיו לפי המכרז ו/או ההסכם, החברה תהא רשאית לבטל את זכייתו בהודעה בכתב וכן להתקשר עם מי שתבחר. אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות החברה על פי כל דין.
- 8.7 בוטלה הזכייה במכרז כאמור לעיל, המציע שזכייתו בוטלה ישלם לחברה פיצוי מוסכם בסך 80,000 ₪ (שמונים אלף שקלים חדשים), וכן יפצה את החברה וישפה אותה על כל נזק, הוצאה או הפסד שנגרמו כתוצאה מביטול הזכייה כאמור וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מהפיצוי המוסכם.
- 8.8 אין באמור לעיל לגרוע מזכויות החברה ו/או מכל סעד אחר לו היא זכאית על פי כל דין.

## 9. ערבות בנקאית

### 9.1 ערבות ההצעה

- 9.1.1 כל מציע יצרף להצעתו, כחלק בלתי נפרד ממנה, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית לטובת החברה, בסך 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) (כולל מע"מ), בנוסח נספח ב' למכרז (לעיל ולהלן: "ערבות ההצעה").
- 9.1.2 ערבות ההצעה תינתן על ידי בנק ישראלי. המציע חייב להיות הנערב בערבות ההצעה ושמו חייב להופיע במקום המתאים בנוסח הערבות.
- 9.1.3 ערבות ההצעה תהיה בתוקף עד ליום 1/8/2025. על אף האמור, החברה תהיה רשאית להאריך את ערבות ההצעה לתקופות נוספות עד לקבלת החלטה על תוצאות המכרז והמציע לא יתנגד להארכתה מכל סיבה שהיא.
- 9.1.4 ערבות ההצעה תוחזר למציע שהצעתו נפסלה או נדחתה, לאחר קביעת הזוכה, וחתימה על ההסכם עמו וכנגד קבלת ערבות ביצוע או בסמוך לאחר מועד פקיעת תוקף ההצעה, לפי המוקדם. לזוכה במכרז תוחזר ערבות ההצעה לאחר חתימה על ההסכם על פי מכרז זה וכנגד המצאת ערבות הביצוע כאמור להלן. הזוכה מתחייב להאריך את ערבות ההצעה בהתאם לדרישת החברה מיד עם קבלתה.
- 9.1.5 ועדת המכרזים רשאית לחלט את ערבות ההצעה שניתנה על ידי מציע על מנת להיפרע מנזקים והוצאות (לרבות הוצאות משפטיות), מכל מין וסוג שנגרמו לחברה כתוצאה ממעשה או מחדל של המציע שלא כדן ו/או בחוסר תום לב ו/או בניגוד לתנאי המכרז.
- 9.1.6 זוכה שנמנע מלחתום על ההסכם (נספח ג'), או נמנע מלבצע את דרישות החברה בכל הנוגע לערבויות או לעמידה בתנאים מוקדמים לחתימה על ההסכם, כפי שיקבעו על ידי החברה, רשאית החברה לחלט את ערבות ההצעה שלו, כולה או חלקה, וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, ומבלי לגרוע מזכות החברה להודיע על ביטול הזכייה ומכל סעד אחר העומד לחברה על פי דין.

## 9. גילוי מידע במכרז

- 10.1 ועדת המכרזים (או מי מטעמה) רשאית, על פי שיקול דעתה, לדרוש מהמציע ו/או ממי מטעמו למסור ולגלות פרטים מלאים ומדויקים בדבר זהותו ו/או זהות שותפיו וכן עסקיו/הם, מבנה ההון שלו/הם, מקורות המימון שלו/הם, או של בעלי עניין בו/הם, וכן כל מידע אחר שלדעתה יש ענין בגילוי לצורך קבלת החלטה על הזוכה. למען הסר ספק, החברה רשאית לדרוש מהמציע גילוי כל מידע כאמור וכן כל מידע אחר שלדעת החברה יש ענין בגילוי, גם לגבי בעל ענין במציע ולגבי כל גורם אחר שיש לו, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות אדם או תאגיד אחר, אחד או יותר, אמצעי שליטה במציע.
- 10.2 מציע אשר נמנע מלמסור לוועדת המכרזים את המידע הדרוש או מסר מידע לא נכון – רשאית ועדת המכרזים שלא לדון עוד בהצעתו או לפוסלה וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לוועדת המכרזים ו/או לחברה, לפי הענין, כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי מכרז זה או לפי כל דין. לענין מכרז זה, מציע שמגיש את הצעתו יחד עם גורמים נוספים שאמורים להיות

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

מעורבים בניהול ו/או הפעלת ו/או ביצוע הפעילויות המוצעות על ידו במתחם נדרש לספק פרטים מלאים על אותם גורמים בהתאם למפורט במסמכי המכרז ולהשלים פרטים עליהם על פי דרישת ועדת המכרזים כאמור.

10.3 זכה המציע, ולאחר מכן התברר לחברה כי הוא נמנע מלמסור מידע נכון ו/או מסר מידע חלקי בלבד או מטעה, רשאית החברה לשלול את זכיותו מעיקרה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לקבל כל פיצוי או החזר הוצאות וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לועדת המכרזים ו/או לחברה, לפי העניין, כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי מכרז זה או לפי כל דין.

10.4 ועדת המכרזים והחברה שומרות לעצמן את הזכות לוודא ממקורותיהן ובכל דרך בה יבחרו, אמיתות כל מידע שימסור המציע. בהגשת הצעתו יראו את המציע ושותפיו, ואת בעלי העניין בו/הם כאילו הסכימו לכך שועדת המכרזים והחברה תקבלנה לגביהם מידע הקשור למכרז מכל גורם אחר, ככל שהסכמה זו נחוצה.

10.5 בהגשת הצעתו, מביע המציע הסכמתו מראש לגילוי פרטי הצעתו בפני משתתפים אחרים, אם ועדת המכרזים תידרש לעשות כן ע"פ כל דין, פרט למידע שהינו בבחינת סוד מקצועי או מסחרי. במקרה שועדת המכרזים תסבור, לפי שיקול דעתה, ולרבות בשל התנגדות מצד מציע אחר, כי קיים ספק כלשהו בשאלה האם יש לגלות מידע כאמור, תהיה ועדת המכרזים רשאית להימנע מלגלות כל מידע כאמור, כל עוד לא ניתן צו בית משפט לפי פניית המעוניין בגילוי.

10.6 המציע חייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לועדת המכרזים או לחברה, בפרק הזמן שיחלוף מעת הגשת הצעתו למכרז ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר הזוכה, ואם נקבע כזוכה - עד למועד החתימה על ההסכם.

10.7 ועדת המכרזים רשאית לקבוע לפני מועד הגשת ההצעות ו/או אחריו, בין ככלל ובין לגבי בעלי ענין מסוימים, הסדרי סודיות מיוחדים, אם תבוא בקשה כזו מצד מציע אחד או יותר, ואולם היא לא תהיה חייבת לעשות כן.

## 11. עקרון ה"עפרון הכחול"

הובא ענין הנוגע ו/או קשור ו/או נובע ממכרז זה בפני ערכאה שיפוטית ופסקה אותה ערכאה כי הוראה או הוראות מהוראות מסמכי המכרז אינן עומדות בדרישות כל דין ולפיכך פסולות ו/או פסולה הוראה מהוראות המכרז מכל טעם אחר, תיראה אותה הוראה כאילו נכתבה באופן הרחב ביותר התקף לפי הדין ובנוסף לכך, לא יפגע הביטול או הצמצום האמור ביתר הוראות המכרז אשר יוותרו בתוקף ויוסיפו לחול בין הצדדים, אלא אם תבחר החברה (והיא בלבד), לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את המכרז או את ההסכם בעקבות ביטול או צמצום כאמור.

## 12. אחריות

12.1 החברה אינה נושאת באחריות כלשהי לכל הוצאה או נזק שייגרמו למציע כתוצאה מהשתתפותו במכרז זה ו/או בקשר עם הצעתו, ובפרט בכל הנוגע לאי קבלת הצעתו.

12.2 מובהר במפורש, כי בכל מקרה המציע לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו או להחזר הוצאות כלשהן בקשר עם השתתפותו במכרז זה. למרות האמור, היה וייקבע על ידי גוף מוסמך כלשהו כי לחברה ו/או למי מטעמה אחריות להפסד, הוצאה ו/או נזק כלשהו שנגרמו למשתתף כאמור בקשר פרסום/הוצאת המכרז, ניהול ההליך ו/או השתתפות בו, התנהלות החברה ו/או מי מטעמה, לרבות בשל דחייתו, שינויו ו/או ביטולו של ההליך או איזה חלק ממנו, הרי שהפיצוי המקסימלי שיהיה על החברה לשלם בגין כך הנו מוגבל לסכום התמורה ששילם המשתתף לחברה בגין השתתפותו במכרז או שהוציא בפועל לצורך הגשת הצעה במכרז, לפי הנמוך מביניהם.

12.3 המציע אחראי באופן בלעדי לכל נזק ו/או הוצאה ו/או אובדן ו/או הפסד שייגרמו לחברה כתוצאה מהפרת הוראות מכרז זה והוא יפצה את החברה וישפה אותה, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או

אובדן ו/או הפסד כאמור לעיל, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותה ע"פ כל דין.

#### 13. סודיות

- 13.1 המציע, בקבלת מסמכי המכרז, מתחייב לשמור על סודיות כל מידע שיימסר לו על ידי החברה בקשר או לצורך מכרז זה והפעלת המתחם, למעט מידע שהוא בגדר "נחלת הכלל" או מידע המחויב בגילוי לפי דין.
- 13.2 כל מסמכי המכרז הינם רכוש החברה והמסמכים מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. אין המציע רשאי להעתיק מסמכים אלה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. לא הגיש המציע הצעה, או קיבל הודעה מהחברה כי לא זכה במכרז, יחזיר המציע מיד את מסמכי המכרז, אם נדרש לעשות כן על ידי החברה.
- 13.3 המציע מתחייב לדאוג ולוודא שמירת סודיות כאמור גם מצד עובדיו, קבלני המשנה שלו או כל מי מטעמו.
- 13.4 המציע מתחייב לציית לכל הוראות החברה בכל הנוגע לשמירת סודיות.

#### 14. פעולות הזוכה

- 14.1 הודעת הזכייה תהיה בכתב, חתומה בידי המוסמך לכך מטעם ועדת המכרזים, ותחייב את החברה והמציע. שום הודעה אחרת, בין בכתב ובין בעל-פה, לא תיצור כל טענת השתק או מניעות כלפי החברה.
- 14.2 נחתם ההסכם עם הזוכה, יהיה הזוכה מנוע מלטעון לקיומה של כל זכות, חובה או סמכות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה שנעשו מחוץ להסכם, בין בכתב ובין בעל-פה, בין לפני שנחתם ההסכם - לרבות במסגרת הליכי מכרז זה - ובין לאחר שנחתם. ללא כל דרישה מצד החברה, מתחייב הזוכה להמציא לידי החברה, תוך 7 ימים מיום חתימת ההסכם כאמור, וכתנאי לתחילת פעילות הזוכה על-פי ההסכם, את אישור עריכת הביטוח כשהוא חתום כדין בידי מבטחו.
- 14.3 החברה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את היקף השירותים המפורטים במסמכי המכרז, ובלבד ששינוי כאמור לא יכלול תחומים אשר המציע אינו מתמחה בהם ולא הציג עצמו, במפורש או מכללא, כמי שמתמחה בהם.

#### 15. התמורה ותנאי תשלום

- במהלך כל תקופת ההתקשרות, לרבות תקופת האופציה ככל שימומשו, ישולמו לחברה התשלומים באופן ובמועדים הבאים:
- 15.1 התשלום הקבוע כפי שהוצע ע"י המציע שלא יפחת מסך 80,000 ₪ בתוספת מע"מ, אשר ישולם מקופת המיזם, עבור כל חודש בחודשו, ביום הראשון של אותו החודש בגינו נעשה התשלום, וזאת ללא קשר להיקף הפעילות/המכירות במתחם וגם במקרה הקיצוני בו לא תהיה כל פעילות במתחם. לפני תחילת הפעילות במתחם, התשלום הקבוע ישולם ע"י המציע הזוכה, בתוספת מע"מ והצמדה למדד לפי שיעורו ביום התשלום בפועל.
- בכל אחת משנות האופציה (ככל שתמומשנה ע"י החברה) יחול גידול בשיעור 5% בתשלום הקבוע, ביחס לתשלום בשנה הקודמת.
- 15.2 בתקופת ההתקשרות, כולל תקופת האופציה יועבר התשלום הקבוע לחברה בתחילת כל תקופה מראש, באמצעות שיקים על פי תאריכי הפירעון כאמור בסעיף קטן 15.1 לעיל.
- 15.3 בנוסף לתשלום הקבוע כאמור לעיל, ישולם לחברה מקופת המיזם חלקה ברווחי המיזם (שהוצע במסגרת ההצעה הזוכה), לפי נוסחא שתוסכם על הצדדים מראש ותכלול את כל ההוצאות המותרות בניכוי.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

15.4 הזוכה ינהג בחברה בשקיפות מלאה ובתום לב, ייענה בהקדם לכל דרישה לקבלת נתונים ויאפשר לחברה גישה מלאה ומידית לכל מידע/נתונים שלדעתה נדרשים לצורך ביצוע ההסכם ו/או לחישוב הרווחים, ובכלל זאת דוחות מקוריים של הפצת כרטיסים, נתוני מכירות (כרטיסים/מרצינדיז), הכנסות מחסויות, הסכמים עם ספקים ו/או שותפים ו/או גורמים עסקיים רלבנטיים אחרים בכל הנוגע להפעלת המתחם וכיו"ב. בנוסף, בתום כל שנה, הזוכה יעביר לחברה, דו"ח שנתי מבוקר ע"י רו"ח חיצוני הכולל את כלל ההכנסות במתחם לרבות ממכירת כרטיסים וכן מחסויות ומכירת מוצרים (מרצינדיז). הדו"ח יכלול גם כרטיסים שחולקו ללא תשלום במסגרת קד"מ, יח"צ, ברטר, "חינמים" ועוד. החברה תבצע תחשיב של ההפרשים בין הדיווחים החודשיים שהתקבלו מהזוכה לבין הדו"ח השנתי המאושר ע"י רואה חשבון חיצוני ובמידת הצורך תוציא דרישת תשלום מעודכנת.

#### 16. הודעות ונציגות

16.1 כל מציע יציין את פרטי ההתקשרות עמו לצורך קבלת הודעות בכל הקשור במכרז, לרבות-שמו, כתובתו, מספר הטלפון ומספר הפקסימיליה של נציג מטעמו המוסמך לייצג את המציע ולהתחייב בשמו על פי דין לעניין מכרז זה. על נציג זה להיות תושב ישראל, וכתובתו בישראל.

16.2 הודעות תשלחנה בדואר או בדוא"ל/פקסימיליה. הודעה שנשלחה בדואר תחשב כאילו הגיעה ליעדה תוך 48 (ארבעים ושמונה) שעות ממועד משלוחה. הודעה שנשלחה בפקסימיליה/דוא"ל תחשב כאילו הגיעה ליעדה תוך 24 (עשרים וארבע) שעות ממועד המשלוח. על אף האמור, הודעה שנשלחה בדוא"ל תיחשב כאילו הגיעה ליעדה במועד קבלת אישור קבלה, אם התקבל.

#### 17. תוקף ההצעה

17.1 ההצעה תהיה תקפה לכל פרטיה עד שתפורסם החלטת ועדת המכרזים ביחס לתוצאות המכרז ולתקופה נוספת של 120 ימים ממועד ההחלטה כאמור, ואין המציע רשאי לחזור בו מהצעתו במשך תקופה זו. החברה רשאית לדרוש מהמציע את הארכת תוקף הצעתו עד למועד אשר ייקבע על ידה והמציע מתחייב לפעול מיד בהתאם, ללא תוספת תשלום.

