

חוזה
לתכנון, הקמה והפעלה של קאנטרי קלאב
שנערך ונחתם בכפר סבא ביום _____ לחודש _____ שנת 2017

- ב י ן -

עיריית כפר סבא
מרחוב ויצמן 135, כפר סבא
(להלן: "העירייה")
ומפעל מים כפר סבא אגודה חקלאית שיתופית בע"מ
מרחוב ויצמן 135, כפר סבא
(להלן: "מפעל המים")

מצד אחד;

- לבין -

(להלן: "הזכיון")

מצד שני;

<p>7622 ו-7621 בגושים 2048 מגרש של הרשומים של 23,006 מ"ר ביעוד של נופש וספורט;</p> <p>והעירייה ומפעל המים פרסמו מכרז פומבי מס' 2/2017 לתכנון, הקמה והפעלה של קאנטרי קלאב בשיטת D.B.O.T, כהגדרתו להלן, הכול בהתאם לתנאי מסמכי המכרז;</p> <p>והצעת הזכיון נמצאה מתאימה והעירייה ומפעל המים החליטו להתקשר עם הזכיון;</p> <p>והזכיון מצהיר בזה כי יש לו את הניסיון, היכולת הפיננסית, הכישורים המקצועיים והטכניים, וכן את כוח אדם המיומן הדרושים לתכנון, הקמה והפעלה של קנטרי קלאב, הכול בהתאם לתנאי חוזה זה ובמועדים הנקובים שם;</p> <p>והעירייה ומפעל המים מוכנים להעמיד חלק משטח מגרש 2048, בשטח של כ- 10,000 מ"ר לרשות הזכיון, לשם תכנון, הקמה והפעלה של קאנטרי קלאב, והזכיון מסכים לקבל את מגרש הקאנטרי לרשותו לשם תכנון, הקמה והפעלה של קאנטרי קלאב, והכול בתנאים כמפורט בחוזה זה להלן;</p>	<p>הואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p> <p>והואיל</p>
--	---

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. דין הוראות המבוא וההצהרות הכלולות בו הינן חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.2. כותרות הסעיפים בחוזה זה נעשו אך ורק לנוחיות ולא יהיה בכך כדי לפגוע בכללי הפרשנות אשר יחולו על החוזה כולו.
- 1.3. חוק הפרשנות יחול על החוזה. לצורך פרשנות רואים את החוזה כחיקוק כמשמעותו בחוק הנ"ל.
- 1.4. בחוזה זה תהיה למונחים הבאים המשמעות כמוגדר להלן:

מהנדסת העיר כפר סבא.	"מהנדסת העיר"
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא.	"הוועדה"
חלק משטח המגרש ומגרשים סמוכים נוספים שהוקצו לטובת הקמת מגרש חניה ציבורי.	"מגרש החניה"
כל היועצים, המתכננים ונותני השירותים האחרים הדרושים לצורך הכנת הבקשה להיתר בניה והקמת הקאנטרי, שישכרו על ידי המפעיל, על חשבונו והוצאותיו, לרבות: אדריכל, קונסטרוקטור, ביסוס קרקע, מיזוג אוויר, חשמל, תקשורת, תברואה, כיבוי אש, אלומיניום, בטיחות, נוף, אקוסטיקה, שילוט, תאורה וכיו"ב.	"היועצים"
מגרש 2048 בגושים 7621 ו-7622 בתכנית מתאר כס/80/1.א.	"המגרש"
מדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.	"המדד"
העירייה ומפעל המים, יחד.	"המזמין"
מכרז פומבי מס' 2/2017 לתכנון, הקמה והפעלה של קאנטרי קלאב בשיטת D.B.O.T שפורסם על ידי המזמין.	"המכרז"
הזכיון, לרבות עובדיו, מועסקיו, מנהליו, קבלני המשנה שיועסקו על ידו (לאחר אישור המזמין), יורשיו וכל הבאים בשמו או מטעמו.	"המפעיל" או "הזכיון"
כל העבודות, הפעולות וההתחייבויות וכל חלק של העבודות שעל המפעיל לבצע בהתאם לחוזה זה ונספחיו בקשר עם תכנון, הקמה, הפעלה ומסירה של הקאנטרי למזמין בתום תקופת החוזה.	"העבודות"
מרכז ספורט ופנאי שעל המפעיל לתכנן, להקים, ולהפעיל, על פי הוראות חוזה זה, על מגרש הקאנטרי, לרבות בריכות שחיה, חדר כושר, אולמות חוגים, מגרש ספורט, מלתחות, וכן כל מתקן וציוד שייבנו ו/או יחוברו אליהם חיבור של קבע ולרבות כל מתקן או ציוד, כאמור, שיתווספו בתקופת החוזה; ולמוסרו למזמין בתום תקופת החוזה.	"הקאנטרי" או "הפרויקט" או "הנכס"

"התב"ע"

תכנית בניין עיר כס/א80/1.

"חוזה הזיכיון"

חוזה זה לתכנון, הקמה והפעלה של קאנטרי קלאב בכפר סבא.

"צוות הפרויקט"

צוות משותף מטעם המזמין, האחראי ליישום המכרז והחוזה.

"יתרת שטח המגרש"

יתרת המגרש, אשר טרם הוקצתה למטרה כלשהי.

"כוח עליון"

כל אירוע שאינו בשליטה סבירה של המזמין או של הזכיון, המקים נסיבות חריגות ובלתי צפויות, לרבות מלחמה ופעולות טרור, אשר, למרות שננקטה שקידה ראויה, הצד הנפגע אינו יכול למנוע, להגבילן או להקטיןן ואשר:

- א. מעכבות באופן משמעותי את לוח הזמנים להשלמת הפרויקט או כל חלק מהותי הימנו; או
- ב. גרם נזק פיזי מהותי, שלא ניתן היה למונעו, לפרויקט או כל חלק מהותי הימנו; או
- ג. מפריע באופן מהותי להפעלה המלאה והתקינה של הפרויקט או כל חלק מהותי הימנו.

למען הסר ספק, האירועים המפורטים להלן (אך לא רק הם) לא יכללו בהגדרת המונח כוח עליון (ואין בפירוט זה כדי לגרוע מן העובדה שארועים אלה אינם כוח עליון לפי טיבם ועל פי הגדרתם לעיל):

- א. מחסור בחומרים או בעובדים למעט במקרה של מחסור כלל ארצי שהוכרז עליו בצו ממשלתי;
- ב. שביתות, סכסוכי עבודה, השבתות, חרם או אירועים דומים שננקטו במישרין כנגד הזכיון או כל קבלן משנה מטעמו או שנגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל של הזכיון או קבלן משנה מטעמו.
- ג. מזג אויר קשה והפרעות מהותיות אחרות, אשר ניתן או ראוי לצפותן מראש.
- ד. תנאים פיזיים או מכשולים (הן מעל פני הקרקע והן מתחתיה), שנתקלו בהם במהלך עבודות הבניה או באופן אחר;
- ה. השעיה, סיוס, הפרעה, סירוב ליתן, אי השגה או אי חידוש של רשיון, היתר או הסכמה כלשהם הדרושים לביצוע התחייבויות הזכיון בהתאם לחוזה הזיכיון;
- ו. כל אירוע המכוסה באמצעות ביטוח או שהזכיון מחויב לבטחו בהתאם לסעיף 13 להלן (אחריות וביטוח);

ז. כל אירוע אחר שהשלכותיו מוסדרות בחוזה הזיכיון."

"מגרש הקאנטרי"
שטח של כ- 10,000 מ"ר המהווה חלק משטח המגרש, אשר יועמד לרשות הזכיון לצורך תכנון, הקמה והפעלה של הקאנטרי, המסומן בתשריטי המקרקעין הרצ"ב כנספח 2 למכרז כ"מגרש הקאנטרי".

"מדד הבסיס" מדד חודש יוני 2017, שפורסם ביולי 2017.

"נציג צוות הפרויקט" איש הקשר מטעם צוות הפרויקט, אליו ידווח המפעיל.

"ריבית פיגורים" ריבית הפיגורים המתפרסמת, מעת לעת, על ידי החשב הכללי באוצר.

1.5. מסמכי המכרז, לרבות הנספחים, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. החוזה ומסמכי המכרז, יחד, יכוננו לשם הקיצור – "החוזה".

1.6. המפעיל מצהיר בזה כי ראה וביקר במגרש הקאנטרי ובסביבתו, כי בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, לרבות תכניות בנין העיר החלות על מגרש הקאנטרי, לרבות התכניות שבתכנון, ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענת מום או אי התאמה.

1.7. כל עבודות הבניה והפיתוח שתבוצענה על ידי המפעיל או מי מטעמו תבוצענה על פי המפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת משרד הביטחון (הספר הכחול), מהדורה אחרונה, ובהתאם לדין ולתקנים בישראל והוראות הועדה. במקרה של היעדר תקנים בישראל תבוצענה העבודות בהתאם לתקנים של ארה"ב ובהיעדר תקנים בארה"ב תבוצענה העבודות בהתאם לתקנים של אירופה.

1.8. המפעיל מתחייב כי כל עבודות הבניה ההנדסיות ועבודות החשמל להקמת הקאנטרי וכן כל שינוי להן וכל תוספת בניה שיאושרו, אם יאושרו, על פי הוראות חוזה זה, על ידי המזמין, יבוצעו על ידי קבלנים המורשים לבצען על פי כל דין.

1.9. המפעיל מצהיר ומתחייב כי הקאנטרי, על כל חלקיו ומתקניו, יהיה כל העת בבעלותו המלאה והבלעדית של המזמין, והמפעיל יהיה זכאי, בתמורה למילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, לקבל את הזכות להפעיל את הקאנטרי בתקופת ההתקשרות ולקבל את כל ההכנסות שינבעו מהפעלתו במשך כל תקופת ההתקשרות, הכול בכפוף להוראות חוזה זה.