17.2 לאחר התקופה/ות האמורה/ות כמפורט לעיל, תישאר הצעתו של המציע בתוקף כל עוד המציע לא הודיע בכתב כי תוקפה של הצעתו יפקע החל ממועד שיצוין בהודעה כאמור, ובלבד שההודעה תימסר לפחות 30 ימים קודם למועד המיועד לפקיעת תוקף ההצעה.

17.3 הודיעה ועדת המכרזים למציע על זכייתו במכרז, תחייב ההצעה את המציע עד למועד חתימת ההסכם, לתקופה שתקבע על ידי ועדת המכרזים והמציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות בהתאם.

17.4 למען הסר ספק, היה והחברה ביקשה להאריך את תוקף ההצעה ובזמן זה חל שינוי במידע שהועבר ע"י המציע, המציע מחויב להודיע על כך לחברה ללא דיחוי.

17.5 אם המציע לא יאריך את תוקף הערבות כאמור לעיל ו/או לא ישלים חתימות בהסכם כמתחייב תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לכך על ידי החברה, תהיה החברה רשאית לחלט את ערבות ההצעה או כל חלק ממנה וזאת מבלי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות החברה כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי מכרז זה ו/או לפי כל דין.

בברכה,

ליטל דיין, עו"ד  
סמנכ"ל יועמ"ש

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:





לצורך ניהולו והפעלתו, כולל היתר לשימוש חורג ככל שיידרש.

7. הצעתנו נערכה בהתאם ועל סמך בדיקות עצמאיות שנערכו על ידינו. לא הסתמכנו בשום צורה על מצגים או התחייבויות כלשהן מצד החברה (או מי מטעמה) ולא נהיה רשאים להעלות כל טענה, דרישה או תביעה בהסתמך על מצגים או התחייבויות, אם וככל שניתנו לנו, אשר אינם מפורטים במסמכי המכרז.
8. אנו מודעים לכך ונמסר לנו כל המידע הרלוונטי לפיו החברה פועלת לבצע עבודות בניה לפי תב"ע 2540 החלה בשטח, כולל הקמת מבנה מסעדות בשד' רוקח, הקמת ביתן 3 וכיו"ב ובהתאם יהיה בינוי בקרבת המתחם שעשוי להפריע לפעילות במתחם, לקחנו את הנושא בחשבון ולא תהיה לנו כל דרישה, תביעה או טענה בגין כך כלפי החברה מכל אופן וסוג שהוא.
9. במסגרת הצעתנו למכרז פירטנו את הפעילות המוצעת על ידינו במתחם והרינו מתחייבים שלא לסטות ממנה, כפי שתאושר ע"י החברה, אלא אם כן יינתן לכך אישור בכתב ומראש מאת החברה.
10. הרינו להצהיר ולהתחייב כי יש לנו יכולת כספית מיידית להקצאת הסכומים הנדרשים לצורך שיפוצ המתחם והתאמתו לפעילויות נשוא המכרז.
11. בהתאם לתנאי ומסמכי המכרז על נספחיו, הרינו מגישים הצעתנו במסגרת המכרז, כדלקמן:

| היקף השקעה מוערך<br>לשיפוצ המתחם<br>(מחיר בש"ח, לפני מע"מ) |              | חלוקת רווחי המיזם<br>(אחוזים) |                        | התשלום הקבוע<br>(מחיר בש"ח, לפני<br>מע"מ) | הפעילות המוצעת<br>במתחם<br>(פעילות ליבה ופעילויות<br>נלוות) |
|------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                            |              | %                             | %                      | (אין למלא פחות מ-80,000 ₪).               |                                                             |
|                                                            |              | (אין למלא יותר מ-50%).        | (אין למלא פחות מ-50%). |                                           |                                                             |
| 50%<br>המציע                                               | 50%<br>החברה | המציע                         | החברה                  |                                           |                                                             |

ידוע לנו כי התשלום הקבוע הוא סכום מינמלי שישולם ע"ב חודשי, מתוך קופת המיזם, ללא קשר להיקפי הפעילות במתחם וגם במקרה הקיצוני שהמתחם לא מניב הכנסות כלל.

#### הנחיות למילוי הטבלה

במסגרת הפעילות המוצעת יש לפרט את פעילות הליבה וכל פעילות נלוות בגדר השימושים המותרים כפי שפורטו במסמכי המכרז.

מקובל עלינו כי רווחי המיזם יחושבו לפי נוסחה קבועה מראש שתכלול כל הכנסה שתצמח לנו במסגרת המיזם, בין שהתקבלה בכסף ובין בשווה כסף ו/או בגין כל עסקה שתצמח לנו ו/או אנו נהיה זכאים לה בקשר עם הפעילות ו/או הפעלת המתחם, בניכוי הוצאות מותרות שיסוכמו עם החברה מראש, לרבות השקעתנו המוכחת והמאושרת במתחם.

12. ידוע לנו ומקובל עלינו כי התשלום הקבוע ישולם למשך כל תקופת ההתקשרות על הארכותיה, בנוסף על חלוקת רווחי המיזם וכי לא יאושרו קיזוזים ו/או ניכויים כלשהם מכל סיבה שהיא. בתוך-כך, מקובל עלינו כי התשלום הקבוע וחלוקת רווחי המיזם יבוצעו בכל מקרה, ללא קשר להיקף הפעילות במתחם, והובהר לנו כי עיכוב בפתיחת המתחם לקהל לרבות במקרה של עיכוב בהסדרת אישורים/רישיונות והיתרים לא יביא לדחייה כלשהי בתשלומים, למעט הגרייס בתשלום הקבוע כפי שנקבע במסמכי המכרז.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:



13. אנו מתחייבים בזאת לעמוד בכל התחייבויותינו על פי ההסכם לרבות אך לא רק, ביצוע השקעות ברמה גבוהה, הפעלת המתחם ו/או מתן שירותים באופן מקצועי וייצוגי, הקפדה על איכות וטיב שירותים ועל רמת שירות לשביעות רצון החברה, עמידה בכל הוראות הדין והרשויות המוסמכות, לרבות שמירה על הוראות דיני העבודה והישמעות להוראות החברה.
14. בהגשת הצעתנו זו, הננו מתחייבים כי היה ותחליטו להתקשר עמנו בהסכם, ננהג על פי תנאי המכרז וההסכם שצורף למסמכי המכרז, או בהתאם לנוסח ההסכם האמור כפי שתשנו אותו, ואנו מקבלים על עצמנו את מלוא תנאיו, וכן כל חובה אחרת הנובעת ממנו.
15. הננו מתחייבים לחתום על ההסכם שצורף למסמכי המכרז וכל נספחיו ו/או לשוניים שייעשו בו בהתאם לנדרש ע"י החברה ויתר מסמכיו וזאת תוך 7 ימים מקבלת דרישה לכך מהחברה.
16. בחתימתנו על כלל מסמכי המכרז, אנו מצהירים כי כל העובדות והמצגים שניתנו על ידינו במסגרת הגשת ההצעה ו/או במהלך המכרז, הינם נכונים ומדויקים, לרבות במועד הגשת ההצעה, ויישארו כך בכל מועד עתידי והינם חלק בלתי נפרד מהצעתנו. אנו מצהירים כי ידוע לנו שההצהרה האמורה הינה ביסוד הסכמת החברה להשתתפותנו ו/או לזכייתנו במכרז וכי החברה שומרת לעצמה את הזכות לבדוק את כל המצגים האמורים (לרבות לאחר שלב ההודעה על הזוכה). ידוע לנו כי במקרה של אי התאמה מכל מין וסוג, תהא החברה זכאית לפסול את הצעתנו ו/או לחלט את הערבות שנתנו ו/או לבטל את ההסכם שיחתם עמנו, אם נזכה במכרז, ולא תהא לנו כל טענה לעניין זה.
17. אנו מסכימים כי הערבות אשר המצאנו לכם עם הצעתנו, תחולט על ידיכם, כולה או חלקה, באם לא נחתום, מכל סיבה שהיא, על ההסכם למסמכי המכרז או אם לא נבצע את דרישות החברה בכל הנוגע להארכת הערבות ו/או כמתחייב מהמכרז ותנאיו. במידה ותנהגו כאמור לא תהיה לנו כל תביעה ו/או טענה כנגדכם.
18. עוד אנו מסכימים כי הערבות אשר המצאנו לכם עם הצעתנו, תחולט על ידיכם, כולה או חלקה, על מנת לכסות נזקים מכל סוג שהוא והוצאות שנגרמו לכם, לרבות הוצאות משפטיות עקב פעולה או מחדל שלא כדין או בחוסר תום לב מצידנו.
19. הרינו מצהירים ומתחייבים כי במידה והצעתנו תיבחר, נרכוש את כל הביטוחים לפחות כמפורט בנספח ג להסכם וזאת בחברת ביטוח המורשית לפעול בישראל, שהנה אמינה, ידועה ומוכרת בישראל, ונמציא לכם אישור על קיום הביטוחים חתום על ידי חברת הביטוח כאמור תוך 7 (שבעה) ימים מעת שיודיעו לנו על בחירת ההצעה (או במועד אחר שייקבע על ידיכם). הננו מתחייבים כי הביטוחים כאמור יהיו בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות והאחריות.
20. הצעתנו זו, על כל המשתמע ממנה, הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לשינוי או ביטול והינה בתוקף עד שתפורסם החלטת ועדת המכרזים ביחס לתוצאות המכרז לתקופה נוספת של 120 (מאה ועשרים) ימים לאחר מכן והיא תמשיך לחייב אותנו אף מעבר לכך, אלא אם כן נודיע לכם בכתב אחרת בהתראה של 30 יום לפחות. תוקף הצעתנו זו יוארך לפי דרישתכם.
21. ידוע לנו כי אין אתם מחויבים לבחור כזוכה במי מהמשתתפים במכרז.
22. להצעתנו זו מצורפות, כחלק בלתי נפרד ממנה, תוכנית תכנים מפורטת ותכנית השקעה מפורטת, כולל מצגת.

שם המציע: \_\_\_\_\_

חתימת וחותמת המציע: \_\_\_\_\_

כתובת המציע: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימת וחותמת המציע: \_\_\_\_\_

שם המציע: \_\_\_\_\_

### אישור

אני, הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר כי החתימות דלעיל הינן חתימותיהם של \_\_\_\_\_, אשר מוסמכים לחתום ולהתחייב על פי דין בשמו של \_\_\_\_\_ [המציע] וכי חתימותיהם בצירוף חותמת החברה מחייבות את המציע לכל דבר וענין.

תאריך

עו"ד

חתימת וחותמת המציע: \_\_\_\_\_

שם המציע: \_\_\_\_\_

## נספח ב'

### ערבות ההצעה

לכבוד

אקספו תל-אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

#### הנדון: ערבות מס'

לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מלאה ומוחלטת לסילוק כל סכום שהוא המגיע או שיגיע לכם מאת המבקש, עד לסכום של 50,000 (במילים: חמשים אלף) ש"ח, וזאת בקשר עם מכרז פומבי מס' 15/5/2025 שהוצא על ידי אקספו תל-אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, בכל מקרה, כל סכום בגבול סכום הערבות תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך קבלת דרישתכם הראשונה בכתב בסניפנו, ומבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם או לדרוש תחילה את תשלומי מהמבקש.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך 1 באוגוסט 2025 ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות בכתב לסניפנו ב - \_\_\_\_\_ לא יאוחר מאשר התאריך הנ"ל. דרישה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

\_\_\_\_\_  
חתימות וחותמת הבנק

\_\_\_\_\_  
שמות החותמים

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חתימת וחותמת המציע:

\_\_\_\_\_  
שם המציע:

## נספח ג' הסכם לניהול והפעלה של מיזם משותף

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, שנת 2025

בין: אקספו תל-אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ ח"פ 520022229  
גני התערוכה, שדרות רוקח 101, תל אביב  
טל': 03-6404401 ; פקס': 03-6404494.

(להלן: "החברה" או "אקספו") מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_ בע"מ, ח"פ \_\_\_\_\_  
שכתובתה \_\_\_\_\_  
באמצעות מורשה/י חתימתה \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_ פקס': \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_  
איש קשר: \_\_\_\_\_, טל' נייד: \_\_\_\_\_

(להלן: "המפעיל") מצד שני;

הואיל: והחברה היא בעלת זכויות חכירה בשטח 'גני התערוכה' בתל-אביב (להלן: "גני התערוכה") אותו היא מנהלת ומפעילה כמקום לעריכת תערוכות, כנסים, ירידים, אירועים, מופעים, חתונות, שמחות, בחינות, קונגרסים וכיו"ב הנערכים ע"י אקספו ו/או לקוחותיה;

והואיל: והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 15/5/2025 (להלן: "המכרז") לקיום מיזם משותף להפעלת מתחם במפלס 2- שבביתן 2, הכולל מבואת כניסה (כ-320 מ"ר), אולם (כ-790 מ"ר), אולם (כ-397 מ"ר) ובסה"כ כ-1,500 מ"ר, כמסומן בתשריט מצ"ב ומסומן נספח א' (להלן: "המתחם");

והצעתו של המפעיל במכרז מצ"ב ומסומנת נספח ב' להסכם זה, נבחרה כהצעה הזוכה במכרז ונקבע כי המפעיל הוא הזוכה אשר נבחר להפעיל ולנהל את המתחם, במיזם משותף עם החברה, שיפעל בשעות הערב למטרת הפעלת עסק לקיום \_\_\_\_\_ בלבד והכל בכפוף לשימוש המותר, כפי שנקבע במכרז, וע"פ תנאי הסכם זה (להלן: "הפעילות המאושרת");

והצדדים מעוניינים לקבוע את תנאי התקשרותם בקשר עם המתחם והשימוש בו ולהעלות תנאים אלה על הכתב בהסכם זה;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:**

### 1. כללי

1.1 המפעיל מצהיר ומאשר כי הנו מודע לכך שבחירתו כזוכה במכרז, ובעקבות כך התקשרות החברה עמו בהסכם זה נעשו, בין היתר, על סמך הצהרותיו והתחייבויותיו הכלולות במסמכי המכרז וכי אין בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מאי אילו מהתחייבויותיו כ"מציע" או כ"זוכה" כפי שמתוארות במסמכי המכרז.

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

- 1.2. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3. כותרות ההסכם וחלוקתו לסעיפים ולסעיפי משנה נועדו לנוחות ולהתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4. המפעיל מצהיר ומאשר בזאת כי מלבד התשלום הקבוע וחלוקת רווחי המיזם כהגדרתם בהסכם זה, הוא לא נדרש לשלם, לא שילם ולא ישלם כל תמורה בקשר להסכם זה ו/או למתחם ו/או קבלת חזקה בו, וכי המתחם אינו מתחם לו בדמי מפתח.
- 1.5. מוסכם ומוצהר במפורש כי על המתחם ו/או על יחסי הצדדים לפי הסכם זה לא יחול חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, או כל חוק אחר שעניינו הגנת הדייר, בין קיים ובין עתידי.

## 2. המיזם המשותף

- 2.1. המפעיל יבצע במתחם שיפוץ כולל ומקיף, כדי להתאימו למטרות הפעילות המאושרת וליתר צרכי החברה, ובכלל זאת יקים בכל אחד מהאולמות אודיטוריום, בהתאם לתכנית שתוצג לחברה ותאושר על ידי מראש (להלן: "השיפוץ" או "עבודות ההתאמה"). השיפוץ יכלול הקמה של 2 אודיטוריומים לפחות. החברה תשתתף במחצית מעלויות השיפוץ שבוצע בפועל, בכפוף להצעתו במכרז כפי שאושרה ע"י החברה.
- 2.2. המפעיל ינהל ויפעיל את המתחם עבורו ועבור החברה, במתכונת הבאה:
  - 2.2.1. בימי חול (א'-ה') עד 18:00: המתחם יעמוד לרשות לקוחות החברה, ע"פ חוזה שיחתם עמם, למטרות הפעילויות המתקיימות בחברה ובכלל זאת – כנסים, הרצאות, תערוכות, ירידים, אירועים וכיו"ב.
  - 2.2.2. בימי חול (א'-ה'), החל מ-18:00 וכן בסופי שבוע וחגים: המתחם יעמוד למטרות הפעילות המאושרת, בכפוף לתנאי המכרז והסכם זה.
- להלן יחד ולחוד: "מטרות המיזם".
- 2.3. השם אקספו ת"א ולוגו עדכני שלה ישולבו בשם המיזם, שיאושר מראש ע"י אקספו ת"א ויופיע בכל הפרסומים והמודעות ויצוין כי אקספו ת"א שותפה בהפקת הפעילות המאושרת. בכלל זה המפעיל יפרסם את לוגו אקספו ת"א על שלטי פרסום על כרטיסים, בפרסומים בטלוויזיה וכיו"ב. המפעיל מתחייב לשיתוף פעולה בין יחס הציבור שלו לבין יחסי הציבור של אקספו, לקידום הפעילות המשותפת.
- 2.4. כל ההכנסות מהפעילות במתחם יהיו חלק מקופה משותפת (לעיל ולהלן: "קופת המיזם"), כשהצדדים יתחלקו ברווחי המיזם, בחלוקה הבאה: \_\_\_\_% אקספו : \_\_\_\_% המפעיל.
- 2.5. לצורך חישוב רווחי המיזם וחלוקתם בין הצדדים כאמור, תיחשב כל הכנסה שתצמח במתחם, ובכלל זאת כל הכנסה שתצמח למפעיל במסגרת המיזם, בין שהתקבלה בכסף ובין בשווה כסף ו/או בגין כל עסקה שתצמח למפעיל ו/או יהיה זכאי לה בקשר עם הפעילות המאושרת ו/או הפעלת המתחם (להלן: "הכנסות המיזם"), בניכוי הוצאות מותרות שסוכמו עם החברה בכתב מראש, לרבות ההשקעה הראשונית המוכחת והמאושרת במתחם (להלן: "הוצאות המותרות בניכוי").
- 2.6. מבלי לגרוע מהאמור, ההכנסות הבאות לא יחושבו כחלק מהכנסות המיזם:
  - 2.6.1. עמלת מכירת כרטיסים - תשולם בלעדית למפעיל או למשרד הכרטיסים שעומו הוא עובד;
  - 2.6.2. הכנסות מחניה, ממזון ומספקים מורשים - ישולמו בלעדית לאקספו.
- 2.7. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה, החברה לא תשתתף בהפסדי המיזם ובשום מקרה לא תשתתף בעלויות הפעילות המפעיל במתחם ו/או הוצאותיו ו/או כיסוי הפסדי המיזם.
- 2.8. מובהר כי כל השכרה של המתחם (או חלקו) לצד ג', ובפרט לטובת כנסים מקצועיים, הרצאות, אירועים, אירועי חברות וכיו"ב, תחייב חתימת חוזה השכרה מול אקספו בלבד, כשכל ההכנסות

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

- עבור השימוש בשטח המתחם יהיו חלק מהכנסות המיזם.
- 2.9. החברה תקבע באופן בלעדי את זהות זכיון המזון המתחם.
- 2.10. התחלת הפעלת המתחם ע"י המפעיל תעשה בכפוף להצגת אישורי בטיחות של יועץ בטיחות, לרבות מהנדס קונסטרוקציה ובודק חשמל מרשימת הספקים המורשים של החברה.
- 2.11. המפעיל יציג לאקספו בסוף כל רבעון דו"ח מכירת/חלוקת כרטיסים, כולל כרטיסים/הזמנות שחולקו בחינם/ברטר/יח"צ/קד"ם וכד' (ולא מכירה בלבד), ויחבר את אקספו, און-ליין, למערכת מכירת כרטיסים (גם של חברת הפצה חיצונית).
- 2.12. המפעיל ינהג באקספו בתום לב ובשקיפות מלאה ויעניק לה גישה מלאה לכלל ההכנסות מהפעילות במתחם, לרבות - נתוני מכירות כרטיסים (כולל חינמים/קד"ם/יח"צ/ברטר), חסויות, ברטרים, וכן לכל מידע ככל שיידרש ע"י אקספו, לרבות דוחות מבוקרים ע"י רואי חשבון חיצוניים, הסכמים שיחתמו בין המפעיל לבין אמנים ו/או שותפים ו/או גורמים עסקיים רלבנטיים אחרים, דוחות מקוריים של חברת הפצת כרטיסים ונתונים כספיים על גבי נייר לוגו של הגוף הרלבנטי לעניין הדו"ח.
- 2.13. אקספו תהא זכאית לקבל מהמיזם כרטיסים למופעים, לטובת קד"מ ושיווק אקספו ת"א, בהתאם למפתח שייקבע בין הצדדים, והיא תהיה רשאית לעשות שימוש בכרטיסים לפי שיקול דעתה הבלעדי. אקספו תנפיק חשבונית לפי מחיר "ועדים" והמפיק יעביר לאקספו חשבונית נגדית באותו סכום.

### 3. הצהרות המפעיל והתחייבויותיו

המפעיל מצהיר ומתחייב בזאת, בידיעה שהחברה מתקשרת עמו על סמך הצהרות והתחייבויות אלה, כדלקמן:

- 3.1. כי הוא ראה את המתחם והסביבה בה הוא מצוי ובדק אותם ואת מצבו המשפטי של המתחם, כולל התב"ע החלה באזור גני התערוכה, מצבם התכנוני, ההנדסי, והמשפטי של מתחם וכיו"ב, ומצא את המתחם, כמו גם יתר התנאים שנקבעו במכרז כמתאימים לצרכיו ולמטרות הפעילות המאושרת, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה או פגם בקשר למתחם ו/או לאלו מהנ"ל, לרבות פגם נסתר.
- 3.2. כי ידוע לו שהמתחם יועבר לחזקתו במצבו הנוכחי (AS IS) במצב של 'קופסא שחורה' ולוקח על עצמו אחריות מלאה ובלעדית לביצוע עבודות התאמה והשיפוץ להכשרת המתחם לטובת מטרות הפעילות המאושרת וכמתחייב מהוראות הסכם זה ולביצוע כל עבודה/תיקון ככל שיידרש במתחם ובתוך כך הוא פוטר את החברה מאחריות לביצוע תיקונים כלשהם במתחם.
- 3.3. המפעיל יפעל במרץ על מנת להתאים את המתחם לצרכיו ולמטרות המיזם והפעילות המאושרת ולסיים את שיפוץ המתחם ועבודות ההתאמה, שיעשו בכפוף להגשת תכניות מפורטות לאישור החברה. ידוע למפעיל כי מלבד השתתפות החברה במחצית מעלות השיפוץ הראשוני שבוצע בפועל, וכפי שאושר על ידה מראש במסגרת ההצעה הזוכה, הוא לא יהיה זכאי, בשום מקרה, להחזר הוצאות או תשלומים או השתתפות כלשהי בעבודות השיפוץ והבניה, וזאת גם במקרה של פינוי מוקדם מהמתחם.
- 3.4. כי ידוע לו שהסכם זה מעניק לו, ורק לו באופן בלעדי, זכות לניהול והפעלת המתחם למטרות המיזם, כהגדרתן לעיל, וכי לא תהיינה לו זכויות אחרות כלשהן במתחם או בשטחים אחרים בגני התערוכה וכי הזכות המוענקת לו לפי הסכם זה אינה ניתנת להעברה וכי העברתה תהווה הפרה יסודית של ההסכם. מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לפגוע במטרת הפעילות המאושרת כהגדרתה להלן.
- 3.5. כי הוא מחזיק בכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או כל מסמך אחר הנדרש לצורך הסכם זה וביצוע התחייבויותיו על פיו, ובכלל האמור יהיו בידו כלל רישיונות לניהול עסק כתנאי לקיום פעילות עסקית במתחם וכי הוא מתחייב לחדשם למשך כל תקופת ההתקשרות.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:



- 3.6. כי הוא האחראי הבלעדי למתחם ולכל המתקנים, הציוד, הריהוט או כל אביזרים אחרים הנדרשים לו לצורך ניהול והפעלת המתחם בהתאם להסכם זה וכי החברה לא תהיה אחראית לתקינותם, לביטחונם, או לשלמותם של המתחם ושל מתקנים ואביזרים אלו. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהחברה תהא רשאית לדרוש את סילוקם המידי מהמקום של כל דבר שהבאתו תגרום לדעת החברה לרעש, או לכל מטרד אחר המפריע לאירועים אחרים בשטחה של החברה, וזאת על חשבון המיזם.
- 3.7. כי הוא האחראי לניקיון שטח המתחם וסביבתו הקרובה ולאחזקתם מבחינה אסתטית, לפינוי האשפה שתיווצר מהפעילות במתחם ו/או מפעילותו במקום, מייד לאחר היווצרותה, ולאחזקת מתקני האשפה לרבות אחזקת ופינוי הדחסניות על חשבון המיזם, בצורה סבירה אשר לא תגרום לריחות נלווים ו/או תהווה מטרד.
- 3.8. כי ידוע לו שבשטחי החברה מתקיימים באופן קבוע תערוכות, אירועים, כנסים, ירידים, קונגרסים, חתונות, אירועי שמחות, מסיבות, הופעות, מופעים, בחינות וכיו"ב הנערכים לקהל רב, במהלך שעות היום והלילה, בין בהפקת אקספו ובין בהפקה חיצונית ובשטחי החברה פועלים מפעילים נוספים, זכיינים שונים, גני אירועים, לונה-פארק, עסק להשכרת חללי עבודה משותפים, ספקי קייטרינג, ספקי מזון בלעדי להפעלת מזנונים, תחנת דלק ועוד על כל המשתמע מפעילויות מסוג זה, והוא מתחייב שלא להפריע או לגרום מטרדים לפעילות באקספו ו/או בגני התערוכה והסביבה ומוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה בכל הקשור לאירועים וליתר הפעילות בגני התערוכה והסביבה. המפעיל מתחייב להתחשב בשאר הפעילות המתקיימת בביתן 2 ולחדול מידית מכל הפרעה בהתאם לדרישות החברה והוא מקבל על עצמו, באופן בלתי חוזר ומבלי להיות זכאי לפיצוי כלשהו, להדמים פעילות במתחם, בהתאם לדרישת החברה ולפעול ע"פ הנחיותיה. החברה מתחייבת לעשות שימוש בזכות להדממת הפעילות במתחם רק במקרים הכרחיים, מבלי לגרוע משיקול דעתה בנושא זה.
- המפעיל מוותר על כל טענה בגין רעש, לכלוך, ריח, צפיפות, סגירה ו/או עומס הנובעים מפעילויות באקספו ו/או בגני התערוכה ו/או על גבי ציר רוקח או כל הפרעה אחרת שקשורה לאירועים, למפעילים אחרים או ליתר הגורמים הנמנים בסעיף זה.
- 3.9. כי הובהר לו שהתב"ע (תכנית בנין ערים) החלה על שטח גני התערוכה כוללת הקמת מלון, מרכז סחר ותקשורת, ביתן 3, הקמת מתחם מסעדות, חפירת מנהרה מקשרת בין חניון ביתן 2, ועוד ובתוך-כך יבוצעו ו/או מבוצעות ברחבי שטחי החברה עבודות בניה, כולל עבודות גמרים ותיקונים המבוצעים בביתן 2 והוא מוותר מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בקשר לעבודות בניה בגני התערוכה והסביבה, בכפוף לשמירה על גישה למתחם.
- 3.10. כי ידוע לו שהחברה חוכרת את השטח המתחם מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") וכי הסכם זה נעשה בכפוף להתקשרות בין החברה לבין רמ"י והמפעיל מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה, במקרה והסכם זה יופסק מחמת סיום ההתקשרות בין החברה לבין רמ"י ו/או כתוצאה מדרישת רמ"י או רשות מוסמכת אחרת ו/או מכל סיבה אחרת הקשורה בתב"ע.
- 3.11. כי ידוע לו שבקומה 2- נמצאים תאי שירותים ציבוריים, המשמשים את כלל באי ביתן 2, אשר ישמשו בין היתר גם את המתחם אך לא באופן בלעדי. החברה אחראית על ניקיון השירותים הציבוריים בשעות פעילותה.
- 3.12. כי ידוע לו שבאקספו כמו גם בגני התערוכה עסקים נוספים מאותו המטרה וכי אין כל התחייבות מצד החברה לבלעדיות כלשהי כלפי המפעיל, והמפעיל מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג העסקים שיתנהלו בגני התערוכה, היקף פעילותם, מועדי ושעות הפתיחה שלהם, סידורי הכניסה אליהם והיציאה מהם וכיו"ב.
- 3.13. כי ידוע לו ששטחי החניה בגני התערוכה אינם כלולים בכל צורה שהיא בתנאי המכרז ו/או בשטחי המתחם וכי חניוני החברה יעמדו לרשות קהל האורחים של המתחם, ע"ב מקום פנוי ובכפוף לתשלום לפי מחירון חניה עדכני וקיום הוראות החברה. מובהר שאין בחניוני אקספו הקצאת

- מקומות חנייה מסומנים לצורך הפעילות העסקית של המפעיל ו/או המתחם, וכי חניית המפעיל ו/או מי מטעמו ו/או אורחיו ו/או מבקרי, תיעשה על בסיס מקום פנוי בלבד במקומות שבהם יהיה ניתן, אף אם אינם בקרבת המתחם, ובהתאם לכלל ההנחיות וההוראות אשר קיימות ו/או יימסרו לזוכה ביחס לחניון אקספו. מבלי לגרוע מהאמור, בכפוף לקיום הוראות ההסכם, המפעיל יהיה זכאי ל-5 מנויי חניה בחינם עבור אנשי צוות קבוע.
- 3.14. כי ישתמש במתחם באופן שלא תיגרם כל הפרעה לאירועים, לירידים, לכנסים, לתערוכות וכן למציגים, למשתתפים באירועים כאמור, לבעלי מקצוע העובדים בשטח גני התערוכה, למבקרים בגני התערוכה, לעובדי החברה ו/או למי מטעמה.
- 3.15. כי לא ישתמש במתחם באופן הגורם רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים, עשן, אבק, או מטרדים אחרים, החורגים מן הסביר.
- 3.16. כי ידאג לאחזקה שוטפת של המתחם, במשך כל תקופת ההסכם, כך שיהיה בכל עת במצב טוב ותקין לשימוש, ויתקן כל קלקול ו/או נזק שייגרם למתחם ו/או למתקנים המצויים במתחם, בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד דרישת החברה.
- 3.17. כי הוא מתחייב לעבוד אך ורק עם זכייניה המורשים של החברה ובכלל זאת בתחום המזון (מזנונים והסעדה), תקשורת, יועצי בטיחות, בודקי חשמל וכפי שייקבע ע"י החברה מעת לעת.
- 3.18. כי יאפשר לחברה להשתמש במתחם, גם בשעות הערב ו/או בסופי שבוע וחגים, וזאת ללא תשלום, ע"ב מקום פנוי ו/או בכפוף להתראה שתימסר לו 30 יום מראש.
- 3.19. כי אין ולא תהיינה לו לגבי שטחי המתחם ו/או שטח גני התערוכה ו/או חלק ממנו כל זכויות מכל סוג שהוא, לרבות, זכויות במקרקעין או זכויות לשיפוי בגין השקעות שהושקעו על ידו במתחם, לרבות בשיפוצים, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לגביי הזכויות הנ"ל או אלו מהן וכי כל זכויותיו הנן אך ורק הזכויות המוזכרות במפורש בהסכם זה.
- 3.20. כי יש לו היכולת המקצועית, הכלים, הציוד וכוח האדם הדרוש לצורך הכשרת, הפעלת ואחזקת המתחם, בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בהסכם זה. כמו כן, המפעיל מתחייב לבצע את עבודות שיפוץ והתאמת המתחם, ולאחר מתן אישור החברה לביצוע עבודות ההתאמה, יפעיל את המתחם בהתאם למטרות המיזם (כהגדרתה לעיל), במיומנות, במומחיות ובכמה מקצועית גבוהה ולשביעות רצונה המלאה של החברה במשך כל תקופת ההסכם, תוך מילוי הוראות הסכם זה וההוראות שיינתנו לו על ידי החברה מעת לעת.
- 3.21. כי ידוע לו שהחברה מחזיקה במפתחות לכל הדלתות במתחם והוא מתחייב למסור לחברה באופן מידי מפתח תקין בכל מקרה בו יוחלף צילינדר, הן עבור דלתות המתחם והן עבור דרכי הגישה למתחם (מעליות וכיו"ב).
- 3.22. כי כל הציוד ו/או החומרים ו/או הכלים ו/או צוות העובדים הנחוצים להפעלת, ניהול ואחזקת המתחם יסופקו ע"י המפעיל על אחריותו וחשבונו, מבלי שיהיה זכאי להשתתפות ו/או להחזר מצד החברה.
- 3.23. המפעיל יעניק הכשרה מתאימה לכלל המנהלים והעובדים מטעמו במתחם ויעסיקם על אחריותו וחשבונו ובהתאם לכללי העסקת עובדים, לרבות תשלום שכר עבודה וקיום תנאי העבודה עפ"י כל דין.
- 3.24. כי הוא מתחייב שלא להחזיק במתחם ובסביבתו ציוד ו/או חומרים ו/או כלים דליקים, מתלקחים, נפיצים או מסוכנים באופן כלשהו ו/או כל ציוד אשר עלול לגרום בין היתר למטרד ו/או רעש באופן כלשהו (לרבות בין השאר ציוד, חומרים או כלים שאחזקתם דורשת אישור על פי דין מכל סיבה שהיא) ללא קבלת אישור החברה בכתב ומראש, וגם אם יקבל אישור החברה כאמור - לא יעשה כן מבלי לקבל את כל הרישיונות והאישורים המתאימים לכך מהרשויות הרלוונטיות ומבלי שידאג לשמור על תוקפם של כל הרישיונות והאישורים האמורים, כל עוד נמצאים במתחם ציוד, חומרים או כלים כאמור בסעיף זה.