1.10. המפעיל מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שבכוונת המזמין לערוך שינויים בתב"ע, לרבות ביתרת המגרש, וכי הוא לא יתנגד ולא יפעל בכל דרך שהיא כנגד תכנית זו.

1.11. חוזה זה טעון אישור הוועד המנהל של מפעל המים, אישור מועצת העיר, ברוב חבריה, ואישור שר הפנים ושר האוצר לפי סעיף 45 א לחוק יסודות התקציב. היה ולא יתקבל אישור שר הפנים בתוך 18 חודשים ממועד חתימת חוזה זה, מכל סיבה שהיא, יהיה חוזה זה בטל ומבוטל ולמפעיל לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות,

מכל מין וסוג שהוא, בגין השתתפותו במכרז ו/או חתימת חוזה זה ו/או אי אישורו, כאמור.

1.12. מובהר ומודגש כי הזכיין יהיה רשאי לבצע תכנון מפורט ולקדם קבלת היתר בניה להקמת הקאנטרי טרם אישור החוזה, כאמור בסעיף 1.11 לעיל, אך תחילת הבניה בפועל תותנה בקבלת אישורים כאמור.

2. מהות ההתקשרות

2.1. המזמין יעמיד לרשות המפעיל את מגרש הקאנטרי והמפעיל מקבל לרשותו את מגרש הקאנטרי לשם תכנון, הקמה, הפעלה ומסירה של הקאנטרי וקיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. העמדת מגרש הקאנטרי לרשות המפעיל תעשה אך ורק לאחר הוצאת היתר בניה להקמת הקאנטרי.

2.2. המפעיל יישא בכל העלויות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהקמה, הפעלה ותחזוקה של הקאנטרי במשך כל תקופת החוזה.

3. תכנון הקאנטרי

3.1. המפעיל מתחייב להכין ולהגיש למהנדסת העיר ולצוות הפרויקט, לאישורם העקרוני בכתב, לא יאוחר מ- 60 יום מאישור שר הפנים ושר האוצר להתקשרות על פי חוזה זה, אך לא פחות משישה חודשים ממועד ההודעה על הזכייה, תכניות בינוי ופיתוח מפורטות להקמת הקאנטרי, התואמות את הפרוגרמה ואת ההנחיות לתכנון המצ"ב כנספח 3. התכניות יכללו פתרון אדריכלי, פירוט הפונקציות בתוך המבנה ומחוצה לו, פרטי פיתוח, חומרי גמר מוצעים וכיו"ב פרטים.

3.2. המפעיל מתחייב להתייחס להערות ולשינויים בתכניות המוצעות על ידו, שיידרשו על ידי מהנדסת העיר ו/או צוות הפרויקט, ולעדכן את התכניות, תוך תיאום מול מהנדסת העיר וצוות הפרויקט.

3.3. המפעיל מתחייב להכין ולהגיש לוועדה, לא יאוחר מ- 60 יום מיום אישור מהנדסת העיר וצוות הפרויקט, בקשה להיתר בניה להקמת הקאנטרי, התואמת את תכנית הבניה שאושרה. לעניין סעיף, זה מובהר כי אישור תכנית הבניה על ידי מהנדסת העיר וצוות הפרויקט יינתן תוך 45 יום ממועד הגשת התכניות לאישור, בהתאם לסעיף 3.2 לעיל.

3.4. המפעיל מתחייב לעשות את כל הנדרש לקבלת היתר הבניה להקמת הקאנטרי מרשויות התכנון המוסמכות, במהירות המרבית ולא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד אישור התכנית על ידי מהנדסת העיר וצוות הפרויקט.

עותק הבקשה להיתר בניה יועבר לנציג צוות הפרויקט לפחות 7 ימים קודם להגשתה לוועדה.

מובהר כי היה והמפעיל לא יקבל היתר בניה לפי התכנית שאושרה כאמור בסעיף 3.3 לעיל, כי אז יהיה זכאי לקבל את ערבות ההגשה חזרה.

3.5. המפעיל יתקשר, על חשבונו והוצאותיו, עם כל היועצים הדרושים לצורך הכנת הבקשות להיתר הבניה.

3.6. המפעיל מצהיר ומתחייב לתכנן ולהקים את הקאנטרי תוך התייחסות להוראות נספח 20, המהווה נספח מנחה בנוגע לאיכות סביבה.

3.7. המפעיל יהיה רשאי לנצל את מלוא זכויות הבניה לצורך בניית הקאנטרי, במגרש הקאנטרי, כהגדרתו בנספח 3, בכפוף להוראות כל דין, הוראות התב"ע, הערות מהנדסת העיר ודרישות הוועדה.

מובהר ומודגש כי :

- 3.7.1. על המפעיל לעשות שימוש במלוא זכויות הבניה שבכוונתו לנצל לצורך הקמת הקאנטרי, וזאת כבר במועד הוצאת היתר הבניה לבניית הקאנטרי.
- 3.7.2. על המפעיל לבנות את הקאנטרי בבניה חד פעמית ורצופה של מלוא הזכויות שברצונו לעשות בהן שימוש.
- 3.7.3. חל איסור מוחלט על ניצול ו/או שימוש בזכויות הבניה בשלבים ו/או בניית הקאנטרי בשלבים. דהיינו, המפעיל לא יהיה רשאי להותיר בידיו זכויות בניה לבניה עתידית במגרש הקאנטרי.
- 3.7.4. יתרת זכויות הבניה במגרש הקאנטרי, דהיינו אלה שלא ינוצלו על פי האמור בסעיף 3.7 זה, תהיינה ליתרת המגרש, והמזמין יפעל הן להפרדת זכויות הבניה של יתרת המגרש ממגרש הקאנטרי והן לתב"ע חדשה שתעניק זכויות בניה נוספות ויעודים ליתרת המגרש ולמגרשים נוספים שיוקצו למזמין כחלף לשטח שהוקצה מהמגרש לטובת מגרש החניה.

4. הקמת הקאנטרי

- 4.1. המפעיל מתחייב להתחיל בבניית הקאנטרי בתוך 14 חודשים ממועד קבלת אישור שר הפנים ושר האוצר להתקשרות על פי חוזה זה, וזאת בהתאם לתכניות הבניה המפורטות שאושרו על ידי מהנדסת העיר והיתר הבניה.
- 4.2. המפעיל רשאי לפעול להעתקת קו המתח העובר בתחומי מגרש הקאנטרי אל מחוץ לתחומי מגרש הקאנטרי. מובהר ומודגש כי היה ויבחר לעשות כן, תהיה עלות העתקת קו המתח על חשבונו של המפעיל ועל אחריותו המלאה והבלעדית, לרבות בכל הנוגע להתנהלות מול חברת חשמל לישראל, קבלת כל האישורים הנדרשים ועמידה בכל הוראות החוק הרלוונטיות. למזמין לא תהיה כל אחראיות או מחויבות בקשר עם העתקת קו המתח כאמור. עם זאת, מובהר ומודגש כי ככל שיבחר המפעיל להעתיק את קו המתח כאמור, יהיה זכאי לקבל מהמזמין החזר הוצאות של עד 1 מיליון ₪, כנגד הוכחת הוצאות בגין העתקת קו המתח מתחומי מגרש הקאנטרי, לרבות תשלומן בפועל.
מובהר כי היה והזכין בחר להעתיק את קו המתח מתחומי מגרש הקאנטרי, כאמור לעיל, וחברת החשמל התעכבה בהעתקתו באופן כזה שאינו מאפשר לעמוד במועדים הקבועים בחוזה, אזי יאשר המזמין, בכפוף לכך שהזכין יספק הוכחות שאכן העיכוב נגרם באשמת חברת החשמל, את הארכת המועדים הקבועים בחוזה, בהתאם למשך העיכוב שנגרם באשמת חברת החשמל, כאמור לעיל.
- 4.3. כמו כן, מובהר כי היה וחברת החשמל תסרב להעתיק את קו המתח, תהיה שמורה לזכין הזכות לשנות את התכנון בהתאמה, והכל בכפוף להסכמת ואישור המזמין.
המפעיל מתחייב להשלים את הקמת הקאנטרי, לקבל לגביו תעודת השלמה, כמפורט בסעיף 6.3 להלן, ולהפעיל את הקאנטרי, בשלמותו, בתוך 36 חודשים ממועד אישור שר הפנים ושר האוצר להתקשרות על פי חוזה זה. במועד ההפעלה כאמור, יהיו בידי המפעיל כל הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי כל דין לשם הפעלתו המלאה והרצופה של הקאנטרי על כל מתקניו וציודו. המפעיל מתחייב להעסיק מפקח צמוד על בניית

הקאנטרי. פרטי המפקח יימסרו לנציג צוות הפרויקט, בכתב, קודם לתחילת העבודות להקמת הקאנטרי.

4.4. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי הבעלות בעודפי העפר שיוצאו ממגרש הקאנטרי במסגרת העבודות להקמת הקאנטרי הינה של המזמין.

4.5. המפעיל מתחייב לפנות את עודפי העפר, על חשבונו והוצאותיו, לפי הוראות המזמין, או מי מטעמו, לאתר בתחום שיפוט העירייה או לאתר מורשה לסילוק פסולת, הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין או מי מטעמו. כמו כן, מתחייב המפעיל לסלק, על חשבונו והוצאותיו, לאתר מורשה לסילוק פסולת בניין, כל פסולת בניין, הכול לפי הוראות המזמין, או מי מטעמו, ומיד עם דרישתו.

5. יתרת המגרש

5.1. מוסכם בין הצדדים כי יתרת המגרש אינה חלק מההתקשרות על פי חוזה זה ו/או מהקאנטרי, ולמפעיל לא תוקנינה בו זכויות כלשהן. יתרת המגרש מיועדת ליעודים ושימושים עליהם יחליט המזמין, לפי שיקול דעתו הבלעדי, והמפעיל מתחייב שלא להפריע ולא להתנגד לכל שימוש שיעשה המזמין ביתרת המגרש.

5.2. המזמין יהיה רשאי, בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לקדם תכניות בניה בקשר עם יתרת המגרש ומגרשים נוספים שיוקצו לו, כחלף לשטח המגרש שהוקצה לטובת מגרש החניה, היעודים, השימושים ואחוזי הבניה בהם.

5.3. המזמין רשאי, לפי שיקול דעתו, להפריד ולפצל את יתרת המגרש ממגרש הקאנטרי וממגרש החניה ולרושםם כיחידת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, בין בדרך של תשריט חלוקה ובין בדרך אחרת.

5.4. המפעיל מתחייב שלא להתנגד ולא להפריע לקידום תכניות בנין עיר ביתרת המגרש ובמגרשים נוספים שיוקצו למזמין כחלף לשטח המגרש שהוקצה לטובת מגרש החניה, בין אם אלה מוסיפות ו/או משנות אחוזי בניה ו/או ייעודים ו/או לפיצול יתרת המגרש ממגרש הקאנטרי וממגרש החניה, כאמור בסעיפים 5.2 ו- 5.3 לעיל.

5.5. מובהר כי האמור בסעיף 5 זה לעיל יחייב את המפעיל, ובלבד שזכויות המפעיל לפי הסכם זה ולפי דין לא תיפגענה, ובלבד שהשימושים שיותרו לא יפגעו באופן ישיר ביכולת המפעיל לקבל רישיון עסק עבור פעילות שוטפת בעסקו, לרבות קיום אירועים מעת לעת בשטחים הפתוחים, ובלבד שהשימוש ביתרת המגרש לא יאפשר הקמת קאנטרי נוסף.

6. פיקוח המזמין

6.1. המפעיל ידווח לנציג צוות הפרויקט, בכתב, אחת לחודש לפחות וכן על פי דרישה, על התקדמות העבודות להקמת הקאנטרי.

6.2. נציג צוות הפרויקט ו/או או מי מטעמו, יהיה מוסמך לבקר, לבדוק ולפקח על טיב העבודה והחומרים בקשר להקמת הקאנטרי, בהתאם להוראות החוזה, וכן יהיה זכאי למסור למפעיל הודעה על אי אישורם של עבודה או חומרים. ניתנה הודעה כנ"ל, יפסיק המפעיל את אותה עבודה או את השימוש באותם חומרים. המפעיל יעביר לנציג צוות הפרויקט ו/או למי מטעמו, כל מסמך שיתבקש ובכלל זה דוחות המפקח שיועסק מטעם המפעיל. כמו כן, תינתן לנציג צוות הפרויקט ו/או למי מטעמו, גישה מלאה ליומני העבודה של הקבלן שיועסק על ידי המפעיל.

- 6.3. עם השלמת הקמת הקאנטרי, על כל חלקיו ומתקניו, יזמן המפעיל, בכתב, את נציג צוות הפרויקט ו/או מי מטעמו, לבדיקות קבלה, ויצרף להודעתו חמישה סטים מושלמים וכן דיסקט של תכניות בדיעבד (AS MADE), חתומות על ידי המתכננים, של העבודות להקמת הקאנטרי, את העתק טופס 4, העתק תעודת אכלוס (טופס 5), וכן אישור על חיבור המבנים שבקאנטרי לתשתיות חיצוניות (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב).
- אשר נציג צוות הפרויקט את השלמת הקמת הקאנטרי, על פי הוראות חוזה זה, ייתן למפעיל אישור, בכתב, על השלמת הקמת הקאנטרי (להלן: "תעודת השלמה").
- 6.4. נתן נציג צוות הפרויקט למפעיל תעודת השלמה, יהיה המפעיל רשאי להפעיל את הקאנטרי, בכפוף לקבלת כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין ודרישות הרשויות המוסמכות להפעלתו. המפעיל לא יהיה רשאי להתחיל בהפעלת הקאנטרי ללא תעודת השלמה ו/או האישורים וההיתרים הדרושים על פי הדין להפעלתו, כאמור.
- 6.5. נציג צוות הפרויקט ו/או מי מטעמו יהיה זכאי, בכל עת, בכל תקופת תוקפו של חוזה זה, להיכנס לקאנטרי, בתיאום מראש עם המפעיל, על מנת לוודא ביצוע הוראות חוזה זה ו/או על מנת להראותו לכל מתעניין בקאנטרי.
- 6.6. נציג צוות הפרויקט או מי מטעמו יהיה רשאי לדרוש מאת המפעיל ביצוע עבודה ו/או כל תיקון או פעולה אחרת הדרושים על-פי חוזה זה לצורך הקמתו ו/או תחזוקתו ו/או הפעלתו התקינה של הקאנטרי. דרש נציג צוות הפרויקט או מי מטעמו ביצוע עבודה או תיקון כאמור או נקיטת פעולה מסוימת, מתחייב המפעיל להתייחס לדרישה האמורה מיד לאחר שנמסרה לו מאת נציג צוות הפרויקט או מי מטעמו, ולתאם עם נציג צוות הפרויקט או מי מטעמו את אופן ביצוע הדרישה על ידו.
- 6.7. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין בפיקוח הכללי של נציג צוות הפרויקט ו/או מי מטעמו על מילוי התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה כדי לשחרר את המפעיל מאחריותו המלאה, הכוללת והבלעדית לקיום כל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה, והפיקוח הכללי של נציג צוות הפרויקט ו/או מי מטעמו אינו מקטין את אחריותו המלאה, הכוללת והבלעדית של המפעיל להקמה, הפעלה ותחזוקה של הקאנטרי על פי תנאי חוזה זה.

7. הפעלת הקאנטרי

- 7.1. המפעיל מתחייב לקבל את כל הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי כל דין להפעלתו של הקאנטרי על כל חלקיו ומתקניו השונים מהרשויות המוסמכות, וכן לדאוג ולוודא כי אישורים אלה יהיו בתוקף כל תקופת החוזה.
- 7.2. המפעיל מתחייב להפעיל את הקאנטרי, להנאתם ולרווחתם של באי הקאנטרי, וזאת לפעולות ספורט או נופש בלבד ושימושים נלווים לכך, לרבות פעילות בריאות, ספא ושימושים דומים, וכן בית קפה/מסעדה, הכל כמקובל במועדוני קאנטרי. המפעיל מתחייב שלא לעשות בשטח הקאנטרי ובכל מתקן ממתקניו שימוש אחר על האמור לעיל, מכל סוג שהוא, אלא אם זה אושר על ידי צוות הפרויקט, מראש ובכתב. לא התקבלה הסכמת צוות הפרויקט, לא יעסוק המפעיל ולא ייתן לאחר רשות לעסוק בעיסוק או בפעילות זו בקאנטרי.
- 7.3. המפעיל מתחייב להפעיל את הקאנטרי באופן שלא יגרמו מטרדים כלשהם, לרבות מטרדי רעש לדיירים ולציבור הרחב שמחוץ למגרש הקאנטרי, הכל בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולהוראות הדין. מובהר כי הפעלת קאנטרי כמרכז ספורט ונופש לא תחשב

כחנות כהגדרתה בחוק עזר כפר סבא (פתיחתן וסגירתן של חנויות) 1941, וכי כל שימוש במסגרת הפעלת הקאנטרי יבחן לגופו של עניין. כמו כן, מובהר כי העירייה שומרת על זכותה לגבות היטלי שמירה ו/או להורות על קיומם בעסק במשך תקופת הפעלת הקאנטרי.

- 7.4. המפעיל מתחייב להפעיל את הקאנטרי בכפוף לתנאי רישיון העסק, בהתאם לחוקי העזר התקפים ועל פי הוראת כל דין. מובהר כי תינתן למפעיל האפשרות להפעיל את הקאנטרי בשעות כמקובל במרכזי ספורט ונופש (קאנטרי) אחרים בכפר סבא.
- 7.5. המפעיל מתחייב לאפשר כניסות חד פעמיות לבריכות גם שלא על בסיס מנוי בקאנטרי.
- 7.6. על אף האמור בסעיף 7.5 לעיל, מובהר כי כניסות חד פעמיות כאמור תתאפשרנה על בסיס מקום פנוי, והכל לפי מגבלות רישיון העסק.
- 7.7. המפעיל מתחייב כי ביחס לתושבי כפר סבא, דמי המנוי, דמי הכניסה החד פעמיים לבריכות ודמי ההשתתפות בחוגים שאינם נכללים במנוי, לא יהיו גבוהים מהמחירים הממוצעים המקבילים, בניכוי הנחה בשיעור 10%, הנגבים באותה תקופה בקאנטרי קלאבים הבאים: קאנטרי קלאב כפר-סבא, קאנטרי גו אקטיב קרית אונו, קאנטרי מגדלי תל אביב וקאנטרי הולמס פלייס גבעת שמואל.
- 7.8. המפעיל מתחייב כי מחירי המוצרים שימכרו במסעדות/בקפיתריות בקאנטרי לא יעלו על ממוצע מחירי המוצרים המקבילים בקאנטרי קלאבים המפורטים בסעיף 7.7 לעיל.
- 7.9. המפעיל מתחייב להפעיל חוגים למנויי הקאנטרי.
- 7.10. המפעיל מתחייב כי המסעדות/המזנונים שיופעלו בקאנטרי יופעלו באישור משרד הבריאות ובתנאים שיקבעו על ידו, תוך שמירה קפדנית על ניקיון והיגיינה.