- 3.25. זכותו לניהול והפעלת המתחם על פי הסכם זה כפופה לזכות החכירה הראשית שבידי החברה ושניתנה על ידי הבעלים הרשום של מקרקעי הנכס, רשות מקרקעי ישראל.
- 3.26. ידוע לו כי במהלך תקופת ההסכם, ייתכן ויצבור מוניטין בעקבות פעילותו במתחם, אולם מובהר בזאת, כי אין בהתקשרות החברה עימו משום כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר, ככל שייצבר, והמפעיל יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת ההסכם ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים עתידי.
- 3.27. כי נכון למועד חתימת הסכם זה, ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ הינם בעלי השליטה של המפעיל. במהלך תקופת ההסכם, לא תבוצע החלפה של בעלי השליטה (כהגדרת מונח זה לעיל), ללא הסכמת החברה אשר תהיה רשאית, ללא כל צורך בהנמקה, אף להביא להתקשרות נשוא הסכם זה לסיומה במקרה של בקשה להעברת שליטה, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה העומדים לרשותה.
- 3.28. כי נכון למועד חתימת הסכם זה, ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ הינם מורשה/י החתימה של המפעיל.
- 3.29. כי יכלול אזכור מפורש של שמה העדכני של החברה – "אקספו תל אביב" בכל הפרסומים בהם מצוינת כתובת לרבות הפנייה מאתר האינטרנט של עסק המפעיל לאתר האינטרנט של אקספו תל אביב וזאת ללא כל עלות ו/או תשלום מצד החברה.
- 3.30. כי אין כל הגבלה ו/או איסור ו/או מניעה כנגד התקשרותו בהסכם זה וביצוע כל התחייבויותיו על פיו או דרישה כלשהי לאישור או להסכמה כתנאי לכניסת ההסכם לתוקף, וזאת בין בדין ו/או בהסכם ו/או בכל דרך אחרת.
- 3.31. כי התקשרותו בהסכם זה אושרה כדין על ידי האורגנים המוסמכים לכך מטעמו והוא נחתם על ידו כדין בהתאם לזכויות החתימה המחייבות אותו.

#### 4. הצהרות החברה והתחייבויותיה

- החברה מצהיר ומתחייבת בזאת, בכפוף לנכונות הצהרות המפעיל, ובידיעה שהמפעיל מתקשר עמה על סמך הצהרות והתחייבויות אלה, כדלקמן:
- 4.1. כי במועד חתימת הסכם זה ובכפוף להוראותיו, לא ידוע לאקספו על הגבלה ו/או איסור ו/או מניעה כנגד התקשרותה בהסכם זה וביצוע כל התחייבויותיה על פיו או דרישה כלשהי לאישור או להסכמה כתנאי לכניסת ההסכם לתוקף, וזאת בין בדין ו/או בהסכם ו/או בכל דרך אחרת.
- 4.2. כי התקשרותה בהסכם זה אושרה כדין על ידי האורגנים המוסמכים לכך מטעמה והוא נחתם על ידה כדין בהתאם לזכויות החתימה המחייבות אותה.

#### 5. מטרות המיזם

- 5.1. המפעיל מתחייב להשתמש במתחם אך ורק לפי מטרות המיזם, כהגדרתן לעיל, וכי לא ייעשה כל שימוש במתחם ו/או בחלק ממנו לכל מטרה אחרת מבלי שהתקבלה מראש הסכמת החברה בכתב.
- 5.2. כל שינוי בפעילות המאושרת ו/או בעסקו של המפעיל המופעל במתחם מחייב את אישור החברה מראש, ואם תינתן, החברה רשאית לדרוש הגדלת התשלום הקבוע.
- 5.3. מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב שלא לחרוג מהשימושים המותרים כפי שנקבעו במסמכי המכרז וכי בשום מקרה לא ייעשה שימוש במתחם כאולם לאירועי שמחות ו/או לונה פארק.
- 5.4. המפעיל מסכים ומצהיר כי ידוע לו שאקספו עשויה על פי שיקול דעתה הבלעדי – להעניק ייחודיות ו/או בלעדיות לעסקים מסוימים באקספו ו/או למנוע הפעלתם של עסקים מסוימים וכן ליצור איזון ו/או מינון עסקי ככל שתחפוץ, לפי מיטב הבנתה ושיקול דעתה הבלעדי, בקשר עם סוג העסקים שיפעלו באקספו.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

- 5.5. כמו כן, המפעיל נותן בזה מראש ובאופן בלתי חוזר את הסכמתו המוחלטת לכך שהחברה תהיה רשאית להפעיל באופן מוחלט את שיקול הדעת כמתואר לעיל וכי היא תהיה רשאית לסרב לבקשת המפעיל ו/או להגביל חריגות מהפעילות המאושרת כאמור, בלי שלמפעיל תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי החברה בגין אי הסכמתה לשינוי הפעילות המאושרת כולה או חלקה.
- 5.6. המפעיל מצהיר, כי לא הוענקה לו ולא הובטחה לו כל ייחודיות ו/או בלעדיות כאמור בקשר למתחם ולעסק שיתנהל בו, והוא מוותר בזה מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בנוגע לכל הקשור לכך.
- 5.7. המפעיל מאשר שהובהר לו כי כל חריגה מהפעילות המאושרת כהגדרתה לעיל, ללא אישור החברה כאמור, עשויה גם לגרום להפרת חוזה בין החברה לצדדים שלישיים וכי היא בכל מקרה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

## 6. תקופת ההסכם

- 6.1. החברה מעמידה בזאת את המתחם למפעיל, והמפעיל מקבל בזאת את המתחם מן החברה, בהתאם להוראות הסכם זה, ל-5 שנים (ובמילים: חמש שנים), החל ממועד מסירת החזקה במתחם למפעיל ועד ליום \_\_\_\_\_ (להלן: "**תקופת ההסכם**").
- 6.2. ניתנת לחברה זכות להארכת תקופת ההסכם ב-3 תקופות נוספות בנות עד 12 חודש כ"א (להלן בהתאמה: "**אופציה ראשונה**", "**אופציה שנייה**", "**אופציה שלישית**").
- כל אחת מהאופציות תיכנס לתוקף אוטומטית, אלא אם הודיעה החברה כי היא אינה מעוניינת במימושה, לפחות 90 יום לפני סיום התקופה הקודמת, וההתקשרות תבוא לסיומה בהתאם.
- 6.3. המפעיל מתחייב להאריך את כל הערבויות והביטחונות והביטוחים, כמפורט להלן, כך שיהיו בתוקף במשך כל תקופת ההסכם והאופציות והוא מתחייב להמציאם לחברה לפחות 30 יום לפני פקיעתן.
- 6.4. לא התקיימו התנאים שבסעיף 6.3 לעיל, החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לדרוש מהמפעיל לפנות את המתחם לאלתר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות החברה, והמפעיל לא יהיה רשאי לתבוע חזקה ו/או להמשיך להחזיק במתחם והאמור לא יזכה את המפעיל בזכויות כלשהן, לרבות דרישת פיצויים מהחברה ו/או החזר הוצאות בגין השקעותיו במתחם, והוא יהיה מנוע מלתבוע כספים כלשהם מהחברה.
- 6.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בכפוף לאמור בהסכם זה המפעיל לא יהא רשאי לקצר את תקופת ההסכם (או את תקופת האופציה, אם וככל שתמומש) מכל סיבה שהיא, והחברה תהא זכאית לגבות מהמיזם/המפעיל את מלוא התשלום הקבוע, כהגדרתו בסעיף 7 להלן, עבור כל תקופת ההסכם/אופציה הרלוונטית, וזאת בין אם השתמש במתחם ובין אם לאו.

## 7. התשלום הקבוע וחלוקת רווחי המיזם

- 7.1. בתקופת ההסכם, עבור הזכות לניהול והפעלת המתחם ע"פ תנאי המכרז והסכם זה, ישולם לחברה, מתוך קופת המיזם, תשלום חודשי קבוע מינימלי, בסך \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדן (להלן: "**התשלום הקבוע**").
- 7.2. התשלום הקבוע יהיה צמוד למדד והוא ישולם לחברה בכל מקרה, ללא תלות בהיקף המכירות/פעילות, גם במקרה הקיצוני שלא היתה כל פעילות במתחם והוא לא הניב הכנסות כלל.
- 7.3. לפני הפעלת המתחם, התשלום הקבוע ישולם בלעדית ע"י המפעיל, והוא לא ייכלל במסגרת ההוצאות המותרות בניכוי. על אף האמור, לצורך ביצוע השיפוף/עבודות התאמה במתחם, כהגדרתן בהסכם זה, המפעיל יהיה פטור מהתשלום הקבוע בזמן ביצוע עבודות השיפוף בפועל ובכל מקרה לא יותר מ-2 חודשים ממועד מסירת החזקה למפעיל (להלן: "**תקופת הגרייס**").
- מובהר בזאת כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע מהתחייבות המפעיל לשלם את כל המיסים וכל

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

- ההוצאות השוטפות, ללא יוצא מן הכלל, החלים על הפעלת המתחם במישירין ו/או בעקיפין למשך תקופת עבודות ההתאמה, כולל בתקופת הגרייס.
- 7.4. בכל אחת מתקופות האופציה, התשלום הקבוע יעלה ב-5% ביחס לשנה הקודמת, ללא שינוי במדד הבסיס כמפורט בסעיף 7.5 להלן.
- 7.5. התשלום הקבוע יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כשמדד הבסיס מדד חודש \_\_\_\_\_ 2025 שפורסם ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "מדד הבסיס") ויתווסף להם מע"מ כדין.
- 7.6. התשלום הקבוע במהלך כל תקופת ההסכם/אופציה ישולם לחברה באופן ובמועדים הבאים:
- 7.6.1. התשלום הקבוע ישולם עבור כל חודש מראש.
- 7.6.2. בנוסף וביחד עם התשלום הקבוע ישולם מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום בפועל.
- 7.7. בנוסף לתשלום הקבוע כאמור לעיל, ישולם לחברה %\_\_\_ מרווחי המיזם. חלוקת רווחי המיזם תבוצע ע"ב חודשי.
- 7.8. במסגרת ההתחשבות החודשית כאמור לעיל, המפעיל ימסור לחברה דיווח מפורט של כל הביצועים בפועל מול תקציב (תוכנית עסקית), פירוט של כלל ההכנסות, כלל ההוצאות, רווחי המיזם.
- 7.9. המפעיל מתחייב לנהוג בחברה בשקיפות מלאה ובתום לב, להיענות בהקדם לכל דרישה לקבלת נתונים ולאפשר לחברה גישה מלאה ומידית לכל מידע/נתונים שלדעתה נדרשים לצורך חישוב הרווחים ובכלל זאת דוחות מקוריים של הפצת כרטיסים, נתוני מכירות (כרטיסים/מרצ'נדייז), הכנסות מחסויות, הסכמים שיחתמו בין המפעיל לבין שותפים ו/או גורמים עסקיים רלבנטיים אחרים בכל הנוגע להפעלת המתחם וכיו"ב. בנוסף, בתום כל שנה, המפעיל יעביר לחברה, דו"ח שנתי מבוקר ע"י רו"ח חיצוני הכולל את כלל ההכנסות ממכירת כרטיסים וכן מחסויות ומכירת מוצרים (מרצ'נדייז) ו/או כל הכנסה אחרת שצמחה למפעיל בקשר למיזם ו/או למתחם. הדו"ח יכלול גם כרטיסים שחולקו ללא תשלום במסגרת קד"מ, יח"צ, ברטר, "חינמים" ועוד. החברה תבצע תחשיב של הפרשים בין הדיווחים החודשיים שהתקבלו מהמפעיל לבין הדו"ח השנתי המאושר ע"י רואה חשבון חיצוני ובמידת הצורך תוציא דרישת תשלום מעודכנת.
- 7.10. מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה בגין פיגור בתשלומים נשוא הסכם זה, מוסכם כי כל איחור בתשלומים יחויב בתשלום הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הגבוה ביותר הנהוג באותה עת בחשבונות חח"ד בבנק הפועלים, החל ממועד התשלום ועד לתשלום בפועל.