8. תחזוקת הקאנטרי

- 8.1. המפעיל מתחייב לדאוג להפעלה ולאחזקה תקינה, יעילה ונאותה של הקאנטרי על כל חלקיו ומתקניו והציוד שבו, המבנים, הבריכות, השטחים הפתוחים, הגינות, המדרכות, השבילים ומגרשי הספורט שבו. בכל מקרה של תיקון או החלפה הרי כל תיקון או החלפה יבוצעו ברמה שאינה נופלת מהרמה המפורטת בנספח 3 המצ"ב.
- 8.2. המפעיל מתחייב להחזיק את הקאנטרי, על כל חלקיו ומתקניו והציוד שבו, המבנים, הבריכות, השטחים הפתוחים, הגינות, המדרכות, השבילים ומגרשי הספורט שבו, במצב טוב ותקין ולתקן על חשבונו מיד את כל הנזקים והקלקולים שיגרמו לכל חלק ממנו מיד לאחר שיגרמו. במקרה והמפעיל לא יתקן או יסרב לתקן, מכל סיבה שהיא, לאחר אזהרה מהמזמין 21 יום מראש ובכתב, את הקלקולים והנזקים שיגרמו לקאנטרי או לכל חלק מחלקיו כתוצאה מהשימוש בו, יהיה המזמין רשאי לתקן כל נזק כזה ועל המפעיל יהיה לשלם למזמין את כל ההוצאות שהוציא המזמין לתיקון הנזקים בהתאם לחשבונות שיגיש המזמין. אין באמור בסעיף זה בכדי לשלול או לגרוע מזכויות המזמין לנקוט בכל צעד אחר שימצא לנכון.
- 8.3. המפעיל מתחייב לבצע עבודות גינון, שמירה, טיפוח ואחזקה תקינים וסדירים של הקאנטרי כך שהוא יוחזק בצורה תקינה ונאותה לרווחתם והנאתם של המשתמשים בו.
- 8.4. המפעיל מתחייב להפעיל את הקאנטרי תוך כדי הקפדה ושמירה על תנאים סניטאריים והיגייניים ועל פי הוראות החוק הקיימות ושיהיו קיימות לעניין זה.

- 8.5. המפעיל מתחייב לא לעשות כל פעולה ולא להרשות לאחרים לעשות כל פעולה שיכולה לגרום נזק לקאנטרי או למתקן ממתקניו או לציוד המותקן בו.
- 8.6. המפעיל מתחייב לבצע את כל הפעולות ולמלא אחר הוראות כל דין או הוראות כל רשות מוסמכת על-פי דין בקשר עם החזקת הקאנטרי והשימוש בו.
- 8.7. המפעיל יישא בכל הוצאות האחזקה השוטפות הדרושות לאחזקה תקינה ונאותה של הקאנטרי.

9. איסור תוספות בניה ושינויים

- 9.1. המפעיל לא יהיה רשאי, במשך כל תקופת החוזה, להקים ו/או להוסיף מבנים קבועים או זמניים על מגרש הקאנטרי, מעבר למבנה/ים שיוקם/ו על פי תכניות הבניה המפורטות שיאושרו על ידי מהנדסת העיר והיתר הבניה שיינתן על פי סעיף 3 לעיל.
- 9.2. המפעיל ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי, במישרין ו/או בעקיפין, להגיש תכנית בניה עיר המשנה מהקבוע בתב"ע ביחס למגרש הקאנטרי ו/או למגרש החניה ו/או ליתרת המגרש, לאחר פיצול המגרש, או מתב"ע עתידי שתוגש על ידי המזמין ביחס לאלה, אלא אם קיבל לכך את הסכמת צוות הפרויקט, מראש ובכתב.

10. יחסי הצדדים

- 10.1. המפעיל מצהיר בזאת כי מעמדו בכל הקשור ביחסיו עם המזמין יהיה מעמד של מפעיל עצמאי, ולא יהיו בינו לבין המזמין או בין המזמין לבין עובדיו יחסי עובד-מעביד.
- 10.2. הצדדים קובעים בזה כי העובדים שיבצעו את העבודות מטעם המפעיל הינם עובדיו של המפעיל בלבד ו/או קבלני משנה של המפעיל, והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאה של המפעיל. המפעיל יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקת העובדים המועסקים על ידו, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין, כגון, מס הכנסה, ביטוח לאומי, תשלומים סוציאליים ולרבות תשלום ימי חופש, ימי מחלה, שעות נוספות וכיו"ב, וכן כל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.
- 10.3. המפעיל בלבד יהיה אחראי כמעביד כלפי עובדיו וכן יהיה אחראי כלפי קבלני המשנה שיועסקו על ידו, ולמזמין לא תהיה כל אחריות שהיא ביחס אליהם. כמו כן, יהיה המפעיל בלבד אחראי כלפיהם בגין כל תאונה ו/או נזק שיגרמו להם בעת עבודתם.
- 10.4. המפעיל מתחייב כי כל העובדים וקבלני המשנה שיועסקו על ידו ועל ידי ברי רשות מטעמו יתנהגו בכבוד ובאדיבות בבאי הקאנטרי.

11. מסים ותשלומי חובה אחרים

- 11.1. המפעיל מתחייב לשאת בהוצאות אגרות הבניה והיטלי הפיתוח החלים על מגרש הקאנטרי ועל בניית הקאנטרי, בין שאלה חלים על הבעלים של המקרקעין ובין שאלה חלים על המחזיק או המשתמש במקרקעין, בין שחלו לפני חתימת חוזה זה ובין לאחר חתימתו.
- 11.2. מובהר ומודגש, כי היטל השבחה, ככל שיחול, יוטל על המפעיל. עם זאת, מובהר כי ככל והבניה תעשה בהתאם לזכויות הבניה הקבועות בנספח 3 לחוזה, הרי שעל פי הדין לא צפוי לחול היטל השבחה, ככל שלא מדובר בבקשה המצריכה הקלות לשימוש חורג.

11.3. אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה, כל המסים, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים, מכל מין וסוג שהוא, ממשלתיים, עירוניים ואחרים, החלים על פי דין על מגרש הקאנטרי ו/או על הקאנטרי ו/או על הבעלים של מגרש הקאנטרי ו/או על המחזיקים ו/או המנהלים את הקאנטרי, במשך כל תקופת החוזה, יחולו על המפעיל וישולמו על ידו במועד החוקי לתשלומים.

11.4. המפעיל מתחייב להחזיר למזמין, לפי דרישתו, כל תשלום כנ"ל ששולם, אם שולם, על ידו מיד עם דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית פיגורים, מחושבת מיום התשלום על ידי המזמין ועד למועד ההשבה בפועל.

11.5. למען הסר ספק, מובהר כי כל חבות במע"מ שתחול, אם תחול, בקשר עם ההתקשרות על פי חוזה זה עם המפעיל, תחול על המפעיל והוא ישלם את המע"מ, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו ובמועד החוקי לתשלומיו.

12. איסור העברה, המחאה, שיעבוד זכויות ורישום הערת אזהרה

12.1. הזכויות הניתנות למפעיל על פי חוזה זה ניתנות לו בלבד ואסור למפעיל להעביר את זכויותיו על פי חוזה זה, בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או להשכיר או להשאיל ו/או לתת זכות שימוש במגרש הקאנטרי ו/או בקאנטרי ו/או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לצד ג' כלשהו, אלא בהסכמה, מראש ובכתב, של צוות הפרויקט.

12.2. העברה של מעל 50% מהשליטה במפעיל, תחייב אישור מראש מאת מליאת מועצת העיר ומאת שר הפנים, וזאת בין אם העברה זו תעשה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים.

12.3. המפעיל אינו רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להמחות, בכל דרך שהיא, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, את זכויותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן, אלא אם קיבל על כך את הסכמת צוות הפרויקט, מראש ובכתב.

12.4. על אף האמור בסעיף 12.1 לעיל, יהיה המפעיל רשאי לתת רשות שימוש/הפעלה לצדדים שלישיים בחלקים מהקאנטרי כחלק מהפעילות השוטפת של הקאנטרי, וזאת בכפוף לקיום כל התנאים הבאים:

12.4.1. ההתקשרויות תעשינה בכתב בלבד.

12.4.2. זכות השימוש/הפעלה לא תהיה מוגנת לפי כל דין, הסכם ו/או נוהג ומקבל זכות השימוש/הפעלה לא יהיה לדייר מוגן.

12.4.3. הזכויות על פי מסמכי ההתקשרות לא תעלינה על הזכויות המוענקות למפעיל על פי חוזה זה.

12.4.4. דמי השימוש/הפעלה לא ישולמו מראש לתקופה העולה על 12 חודשים.

12.4.5. בחוזה/י ההתקשרות יוכנס סעיף הקובע כי בכל מקרה של סיום או ביטול חוזה זה על ידי המזמין יהיה/ו גם חוזה/י ההתקשרות בטלים ומבוטלים.

12.4.6. העתקים ממסמכי ההתקשרות יועברו לידי נציג צוות הפרויקט, מיד עם דרישתו.

12.5. המפעיל מתחייב שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה כלשהי לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לגבי זכויותיו על-פי חוזה זה והמזמין לא ייתן את הסכמתו

לרישום הערת אזהרה, כאמור, אלא לאחר קבלת אישור מועצת העירייה, ברוב חבריה, ואישור הוועד המנהל של מפעל המים.

12.6. מובהר ומודגש כי:

12.6.1. המזמין לא יסרב, אלא מטעמים סבירים, להמחאת זכויות המפעיל לחברה קשורה שהמפעיל מחזיק בלפחות 51% מאחזקותיה.

12.6.2. כל המחאת זכויות אחרת אסורה, אלא אם קיבלה את אישור המזמין מראש ובכתב.

12.6.3. המפעיל יהיה רשאי להנפיק מניות לציבור ובלבד שלא יהיה שינוי משמעותי בבעלי השליטה במפעיל.

13. אחריות וביטוח

13.1. המפעיל אחראי אחריות מלאה ומוחלטת לקאנטרי ולכל מתקן ממתקניו, מפני כל נזק ו/או תקלה ו/או אובדן ו/או קלקול ו/או שבר, לרבות למבנים הארעיים והקבועים שהוקמו לצורך הקמת הקאנטרי. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לקאנטרי, מסיבה כלשהי, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור, כתוצאה משיטפונות, רוחות, סערות, שלגים, נזקי רעידת אדמה, נזקי טבע אחרים, נזקי מלחמה וטרור וכיו"ב, יהיה על המפעיל לתקן את הנזק על חשבונו, במהירות המרבית, ולהביא לידי כך שעם השלמתה תהיה העבודה במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון המזמין. הוראות הסעיף תחולנה גם על כל נזק, אובדן או קלקול שיגרם על ידי קבלנים הממונים על ידי המפעיל ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו.

13.2. המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או תקלה ו/או אובדן ו/או קלקול שיגרמו לקאנטרי קלאב ו/או לחומרים ו/או לציוד ו/או לעבודות ו/או לכלי רכב אשר משמשים אותו בביצוע ו/או בקשר לחוזה זה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש, והוא פוטר את המזמין ו/או מי מטעמו, מכל אחריות לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או קלקול כאמור.

13.3. בכל מקרה שהמפעיל יהיה אחראי לנזקים על פי סעיף זה, רשאי וזכאי המזמין לקבל מאת המפעיל, לפי דרישה ראשונה, בכתב, פיצויים מלאים עבור נזקים שלא תוקנו במועד שקבע צוות הפרויקט ו/או עבור נזקים שהמזמין תיקן על חשבונו, והכול בסכום או בסכומים שיקבעו על ידי צוות הפרויקט, לאחר שמיעת עמדת המפעיל.

13.4. המפעיל יהיה אחראי בלעדי לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש ולרבות זיהום מים או קרקע או אוויר אשר יגרמו לכל אדם, לרבות העירייה ו/או מפעל המים ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים האחרים ו/או לכל מבנה המצוי במגרש הקאנטרי ו/או כל מבנה המצוי מחוץ למגרש הקאנטרי ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה על ידי המפעיל על פי חוזה זה ו/או הקבלנים מטעמו ו/או על ידי עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלני משנה המועסקים על ידם ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של המפעיל ו/או הקבלנים מטעמו ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלני המשנה שלהם.

13.5. המפעיל יישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כמו כן,

יהיה המפעיל אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על המפעיל על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור למפעיל ו/או לכל צד שלישי במהלך הקמת הקאנטרי ו/או הפעלתו ו/או תחזוקתו.

13.6. המזמין יהיה רשאי לעכב תשלומים למפעיל, ככל שיהיה זכאי לקבל תשלומים מהמזמין ו/או מהעירייה ו/או ממפעל המים, בגובה הסכומים אשר יהיו נושא לתביעה כנגד המפעיל ו/או הקבלנים שיועסקו על ידו ו/או מי מטעמם בגין נזק או אובדן, כאמור לעיל, ו/או לקזז ו/או לעקל הכספים המגיעים למפעיל לרבות על ידי חילוט ערבויות או חלקן, בגובה הסכומים כאמור לעיל, עד אשר תיושבנה תביעות אלה באופן סופי ומוחלט לשביעות רצון המזמין, בכפוף לכך שתימסר למפעיל הודעה על תביעה ו/או על דרישה, כאמור, ותינתן לו אפשרות להתגונן מפניה.

13.7. המפעיל ישפה את המזמין על כל סכום שיחויב לשלם או שישלם, בגין נזק או אובדן להם אחראי המפעיל על פי סעיפים 13.1 עד 13.4 לעיל, ו/או על פי כל דין לרבות בגין הוצאות משפטיות.

13.8. המפעיל מתחייב לטפל, להגן ולהחזיק את המזמין כלא אחראי בגין כל תביעה אשר תוגש נגדו ו/או נגד המפעיל כאשר התביעה הינה באחריות המפעיל על פי סעיפים 13.1 עד 13.4 לעיל, לרבות תביעות אשר הינן מתחת להשתתפות העצמית בביטוח אשר על המפעיל לערוך ו/או מעל גבולות האחריות בביטוח אשר המפעיל יערוך.

13.9. המפעיל ישפה ו/או יפצה את המזמין בגין כל נזק שיגרם עקב שגיאה מקצועית של המפעיל ו/או של הקבלנים מטעמו ו/או עקב הזנחה במילוי חובתו/ם המקצועית ו/או עקב שימוש בחומרים או באביזרים לקויים. אחריותו של המפעיל תחול גם לגבי כל מקרה של רשלנות שיתגלה לאחר תום תקופת ההתקשרות.

13.10. המפעיל יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו והוא מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשרותו של המפעיל ו/או של הקבלנים מטעמו כתוצאה מתאונה או מחלה ו/או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע הקמת הקאנטרי ו/או הפעלתו ו/או תחזוקתו, והוא פוטר בזאת את המזמין מאחריות כלפי הקבלנים המועסקים על ידו ו/או כלפי עובדים המועסקים על ידו, לרבות נזק שנגרם לאדם המספק שירותים, חומרים או מוצרים, קבלני משנה ועובדיהם וספקים ועובדים עצמאיים, הן של המפעיל והן של קבלני המשנה. המזמין יהיה רשאי לעכב תשלומים למפעיל, ככל שיגיעו לו כאלו מהעירייה ו/או ממפעל המים, ו/או לעקל ו/או לחלט תשלומים בגובה הסכומים אשר יהיו נושא לתביעה כנגד המפעיל ו/או הקבלנים מטעמו בגין נזק או תאונה, כאמור, עד אשר ייושבו תביעות אלה באופן סופי ומוחלט לשביעות רצון המזמין.

13.11. המפעיל ישפה את המזמין בגין כל תשלום שיחויב לשלם כתוצאה מאי קיום התחייבויותיו שבפרק זה. נדרש המזמין לשלם סכום כלשהו, ישפה אותו המפעיל בגובה הסכומים אשר יהיו נושא לתביעה כנגד המפעיל ו/או הקבלנים מטעמו בגין נזק או אובדן, כאמור, עד אשר תיושבנה תביעות אלו באופן סופי ומוחלט לשביעות רצון המזמין, בכפוף לכך שתימסר למפעיל הודעה על תביעה ו/או על דרישה כאמור לעיל ותינתן לו אפשרות להתגונן מפניה.

13.12. המפעיל יהיה אחראי לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות להקמת הקאנטרי ו/או

הפעלתו ו/או תחזוקתו, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. המפעיל יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונו של המזמין ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על המפעיל לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות של כל הקווים התת-קרקעיים העוברים באתר העבודה.

13.13. כל האמור לעיל בסעיפים 13.1 עד 13.10, כולל, אינו חל ולא יחול על צדי ג' והאמור איננו בא להקנות לצדי ג' זכויות כל שהן מעבר לזכויות המוקנות להם על פי דין. למען הסר ספק, מובהר כי הגדרת צדי ג' לעניין סעיף זה איננה כוללת את מנהלי, עובדי, שלוחי וכל מי שבא מטעם המזמין.

13.14. מבלי לגרוע מהתחייבויות המפעיל על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין, מתחייב המפעיל לבטח, בין אם בעצמו ובין אם באמצעות קבלן משנה, לפני תחילת העבודות להקמת הקאנטרי או כל חלק ממנו, על חשבונו, לטובתו ולטובת העירייה ולטובת מפעל המים יחדיו:

13.14.1. את העבודה/ות הקבלניות שיבצע במסגרת חוזה זה, לרבות החומרים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא ויובא לאתר העבודה לצורך העבודות, במלוא ערכם, מזמן לזמן, נגד כל נזק ו/או אובדן למשך כל תקופת ביצוע העבודות הקבלניות.

13.14.2. מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם במישרין או בעקיפין תוך כדי ביצוע העבודות ו/או השירותים לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות, ומבלי לגרוע מן האמור, עובדי המפעיל, קבלני המשנה שלו ועובדיהם, המנהל, עובדיו, וכל אדם אחר הנמצא בשרותו.

13.14.3. מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם לרכוש קיים עליו עובדים ו/או רכוש סמוך של העירייה ו/או של מפעל המים וכן לכל צד ג'.

13.14.4. מפני נזקים כספיים לרבות נזקים לגוף ו/או לרכוש הנובעים מביצוע לקוי שאינו עומד בסטנדרטים המקצועיים הראויים של העבודות נשוא חוזה זה. מפני נזקים כספיים, לרבות נזקים לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, שנגרמו כתוצאה מביצוע העבודות להקמת הקאנטרי, הפעלתו ותחזוקתו.

13.14.5. חוזי הביטוח הנדרשים כאמור יהיו לפי שיקול דעתו של המפעיל לכיסוי אחריותו, כאמור על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, אולם חוזי הביטוח אשר מתחייב המפעיל לערוך יהיו על פי דרישות המינימום כמפורט להלן:

13.14.5.1. פוליסה לביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות ועבודות הקמה, אשר תכסה את כל העבודות הקבלניות ועבודות ההקמה שמבוצעות על ידי המפעיל. ביטוח זה יכלול ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש והעבודות על כל מרכיביהם.

13.14.5.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח אחריות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים על ידי המפעיל והקבלנים הממונים בביצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

13.14.5.3. ביטוח צד שלישי לכיסוי אחריותו על פי דין בקשר לביצוע העבודות.

13.14.5.4. ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי אחריותו על פי דין והתחייבויותיו לפי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור בגין אחריותו המקצועית כמתכנן הקאנטרי, ולרבות בגין אחריותו המקצועית וכן ביטוח אחריות המוצר.

13.14.5.5. כל ביטוח הנדרש על פי כל דין לרבות ביטוח חובה בגין רכבים המשמשים אותו בביצוע הקמת הקאנטרי, הפעלת הקאנטרי ותחזוקתו.