## 8. תשלומים נוספים

- 8.1. מלבד האמור לעיל, התשלומים הבאים ישולמו במועדם מקופת המיזם במשך כל תקופת ההסכם/אופציות:
- 8.1.1. מסים עירוניים וממשלתיים מכל סוג שהוא בגין הפעילות המאושרת החלים ואשר יחולו על מחזיקים במקרקעין, לרבות ארנונה.
- 8.1.2. הוצאות שוטפות בגין שימוש במתחם לרבות מים, מיזוג אוויר, ביוב, פינוי אשפה גדולה וחשמל.
- 8.1.3. המפעיל ישלם לחברה עבור צריכת החשמל במתחם ו/או צריכת החשמל בגין השימוש במזגנים שיותקנו במתחם על פי מונה או מוני חשמל, בהתאם לתעריפי חברת החשמל הממוצעים בחודש השימוש, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת 25%.
- 8.1.4. מיסים, אגרות, היטלים הכרוכים בקבלת רישיונות והיתרים לפעילותו של המפעיל במתחם לרבות אגרות והיטלי בנייה, ככל שיחולו אגרות שילוט וכיו"ב.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:



- 8.1.5. הוצאות שוטפות הנובעות בגין שימוש המפעיל במתחם, כגון פינוי אשפה, ככל שישתמש המפעיל בשירותים אלה.
- 8.2. על אף האמור לעיל מובהר כי החל ממועד מסירת החזקה במתחם ועד לתחילת הפעלתו, התשלומים הנ"ל יחולו בלעדית על המפעיל.
- 8.3. המפעיל ישמור על כל הקבלות המעידות על ביצוע התשלומים האמורים ועל פי דרישת החברה, יציג אותן המפעיל לחברה. בכל מקרה יעביר המפעיל לרשות החברה את הקבלות הנ"ל בתום תקופת ההסכם.
- 8.4. מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים הנ"ל ישולם בהתאם להוראות חוזה זה, בשיעור כפי שיחול במועד התשלום על פי הדין וכן כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין יחול על תשלום כלשהו אשר על המפעיל לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, כל אלה כנגד חשבונית מס כדין בגין תשלום המע"מ, אשר תומצא למפעיל בסמוך לאחר פירעון סכום המס הנוגע לעניין.
- 8.5. במידה והמפעיל לא ישלם תשלומים אלה במלואם ובמועד (כולם או חלקם), תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם על חשבון המפעיל ולגבות ממנו, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הגבוה ביותר הנהוג באותה עת בחשבוניות חח"ד בבנק הפועלים, מיום תשלומם על ידי החברה ועד ליום סילוקם בפועל על ידי המפעיל. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה על החברה לשלם איזה מן התשלומים האמורים לעיל ואין בתשלום החברה סכומים כלשהם על פי הוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל סעד אחר אשר החברה זכאית לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין בקשר עם אי תשלום הסכומים האמורים במועדם על ידי המפעיל.

## 9. אישורים היתרים ורשיונות

- 9.1. המפעיל ישמור על החוק וימלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המתחם, על השימוש בו ועל הפעולות המתבצעות בו ויפעל בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.
- 9.2. המפעיל יהיה אחראי באופן בלעדי להשיג את כל הרישיונות הדרושים ו/או ככל שידרשו לפי כל דין לניהול עסקו במתחם ו/או לשימוש במתחם ו/או לביצוע עבודות השיפוץ, על מנת שיוכל להפעיל את עסקו במתחם בהתאם למטרות המיזם ולהוראות הסכם זה למשך כל תקופת ההסכם (להלן: "ההיתרים" ו/או "הרישיונות"), וכן לחידושם לפי הצורך ושמירה על תוקפם במשך כל תקופת ההסכם/אופציות. המפעיל יישא בכל העלויות וההוצאות (לרבות אגרות) לקבלת הרישיונות וההיתרים הדרושים.
- 9.3. למען הסר ספק, על המפעיל לדאוג לקבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי כל דין לניהול והפעלת המתחם ולצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה. ביצוע הסכם זה על ידי המפעיל בהעדרו של היתר או רישיון כאמור, יגרום לביטולו המידי של ההסכם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב המפעיל למלא אחר כל דרישות הרשויות המוסמכות המתייחסות למתחם, לרבות רשויות כיבוי אש ו/או הג"א ו/או משרד הבריאות ו/או המשרד להגנת הסביבה ו/או רשויות התכנון ו/או כל רשות אחרת, בכל ענין אשר יש בו כדי להשפיע על רישוי המתחם והוא מתחייב לבצע כל דרישה של כל רשות כאמור המתייחסת למתחם.
- 9.4. המפעיל מצהיר כי החברה אינה אחראית כלפיו לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור.
- 9.5. המפעיל ישפה ויפצה את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה בקשר להליכים ו/או דרישות שיופנו כלפי החברה ו/או מי מטעמה עקב הפרת המפעיל את הוראות סעיף 9 זה.
- 9.6. אי פתיחת המתחם במועד או לאחר מכן במהלך תקופת ההסכם, עקב אי השגת כל רישיון, אישור או היתר על ידי המפעיל או עקב פקיעתו, לא יפגע בכל התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה, והמפעיל מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. המפעיל מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק או כל טענה אחרת בקשר לאי פתיחת המתחם כאמור.
- 9.7. המפעיל מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בעסק אותו הוא מתכוון לנהל במתחם ובכל נושא הרישוי

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:



וההיתרים הדרושים לצורך ניהול עסקו כאמור וביצוע עבודות ההתאמה והשיפוץ וכי התכנון לשיפוץ המתחם עומדות בכל הוראות הדין ובדרישות הרשויות השונות וניתן יהיה לקבל את הרישיונות וההיתרים הנדרשים לניהול עסקו ולשימוש במתחם במועד תחילת הפעלת עסקו במתחם ובמועדים הקבועים לכך בדין. מבלי לגרוע מן האמור, המפעיל מתחייב לנהל את עסקו לפי כל דין ולמלא אחר כל דרישות החוק, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 (להלן: "החוק"), וכן לקבל כל רישיון והיתר הדרוש על פי החוק לצורך ניהול עסקו של המפעיל במתחם בהתאם למטרות המיזם/הפעילות המאושרת, ולחדשו מידי שנה.

9.8. המפעיל ישלם כל דרישה של כל רשות, כל מס, היטל או אגרה שתשלומם מהווה תנאי לקבלת כל היתר או רישיון בקשר עם הפעלת עסקו במתחם ו/או בקשר למתחם.

9.9. מובהר כי האמור לעיל לא יחשב כהרשאה מטעם החברה הניתנת למפעיל להשתמש במתחם ו/או לנהל בו עסקים ללא היתר ו/או תוך חריגה ממנו. אם המפעיל, מכל סיבה שהיא, לא ימלא התחייבות כלשהי האמורה לעיל, יהיה המפעיל חייב לשפות את החברה בגין כל נזק שיגרם לחברה כתוצאה מאי מילוי התחייבותיו של המפעיל כאמור.

9.10. מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש למפעיל לניהול עסקו במתחם ו/או לביצוע עבודות ההתאמה כהגדרתן להלן, לא תשחרר את המפעיל מהתחייבות כלשהי מהתחייבותיו על פי הסכם זה לרבות בגין התשלום הקבוע ויתר התשלומים המתחייבים ע"פ הסכם זה.

9.11. מבלי לגרוע מהאמור המפעיל מתחייב בזאת בהתחייבות יסודית כי יקבל רישיון עסק לקיום הפעילות המאושרת במתחם עד לא יאוחר מחלוף ארבעה (4) חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס.

9.12. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבות החברה ו/או מי מטעמו, משום התחייבות כלשהי למתן אלו מבין אישורי ההפעלה ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לצורך קיום פעילות עסקית בנכס. ידוע למפעיל כי מוסדות הרשות המקומית ו/או תאגידים אחרים פועלים באופן נפרד ובמנותק מהסכם זה לעניין מתן האישור ו/או הרישיון ו/או ההיתר במסגרת בקשות שיוגשו על ידו, ושיקול הדעת של כל אחד מאלו לצורך הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.

9.13. המפעיל מצהיר ומתחייב כי לא יעשה שימוש במוזיקה או שירים אשר מפר זכויות יוצרים כלשהן ללא תשלום נאות של תמלוגים המגיעים לבעלי זכויות היוצרים. המפעיל/המיזם יהיה אחראי לתשלום הכספים המגיעים לגופים המייצגים השונים ולבעלי הזכויות, לרבות לפדריציה לתקליטים וקלטות ולאקו"ם וגופים מייצגים נוספים. האמור לעיל בסעיף זה מהווה התחייבות לטובת צד שלישי והמפעיל מסכים, בנוסף להוראות כל דין, כי התחייבות זו יכול שתאיכף כנגדו במישרין על ידי בעלי הזכויות. המפעיל ישפה את החברה על פי דרישתו הראשונה, בגין כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרם לו בקשר לאי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

## 10. השימוש במתחם ואחזקתו

### 10.1. מצב המתחם

10.1.1. המפעיל מצהיר ומאשר כי הוא בדק את המתחם ואת מצבו המשפטי, הפיסי התכנוני והרישוי, ומצא כי הם מתאימים לצרכיו, לדרישותיו, לעבודות השיפוץ ולמטרת הפעילות המאושרת על פי הסכם זה, וכי הוא מפעיל את המתחם במצבו הנוכחי (AS IS) ומוותר בזה, ויתור מלא וסופי, על כל טענות מוס, פגם, או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא, בכל הקשור למתחם, לרבות פגם נסתר, וכי בחתימתו על הסכם זה הוא מאשר כי יקבל את המתחם, במצב הנ"ל, לשביעות רצונו המלאה ומבלי שתהיה לו כל טענה ו/או דרישה מהחברה בקשר לכך.

10.1.2. המפעיל מצהיר ומאשר כי החברה הודיעה לו על כי ייתכן שתבצע עבודות בינוי ופיתוח נרחבות בשטח גני התערוכה, חדשות ו/או נוספות שאפשר שיתקיימו בכל שעות היממה, לרבות הקמת מבנים חדשים וביצוע עבודות ועבודות פיתוח בביתן 2 ו/או בסמוך לשטחי המתחם, וכי לא תהיה למפעיל כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר עם האמור בסעיף זה. החברה תנקוט באמצעים סבירים, כמיטב יכולתה, כדי לצמצם את ההפרעות

מביצוע עבודות כאמור. המפעיל וכל אחד אחר מטעמו ישתמשו במתחם ובסביבתו באופן בו לא תפגע רווחתם והנאתם של עובדי ולקוחות החברה, מפעילים אחרים ו/או של צד שלישי כלשהו מהשטחים והמתקנים המשותפים, לרבות, אך לא רק, בתי שימוש, מדרגות ומעליות ולא תגרם להם כל הפרעה, תוך שמירה וניקיון מוקפד על השטחים המשותפים ומתקניו.

## 10.2. עבודות ההתאמה

- 10.2.1. כאמור לעיל, המפעיל יבצע במתחם שיפוץ כולל ומקיף, כדי להתאימו ולהכשירו למטרות הפעילות המאושרת וליתר צרכי החברה, כולל הקמת לפחות 2 אודיטוריוםים באולמות והוא מתחייב לשפץ ולהתאים את המתחם ולבצע בו את כל העבודות וההתקנות שעליו לבצע לשם קיום מטרות המיזם, וכן כל עבודה ו/או הרכבה ו/או התקנה אחרות כלשהן שתידרשנה לצורך התאמתו והכנתו הסופית של המתחם לפעילות המאושרת ולשימושו של המפעיל וזאת בכפוף לאישור החברה, שיינתן מראש כמפורט להלן (לעיל ולהלן: **"השיפוץ"** ו/או **"עבודות ההתאמה"**). החברה תשתתף במחצית מעלויות השיפוץ שבוצע בפועל, בכפוף להצעת המפעיל במכרז כפי שאושרה ע"י החברה.
- 10.2.2. מודגש בזאת, כי החברה איננה אחראית על תשתיות המתחם לרבות, תשתיות החשמל, מיזוג, מים, תקשורת וכי בדיקת התשתיות הנה באחריות המפעיל בלבד, וככל שידרשו תיקונים ו/או שינויים ביחס לתשתיות אלה יעשו על חשבונם של המפעיל.
- 10.2.3. לצורך אישור ביצוע עבודות ההתאמה, יציין המפעיל בתוכנית שיוגשו לחברה עד למועד האמור, פרוט כללי עבודות ההתאמה ו/או השיפוץ המתוכננות על ידי המפעיל, תיאור החומרים ו/או האביזרים באמצעותם יבוצעו עבודות ההתאמה, פרטי קבלנים (מורשים בלבד) ו/או ספקים לעבודות ולוח זמנים מפורט לביצוע עבודות אלו (להלן: **"תוכנית עבודות ההתאמה"**).
- 10.2.4. מובהר, כי החברה ו/או מי מרשויות החוק יהיו רשאים להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות ההתאמה, והמפעיל יהיה מחויב להטמיע אלו, ליישמן ולבצען ללא דיחוי.
- 10.2.5. המפעיל מתחייב לסיים את בצוע כל עבודות ההתאמה, באופן שהמתחם יהיה מוכן לפתיחתו לעסקים שוטפים, ולאחר שהמפעיל קיבל את כל האישורים/רישיונות/היתרים הדרושים להפעלת העסק במתחם, והכול עד ולא יאוחר מ-60 יום לאחר מועד מסירת חזקה במתחם.
- 10.2.6. המפעיל מתחייב כי עבודות ההתאמה וכל שיפוץ שיבוצע במתחם יעשו תוך התחשבות מלאה בפעילות המתקיימת בביתן 2 וביתר שטחי החברה וכי הוא יפעל מיידית בהתאם להוראות החברה וימנע מכל הפרעה לחברה ו/או לכל צד ג', כולל בכל הנוגע לעצירת עבודות ככל שיידרש.
- 10.2.7. המפעיל מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה לפיהן הוא זכאי להחזר כספים ו/או פיצוי ו/או השתתפות כלשהי מצד אקספו ו/או מי מטעמה ו/או זוכה במכרז עתידי בהשקעותיו במתחם, לרבות במידה ויידרש לפנות את המתחם לפני תום תקופת ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה.
- 10.2.8. כל העבודות שתבוצענה על ידי המפעיל, כולל הצידוד, הכלים והאביזרים יעמדו בדרישות כל דין, לרבות מכון התקנים הישראלי, תקנות הבטיחות בעבודה ו/או כל דרישת רשויות אחרות הנוגעות בדבר.
- 10.2.9. כל העבודות במתחם יבוצעו ע"י המפעיל בהתאם למפרטים מלאים ולתכניות מפורטות שיאושרו ע"י החברה מראש ויכללו את כל עבודות הבניה, הגמר, המערכות, החשמל, המיזוג, התקשורת, השילוט, הריהוט וכיו"ב. כל שינוי או סטיה מהתוכניות ומהמפרטים המאושרים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אלא אם אושרו מראש ע"י החברה בכתב.