חוזי הביטוח הנ"ל יהיו בתוקף בכל תקופת החוזה וכל עוד עלולה להיות למפעיל אחריות שבדין בקשר להקמת הקאנטרי ו/או הפעלתו ו/או תחזוקתו על פי חוזה זה.

13.15. פוליסות הביטוח תהיינה לפחות על פי המפורט להלן:

13.15.1. פוליסת ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה, אשר תכסה את מלוא ערכן של כל העבודות הקבלניות המבוצעות על ידי המפעיל והקבלנים מטעמו. פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות תכלול הרחבה לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים ולפינוי הריסות בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 2,000,000 דולר ארה"ב. הביטוח יורחב לכסות נזקים הנובעים מעבודה לקויה ו/או חומרים לקויים ו/או תכנון לקוי, למעט החלק הלקוי עצמו שגרם לנזק.

13.15.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, על פי כל דין, בקשר ו/או הנובע מביצוע הקמת הקאנטרי ו/או הפעלת הקאנטרי ו/או תחזוקתו, לרבות בגין העבודות הקבלניות על פי חוזה זה ובגבולות אחריות, לפי שיקול דעתו של המפעיל, ובלבד שלא יפחתו מסך 10,000,000 דולר ארה"ב לתובע, למקרה ולתקופה (12 חודש).

13.15.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים על ידי המפעיל והקבלנים מטעמו בביצוע הקמת הקאנטרי, הפעלת הקאנטרי ותחזוקתו, לרבות בביצוע העבודות הקבלניות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות האחריות בסך שלא יפחת מ- 10,000,000 דולר ארה"ב לתובע, למקרה ולתקופה (12 חודש).

13.15.4. ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי נזקים מכל סוג הנובעים מטעויות ו/או השמטות ו/או מעשה ו/או מחדל בקשר עם הקמת הקאנטרי או הפעלת הקאנטרי על פי חוזה זה, בגבולות אחריות לפי שיקול דעתו של המפעיל ובלבד שלא יפחתו מסך של 1,000,000 דולר ארה"ב לתובע, למקרה ולתקופה (12 חודש).

13.15.5. ביטוח חבות המוצר לכיסוי אחריות המפעיל כספקים ויצרנים (לפי העניין) של החומרים ו/או הציוד ו/או המכשור ו/או המבנים ו/או המתקנים שנבנו במסגרת הקמת הקאנטרי ו/או הפעלת הקאנטרי ו/או תחזוקתו בגבולות אחריות, לפי שיקול דעתו של המפעיל, ובלבד שלא יפחתו מסך של 2,000,000 דולר ארה"ב לתובע, למקרה ולתקופה (12 חודש).

13.15.6. ביטוח כל הסיכונים במלוא ערך כינונם לרכוש אשר משמש את המפעיל בביצוע הקמת הקאנטרי ו/או הפעלתו ו/או תחזוקתו. המפעיל רשאי לערוך ביטוח כל הסיכונים כאמור, לפי סכום ביטוח של נזק ראשון שהינו כפוף לביטוח חסר המוגבל ל- 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה.

- 13.16. המבוטח בכל חוזי הביטוח הנזכרים בסעיף זה יהיה העירייה, מפעל המים, המפעיל, קבלני משנה וכל הבאים בשמם ומטעמם. בכל הביטוחים שיערכו על ידי המפעיל, לרבות ביטוחים שאינם נכללים בדרישות המינימום, תבוטל זכות השיבוב כלפי העירייה, מפעל המים וכל מי מטעמם.
- 13.17. ביטוחי החבות יכללו סעיף אחריות צולבת.
- 13.18. בכל הפוליסות יבוטלו החריגים המתייחסים לתביעות על פי חוק הביטוח הלאומי, מנופים, מעליות, מכשירי הרמה, טעינה ופריקה, כלי רכב (עד סך של 150,000 דולר ארה"ב מעל לסכום המכוסה בביטוח הרכב), קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, רכוש של העירייה ו/או של מפעל המים שבו פועל המפעיל, פרעות, מהומות, שביתה, השבתה, תכנון לקוי, עבודה לקויה, חומרים לקויים, ערעור יסודות בניינים, דרכים, זיהום תאונתי מכל סוג ותיאור, עבודת נוער, ניסוי והרצה של מתקנים מכאניים וחשמליים הנכללים בעבודות, חפירות, צינורות, מתקנים או כבלים תת קרקעיים.
- 13.19. המפעיל מתחייב לקיים בדיוקנות את כל דרישות חוזי הביטוח ולעשות כל פעולה אשר יידרש לעשותה על ידי המזמין כדי לממש את חוזי הביטוח בעת הצורך, לרבות הצטרפותו לתביעה של העירייה ו/או מפעל המים, על פי חוזה הביטוח, אם נדרש לכך על ידם.
- 13.20. המפעיל יישא, בכל מקרה, בסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוחים וכן יישא בכל נזק שיגרם בקשר לעבודה ו/או עקב מעשה ו/או מחדל של המפעיל, הקבלנים הממונים, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמם שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של המפעיל. ההשתתפות העצמית בכל אחד מהביטוחים לא תעלה על 20,000 דולר ארה"ב, למעט בביטוח הרכוש בגין סיכוני רעידת אדמה, ובביטוח צד ג' חבות מעבידים, שם לא תעלה ההשתתפות העצמית על 2,500 דולר ארה"ב.
- 13.21. הפר המפעיל את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או את זכויות העירייה ו/או את זכויות מפעל המים על פי הפוליסות, יהיה המפעיל אחראי לנזקים שיגרמו להם ולכל מי מטעמם, באופן מלא ובלעדי, ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפיהם והוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור כלפיהם.
- 13.22. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל וייתר הוראות חוזה זה כדי לפטור את המפעיל מאחריותו על פי דין ומהתחייבויותיו ואחריותו על פי חוזה זה.
- 13.23. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי פוליסות הביטוח יכללו את כל התנאים המפורטים באישורים על קיום ביטוחים הנזכרים בסעיף 13.24 להלן.
- 13.24. המפעיל מתחייב להמציא לנציג צוות הפרויקט, קודם לתחילת העבודות להקמת הקאנטרי, אישורים חתומים מאת חברת ו/או חברות ביטוח מוכרות מטעמו על עריכת הביטוחים, כנדרש בחוזה, על פי נוסח נספחים 15-17. עם סיום העבודות להקמת הקאנטרי ימציא המפעיל אישור על קיום ביטוחים על פי נוסח נספח 18. המפעיל ידאג לכך ללא כל צורך בדרישה מטעם נציג צוות הפרויקט להמציא אישורים בתוקף בכל תקופת החוזה.
- 13.25. על פי דרישת נציג צוות הפרויקט, ימציא המפעיל למזמין את פוליסות הביטוח שלו לבדיקתו ויערוך בהן כל שינוי אשר יידרש על ידי צוות הפרויקט או מי מטעמו, כדי להתאים את פוליסות הביטוח לתנאי הזמן והמקום והסיכונים שבפניהם עומד המזמין, לרבות בגין עבודות מיוחדות בעלות סיכון מיוחד ו/או היקפים מיוחדים במהלך תקופת

החוזה. כמו כן, מתחייב המפעיל להמציא לנציג צוות הפרויקט אישורי קיום ביטוחים מתאימים כדוגמת הנספחים 15-18 לאחר ביצוע השינויים הנדרשים.

13.26. לא ערך המפעיל את הפוליסות הנ"ל ו/או את חלקן לשביעות רצון המזמין ולא תיקן הטעון תיקון לשביעות רצון המזמין, תוך 7 ימים מיום קבלת התראת המזמין בכתב, יהיה המזמין רשאי, מבלי להטיל בכך כל אחריות עליו, לערוך את הפוליסות או את חלקן, לפי העניין, תחתיו ולחייב את המפעיל בעלותן בתוספת תקורה בשיעור של 5%.

14. תשלומים שוטפים

14.1. דמי שימוש

המפעיל ישלם למפעל המים דמי שימוש שנתיים, בהתאם להצעתו במכרז, וכמפורט להלן:

14.1.1. המפעיל ישלם למפעל המים, החל ממועד פתיחת הקאנטרי לציבור ועד לתום תקופת החוזה, את דמי השימוש השנתיים שהוצעו על ידו בהצעתו למכרז, בסך של 1 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**דמי השימוש בבסיס**").

14.1.2. דמי השימוש בבסיס יהיו צמודים לעליית מדד המחירים הכללי לצרכן. ההצמדה תבוצע אחת לשנה, ותחושב בהתאם לפער בין מדד הבסיס למדד שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום. מובהר ומודגש כי היה והמדד הידוע בעת ביצוע התשלום יהיה נמוך ממדד הבסיס, כי אז לא תבוצע הצמדה למדד והמפעיל ישלם תשלום בגובה דמי השימוש בבסיס.

14.1.3. מועד תשלום דמי השימוש השנתיים יחול ביום הראשון לחודש העוקב לתום כל שנה. לעניין זה ייחשב מועד התשלום הראשון בהתאם להגדרתו בסעיף 14.1.1 לעיל. אם וככל שמועד התשלום יחול ביום שאינו יום עסקים, ישולמו דמי השימוש על ידי המפעיל ביום העסקים הבא.

14.1.4. לכל תשלום של דמי שימוש ולכל תשלום אחר החל על המפעיל לפי חוזה זה, יתווסף, ככל שחל, מס ערך מוסף בשיעור כפי שיהיה בתוקף באותה עת.

14.1.5. למען הסר ספק, מובהר כי המפעיל יהיה חייב בתשלום דמי השימוש במלואם ובמועדם עד לתום תקופת החוזה, בין אם הוא מפעיל בפועל את הקאנטרי ובין אם לאו.

14.2. ארנונה

לצורך אינדיקציה בלבד, מוצגים להלן תעריפי היטל הארנונה לשנת הכספים 2017, כפי שפורסמו על ידי העירייה (סיווג 11 – נכסים אחרים):

סוג הנכס	תיאור	תעריף שנתי למ"ר
990	קאנטרי קלאב ובריכות שחייה בגין שטח המבנים	120.23 ש"ח
991	קאנטרי קלאב ובריכות שחייה בגין יתרת השטח	10.66 ש"ח
995	קאנטרי קלאב ובריכות שחייה בגין שטח הבריכות	33.16 ש"ח

15.1. ערבות ביצוע

להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו על פי החוזה יגיש הזוכה במכרז ערבות בנקאית או ערבות מאת חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי ביטוח, התשמ"א-1981, חתומה על ידי הבנק או על ידי חברת הביטוח (ולא על ידי סוכן ביטוח), לטובת מפעל המים כפר סבא אגודה חקלאית שיתופית בע"מ, וכמפורט להלן:

15.1.1. ערבות ביצוע לתקופת ההקמה

- 15.1.1.1. ערבות מבנק או מחברת ביטוח בסך של 1,500,000 ₪ (מיליון וחמש מאות אלף ₪), להבטחת עמידת הזוכה במכרז בכל התחייבויותיו במסגרת ביצוע העבודות להקמת הקאנטרי (להלן: "**ערבות הקמה**").
- 15.1.1.2. ערבות ההקמה תוגש על ידי הזוכה במכרז במועד החתימה על חוזה זה ותחליף את ערבות ההגשה, כהגדרתה בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לתנאים הכלליים של המכרז.
- 15.1.1.3. ערבות ההקמה תהיה צמודה למדד מחירי תשומות הבניה ותהיה בתוקף במשך כל התקופה שתחילתה במועד חתימת החוזה וסופה בקבלת תעודת השלמה. מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
- 15.1.1.4. ערבות ההקמה תהיה אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, וניתנת לחילוט על פי פניה חד צדדית של המזמין, בנוסח המצורף כנספח 19 א' להלן.
- 15.1.1.5. ערבות ההקמה תשמש כבטחון לקיום ולמילוי מדויק של כל הוראות מסמכי החוזה בכל הנוגע להקמת הקאנטרי.
- 15.1.1.6. המפעיל מתחייב להאריך, מעת לעת, בכל פעם לתקופה של שנה אחת נוספת, לפחות 30 יום קודם לפקיעת ערבות ההקמה שבידי מפעל המים באותה עת, את ערבות ההקמה כך שתהיה בתוקף בכל התקופה כאמור בסעיף 15.1.1.3 לעיל. לא עשה כן המפעיל, יהיה מפעל המים רשאי להורות על מימוש ערבות ההקמה, ולהחזיק את סכומה תחת ידיו, להבטחת ביצוע כל התחייבויות המפעיל, כאמור.

15.1.2. ערבות ביצוע לתקופת ההפעלה

- 15.1.2.1. ערבות מבנק או מחברת ביטוח בסך של 750,000 ₪ (שבע מאות וחמישים אלף ₪), להבטחת התחייבויות הזוכה במכרז במשך כל תקופת הפעלת הקאנטרי (להלן: "**ערבות הפעלה**").
- 15.1.2.2. ערבות ההפעלה תוגש על ידי המפעיל במועד קבלת תעודת השלמה, כהגדרתה בסעיף 6.3 לעיל, ותחליף את ערבות ההקמה.
- 15.1.2.3. ערבות ההפעלה תהיה צמודה למדד המחירים הכללי לצרכן ותהיה בתוקף במשך כל התקופה שתחילתה במועד קבלת תעודת השלמה וסופה 90 יום מתום תקופת החוזה. מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

- 15.1.2.4. ערבות ההפעלה תהיה אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, וניתנת לחילוט על פי פניה חד צדדית של המזמין, בנוסח המצורף כנספח 19 ב' להלן.
- 15.1.2.5. ערבות ההפעלה תשמש כבטחון לקיום ולמילוי מדויק של כל הוראות מסמכי החוזה בכל הנוגע להפעלת ותחזוקת הקאנטרי.
- 15.1.2.6. המפעיל מתחייב להאריך, מעת לעת, בכל פעם לתקופה של שנה אחת נוספת, לפחות 30 יום קודם לפקיעת ערבות ההפעלה שבידי מפעל המים באותה עת, את ערבות ההפעלה כך שתהיה בתוקף בכל התקופה כאמור בסעיף 15.1.2.3 לעיל. לא עשה כן המפעיל, יהיה מפעל המים רשאי להורות על מימוש ערבות ההפעלה, ולהחזיק את סכומה תחת ידיו, להבטחת ביצוע כל התחייבויות המפעיל, כאמור.
- 15.1.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשמשנה ערבות ההקמה וערבות ההפעלה להבטחת ולכיסוי של:
- 15.1.3.1. כל נזק או הפסד העלול להיגרם למזמין עקב או בקשר עם כל הפרה או אי מילוי תנאי כלשהו מתנאי חוזה זה.
- 15.1.3.2. כל ההוצאות והתשלומים הקשורים למפעיל שהמזמין עלול להוציא או לשלם או להתחייב בהם בקשר עם חוזה זה.
- 15.1.3.3. בכל מקרה כאמור יהיה המזמין רשאי לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.
- 15.1.4. מימש המזמין את ערבות ההקמה ו/או את ערבות ההפעלה, כולה או חלקה, מתחייב המפעיל להשלים, מיד, את סכום ערבות ההקמה ו/או ערבות ההפעלה, לפי העניין, עד לגובה סכום הערבות קודם למימוש.
- 15.2. ערבות השבת הנכס למזמין
- 15.2.1. להבטחת השבת הנכס למזמין בתום תקופת הזיכיון ותקינות המתקנים, יגיש הזכיין ערבות בנקאית או ערבות מאת חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי ביטוח, התשמ"א-1981, בסך של 1,500,000 ₪ (מיליון וחמש מאות אלף ₪), חתומה על ידי הבנק או על ידי חברת הביטוח (ולא על ידי סוכן ביטוח), לטובת מפעל המים כפר סבא אגודה חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "**ערבות השבה**").
- 15.2.2. ערבות ההשבה תוגש על ידי הזכיין 10 חודשים לפני תום תקופת הזיכיון, לכל המאוחר, בהתאם לאמור בסעיף שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. לנספח 21. מובהר כי ערבות ההשבה תחליף את ערבות ההפעלה שתוחזר לזכיין.
- 15.2.3. ערבות ההשבה תהיה צמודה למדד מחירי תשומות הבניה ותהיה בתוקף עד 90 יום מתום תקופת הזיכיון. מדד הבסיס יהא המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
- 15.2.4. ערבות ההשבה תהיה אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, וניתנת לחילוט על פי פניה חד צדדית של המזמין, בנוסח המצורף כנספח 19 ג' להלן.
- 15.2.5. ערבות ההשבה תשמש הן כבטחון לקיום ולמילוי מדויק של כל הוראות מסמכי החוזה בכל הנוגע להפעלת ותחזוקת הקאנטרי והן להבטחת ולכיסוי כל

העלויות הקשורות לזכיין שהמזמין עלול להוציא או לשלם או להתחייב בהן בקשר עם תחזוקת הנכס בשנה האחרונה לתקופת הזיכיון, לרבות עלויות שיפוץ ו/או שיקום נדרשות לצורך השבת הנכס, על כלל מתקניו למזמין, בתום תקופת הזיכיון, בהתאם להנחיות המפורטות בנספח 21 להלן. מובהר כי בכל מקרה כאמור יהיה המזמין רשאי לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי העלויות כאמור.

16. תקופת החוזה וסיומה

- 16.1. חוזה זה יהיה בתוקף לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד חתימתו (להלן: "תקופת החוזה" או "תקופת הזיכיון").
- 16.2. בתום תקופת החוזה יפנה המפעיל את הקאנטרי ומגרש הקאנטרי ויחזירם לרשות ולחזקת המזמין, או למי שהמזמין יורה, כשהם פנויים מכל אדם וחופשים מכל זכות של צד ג' כלשהו. המפעיל מתחייב להחזיר את הקאנטרי ומגרש הקאנטרי על כל הבנוי והמצוי בהם, מחוברים בלבד, כשהם במצב תקין וראוי לשימוש והפעלה מיידית, בהתאם להנחיות נספח 21 להלן, והכל בהתחשב בבלאי סביר.
- 16.3. מבלי לגרוע מזכות המזמין לפקח על מילוי כל התחייבויותיו של המפעיל במשך כל תקופת החוזה, יהיה המזמין מוסמך למנות נציג מטעמו אשר יבדוק את הקאנטרי קודם לתום תקופת החוזה. המפעיל מתחייב לשתף פעולה עם הנציג האמור ולאפשר לו גישה חופשית לקאנטרי ולמגרש הקאנטרי, על כל חלקיו ומתקניו. היה וימצאו ליקויים, לפי קביעת נציג המזמין, יהיה המזמין זכאי לדרוש מהמפעיל לבצע את התיקונים הדרושים על מנת להביא את הקאנטרי, על כל חלקיו ומתקניו, למצב תקין עוד קודם לתום תקופת החוזה. לא ביצע המפעיל את התיקונים הדרושים או שלא ביצעם בטיב הנאות, יהיה המזמין רשאי לבצעם בעצמו, לאחר שניתנה למפעיל ארכה מתאימה לבצעם, והמפעיל יהיה חייב לשלם למזמין את כל הוצאותיו לביצוע התיקונים, תוך 14 יום מיום שהוגשה לו דרישה לכך.
- 16.4. חשבון המזמין בגין הוצאותיו לביצוע התיקונים המפורטים בסעיף 16.3 לעיל יהווה ראיה לכאורה בדבר גובה ההוצאות אשר הוציא המזמין לביצוע התיקונים.