- 10.2.10. המפעיל יעביר לבדיקת החברה ולאישורה, לפחות 5 ימים לפני תחילת ביצוע עבודות ההתאמה, את התכניות כמפורט לעיל בצירוף הדמיות, מפרטים טכניים, רשימת אנשי מקצוע, מתכננים וקבלנים וכן כל אישור ו/או מסמך אחר שיידרש לדעת החברה לצורך אישורה כאמור. החברה רשאית לדרוש תיקונים בתכניות ו/או במפרטים ו/או החלפת אנשי מקצוע ו/או החלפת חומרים וכן להתנות את ביצוע העבודות בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי להטיל עליה אחריות כלשהי ו/או לגרוע מהתחייבויות המפעיל. מובהר כי אישור החברה לתכניות ולמפרטים מהווה תנאי מוקדם לביצוע עבודות ההתאמה.
- 10.2.11. מובהר כי אין בזכותה של החברה לאשר או לבדוק, מפרטים, תכניות, חומרים, עבודות, התקנות, מערכות, פעולות וכיו"ב ואין באישורה או העדר אישורה של החברה כאמור כדי להטיל עליה חובה כלשהי או לפטור את המפעיל מאחריות או חובה כלשהן כלפי החברה ובכלל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור החברה לביצוע עבודות ההתאמה ו/או ביצוען בפועל לא יחשבו כאישור לתשלום דמי מפתח לחברה.
- 10.2.12. המפעיל יבצע את כל עבודות ההתאמה במתחם בסטנדרט גבוה ביותר וברמה מקצועית שלא תפחת מהמקובל בבנייני משרדים חדישים ויישא באחריות בלעדית לטיב העבודות ולאיכותן.
- 10.2.13. המפעיל יעסיק בביצוע עבודות ההתאמה מתכננים ואנשי מקצוע מיומנים ומנוסים כל אחד בתחומו, אשר ידאגו לתכנון המתחם ולהתאמתו למטרות המיזם בהתאם להנחיות החברה. המפעיל נושא באחריות בלעדית לתכנון המתחם ולהתאמתו למטרות המיזם, בהתאם להנחיות החברה. בכל הנוגע למערכות חיוניות (כיבוי אש, חשמל, תקשורת וכיו"ב) המפעיל מתחייב לבצע את העבודות באמצעות אנשי מקצוע שיידרשו ע"י החברה, וזאת מבלי לגרוע מאחריותו לאיכות העבודות.
- 10.2.14. עבודות ההתאמה תבוצענה בתאום מלא עם החברה, לפי לוחות זמנים שייקבעו עמה מראש ותוך התחשבות באירועים ובפעילות המתקיימת בשטחי אקספו. החברה רשאית להגביל את שעות ביצוע העבודות במתחם, על פי שיקול דעתה, כדי למנוע הפרעה לניהול השוטף והתקין של גני התערוכה.
- 10.2.15. המפעיל מתחייב לסיים את כל העבודות ההתאמה במתחם בתוך עד חודשיים (2), לכל היותר, ממועד מסירת החזקה, באופן שעד למועד זה יהיה המתחם מוכן לחלוטין להפעלת עסק המפעיל בהתאם למטרות המיזם, לאחר שהומצאו לחברה כלל האישורים הנדרשים על פי דין להפעלה.
- 10.2.16. המפעיל נושא באחריות בלעדית לכל פעולה שתבוצע במתחם במהלך עבודות ההתאמה ולתוצאותיה, ובכלל זאת גם לטיב העבודות ולאיכותן, והוא יפצה וישפה את החברה וכל צד ג' בגין כל נזק, הוצאה, אובדן, חיסרון כיס או גנבה, שייגרמו במהלך עבודות ההתאמה ו/או השיפוץ ו/או כתוצאה מביצוע ו/או בקשר אליהן. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפעיל יישא באחריות בלעדית לעיכובים בהשלמת עבודות ויפצה וישפה את החברה וכל צד ג' בגין כל נזק או הפסד שייגרמו כתוצאה מעיכובים כלשהם ו/או מאי השלמת העבודות.
- 10.2.17. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל שינוי ו/או תוספת למתחם, שיבוצעו במסגרת עבודות ההתאמה ו/או השיפוץ ו/או במהלך כל תקופת ההסכם יהיו לרכוש בלעדי של החברה ויישארו במתחם במצב שלם ותקין בתום תקופת ההסכם/אופציה ו/או עם סיומו של ההסכם זה, מכל סיבה, בהתאם לדרישת החברה. במקרה כזה, המפעיל לא יחזיר את מצב המתחם לקדמותו והוא יחזיר את המתחם לחברה כשהוא נקי ותקין במצב הכולל את עבודות השיפוץ, אלא אם כן החברה הורתה אחרת במפורש.
- 10.2.18. לאחר סיום עבודות ההתאמה, המפעיל לא יבצע התאמות, שינויים או שיפוצים נוספים כלשהם במתחם, בין אם חיצוניים ובין אם פנימיים, אלא אם כן קיבל לכך את אישור

החברה מראש ובכתב ובכפוף לתכנית שיפוצים מפורטת אשר תוצג לחברה לאישור מראש. היה והמפעיל יבצע שינוי, שיפוץ, תוספת או תיקון, לרבות "סגירת חורף", מבלי לקבל את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש, תהא לחברה הזכות לדרוש את השבת המצב לקדמותו לאלתר והמפעיל מתחייב לעשות כן, על חשבונו, עד לתום חמישה ימים מיום שקיבל על כך הודעה מהחברה. לא ביצע המפעיל במועד את אשר נדרש לבצע, יהיה החברה רשאי לעשות זאת על חשבון המפעיל.

10.2.19. מבלי לגרוע מזכויות החברה לפעול כנגד כל שינוי, שיפוץ, תיקון או תוספת שייעשו שלא בהסכמתה, הרי בכל מקרה, כל שינוי, שיפוץ, תיקון או תוספת שייעשו במתחם במסגרת עבודות ההתאמה ולאחריהן, אם ייעשו, אף בהסכמת החברה, ייחשבו לרכושה הבלעדי של החברה, כחלק בלתי נפרד מהמתחם, והמפעיל לא יהיה רשאי להסיר, כולן או חלקן, ולא יהיה זכאי לדרוש מהחברה, וממילא לקבל ממנה, כל תשלום שהוא בגין השינויים, השיפוצים, התיקונים, או התוספות, שיעשו, אם יעשו, במתחם כאמור.

10.2.20. האמור לעיל אינו גורע מזכות החברה לדרוש, כי המפעיל יפרק ויפנה כל שיפור, שינוי ו/או תוספת, מקצתם או חלקם, בין אם אושרו ובין אם לאו, שיעשו על ידי המפעיל במסגרת עבודות ההתאמה ו/או במהלך תקופת ההסכם/אופציה, והכל באופן כזה שהסרת השינויים לא תפגע במתחם ובחזונו.

10.2.21. למען הסר ספק מובהר, כי בזמן ביצוע עבודות ההתאמה יחולו כל הוראות ההסכם, לרבות ההוראות בדבר אחריות המפעיל, המצאת אישורי הביטוח והעמדת הביטחונות הנדרשים.

10.2.22. עם סיומן של עבודות ההתאמה ולא יאוחר מ-30 יום ממועד סיומן, ימסור המפעיל לחברה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות ההתאמה במתחם שבוצעו על ידו.

10.2.23. אישור החברה לעבודות ההתאמה יינתן בכפוף לשיעור רצונה המלא של החברה מביצוע עבודות ההתאמה ולהמצאת האישורים הבאים לחברה, חתומים ע"י בעלי מקצוע מתאימים, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את מטרת הפעילות המאושרת במתחם: אישור קונסטרוקטור, אישור מהנדס בטיחות, אישור כיבוי אש, אישורי נגישות, פיקוד העורף, וכן אישור רישוי עסקים, מחלקות סביבתית ותברואה (להלן: "אישורי ההפעלה").

10.2.24. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של עיריית תל אביב ו/או החברה ו/או מי מטעמם, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין – ככל ואם נדרש) כנדרש במסגרת עבודות ההתאמה במתחם.

### 10.3. תיקונים ואחריות לנזקים

10.3.1. בכל מקרה של נזק, פגם, קלקול או ליקוי, במתחם, תהא סביבתם אשר תהא ו/או נזקים שגרם המפעיל ו/או מי מטעמו בסביבת המתחם/בשטחי החברה (לרבות בשטחים המשותפים), לרבות אם נגרמו כתוצאה משינוי, שיפוץ, תיקון או תוספת אשר ביצע המפעיל במתחם במסגרת עבודות ההתאמה, מתחייב המפעיל להודיע על כך ללא דיחוי לחברה, ולתקנם, ובתיאום עם החברה באמצעות בעלי מקצוע מומחים. החברה לא תהיה אחראית לביצוע תיקונים במתחם.

10.3.2. המפעיל לא יבצע תיקון כלשהו בתשתיות המתחם ו/או סביבתו (מים, גז, חשמל, מיזוג אוויר, תקשורת, מ"מ וכיו"ב אם וככל שקיימים) אלא בתיאום מראש עם החברה ולאחר קבלת אישור החברה לביצוע תיקון כאמור.

10.3.3. המפעיל מתחייב שלא להניח חפצים, כלים או חומרים כלשהם מחוץ לשטח המתחם (לרבות בין השאר בסביבתם או בסמוך להם) ומתחייב לשמור בכל עת, מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, על ניקיון המתחם וסביבתו ולפנות כל פסולת הקשורה במתחם ו/או בפעילות במתחם בהקדם וללא דיחוי.

10.3.4. המפעיל מתחייב לנהל את עסקו במתחם, לרבות בעת עבודות ההתאמה, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים לפי כל דין ו/או כל גורם מוסמך אחר וכן על פי כל החוקים, התקנות, הנהלים וההוראות הרלוונטיות.

10.3.5. המתחם יפעל בשעות העבודה המקובלות, בהתאם לחוק, ועל פי הקריטריונים הבטיחותיים המחויבים.

#### 10.4. מטרד או פגיעה

10.4.1. המפעיל מתחייב להימנע מכל מעשה או מחדל שיש בהם כדי לגרום למטרד או הפרעה או פגיעה לחברה ו/או למשתמשים ולמבקרים בחלקים אחרים של שטחי הביתן בו מצוי המתחם ובסביבותיו ו/או לכל צד שלישי כלשהו.

10.4.2. למען הסר ספק מובהר, כי המפעיל ישתמש אך ורק בשטח המתחם ולא יעשה שימוש כלשהו בחלקים אחרים כלשהם, ככל שקיימים, בשטח בו מצוי המתחם ובשטחים הגובלים במתחם, לרבות לשם אחסון או הצבת רכוש ו/או חפץ כלשהו.

10.4.3. המפעיל לא ישתמש במתחם ולא יבצע כל פעולה באופן הגורם רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים, עשן, אבק, או מטרדים אחרים, החורגים מן הסביר.

10.4.4. המפעיל לא יזרים למערכת הביוב פסולת שאיכותה או כמותה עלולות להזיק למערכת או לפגוע בפעילותה התקינה.

10.4.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המפעיל וכל אחד אחר מטעמו ישתמשו במתחם באופן שלא יגרום להפרעה כלשהי לפעילות באקספו, ובכלל זאת - לאירועים המתקיימים באקספו, לעבודות בניה בשטח ו/או לזכיינים ו/או למפעילים אחרים ו/או למבקרים בשטח ו/או ללקוחות אקספו ו/או לעובדי אקספו ו/או למי מטעם החברה, לרבות משתמשים במיקסר ו/או במטבח שבביתן 2 ו/או לפסטיגל המתקיים בביתן 2 וכיו"ב. הובהר למפעיל כי הכניסה לאירועים המתקיימים בשטחי אקספו אסורה והוא מתחייב לאכוף איסור זה על עובדיו ולקוחותיו וכל אחד אחר מטעמו. המפעיל מתחייב לכבד את דרישות החברה כדי להימנע מהפרעה לאירועים המתקיימים בביתן 2 ו/או ביתר שטחי החברה, והוא מקבל על עצמו, באופן בלתי חוזר ומבלי להיות זכאי לפיצוי כלשהו, להדמים פעילות במתחם, בהתאם לדרישת החברה.

#### 10.5. שילוט ופרסום

המפעיל מתחייב לא לתלות, לא להתקין ולא לצייר כל שלטים, סימנים או אמצעי פרסומת כלשהם בשטח המתחם, או בצידי המתחם, אלא לאחר קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב לשלט, לגודלו ולמיקומו ולאחר שקיבל המפעיל, על חשבונו, את כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים הנדרשים על פי כל דין לצורך כך ובכפוף לתשלום אגרת שילוט וכיו"ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף זה, מובהר כי המפעיל לא יהא רשאי לתלות שלטי הכוונה אלא בכפוף לאישור מיקומם של השלטים, סקיצת השלטים, לרבות גודלם ועיצובם, על ידי החברה מראש ולשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של החברה.

#### 10.6. שמירה

המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי החברה אינה מחויבת לקיים שמירה ו/או הגנה על המתחם ולא תחול עליה כל אחריות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967. האמור בסעיף זה יוסף על כל האמור בחוזה זה בדבר פטור מאחריות החברה ו/או מי מטעמה.

#### 10.7. יומן הפעלה ביקור במתחם

המפעיל יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בפירוט רב ככל הניתן בכל יום הפעלה: אירועים חריגים, צוות העובדים ו/או המפעילים שנכח באותו היום, תלונות שיוגשו ע"י הציבור וכל אירוע חריג בקשר עם הפעילות במתחם.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:



כמו כן, החברה או נציגיה יהיו רשאים לבקר במתחם בכל עת, בתיאום מראש עם המפעיל, כדי לוודא את אופן השימוש בו על ידי המפעיל והחזקתו, לרבות או כדי להציגו למפעילים פוטנציאליים במסגרת מכרז עתידי.

#### 10.8. תחזוקת מערכות

10.8.1. במסגרת המיזם, המפעיל יהיה אחראי לתחזוקתה השוטפת והאחריות בגין של כל המערכות במתחם ללא יוצא מן הכלל ולרבות אך לא רק : מיזוג, התראה, כיבוי אש ומינדוף (ככל שקיימות מערכות אלה) וכל מערכת נוספת או אחרת המשמשת את המתחם לבדו ואיננה חלק ממערכת מרכזית של ביתן 2 וזאת אף אם היא מצויה מחוץ לגבול המתחם. להסרת ספק, תחזוקת המפעיל כוללת גם תיקונים במתחם ובמערכותיו המוגדרים כבלאי סביר.

10.8.2. האמור לעיל יחול גם לגבי מערכות שהותקנו עבור המתחם על ידי החברה ו/או מי מטעמה כגון מערכת הספרינקלרים.

10.8.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל יתחזק את המערכות במועדים הנדרשים על פי הוראות יצרן ו/או כל דין ויהיה אחראי לכך כי יהיו ברשותו בכל עת אישורים לבדיקות הנדרשות על פי כל דין ו/או היתר ו/או הוראת רשות. ידוע למפעיל כי אי עמידה בדרישות אלה עלולה לגרום לפגיעה במערכות מרכזיות ו/או בבטיחותו של ביתן 2. המפעיל יציג לדרישת החברה אישורים על תקינות ו/או בדיקות מערכות כאמור כתנאי לפתיחת המתחם לפעילות ו/או לקהל הרחב.

10.8.4. מבלי לגרוע, המפעיל יתחזק את מערכת המינדוף במתחם (ככל שקיימת), ככל שזו נדרשת להפעלת עסקו, כולל החלפת מסננים וכל פריט אחר שהחלפתו נדרשת ובמועדים הנדרשים על פי הוראות יצרן ו/או דין.

10.8.5. מבלי לגרוע המפעיל יתחזק את מערכת מיזוג האוויר שבמתחם ואף את חלקיה מחוץ למתחם ככל שיהיו כולל החלפת מסננים, מדחסים וכל פריט אחר שהחלפתו נדרשת ובמועדים הנדרשים על פי הוראות יצרן ו/או דין.

10.8.6. המפעיל מתחייב למלא את הוראות סעיף 10.8 הנ"ל ולתחזק את המערכות כנדרש, זאת לאורך תקופת ההסכם/אופציות באופן שוטף, זאת על מנת לאשר לחברה קבלת המתחם חזרה לידיה כמצב מערכתיו מאפשר המשך רציף של הפעלתו.

#### 11. אחריות לנזקים

11.1. המפעיל אחראי כלפי החברה וכלפי כל צד שלישי לכל נזק ו/או הוצאה ו/או אובדן ו/או הפסד, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לגוף ו/או לכל רכוש, בין במתחם ובין מחוצה לו, וזאת עקב מעשה או מחדל של המפעיל ו/או מי מטעמו וכן כתוצאה מהשימוש וההחזקה של המתחם ו/או כתוצאה מעבודות ההתאמה ו/או בכל הקשור להפעלת עסקיו. המפעיל יפצה וישפה את החברה עם דרישה ראשונה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור לעיל, לרבות - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור - נזק שיגרם לחברה ו/או עובדיה, למבקרים, למפעילים אחרים, לזכיינים, למפעיל ו/או עובדיו וכן לכל צד ג' אשר יימצא בתחומי המתחם ו/או בשטח גני התערוכה עקב מעשה או מחדל של המפעיל כאמור, וזאת בין אם ייגרם על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו ובין אם כתוצאה מהציוד, החומרים ו/או הכלים אשר יאוחסנו במתחם ו/או אשר יוכנסו לשטח גני התערוכה על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו (לרבות בין השאר, בעלי מקצוע אשר יובאו על ידי המפעיל למתחם). המפעיל ינקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת נזקים כאמור.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל יפצה וישפה את החברה, מיד עם דרישתה הראשונה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור לעיל, שנגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל של המפעיל ו/או מי מטעמו ו/או בכל הקשור לפעילותו במתחם ובגין כל תביעה ודרישה או פס"ד כתוצאה ממעשה או מחדל של המפעיל ו/או מי מטעמו.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:



11.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11.1 לעיל, במקרה של הגשת תביעה או דרישה כנגד החברה אשר עילתה במעשה או מחדל של המפעיל ו/או מי מטעמו כמפורט בסעיף 1.11 לעיל, מתחייב המפעיל לנקוט בכל הצעדים לביטול כל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגד החברה על כל נזק כאמור לעיל ולשפות את החברה על כל נזק או הוצאה אשר תישא בה בקשר לכך (לרבות בין השאר, הוצאות משפטיות ויסייע לחברה בהתגוננות מפני כל תביעה או דרישה כאמור, אם וככל שתבקש לעשות כן על ידי החברה).

11.4 המפעיל מצהיר כי ידוע לו שבשטח גני התערוכה, לרבות בסביבת המתחם, מתקיימים אירועים שונים במהלך שעות היום והלילה, ולמפעיל לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החברה בקשר עם קיומם ו/או תוצאותיהם. המפעיל פוטר בזאת את החברה מכל אחריות שהיא לכל נזק שייגרם מכל סיבה שהיא לרכוש המפעיל ו/או לרכוש צד שלישי במתחם ו/או לצידוד, החומרים והכלים שיאוחסנו על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו במתחם בקשר עם האירועים.

## 12. ביטוח

12.1 מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופס האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן.

### ביטוחים בתקופת עבודות שיפוץ ו/או ההתאמה במתחם ובסביבתו:

12.2 ככל שידרשו עבודות התאמה בשטח ההרשאה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב המפעיל להמציא לידי החברה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות כאמור, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות ההתאמה, **נספח ג' 2**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות ההתאמה"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם המפעיל ו/או הקבלן מטעמו.

### ביטוחים שוטפים בתקופת ההסכם:

12.3 ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב המפעיל להמציא לידי החברה לא יאוחר מיום תחילת ההסכם או ממועד קבלת המתחם כמפעיל ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי המפעיל, **נספח ג' 1** המהווה חלק בלתי נפרד: "טופס האישור על עריכת ביטוחי המפעיל", כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המפעיל ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במתחם ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי המתחם ו/או פינוי הרכוש והציוד – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המפעיל, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי החברה.

12.4 המפעיל מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

- 1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המפעיל ו/או החברה:
- "החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי: אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
- 2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות החברה בגין ו/או בקשר עם מעשה ו/או מחדל של המפעיל ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.
- 3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את החברה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המפעיל בקשר עם ההתקשרות.
- 4) סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 100,000 ₪.
- 5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלופ כלפי החברה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 6) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לחברה הודעה בכתב, ע"י המפעיל ו/או חברת הביטוח מטעמו, בכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- 7) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

- 8) כל סעיף בפוליסות המפעיל (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי המפעיל כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה וכלפי מבטחיה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המפעיל במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה מבלי שתהיה למבטחי המפעיל זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי המפעיל מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה וכלפי מבטחיה.
- 9) היקף הכיסוי בפוליסות המפעיל לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- 10) ככל ועבודות המפעיל כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי המפעיל יורחבו לכסות אחריות בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.
- 12.5. החברה רשאית, אך לא חייבת לדרוש מהמפעיל להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת החברה והמפעיל מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה.
- 12.6. המפעיל רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי ו/או ביטוח לרכוש במלואו או בחלקו ובלבד כי פוטר את החברה ו/או מי מטעמה מכל אובדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לאובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא.
- 12.7. המפעיל מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.
- 12.8. הפר המפעיל את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות החברה על פי הפוליסות, יהיה המפעיל אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי הנ"ל על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
- 12.9. מובהר, כי המפעיל יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.
- 12.10. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי החברה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לחברה כנגד המפעיל על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את המפעיל מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 12.11. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישורי עריכת הביטוח כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לתחילת קשריו עם החברה והחברה יהיה זכאי למנוע ממנו להתחיל בביצוע ההסכם ו/או להפסיקו כל עוד האישור האמור לא הומצא לו.
- 12.12. המפעיל מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה והבאים מטעמו ו/או מפעילים אחרים ו/או דיירים בבניין בגין נזק שהמפעיל זכאי לשיפוי עבורו (או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוחים שנערכו לפי אישורי עריכת ביטוחי המפעיל, והוא פוטר בזאת את החברה והבאים מטעמו מכל אחריות לנזק כאמור, ובתנאי - בהתייחס למפעילים האחרים ולדיירים – שבהסכמים שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות בבניין נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מאחריות כלפי המפעיל. האמור בסעיף זה יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בחוזה זה בדבר פטור מאחריות כלפי החברה.
- 12.13. המפעיל מצהיר בזאת, כי אין לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה והבאים מטעמו בגין נזק אובדן תוצאתי הנובע מנזק לרכוש, והמפעיל פוטר בזאת מאחריות את החברה והבאים מטעמה מכל אחריות לנזק כאמור, ובתנאי - בהתייחס למפעילים אחרים – שבחוזים שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות בחצרי החברה, נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מאחריות כלפי המפעיל. מובהר בזאת כי הפטור מאחריות לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 12.14. לא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי המפעיל, מתחייב המפעיל להפקיד בידי החברה אישור עריכת ביטוחי המפעיל לעיל בגין הארכת תוקפם לשנה נוספת. המפעיל מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח במועדים הנקובים, מדי שנת ביטוח כל עוד הסכם זה בתוקף אף אם הסתיים ולא הוארך פורמאלית אולם ממשיך להתקיים בפועל.

12.15. אי המצאת "אישור עריכת ביטוחי - המפעיל" במועד, כאמור בסעיף 11.1 לעיל, לא תפגע בהתחייבויות המפעיל על-פי הסכם זה, לרבות בכל הנוגע לתשלום בגין קבלת הזכות על פי תנאי ההסכם.

12.16. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף עליו, מתחייב המפעיל כי במשך כל תקופת ההסכם יחזיק בביטוחי חובה לכלל הרכבים המאוחסנים במתחם ו/או הנמצאים בשטח המתחם.

12.17. המפעיל מתחייב לקיים את נוהלי הבטיחות אשר יקבעו מעת לעת על ידי החברה ו/או המבטח. כן מתחייב המפעיל שלא לעשות ו/או לא להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל אשר עלולים לגרום לנזק כלשהו לרכוש ו/או אשר יש בהם כדי לסכן חיי אדם ו/או לגרום נזק לרכוש.

12.18. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי קביעת גבול האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוח, נספחים ג'1 ו- ג'2, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפעיל שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הדין ולפי הסכם זה. על המפעיל לבחון את החשיפה לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. המפעיל מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור.

### 13. מעמד המפעיל במקרקעי המתחם והסבת זכויות

13.1. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה על היחסים שבין המפעיל לחברה לא יחולו ההוראות הבאות:

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

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

13.2. כן מודגש, כי ההתקשרות עם המפעיל, כזוכה במכרז, הינה בחירה אישית ונעשתה על בסיס הנחת העבודה שהמפעיל, שהינו זוכה במכרז, לא יעביר מזכויות שניתנו לו במסגרת המכרז, בשום צורה או אופן.

13.3. המפעיל מצידו מתחייב בזאת שלא להמחות ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או להרשות בכל אופן שהוא לאחר או לאחרים, במישרין או בעקיפין (לרבות, שינוי שליטה במפעיל שלא בהסכמת החברה מראש ובכתב, מתן הרשאה להפעלה חלק מהמתחם) בתמורה או ללא תמורה, כל זכות מזכויותיו על פי הסכם זה, כולו או מקצתו, זולת במקום בו נקבעה הוראה מפורשת לכך בהסכם זה או לאחר שניתן למפעיל אישור החברה מראש ובכתב.

13.4. לעניין הסכם זה, יראו בכל שינוי שליטה כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כהעברת זכות המפעיל במתחם.

13.5. במקרה של העברת מניות במפעיל (שינו בגדר שינוי שליטה) ו/או שינוי במנהלי המפעיל, לא יידרש אישור החברה אך תימסר לחברה הודעה בכתב על השינוי מיד לאחר ביצועו. החברה תהיה רשאית, במקרה של צירוף בעל מניות, אשר אין אינו עומד באלו מבין דרישות הסף המקוריות שנקבעו במכרז נשוא הסכם זה, להביא הסכם זה לידי ביטול.

### 14. העברת זכויות החברה

החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם ו/או על פי הסכם זה, כפי שתמצא לנכון מבלי להיזקק להסכמת המפעיל ובלבד שזכויות המפעיל על פי הסכם זה לא תפגענה.

### 15. פינוי והחזרת המתחם בסיים ההתקשרות

15.1. בתום תקופת ההסכם או האופציה, לפי העניין, או במקרה בו בוטל ההסכם על ידי החברה, כאמור

בסעיף 16 להלן, חייב המפעיל לפנות את המתחם ולמסרו לחברה בהתאם להוראות סעיף 10, במצב תקין, נקי ומסודר ופנוי מכל אדם וחפץ, למעט עבודות ההתאמה וכן המחבורים בחיבור של קבע, אשר יוותרו בידי החברה ללא כל צורך ו/או דרישה מצד המפעיל לפיצוי ו/או תשלום כספי ו/או אחר.

15.2. מבלי לגרוע מזכויות החברה לכל סעד לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין (לרבות, בין השאר, פינוי המפעיל מהמתחם), במידה והמפעיל לא יפנה את המתחם במועד, המפעיל מתחייב בזה לשלם לחברה כפיצוי מוסכם מראש וללא הוכחת נזק, לכל יום של איחור בפינוי, סך השווה ל-8,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, וזאת מבלי לגרוע מיתר התשלומים החלים על המיזם על פי הסכם זה אשר בתקופה הנ"ל יחולו בלעדית על המיזם. מובהר, כי פינוי חלקי או פינוי שלא בהתאם לסעיף 15.1 לעיל, לא ייחשב כפינוי, בין לצורך סעיף זה ובין בכלל. תשלום פיצוי מוסכם זה לא ייכלל כהוצאה מותרת בניכוי.

15.3. במקרה שהמפעיל לא יפנה את המתחם, כאמור בסעיף 15.1 לעיל, תהיה החברה רשאית, והמפעיל נותן לה בזה הרשאתו והסכמתו מראש, להיכנס למתחם, לתפוס בהם חזקה ולחסום את הכניסה בפני המפעיל והבאים מכוחו, וזאת ללא צורך בפסק דין או בצו פינוי מטעם בית המשפט, וכן להוציא מהמתחם את כל חפציו וציודו של המפעיל ו/או מי מטעמו, ולאחסנם בכל מקום שהחברה תמצא לנכון, והכל על חשבון המפעיל.

15.4. בכל מקרה של ביטול ההסכם על ידי החברה מחמת הפרתו על ידי המפעיל, מתחייב המפעיל לפנות את המתחם תוך 5 ימים ממועד מסירת הודעת הביטול, והוראות סעיפים 15.1 עד 15.3 לעיל יחולו. לעניין זה יחשב מועד מסירת הודעת הביטול כמועד תום תקופת ההסכם. מובהר בזאת כי המפעיל לא יהיה זכאי בשום מקרה להחזר או פיצוי בגין השקעותיו במתחם, לרבות במקרה של פינוי מוקדם של המתחם, מכל סיבה שהיא ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.3 לעיל.

## 16. הפרות

16.1. אין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מכל זכות ותרופה המוקנות לחברה עפ"י כל דין.

16.2. המפעיל מתחייב, כי אם יפר את ההסכם או תנאי מתנאיו, ולא יתקן את ההפרה תוך 7 ימים ממועד שקיבל התראה בכתב מאת החברה, תהיה החברה זכאית, אך לא חייבת, לבטל את ההסכם והמפעיל יהיה חייב לפנות לאתר את המתחם במועד שייקבע על ידי החברה, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות שהיא או סעד אחר המוקנה לחברה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, ו/או לשפותה בגין כל נזק, תשלום או הוצאה שנגרמו לחברה בגין הפרת ההסכם, לרבות תשלום התשלום הקבוע במלואו ו/או רווחי המיזם למשך כל תקופת ההסכם ולמרות הפינוי, בכפוף לאמור בסעיף 16.4 להלן.

16.3. הפרת האמור בסעיפים 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15 להסכם זה תהא הפרה יסודית המזכה את החברה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש ע"ס 300,000 ₪ כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, מהמדד הידוע במועד חתימת הסכם זה ועד למדד שהיה ידוע במועד תשלום בפועל לחברה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים. מבלי לגרוע מהאמור, הפר המפעיל הוראה כלשהי של הסכם זה ולא תיקן ההפרה בתוך 5 ימים מיום קבלת הודעה בכתב מאת החברה בגין כך - תיחשב כהפרה יסודית.

16.4. בוטל ההסכם עקב הפרתו ע"י המפעיל, לא יהיה בכך כדי לשחרר אותו מהתחייבויותיו עפ"י ההסכם, בגין התקופה שעד לתום תקופת ההסכם כהגדרתה בהסכם.

16.5. בכל מקרה בו בוטל הסכם זה על ידי החברה, תהיה החברה זכאית למנוע את פתיחת המתחם, לנתק לאתר את המתחם מרשת התקשורת ו/או מרשת החשמל ו/או ממערכת המיזוג ו/או מרשת המים וזאת בנוסף או במקום נקיטת כל אמצעי אחר אשר הוא זכאי לו מכח ההסכם ומכח כל דין, ולמפעיל לא תהיה כל דרישה ו/או תביעה בגין הניתוק כנ"ל.

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

חתימת וחתימת המציע:

שם המציע:

- 16.6.1. פיגור בתשלומים או כל תשלום אחר החל על המפעיל בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין, של תקופה העולה על 3 ימים בכל פעם או פיגור מצטבר (אף אם אינו עולה על 3 ימים בכל פעם) העולה על 10 יום במהלך תקופת ההסכם.
- 16.6.2. אי עמידה באחד מהמועדים הנקובים בהסכם זה, לרבות (אך לא רק) אי השלמת עבודות התאמת המתחם במלואן ובמועדן.
- 16.6.3. אי עריכת פוליסות ביטוח מתאימות על ידי המפעיל, באופן, בתנאים, בכיסוי ובשיעורים המפורטים בהסכם זה, או פקיעת תוקפן במהלך תקופת ההסכם מבלי שחודשו או הוארכו.
- 16.6.4. העברה ו/או שעבוד של זכויות המפעיל לגבי המפעיל, שלא בהתאם לאמור בהסכם זה.
- 16.6.5. במידה והוגשה לבית המשפט המוסמך בקשה להכריז על המפעיל כפושט רגל או ככל ומדובר בחברה- כחדלת פירעון, למנות לו נאמן, כונס לחלק מנכסיו ו/או להטלת עיקול על חלק מנכסיו או עיקול תכולת הנכס, והבקשה לא בוטלה, תוך 45 ימים ממועד הגשתה לבית המשפט כאמור, או הצו שניתן לפיה לא בוטל תוך 45 יום ממועד נתינתו ו/או אם המפעיל או מי מיחידיו או מן הערבים להסכם זה הגיש בקשה להכריזו כפושט רגל או לעריכת הסדר נושים.