17. הפרות ותרופות

- 17.1. מוסכם בין הצדדים כי סעיפים 3.3, 4.1, 5.1, 5.4, 7.1, 7.2, 7.3, 9.1, 11.1, 12.1, 13.14, 13.15, 13.16, 13.24, 13.25, 0, 16.1, 16.2, 16.3, 16.3, הינם תנאים עיקריים ויסודיים בחוזה והפרת אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של החוזה המזכה את המזמין בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, בגובה הערבויות התקפות בעת ההפרה, או חלקן, הכל בהתאם לשיקול דעת סביר של המזמין ולאחר שלזכיין ניתנה אפשרות להשמיע את טענותיו.
- 17.2. אחר המפעיל בביצוע איזה מהתשלומים המוטלים עליו על פי סעיף 14.1 לעיל, במלואו או בחלקו, הרי מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים המוקנים למזמין על פי חוזה זה או על פי כל דין, תתווסף לסכום שבפיגור ריבית פיגורים, שתחושב מהמועד שנקבע לתשלום ועד לתשלום בפועל.
- 17.3. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר בחוזה זה, הרי שאם המפעיל יאחר בקבלת תעודת השלמה לקאנטרי, כמפורט בסעיפים 4.3 ו- 6.3 לעיל, והאיחור עלה על 90 ימים קלנדאריים, יהיה המזמין זכאי לפיצויים מוסכמים בסך של 1,500 ₪ לכל יום איחור. עלה האיחור על 270 יום, יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה, והמזמין יהיה רשאי לבטל את ההתקשרות, והוראות סעיפים 17.5, 17.6, 17.7 ו- 17.8 להלן יחולו בשינויים המחויבים. על אף האמור לעיל, מובהר ומוסכם כי עיכוב שנגרם כתוצאה מהעתקת קו

המתח על ידי חברת החשמל, ככל שהזכיון בחר להעתיקו מתחומי מגרש הקאנטרי, והוכח על ידי הזכיון כי נגרם באשמת חברת החשמל, באופן כזה שאינו מאפשר לעמוד במועדים הקבועים בחוזה, ובכפוף לאישור המזמין, וכן עיכוב שנגרם כתוצאה מכוח עליון, לא יחשבו במניין ימי האיחור המפורטים בסעיף זה לעיל.

17.4. מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים, הרי בכל מקרה של איחור בתשלום כלשהו שעל המפעיל לשלם למזמין, במלואו או בחלקו, תתווסף לסכום שבפיגור ריבית פיגורים, שתחושב מהמועד שנקבע לתשלום ועד לתשלום בפועל.

17.5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 17.1, 17.2, 17.3 ו- 17.4 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של החוזה ויזכו את המזמין בכל הסעדים והתרופות המוקנים לו על פי חוזה זה ועל פי כל דין:

17.5.1. איחור בביצוע איזה מהתשלומים שעל המפעיל לשלם למפעל המים לפי סעיף 14.1 לעיל, העולה על 14 יום.

17.5.2. המפעיל לא יישם הוראות וכללי בטיחות המתחייבים בהפעלת הקאנטרי, לרבות מתקן ממתקניו, על פי הוראות הרשויות המוסמכות על פי כל דין.

17.5.3. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה של הוצאה לפועל לגבי נכס/ים מהותיים של המפעיל, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.

17.5.4. מונה לנכסי המפעיל, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.

17.5.5. המפעיל קיבל החלטה על פירוק מרצון, או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק, או שהוצא נגדו צו פירוק, ולא הוסרו בתוך 30 יום ממועד הגשתם, או שהמפעיל הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שהמפעיל פנה לנושיו למען יקבל אורכה או פשרה, או למען הסדר איתם על פי סעיף 250 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999.

17.5.6. אם יתברר כי הצהרה כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה למזמין לפני חתימת חוזה זה עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת המזמין לחתום על חוזה זה.

17.5.7. הוכח להנחת דעתו של המזמין כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה.

17.5.8. הוכח להנחת דעתו של המזמין כי המפעיל או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה במכרז ו/או בקשר לחוזה זה או ביצועו.

17.5.9. המפעיל לא מסר למזמין את החזקה בקאנטרי בתום תקופת החוזה או תוך 30 יום ממועד הודעת המזמין על ביטול החוזה.

17.6. הפר המפעיל חוזה זה, יהיה המזמין זכאי לכל סעד ותרופה משפטיים על פי חוזה זה ועל פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המזמין זכאי לכל או לחלק מהסעדים והתרופות המפורטים להלן: לבטל את החוזה, לדרוש את סילוק ידו של המפעיל מהקאנטרי, לתפוס את החזקה בקאנטרי, לתבוע מהמפעיל פיצויים על הפרת החוזה ולחלט את הערבות הרלבנטית.

17.7. החליט המזמין לבטל את החוזה ייתן המזמין למפעיל הודעה על כך בכתב (להלן: "הודעת ביטול"). עם קבלת הודעת הביטול, יהיה המפעיל חייב לפנות מיידית את

הקאנטרי ולמסור את החזקה בו לידי המזמין, על פי המפורט בסעיפים 16.2, 16.3 ו- 16.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

17.8. תפס המזמין את הקאנטרי, והיו בו חומרים, ציוד או מתקנים השייכים למפעיל, רשאי המזמין לדרוש מהמפעיל, בכתב, לסלק את החומרים, הציוד והמתקנים או כל חלק מהם. אם לא ציית המפעיל לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאי המזמין, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לסלקם מהקאנטרי, על חשבון המפעיל, לכל מקום שיראה בעיניו, והוא לא יהיה אחראי לכל נזק או אובדן שיגרם להם. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיה המזמין רשאי להשתמש בחומרים, בציוד ובמתקנים של המפעיל להשלמת העבודות או למוכרם ולהשתמש בתמורה לכיסוי כל סכום שיגיע למזמין מאת המפעיל.

17.9. בכל מקרה בו ביטל המזמין חוזה זה, כדן, לא יהיה המפעיל זכאי להחזר ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי כלשהם בגין ההשקעות ו/או ההוצאות שהושקעו ו/או הוצאו על ידו בקשר עם ההקמה, ההפעלה והתחזוקה של הקאנטרי או כל חלק ממנו.

17.10. כל התחייבות, לרבות נשיאה בהוצאות, אשר היה על המפעיל לבצע על פי חוזה זה והוא נמנע מלבצעה, לרבות הוראות אשר קיבל מאת המזמין ואשר נמנע מלציית להן אף שהתחייב לכך בחוזה זה, יהיה המזמין רשאי לבצען, בעצמו או באמצעות אחרים, ובלבד שהמפעיל נמנע מלבצען תוך 21 יום ממתן הודעה על כך בכתב מאת המזמין. המזמין יהיה רשאי לחייב את המפעיל בהוצאות אשר נגרמו לו בביצוע כל אותן התחייבויות או הוראות, בתוספת 5% שייחשבו כהוצאות כלליות, מימון ותקורה.

17.11. הוראות סעיף זה באות להוסיף על זכויות המזמין לפי החוזה ולפי כל דין ולא לגרוע מהן.

18. שונות

18.1. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחול על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי המפעיל לא שילם למזמין דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא, וכי התשלומים על פי חוזה וכן השקעותיו של המפעיל במגרש הקאנטרי ו/או בקאנטרי לא יחשבו כדמי מפתח לעניין החוק האמור.

18.2. בכל מקרה של הפרת חוזה זה על ידי המפעיל הרי שכל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הקשורות בכל הליך משפטי או אחר, שיינקט על ידי המזמין, לרבות כל האגרות ושכ"ט עוה"ד של המזמין, בשיעור שיסוכם עליו בין המזמין לעוה"ד, יחולו על המפעיל ויישאו ריבית פיגורים ממועד הוצאתם על ידי המזמין ועד למועד השבתם לו בפועל.

18.3. שום ויתור, הנחה, דחייה, ארכה או הימנעות מפעולה במועד מצד המזמין לא יחשבו כוויתור מצדו על זכויותיו על פי חוזה זה ועל פי דין ולא יפורשו כמניעה לתביעה מצדו כנגד המפעיל.

18.4. שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות ביחס לאמור בתנאי חוזה זה לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו, מראש ובכתב, והמפעיל יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בעניין.

18.5. קבלת תשלום כלשהו על ידי העירייה ו/או מפעל המים אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של המפעיל ואינה מקנה לו זכות כלשהי שלא הוקנתה לו במפורש על פי חוזה זה.

18.6. ספרי העירייה וספרי מפעל המים ישמשו ראיה לכאורה ביחס לתשלומים ששולמו להן על פי חוזה זה.

18.7. ההודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום או במסירה אישית. כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה זה תחשב כאילו נמסרה לנמען 96 שעות לאחר המועד בו נשלחה מבית דואר בישראל.

18.8. תנאי חוזה זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו והמזמין לא יהיה קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בין בכתב ובין בעל פה, שאינם נכללים בחוזה זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו. כל שינוי של חוזה זה וכל תוספת לחוזה זה חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים כאמור בסעיף 18.4 לעיל.

הזכין	מפעל מים כפר סבא אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	עיריית כפר סבא
-------	---	----------------

חוזה זה נחתם על ידי המפעיל ביום _____

חוזה זה אושר על ידי הוועד המנהל של מפעל המים ביום _____

חוזה זה אושר על ידי מועצת העירייה בישיבתה מס' _____ מיום _____

חוזה זה נחתם על ידי מפעל המים ביום _____

חוזה זה נחתם על ידי העירייה ביום _____

חוזה זה אושר על ידי שר הפנים ביום _____

חוזה זה אושר על ידי שר האוצר ביום _____