## 17. שונות

- 17.1. אין בהסכם זה בכדי ליצור יחסי כל יחסי עוסק – מעביד, בין החברה ו/מי מטעמה לבין המפעיל ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, ובכלל זאת לא יתקיימו גם כל יחסי עבודה ו/או שליחות ו/או נציגות ו/או סוכנות מכל סוג שהוא בין הצדדים. במידה ונקבע ע"י ערכאה שיפוטית כי נוצרו יחסי העסקה, המפעיל יפצה וישפה את החברה על כל נזק ו/או הוצאה שתחויב בה בקשר עם האמור.
- 17.2. הסכם זה ממצה ומשקף נאמנה את אשר הוסכם בין הצדדים. לא יהיה תוקף לכל מצג ו/או התחייבות שלא מצאו ביטויים בהסכם זה. כל מצג ו/או הסכם ו/או התחייבות אשר קדמו להסכם זה בטלים בזאת.
- 17.3. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה, או מתן ארכה לא ייחשבו כויתור על זכויות על פי ההסכם או על פי כל חוק ולא ישמשו כמניעה לתביעה.
- 17.4. המפעיל לא יהיה רשאי לקזז כל סכום שהוא מהתשלום הקבוע/רווחי החברה. בשום מקרה לא תהא למפעיל זכות עכבון במתחם.
- 17.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל לא יהיה רשאי לנקוט בשום פעולה לרבות בדרך של עיקול אצל עצמו או להעלות שום טענה שיש בה משום עיכוב או דחיה בתשלום כלשהו המגיע ממנו על פי החוזה או משום התניית תשלום המגיע ממנו בביצוע פעולה כלשהי על ידי החברה, וחובת התשלומים על ידי המפעיל על פי החוזה הינה חובה מוחלטת.
- 17.6. הסכם זה יהא כפוף לדין הישראלי בלבד, ויפורש בהתאם להוראות דין זה בלבד.
- 17.7. הצדדים מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר כי סמכות השיפוט הייחודית בכל דבר ועניין הקשורים בהסכם זה נתונה לערכאות המוסמכות בתל-אביב - יפו בלבד ולא תהיה סמכות שיפוט לכל ערכאה אחרת.
- 17.8. הסכם זה מבטא את ההסכם המלא והממצה בין הצדדים לגבי נושא ההתקשרות והוא מחליף ומבטל כל מצג, הסכם, משא ומתן, נוהג, זיכרון דברים, הצעות, סיכומי דיון, מכתבי כוונה והתחייבות, וכל מסמך אחר, ששררו או הוחלפו (בין בכתב ובין בעל פה) בנושאים ובעניינים האמורים, בין הצדדים, קודם חתימתו של הסכם זה.
- 17.9. כל תיקון, שינוי, תיקון, ויתור או תוספת להסכם זה יהיו תקפים רק אם ייעשו בכתב ובהסכמת

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

שני הצדדים.

17.10. כל הודעה לפי הסכם זה תהיה בכתב ותימסר לנמען במסירה אישית, או תישלח לו בדואר רשום לפי הכתובות במבוא להסכם, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח, או שתועבר בפקסימיליה, עם אישור קבלה, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום היום שבו הועברה כאמור.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

|                                          |                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------|
| <p>_____</p> <p><b>המפעיל</b></p>        | <p>_____</p> <p><b>החברה</b></p> |
| <p>_____ על ידי:</p> <p>_____ תפקיד:</p> |                                  |

### אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת כי המפעיל הינו תאגיד קיים ופועל וכי הסכם זה נחתם כדין על ידי מורשי החתימה של המפעיל וכי הוא מחייב את המפעיל לכל דבר ועניין.

|                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| <p>_____</p> <p>חותמת וחתימה</p> | <p>_____</p> <p>תאריך</p> |
|----------------------------------|---------------------------|

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



נספח א' להסכם

## תשריט המתחם



נספח ב' להסכם

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

40

**CREATE AN**  
**EXPERIENCE**



[WWW.EXPOTELAVIV.CO.IL](http://WWW.EXPOTELAVIV.CO.IL)

טל. פקס. 03-6404494 | 03-6404444  
 info@expotelaviv.co.il  
 שד' רוקח 101, תד. 21075, תל-אביב 6121002

ההצעה הזוכה במכרז

חתימת וחותמת המציע:

41

שם המציע:

CREATE AN  
EXPERIENCE



WWW.EXPOTELAVIV.CO.IL

טל. 03-6404444 | פקס. 03-6404494 | info@expotelaviv.co.il  
שד' רוקח 101, תד. 21075, תל-אביב 6121002

**נספח ג' 1 להסכם**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                  |  |                      |  |                                                                                                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| תאריך הנפקת האישור:                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | <b>אישור קיום ביטוחים</b>                                                        |  |                      |  |                                                                                                   |  |
| 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 האישור זה מיטיב עם מבקש האישור. |  |                                                                                  |  |                      |  |                                                                                                   |  |
| מבקש האישור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | מעמד מבקש האישור                                                                 |  | המבוטח               |  | מעמד המבוטח                                                                                       |  |
| שם: אקספו תל אביב<br>המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ (החברה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל)                                                                                                                                                                                                                              |  | <input checked="" type="checkbox"/> משכיר<br><input type="checkbox"/> חברת ניהול |  | שם                   |  | <input checked="" type="checkbox"/> המפעיל / הזכין<br><input type="checkbox"/> אחר: בר רשות שימוש |  |
| ת.ז.ח.פ. 520022229                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | <input type="checkbox"/> אחר                                                     |  | ת.ז.ח.פ.             |  | <input checked="" type="checkbox"/> אחר: השכרה, ניהול והפעלה מתחם בביתן ו/או ופעילויות נלוות      |  |
| מען<br>שדרות רוקח 101, ת.ד.<br>612100 תל אביב                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                  |  | מען                  |  |                                                                                                   |  |
| <b>כיסויים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                  |  |                      |  |                                                                                                   |  |
| סוג הביטוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | מספר הפוליסה                                                                     |  | נוסח ומהדורת הפוליסה |  | תאריך תחילה                                                                                       |  |
| חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                  |  |                      |  | תאריך סיום                                                                                        |  |
| צד ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | ביט                                                                              |  |                      |  | גבול האחריות/ סכום ביטוח                                                                          |  |
| אחריות מעבידים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | ביט                                                                              |  |                      |  | סכום מטבע                                                                                         |  |
| ביטוח רכוש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | ביט                                                                              |  |                      |  | סכום                                                                                              |  |
| צידוד ותכולה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                  |  |                      |  | רכוש - מלוא ערך כינון                                                                             |  |
| א.א. תוצאתי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                  |  |                      |  | אובדן תוצאתי - 12 חודשים                                                                          |  |
| פירוט השירותים (נכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                  |  |                      |  |                                                                                                   |  |
| 023 – הופעות/ קולנוע/ שירותי בידור<br>026 – אולמות אירועים/הפקת אירועים<br>096 – שכירות והשכרה                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                  |  |                      |  |                                                                                                   |  |
| ביטול/שינוי הפוליסה *                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                  |  |                      |  |                                                                                                   |  |
| שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                  |  |                      |  |                                                                                                   |  |
| חתימת האישור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                  |  |                      |  |                                                                                                   |  |
| המבטח:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                  |  |                      |  |                                                                                                   |  |

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

**נספח ג' 2' להסכם**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תאריך הנפקת האישור:                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              | <b>אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b> |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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 האישור זה מיטיב עם מבקש האישור. |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| מבקש האישור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              | המבוטח                                                   |             | מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות                  |                                                      | מעמד מבקש האישור                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| שם: אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לנכסים ותערוכות בע"מ (החברה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל)                                                                                                                                                                                                                                 |              | שם הקבלן: _____ ו/או קבלני משנה ת.ז.ח.פ.                 |             | עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברח' _____ |                                                      | <input type="checkbox"/> מזמינת העבודות<br><input type="checkbox"/> החברה המנהלת<br><input checked="" type="checkbox"/> בעלי הנכס<br><input type="checkbox"/> אחר _____ |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ת.ז.ח.פ. 520022229                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              | מען                                                      |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| מען שדרות רוקח 101, ת.ד. 21075 תל אביב 612100                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>כיסויים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח                                                                                                                                                                                                                                                                            | מספר הפוליסה | נוסח ומהדורת פוליסה                                      | תאריך תחילה | תאריך סיום                                             | גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה |                                                                                                                                                                         | כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                          |             |                                                        | סכום                                                 | מטבע                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| כל הסיכונים עבודות קבלניות                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              | ביט                                                      |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         | 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור<br>313 כיסוי בגין נזקי טבע<br>314 כיסוי גניבה פריצה ושוד<br>316 כיסוי רעידת אדמה<br>318 מבקש האישור מבוטח נוסף<br>328 ראשוניות<br>324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור                                                         |
| רכוש עליו עובדים                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                          |             |                                                        | 10% מסכום הביטוח מינני 200,000 ₪                     | ₪                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| רכוש סמוך                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |                                                          |             |                                                        | 10% מסכום הביטוח מינני 200,000 ₪                     | ₪                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| פינוי הריסות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                          |             |                                                        | 10% מסכום הביטוח מינני 200,000 ₪                     | ₪                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| תקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודשים                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                          |             |                                                        | כלול                                                 | ₪                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| צד ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | ביט                                                      |             |                                                        | 4,000,000                                            | ₪                                                                                                                                                                       | 302 אחריות צולבת.<br>307 קבלנים וקבלני משנה<br>309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור<br>312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ח<br>315 תביעות המל"ל<br>318 מבקש האישור מבוטח נוסף<br>322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'<br>328 ראשוניות<br>329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' |
| אחריות מעבידים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              | ביט                                                      |             |                                                        | 20,000,000                                           | ₪                                                                                                                                                                       | 304 הרחב שיפוי<br>309 ויתור על תחלוף מבקש האישור<br>319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים<br>328 ראשוניות                                                                                                                                                                |
| פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':                                                                                                                                                                                                   |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 009 ( בנייה ) / עבודות קבלניות גדולות<br>062 ( עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה )<br>074 שיפוצים                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ביטול/שינוי הפוליסה*                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.                                                                                                                                                                                                |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| חתימת האישור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| המבטח:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                                                          |             |                                                        |                                                      |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

43

CREATE AN  
EXPERIENCE



WWW.EXPOTELAVIV.CO.IL

טל. פקס. 03-6404444 | 03-6404494 | info@expotelaviv.co.il  
שד' רוקח 101, ת.ד. 21075, תל-אביב 6121002

**נספח ד' להסכם**

**נוסח ערבות אישית בעלי שליטה**  
**כתב ערבות אישית**

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, בעלי שליטה ב-  
ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה"), אנו ביחד וכל אחד לחוד, ערבים בחתימתנו  
בערבות אישית זו כלפי חברת אקספו ת"א המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ (להלן: "אקספו") לכל  
התחייבויות החברה, מכל סוג ומין שהוא, המפורטות בהסכם מיום \_\_\_\_\_ בין החברה לבין אקספו, אשר  
נחתם על ידי החברה בהיותה הזוכה במכרז פומבי מס' 15/5/2025 להפעלת מתחם בביתן 2, קומה 2-.

**ערב 1**

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, ותוכן תצהירי הוא אמת:

| תאריך | שם מלא | חתימת הערב |
|-------|--------|------------|
|-------|--------|------------|

**ערב 2**

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, ותוכן תצהירי הוא אמת:

| תאריך | שם מלא | חתימת הערב |
|-------|--------|------------|
|-------|--------|------------|

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני  
מר/גב' \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי  
אותם כי עליהם לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא  
יעשו כן, אישרו המצהירים את נכונות הצהרתם לעיל, וחתמו עליה בפני.

| תאריך | שמו המלא של עורך הדין | חתימה וחותמת עורך הדין |
|-------|-----------------------|------------------------|
|-------|-----------------------|------------------------|

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע:

## נספח ה'

### תצהיר בדבר אי תיאום מכרז

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_, המציע\* / העובד אצל המציע\*  
\_\_\_\_\_ / בתאגיד\* \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") מצהיר בזה כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע ומוסמך לחתום על הצעה המוגשת מטעם המציע.
2. המחירים ו/או המידע אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
3. המחירים ו/או המידע המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או מי אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
4. המציע לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
5. המציע לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
6. המציע לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעה זו של המציע מוגשת בתום לב ואינה נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

### **יש לסמן V במקום המתאים**

המציע\* / אם המציע הינו תאגיד - המצהיר ו/או מי מנושאי המשרה בתאגיד המציע, אינו נמצא כרגע ☐  
תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז, אם כן, אנא פרט:

---



---



---

\* מחק את המיותר

המציע לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים לרבות עבירות של ☐  
תיאומי מכרזים, אם כן, נא פרט:

---

חתימת וחותמת המציע: \_\_\_\_\_

שם המציע: \_\_\_\_\_



---



---



---

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

| תאריך | שם המציע / התאגיד | חתימת המציע / | חתימת התאגיד |
|-------|-------------------|---------------|--------------|
|-------|-------------------|---------------|--------------|

### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מ"ר \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני \_\_\_\_\_ שזיהה את עצמו ע"י ת"ז / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

\_\_\_\_\_

שם מלא

וחותמת

חתימת וחותמת המציע: \_\_\_\_\_

שם המציע: \_\_\_\_\_

## נספח ו'

### ניסיון קודם בתחומי השימוש המוצע

| <u>שם ומיקום המתחם</u> | <u>סוג הפעילויות שבוצעו במתחם</u> | <u>שנת/שנות ניהול המתחם</u> | <u>פרטי איש קשר (שם מלא+טלפון)</u> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 1                      |                                   |                             |                                    |
| 2                      |                                   |                             |                                    |
| 3                      |                                   |                             |                                    |
| 4                      |                                   |                             |                                    |
| 5                      |                                   |                             |                                    |
| 6                      |                                   |                             |                                    |
| 7                      |                                   |                             |                                    |
| 8                      |                                   |                             |                                    |
| 9                      |                                   |                             |                                    |
| 10                     |                                   |                             |                                    |

\* יש למלא את הטבלאות לעיל בצורה ברורה מלאה ומפורטת ככל הניתן.

\* מובהר, כי אקספו ת"א תהיה רשאית לאמת את הפרטים עם אנשי הקשר שיפורטו בטבלאות.

\* ככל שהטבלה אינה מספיקה וברצון המציע לפרט ניסיון נוסף ניתן לצלם את הנספח ולהוסיף פרטים ובלבד שייחתם כנדרש.

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ המשמש כמנכ"ל המציע, מצהיר כי המידע בטבלה לעיל הינו נכון, ולראיה באתי על החתום:

שם המצהיר: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

חותמת: \_\_\_\_\_

שם המציע: \_\_\_\_\_

חתימת וחותמת המציע: \_\_\_\_\_

שם המציע: \_\_\_\_\_

## נספח ז'

### הצהרה על מעמד משפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי, בטבלאות שלהלן:  
**א. מעמד משפטי**

| <input type="checkbox"/> חברה בע"מ | <input type="checkbox"/> עמותה | <input type="checkbox"/> אגודה שיתופית | <input type="checkbox"/> שותפות | <input type="checkbox"/> שותפות רשומה | <input type="checkbox"/> משתתף (פרטי) |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| (יש למלא טבלאות ב' ג')             | (יש למלא טבלאות ב' ג')         | (יש למלא טבלאות ב' ג')                 | (יש למלא טבלאות ב' ד')          | (יש למלא טבלאות ב' ג' ד')             | (יש למלא טבלאות ב' ד')                |

### ב. פרטים כלליים

|                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>שם המשתתף במכרז</b><br>(יש לצרף תדפיס מרשם החברות / עמותות לשם המשתתף במכרז) |  |
| <b>כתובת</b>                                                                    |  |
| <b>טלפון</b>                                                                    |  |
| <b>טל' נייד</b>                                                                 |  |
| <b>פקס</b>                                                                      |  |
| <b>מס' עוסק מורשה</b>                                                           |  |
| <b>מספר התאגיד</b>                                                              |  |

| מספר זהות | שם משפחה | שם פרטי | דוגמת חתימה |
|-----------|----------|---------|-------------|
|           |          |         |             |
|           |          |         |             |
|           |          |         |             |

| מספר זהות | שם משפחה | שם פרטי |
|-----------|----------|---------|
|           |          |         |
|           |          |         |

דוגמת חותמת

### התחייבות

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים

שם פרטי

שם משפחה

שם פרטי

חתימה

חתימת וחותמת המציע:

שם המציע: