

עיריית תל-אביב יפו

בקשה להגיש הצעות

להשכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 – בביתן
הצפוני – נמל יפו, תל אביב-יפו
למטרת הפעלת קיוסק

ספטמבר 2016

עיריית תל-אביב יפו
בקשה להגיש הצעות
להשכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 ביתן צפוני- נמל יפו, בתל-אביב יפו
למטרת הפעלת קיוסק

חלק א'

- פרק א' - תיאור כללי ;
- פרק ב' - תנאי הבקשה להגיש הצעות ;
- נספחים לבקשה להגיש הצעות:**
- **נספח מס' 1** - הצהרת המשתתף בבקשה להגיש נוסח ערבות הבקשה להגיש הצעות ;
 - **נספח מס' 2** - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבויות ;
 - **נספח מס' 3** - הצהרה על מעמד משפטי ;
 - **נספח מס' 4** - תשריט המושכר ;
 - **נספח מס' 5** - ההצעה הכספית של המשתתף בבקשה להגיש הצעות ;
 - **נספח מס' 6** - תצהיר המשתתף להוכחת ניסיון המשתתף בבקשה להגיש הצעות
 - **נספח מס' 7** -

חלק ב'

- נספח א'**
- נספחי חוזה השכירות:
- **נספח מס' 1** - נוסח חוזה השכירות תשריט שטח המושכר ;
 - **נספח מס' 2** : נוסח אישור עריכת ביטוחי השוכר ;
 - **נספח מס' 3** - נוסח ערבות השכירות ;
 - **נספח מס' 4** - נוסח רישום מקרקעין של החלקה ;

פרק א' - תיאור כללי

עיריית תל-אביב יפו בקשה להגיש הצעות להשכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 ביתן צפוני- נמל יפו, בתל-אביב יפו למטרת הפעלת קיוסק

1. פתיח

- 1.1 עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות הבעלות, בקרקע הידועה כחלקה 4 בגוש מס' 7086 (להלן: "החלקה").
- על חלק מן החלקה, ברחוב רציף העליה השניה מס' 1, תל אביב- יפו, בנוי מבנה בן קומה אחת, בשטח של כ- 22 מ"ר התחום בקו שחור מעובה על גבי התשריט (להלן: "המושכר") וכן שטח פתוח הצמוד למבנה בשטח של כ- 15 מ"ר (להלן: "השטח המוצמד") המהווה את נספח מס' 1, הכל בהתאם לאמור ובכפוף בסעיף 1.2.1 להלן. מובהר כי התשריט לבקשה להגיש הצעות הינו לצורכי התמצאות ונוחות בלבד.
- 1.2 העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת והפעלת המושכר למטרת קיוסק, כהגדרת מונח זה במסמכי הבקשה להגיש הצעות. והוא יהיה רשאי למכור במושכר אך ורק את דברי המאכל והמשקאות ו/או הפריטים ו/או המוצרים המפורטים בנספח א' – חוזה השכירות **לצורך הפעלת המושכר למטרת קיוסק, בהתאם להוראות המפורטות במסמכי הבקשה להגיש הצעות.**
- 1.2.1 מובהר בזאת כי הזוכה בבקשה להגיש הצעות יהיה רשאי לעשות שימוש בשטח המוצמד ו/או בחלקו לצורך הצבת כיסאות בר בלבד הכול בהתאם ובכפוף לאמור בחוזה ו/או לתנאי רישוי העסק ו/או הוראות הדין
- 1.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל שטח המושכר הוא מבנה לשימור ואין לבצע בו כל שינוי ו/או תוספת בניה.
- 1.4 ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור העירייה על פי כל דין.
- 1.5 לאחר ובכפוף לקיום כל התנאים הקבועים בסעיף 8.2.4 בפרק ב' להלן, תחתום העירייה על חוזה השכירות **נספח א'** לבקשה להגיש הצעות (להלן: "חוזה השכירות"), בכפוף למילוי כל התחייבויות הזוכה, עד אותו מועד.
- 1.6 המושכר יושכר למשתתף בבקשה להגיש הצעות, שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה בבקשה להגיש הצעות (להלן: "הזוכה"), לתקופה של **שנתיים** ממועד מסירת החזקה בפועל במושכר לידי הזוכה (להלן: "תקופת השכירות"), בהתאם להוראות חוזה השכירות **נספח א'** לבקשה להגיש הצעות (להלן: "חוזה השכירות"), תמורת תשלום דמי שכירות לכל תקופת השכירות אשר יוצעו על ידי הזוכה, כמפורט **בנספח מס' 6** לבקשה להגיש הצעות.
- 1.7 **לעירייה אופציה על פי שיקול דעתה הבלבדי להאריך את תקופת השכירות בשנה אחת נוספת לאחר תום תקופת השכירות.** (להלן: "תקופת האופציה").
- 1.8 כל ההוראות בחוזה זה החלות על תקופת השכירות תחולנה בהתאמה גם על תקופה האופציה.
- 1.9 תנאי השכירות יהיו כמפורט במסמכי הבקשה להגיש הצעות ובנוסח חוזה השכירות. חוזה השכירות יחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

2. רכישת מסמכי הבקשה להגיש הצעות

- 2.1 את מסמכי הבקשה להגיש הצעות ניתן לרכוש באגף נכסי העירייה, בחדר מס' 846, בקומה 8, בבניין עיריית תל אביב יפו, החל מיום 27 לחודש ספטמבר שנת 2016 תמורת סך של 500 ₪ (חמש מאות

שקלים חדשים), שישולמו באמצעות המחאה, שזמן פירעונה יום רכישת מסמכי הבקשה להגיש הצעות, לפקודת עיריית תל אביב יפו ושלא יוחזרו בכל מקרה.

2.2 לביורורים בקשר לרכישת מסמכי הבקשה להגיש הצעות, ניתן לפנות למירית איב רוזנבאום, אגף נכסי העירייה בטלפון 03-7241458, פקסימיליה 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 15:00.

3. כנס משתתפים+סיוור

3.1 כנס משתתפים (להלן: "הכנס") וסיוור במושכר (להלן: "הכנס והסיוור"), ייערך ביום 27 לחודש אוקטובר שנת 2016 בשעה 11.00.

נפגשים במבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 בביתן הצפוני נמל יפו. יש לוודא, את קיומו של הכנס והסיוור ומקום המפגש, טרם המועד הקבוע לעיל בטלפון 03-7242751.

4. עיון במסמכי הבקשה להגיש הצעות ושאלות הבהרה

4.1 ניתן לעיין במסמכי הבקשה להגיש הצעות קודם לרכישתם ללא תשלום, החל מיום 27 לחודש ספטמבר שנת 2016 באגף נכסי העירייה, חדר 824, קומה 8, בניין עיריית תל אביב יפו, לאחר תיאום מראש בטלפון 03-7242751 ונבאתר האינטרנט של העירייה שכתובתו: www.tel-aviv.gov.il. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין בזכות העיון כדי לגרוע מן האמור בסעיף 4.6 להלן.

4.2 לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו בבקשה להגיש הצעות זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו ורכש את מסמכי הבקשה להגיש הצעות, מתבקש המשתתף בבקשה להגיש הצעות להחזיר את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 12.11 לפרק ב' לבקשה להגיש הצעות, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף בבקשה להגיש הצעות.

4.3 מבלי לפגוע באמור לעיל על המשתתף בבקשה להגיש הצעות לראות ולבדוק את שטח המושכר לשטח המוצמד, מיקומו, סביבתו, מצבם. וחזקה על המשתתף בבקשה להגיש הצעות זה כפי שמצאם מתאימים לצרכיו.

4.4 על המשתתף בבקשה להגיש הצעות כאמור לעיל לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק ואת הרישיון להעמדת כיסאות ושולחנות מן הרשויות המוסמכות.

4.5 למשתתף בבקשה להגיש הצעות לא תהינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר למושכר ולשטח המוצמד כולו או מקצתו והוא מוותר על כל טענת ברירה ו/או התאמה מכל סוג שהוא לרבות מחמת טעות/ הטעיה/ מום או אי התאמה או פגם כלשהו.

4.6 שאלות והבהרות בנוגע למסמכי הבקשה להגיש הצעות, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי הבקשה להגיש הצעות, תתקבלנה אך ורק מרוכשי הבקשה להגיש הצעות ובכתב בלבד וזאת, החל ממועד רכישת מסמכי הבקשה להגיש הצעות ועד ולא יאוחר מיום 3 לחודש נובמבר שנת 2016. תשובות לשאלות שנשאלו תינתנה בכתב לכל רוכשי הבקשה להגיש הצעות, בצירוף אותן שאלות.

4.7 את השאלות וההבהרות יש להפנות למירית איב רוזנבאום בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה מס' 03-5216084, בימים א' - ה' בין השעות 08:00 – 15:00.

5. מועד הגשת הצעות

שני עותקים זהים של כל מסמכי הבקשה להגיש הצעות הנקובים בסעיף 12.11 לפרק ב' לבקשה להגיש הצעות (אין להפריד את דפי חוברת הבקשה להגיש הצעות), יש להכניס למעטפה שהומצאה למשתתף בבקשה להגיש הצעות, כשהיא סגורה ואשר תישא את מספר הבקשה להגיש הצעות ושם הבקשה להגיש הצעות. את המעטפה הסגורה יש למסור במסירה ידנית לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, קומה 8, חדר 824, רחוב אבן גבירול 69 תל-אביב – יפו עד ליום 20 לחודש נובמבר שנת 2016 בשעה 14.00 (להלן: "המועד הקובע").

פרק ב' - תנאי הבקשה להגיש הצעות

עיריית תל-אביב יפו בקשה להגיש הצעות להשכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 ביתן צפוני- נמל יפו, בתל-אביב יפו למטרת הפעלת קיוסק

6. כללי

- 6.1 היתר הבנייה שניתן לבניית המושכר, מייעד אותו ל"קיוסק" (להלן: "היתר הבניה").
- 6.2 השימוש שרשאי המשתתף בבקשה להגיש הצעות להציע במושכר יהיה כמפורט בסעיף 6.4 לפרק זה להלן.
- 6.3 הזוכה יתחייב להפעיל את המושכר בהתאם להוראות חוזה השכירות וזאת, בנוסף לתשלום דמי השכירות המפורטים בהצעה הכספית של המשתתף בבקשה להגיש הצעות נספח מס' 6 לבקשה להגיש הצעות, ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי הבקשה להגיש הצעות.
- 6.4 כמפורט בחוזה השכירות, ככל שהזוכה בבקשה להגיש הצעות ירצה לבצע עבודות כלשהן בתוך המושכר עבודות אלו יבוצעו רק לאחר שקיבל אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף הנכסים בעירייה וככל שיתקבל אישור שכזה, העבודות יבוצעו על ידי הזוכה, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, כמפורט בתנאי חוזה השכירות ונספחיו.
- 6.5 במועד מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה, ייערך פרוטוקול מסירה המתאר את מצב המושכר במועד מסירת החזקה, כמפורט בחוזה השכירות.
- בתום תקופת השכירות יתחייב הזוכה לפנות ולהחזיר את החזקה במושכר לעירייה בהתאם למצב בו הוא קיבל אותו במועד מסירת החזקה והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות.
- 6.6 השימוש במושכר והפעלתו, יהיו אך ורק בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות.

7. בדיקות המשתתף בבקשה להגיש הצעות

- 7.1 על המשתתף בבקשה להגיש הצעות לראות ולבדוק את החלקה, לרבות המושכר והשטח המוצמד, מיקומם, סביבתם ומצבם.
- 7.2 על המשתתף בבקשה להגיש הצעות לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים ו/או ההיבטים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במושכר על פי כל דין והוראות רשות מוסמכת.
- 7.3 למשתתף בבקשה להגיש הצעות לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר לחלקה ו/או למושכר ו/או לשטח המוצמד והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים לבקשה להגיש הצעות בקשר עם החלקה ו/או המושכר ו/או לשטח המוצמד, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף בבקשה להגיש הצעות ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראיים על דיוקם, או על שלמותם.

8. הצעת המשתתף בבקשה להגיש הצעות

8.1 כללי

- 8.1.1 כל משתתף בבקשה להגיש הצעות, יגיש את מסמכי הבקשה להגיש הצעות על נספחיו בשני עותקים זהים על גבי הטפסים המיועדים לכך, אשר נמסרו לו על ידי העירייה, במעטפה שהומצאה לו.
- 8.1.2 המשתתף בבקשה להגיש הצעות מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי הבקשה להגיש הצעות ולהחזיר לעירייה את הצעותו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 12.11 להלן, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף בבקשה להגיש הצעות, בכל עמוד ועמוד.
- 8.1.3 הצעת המשתתף בבקשה להגיש הצעות תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה בבקשה להגיש הצעות לבין העירייה.

	חווה השכירות	8.2
על המשתתף בבקשה להגיש הצעות לצרף להצעתו במסגרת הבקשה להגיש הצעות את חווה השכירות, חתום ומלא על-ידו.	8.2.1	
הזוכה יחתום על חווה השכירות בהתאם לאמור בסעיף 15.5 להלן.	8.2.2	
ככל ויהיו שינויים מחויבים בנוסח חווה השכירות המצורף כנספח א' לבקשה להגיש הצעות, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה, תחתום העירייה עם הזוכה בלבד, והזוכה מתחייב לחתום על חווה השכירות בנוסחו המתוקן כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 15.5 להלן.	8.2.3	
בכפוף לחתימת הזוכה על חווה השכירות כאמור לעיל ואישור העירייה על פי כל דין כאמור בסעיף 1.5 להלן, תחתום העירייה על חווה השכירות. חווה השכירות ייכנס לתוקפו במועד חתימתו על-ידי העירייה אך תקופת השכירות של המושכר תחל ממועד מסירת החזקה במושכר כאמור בסעיף 1.7.	8.2.4	
עד מועד חתימת העירייה על חווה השכירות, לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת הזוכה לבדה על חווה השכירות לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. מועד חתימת חווה השכירות על-ידי העירייה יחשב ויירשם כתאריך חתימתו של חווה השכירות.	8.2.5	
	התמורה	8.3
על המשתתף בבקשה להגיש הצעות לציין בטופס ההצעה הכספית, נספח מס' 6 לבקשה להגיש הצעות, את דמי השכירות אשר ישולמו על ידו לעירייה עבור שכירת המושכר, לא כולל מע"מ.	8.3.1	
הזוכה ישלם לעירייה את דמי השכירות בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחווה השכירות, בתוספת מע"מ כחוק.	8.3.2	
העירייה תמסור לזוכה, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.	8.3.3	
דמי השכירות בטופס ההצעה הכספית יינקבו בשקלים חדשים.	8.3.4	
	מטרת השכירות, השימוש במושכר וניסיון המשתתף בבקשה להגיש הצעות	8.4
הזוכה, יתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר למטרת קיוסק בלבד, בהתאם להוראות הבקשה להגיש הצעות, בכפוף לכל דין ולנוהלי והנחיות העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת ("מטרת השכירות").	8.4.1	
למונח "קיוסק", בבקשה להגיש הצעות זה, תינתן המשמעות הקבועה להלן: מקום לממכר משקאות קלים, משקאות חמים לרבות קפה על סוגיו השונים, עוגות, כעכים, לחמניות, כריכים, ממתקים למיניהם, גלידה, שלגונים, סיגריות, פיצוחים, פיצוחים במשקל, שוקולדים וכן הכנה ומכירה של כריכים ונקניקיות.		
על המשתתף בבקשה להגיש הצעות לפרט בהתאם לקבוע בתצהיר נספח מס' 7 לבקשה להגיש הצעות, את ניסיונו בניהול והפעלת קיוסק, לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 11.1 להלן.	8.4.2	
	תוקף ההצעה	.9
הצעת המשתתף בבקשה להגיש הצעות תהיה בתוקף עד יום 27 לחודש מרץ שנת 2017	9.1	
העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב.	9.2	
	ערבות לבקשה להגיש הצעות	.10
כל משתתף בבקשה להגיש הצעות חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת כנספח מס' 3 לבקשה להגיש הצעות (להלן: " ערבות הבקשה להגיש הצעות "), להבטחת הצעתו בבקשה להגיש הצעות וחתימתו על חווה השכירות, במועד שייקבע לכך על-ידי העירייה.	10.1	

- 10.2 במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 12.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות הבקשה להגיש הצעות, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 10.3 נוסח ערבות הבקשה להגיש הצעות וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב ערבות הבקשה להגיש הצעות, המצורף **כנספח מס' 2** לבקשה להגיש הצעות.
- 10.4 תוקף ערבות הבקשה להגיש הצעות יהיה עד יום 27 לחודש מרץ שנת 2016.
- 10.5 ערבות הבקשה להגיש הצעות תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות הבקשה להגיש הצעות ויוארך תוקף ההצעה בהתאם.
- 10.6 משתתף בבקשה להגיש הצעות שלא יצרף ערבות בקשה להגיש הצעות כנדרש לעיל, לא תדון הועדה בהצעתו כלל והיא תיפסל.
- 10.7 משתתף בבקשה להגיש הצעות שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות הבקשה להגיש הצעות שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה.
- 10.8 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימצא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות בנוסח המצורף כחלק ב' לבקשה להגיש הצעות זה, כשהוא חתום על פי הוראות בקשה להגיש הצעות זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה השכירות החתום, לרבות ערבויות והמחאות בגין מלוא סכום דמי השכירות כמפורט בחוזה השכירות בצירוף מע"מ כחוק, במועד שייקבע ע"י העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות הבקשה להגיש הצעות שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיף 15.7 להלן.
- 10.9 בנוסף לאמור בסעיף 10.8 לעיל יובהר, כי באם הזוכה יפר התחייבויותיו, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות הבקשה להגיש הצעות ולפעול כאמור בסעיף 15.7 להלן.
11. **תנאי סף**
- 11.1 על המשתתף בבקשה להגיש הצעות להיות בעל ניסיון מוכח, בניהול והפעלה של קיוסק ו/או בית אוכל ו/או מסעדה ו/או דוכן מיצים ו/או עגלת קפה ו/או מזנון, אחד לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשרה חודשים מתוך השנים 2013, 2014, 2015, 2016.
- 11.2 המשתתף בבקשה להגיש הצעות המציא ערבות בקשה להגיש הצעות כמפורט בסעיף 10 לפרק ב' לבקשה להגיש הצעות.
12. **תנאים כלליים**
- 12.1 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 12.2 אין לראות בבקשה להגיש הצעות זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן תהיה העירייה רשאית לבטל את הבקשה להגיש הצעות, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה (אף אם הוכרז זוכה), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים בבקשה להגיש הצעות לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.
- 12.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי הבקשה להגיש הצעות, בהגשת ההצעה לבקשה להגיש הצעות ובהכנת מסמכי הבקשה להגיש הצעות תחולנה על המשתתף בבקשה להגיש הצעות ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 12.4 על המשתתף בבקשה להגיש הצעות לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף כנדרש לעיל, לרבות אישורי עו"ד ו/או רו"ח.
- 12.5 **במקרה שהמשתתף בבקשה להגיש הצעות הוא חברה:**
- 12.5.1 על החברה, לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 11 לעיל.
- 12.5.2 למרות האמור לעיל, תחשב החברה כעומדת בתנאי הסף כאמור בסעיף 11 לעיל אם למנהלה ו/או למי מבעלי המניות בחברה שהוא לפחות בעל 20% ממניות החברה עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 12.5.3 על מנהליו המוסמכים של המשתתף בבקשה להגיש הצעות לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף בבקשה להגיש הצעות ו/או הדין, המאשר כי החותמים על מסמכי הבקשה להגיש הצעות וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המשתתף בבקשה להגיש הצעות וכי הם רשאים לחייב

בחימתם את המשתתף בבקשה להגיש הצעות בתוספת חותמת המשתתף
בבקשה להגיש הצעות ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

- 12.6 במקרה שהמשתתף בבקשה להגיש הצעות הוא שותפות רשומה:
- 12.6.1 על השותפות לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 11 לעיל.
- 12.6.2 למרות האמור לעיל, תחשב השותפות כעומדת בתנאי הסף כאמור בסעיף 11 לעיל אם אחד מיחיד השותפות עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 12.6.3 תידרש חתימתם של כל השותפים ביחד וכל אחד מהם לחוד וכן, יצורף פרוטוקול מאושר כנוצר בסעיף 12.5.3 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.
- 12.7 במקרה של הצעה משותפת:
- 12.7.1 לפחות אחד מיחיד המשתתף בבקשה להגיש הצעות עומד בתנאי הסף הקבוע בסעיף 11 לעיל.
- 12.7.2 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות בקשה להגיש הצעות כמפורט בסעיף 10.2 לפרק ב' לבקשה להגיש הצעות.
- 12.7.3 מסמכי הבקשה להגיש הצעות ייחתמו על ידי כל מגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.
- 12.7.4 בכל מקרה שבו הגיש הזוכה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות, בחוזה השכירות, עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו והתחייבויותיהם תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 12.8 העירייה לא תקבל הצעה ממשותף בבקשה להגיש הצעות שהינו "תאגיד בייסוד".
- 12.9 על המשתתף בבקשה להגיש הצעות לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי הבקשה להגיש הצעות. יש לצרף דו"ח ממרשם המתנהל כדין.
- 12.10 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים בבקשה להגיש הצעות ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים למעט מסמכים הנוגעים **לנספח מס' 2** לבקשה להגיש הצעות (ערבות הבקשה להגיש הצעות) ולמסמכים הנוגעים **לנספח מס' 6** לבקשה להגיש הצעות (ההצעה הכספית של המשתתף בבקשה להגיש הצעות) ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף על פי שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף בבקשה להגיש הצעות ואת הצעותו, לרבות עמידתו בתנאי הסף במסגרת שיקוליה. כן רשאית העירייה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על ידי המשתתף בבקשה להגיש הצעות וזאת, לפני ההחלטה על הזוכה בבקשה להגיש הצעות.
- 12.11 מסמכים
- הצעת המשתתף בבקשה להגיש הצעות תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן ולעיל): **"מסמכי הבקשה להגיש הצעות"** (כשכל פרטיהם ממולאים והם חתומים, על פי הוראות בקשה זו:
- 12.11.1 הזמנה זו להציע הצעות.
- 12.11.2 מסמך הצהרת המשתתף בבקשה להגיש הצעות, המצורף **כנספח מס' 1** לבקשה להגיש הצעות.
- 12.11.3 ערבות בקשה להגיש הצעות בנוסח טופס כתב ערבות הבקשה להגיש הצעות, המצורף **כנספח מס' 2** לבקשה להגיש הצעות.
- 12.11.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף **כנספח מס' 4** לבקשה להגיש הצעות.

- 12.11.5 תשריט המושכר, המצורף **כנספח מס' 5** לבקשה להגיש הצעות.
- 12.11.6 ההצעה הכספית של המשתתף בבקשה להגיש הצעות, המצורפת **כנספח מס' 6** לבקשה להגיש הצעות.
- 12.11.7 פירוט ניסיון קודם של המשתתף בבקשה להגיש הצעות בהתאם לקבוע בתצהיר, המצורף **כנספח מס' 7** לבקשה להגיש הצעות, לצורך בחינת עמידת הצעת המשתתף בבקשה להגיש הצעות בתנאי הסף הקבוע בסעיף 11.1 לעיל.
- 12.11.8 חוזה השכירות המצורף **כנספח א'** לבקשה להגיש הצעות ונספחיו.
- 12.11.9 אישורים כדון על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדון), התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם.
- 12.11.10 קבלה בדבר רכישת מסמכי הבקשה להגיש הצעות, על ידי המשתתף בבקשה להגיש הצעות, או מי מטעמו.
- 12.11.11 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי הבקשה להגיש הצעות, ככל ונמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להגיש הצעות.
- 12.11.12 מעטפה עליה רשום **"בקשה להגיש הצעות"** בתוכה יש להגיש את כל מסמכי הבקשה להגיש הצעות, בשני עותקים.
- 13. הבהרות בקשר עם ההצעה**
- מבלי לפגוע מן האמור בסעיף 12.10 לעיל, העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים בבקשה להגיש הצעות, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 12.11.1, 12.11.2, 12.11.4, 12.11.5, 12.11.7 - 12.11.11 לעיל.
- 14. תקינות ההצעה**
- 14.1 על המשתתף בבקשה להגיש הצעות לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי הבקשה להגיש הצעות. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 14.2 כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי הבקשה להגיש הצעות, לרבות בתנאי חוזה השכירות, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 14.3 הצעה שתוגש לאחר המועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.
- 14.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 14.5 העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים בבקשה להגיש הצעות. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל-פה למשתתפים בבקשה להגיש הצעות, אינם מחייבים את העירייה.
- 15. הודעה על הזכייה וההתקשרות**
- 15.1 הצעות המשתתפים בבקשה להגיש הצעות, תובאנה בפני ועדה של העירייה (להלן: **"הועדה"**), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה בבקשה להגיש הצעות.
- 15.2 העירייה תמסור לכל משתתף בבקשה להגיש הצעות שהגיש הצעה בבקשה להגיש הצעות הודעה בכתב על החלטתה.
- 15.3 חוזה השכירות יחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 15.4 בין הזוכה לבין העירייה יחתם חוזה השכירות, שהעתקו על נספחיו, מצורף **כנספח א'** לבקשה להגיש הצעות, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כאמור לעיל. תנאי ההתקשרות עם הזוכה יהיו

על פי תנאי הבקשה להגיש הצעות וחווה השכירות (בשינויים המחויבים), על נספחיהם ולזוכה בבקשה להגיש הצעות לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגינם.

15.5 תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו בבקשה להגיש הצעות, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות ללא תקופת האופציה, אישור ביטוחי השוכר **נספח 2** לחוזה השכירות חתום על ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח 3** לחוזה השכירות. העירייה תחתום על חוזה השכירות, כמפורט בסעיף 1.5 לפרק א' לבקשה להגיש הצעות.

15.6 היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 15.5 לעיל ו/או ביתר התחייבויותיו על-פי בקשה להגיש הצעות זה, תהא הועדה רשאית להמליץ, על ביטול הזכייה בבקשה להגיש הצעות. החלטת הועדה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

15.7 במקרה שמשותף בבקשה להגיש הצעות, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי הבקשה להגיש הצעות ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות להתקשר עם כל משותף אחר בבקשה להגיש הצעות או כל צד ג' שהוא, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות הבקשה להגיש הצעות כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות הבקשה להגיש הצעות יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על פי בקשה להגיש הצעות זה ו/או על פי כל דין.

עיריית תל-אביב יפו

בקשה להגיש הצעות

להשכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 החלק הצפוני
בנמל יפו תל אביב- יפו
למטרת הפעלת קיוסק

נספח מס' 1 – הצהרת המשתתף במכרז

נספח מס' 1

אל עיריית תל-אביב-יפו

אבן גבירול 69

תל-אביב 64162

הצהרת המשתתף בבקשה להגיש הצעות

פרטי הבקשה להגיש הצעות:

שם הבקשה להגיש הצעות: השכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 החלק הצפוני בנמל יפו תל אביב יפו למטרת הפעלת קיוסק	מספר הבקשה להגיש הצעות: 2016/
--	-------------------------------

- אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי הבקשה להגיש הצעות, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:
- אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי הבקשה להגיש הצעות והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי הבקשה להגיש הצעות ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
 - אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים בבקשה להגיש הצעות, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי הבקשה להגיש הצעות וכי אנו מקבלים על עצמנו את כל תנאי הבקשה להגיש הצעות ותנאי חוזה השכירות ונספחיו ומתחייבים למלא אחר הוראותיהם, במלואן ובמועדן.
 - אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
 - הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי ותהיה בתוקף עד יום 20 לחודש מרץ שנת 2017, או לתקופה נוספת של ארבעה (4) חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ידוע לנו כי אם תינתן דרישה להארכה כאמור, יוארך גם תוקף ערבות הבקשה להגיש הצעות בהתאם.
 - להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי הבקשה להגיש הצעות.
 - אם תתקבל הצעתנו, אנו מתחייבים, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, נמצא לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתנו בבקשה להגיש הצעות, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה, אישור ביטוחי השוכר **נספח 2** לחוזה השכירות חתום על ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח 3** לחוזה השכירות.
 - עד המצאת הערבות הבנקאית בהתאם לחוזה תשמש הערבות הבנקאית שמסרנו בנוגע לבקשה להגיש הצעות להבטחת כל התחייבויותנו על פי הבקשה להגיש הצעות.
 - אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת הערבות הבנקאית, שצרפנו לבקשה להגיש הצעות, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
 - ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
 - אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי הבקשה להגיש הצעות.

שם המשתתף/ החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר
------------------	-------	-------	-------------

9/02 03099 5

תאריך

חתימה וחותמת



ערבות בנקאית בסך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים ₪) כערובה
 סכום הערבות בש"ח סכום הערבות (במילים)

**ל-הצעה כספית לבקשה להגיש הצעות להשכרת מבנה ברח' העליה השניה מס' 1
 ברציף הצפוני נמל יפו, תל אביב-יפו**
 מטרת הערבות (תאור במלים)

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל 10,000 ש"ח.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך 20/3/2017 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנוכח לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של ארבעה חודשים ולאחר מכן לתקופה נוספת של שנים עשר חודשים על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך 20/3/2017 ועד בכלל.

מפרכה

בנק: _____ קוד בנק: _____

רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל-אביב יפו

**בקשה להגיש הצעות
להשכרת מבנה ברחוב העליה השניה מס' 1 ברציף הצפוני נמל
יפו , תל אביב-יפו
למטרת הפעלת קיוסק**

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות

נספח מס' 3

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות, עפ"י הנוסח המקובל על העירייה :

רשימת חברות ביטוח	רשימת בנקים מסחריים
<p>איילון חברה לביטוח בע"מ אליהו חברה לביטוח בע"מ ביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ חברה לביטוח אשראי - אשור בע"מ החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ</p>	<p>בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק החקלאות לישראל בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ יובנק בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ</p>
<p>רשימת בנקים למשכנתאות</p>	<p>בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ</p>
<p>בנק אדנים למשכנתאות בע"מ בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ</p>	<p>בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITIBANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)</p>

עיריית תל-אביב יפו

בקשה להגיש הצעות

להשכרת מבנה ברחוב העליה השניה מס' 1 ברציף הצפוני נמל
יפו, תל אביב-יפו

למטרת הפעלת קיוסק

חודש _____ שנת 2016

נספח מס' 4 – נוסח הצהרה על מעמד משפטי

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי

<input type="checkbox"/> חברת בע"מ	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> שיתופית	<input type="checkbox"/> אגודה	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> שותפות לא רשומה	<input type="checkbox"/> משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השיתופיות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות

ב. פרטים כלליים (יש לצרף תדפיס מרשם החברות / עמותות)

	שם המשתתף במכרז
	כתובת המשתתף במכרז
	כתובת מייל
	טלפון
	טל' נייד
	פקס
	מס' עוסק מורשה

ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ / עמותה / אגודה שיתופית / שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (שותפות רשומה או שותפות לא רשומה או משתתף במכרז (פרטי))

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

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

שם פרטי _____ שם משפחה _____

תאריך _____ חתימה _____

03074 09702 0

❖ אני מאמת/ת את חתימות מורשי החתימה של החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את _____ (החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

תאריך

רואה חשבון/ עורך דין

עיריית תל-אביב יפו

בקשה להגיש הצעות

להשכרת מבנה ברחוב העליה השניה מס' 1 ברציף הצפוני נמל
יפו, תל אביב-יפו
למטרת הפעלת קיוסק

נספח מס' 5 – תשריט המושכר

לעיון בלבד מאתר האינטרנט העירוני

עיריית תל-אביב יפו

בקשה להגיש הצעות

**להשכרת מבנה ברחוב העליה השניה מס' 1 ברציף הצפוני נמל
יפו , תל אביב-יפו**

למטרת הפעלת קיוסק

נספח מס' 6 – הצעת המשתתף בבקשה להגיש הצעות

הצעת המשתתף בבקשה להגיש הצעות

בקשה להגיש הצעות: להשכרת מבנה ברחוב העליה השניה מס' 1 ברציף הצפוני של יפו, תל אביב-יפו למטרת הפעלת קיוסק

לאחר שעיינו במסמכי הבקשה להגיש הצעות, אנו מציעים לשלם, תמורת שכירת המושכר ובהתאם לתנאי חוזה השכירות נספח א לבקשה להגיש הצעות, **דמי שכירות חודשיים**, בסך של _____ ₪
(שקלים חדשים), **לא כולל מע"מ**.

ידוע לנו כי:

דמי השכירות יוגדלו בהתאם לקבוע בסעיף 8 לחוזה השכירות, על תתי סעיפיו.

לדמי השכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה לפי העניין יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.

אנו נישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ (לרבות, אך לא רק, מע"מ בגין השכירות כנגד חשבונית עסקת אקראי), אשר יחולו בקשר עם השכירות נשוא בקשה להגיש הצעות זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו.

חתימת וחותמת המשתתף בבקשה להגיש הצעות

תאריך

עיריית תל-אביב יפו

בקשה להגיש הצעות

להשכרת מבנה ברחוב העליה השניה מס' 1 ברציף הצפוני נמל
יפו, תל אביב-יפו

למטרת הפעלת קיוסק

נספח מס' 7 – תצהיר המשתתף

להוכחת ניסיון המשתתף בבקשה להגיש הצעות בניהול והפעלת קיוסק

**נוסח תצהיר המשתתף בבקשה להגיש הצעות להוכחת ניסיון
בהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף 13.1 לפרק ב' בבקשה להגיש הצעות**

1. אני הח"מ, _____ מס' זיהוי _____, *לאחר שהוזהרתי, כי עליי לומר את האמת וכי לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

2. המשתתף בבקשה להגיש הצעות הינו בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של קיוסק ו/או בית אוכל ו/או מסעדה ו/או דוכן מיצים ו/או עגלת קפה ו/או מזנון, אחד לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר חודשים (18 חודשים), מתוך השנים 2013, 2014, 2015, 2016, וכמפורט בטבלה שלהלן:

שם העסק	כתובת	תיאור בית העסק (שטח, מיקום, מרכולת וכיוב')	תקופת הפעלה (מתאריך _____ עד לתאריך _____)	איש קשר

• ככל שהניסיון אינו של המשתתף בבקשה להגשת הצעות יש לפעול בהתאם לסעיף 12.5.2 או 12.6.2 או 12.7.1

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

חתימת המצהיר

אישור (למשתתף בבקשה להגיש הצעות שאינו תאגיד):

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפניי _____ מס' זיהוי _____, ולאחר שהוזהרתי אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחותמת עו"ד

אישור (למשתתף בבקשה להגיש הצעות שהינו תאגיד):

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפניי _____ מס' זיהוי _____, אשר הוכח לי כי הינו מורשה חתימה ב _____, ** ולאחר שהוזהרתי אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

עיריית תל-אביב יפו

בקשה להגיש הצעות

להשכרת מבנה ברחוב העליה השניה מס' 1 ברציף הצפוני נמל יפו , תל אביב-יפו

למטרת הפעלת קיוסק

חלק ב'

הבקשה להגשת הצעות

נספח א'

חוזה השכירות על נספחיו

חוזה שכירות

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב - יפו ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: עיריית תל אביב - יפו
(להלן: "המשכיר")

- מצד אחד -

ובין:

ח.פ.ת.ז. / מס' תאגיד

(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

הואיל:

והמשכיר הינו הבעלים של החלקה כהגדרתה להלן, עליה בנוי המושכר, כהגדרתו להלן;

הואיל:

והמשכיר פרסם את הבקשה להגיש הצעות כהגדרתה להלן, ביום _____ לחודש _____ שנת 2016;

הואיל:

ובהתאם להחלטת ועדת _____ של המשכיר בישיבה מס' _____ מיום _____ הוכרזה, הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה בבקשה להגיש הצעות;

הואיל:

והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר, כהגדרתו להלן, תמורת דמי השכירות, כהגדרתם להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופת השכירות, בתמורה, למטרת השכירות, כהגדרתם להלן והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר במצבו הנוכחי ("as is"), בכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן;

הואיל:

והשוכר לא שילם וגם לא ישלם בעתיד, כל כספים או תמורה שהם למשכיר, שהינם בגדר דמי מפתח על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל"ב - 1972;

הואיל:

וחוזה שכירות זה והשכירות על פיו אינם מוגנים על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל"ב - 1972;

לפיכך, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות משנה

1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 הגדרות

1.2.1 השכירות על פי חוזה זה, שתחל ביום מסירת החזקה לשוכר, למשך שנתיים;

1.2.2	האופציה	אופציה של המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדית להאריך את השכירות בשנה לאחר תום תקופת השכירות שתחל ביום _____ ל _____ שנים, קרי, עד ליום _____; חוזה זה על כל נספחיו;
1.2.3	"החוזה"/"חוזה זה" -	
1.2.4	"החלקה" -	חלקה 4 בגוש מס' 7037 כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצ"ב כנספת מס' 5 לחוזה זה;
1.2.5	"המושכר" -	מבנה בן קומה אחת, ברחוב העליה השניה מס' 1 הרציף הצפוני בנמל יפו בתל אביב-יפו, הבנוי על חלק מן החלקה ותחום בקו בצבע שחור מעובה בתשריט נספח מס' 1 לחוזה;
1.2.6	"השטח המוצמד"	שטח פתוח הצמוד למבנה המסומן על גבי התשריט נספח מס' 1 לחוזה בשטח של 15 מ' היקפי לצורך הצבת כיסאות בר בלבד.
1.2.7	"הבקשה להגיש הצעות"	-בקשה להגיש הצעות להשכרת מבנה ברחוב העליה השניה מס' 1 ברציף הצפוני נמל יפו למטרת הפעלת קיוסק אשר פורסם על ידי המשכיר, על נספחיו;
1.2.8	"המנהל" -	מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמו;
1.2.9	"המשכיר" -	עיריית תל אביב – יפו (גם: "העירייה");
1.2.10	"הפרשי הצמדה למדד" -	שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל- 1;
1.2.11	"הקיוסק" -	קיוסק כהגדרתו להלן: מקום לממכר משקאות קלים, משקאות חמים לרבות קפה על סוגיו השונים, עוגות, כעכים, לחמניות, כריכים, ממתקים למיניהם, גלידה, שלגונים, סיגריות, פיצוחים, פיצוחים במשקל, שוקולדים וכן הכנה ומכירה של כריכים ונקניקיות אשר ינוהל ויופעל ע"י השוכר במושכר והכל בכפוף לאמור בחוזה זה;
1.2.12	"השוכר" -	_____;
1.2.13	"מדד המחירים לצרכן" -	מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו;
1.2.14	"מדד בסיס" -	מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום _____ בחודש _____ שנת _____, בגין חודש _____ שנת _____;
1.2.15	"מדד קובע" -	מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;
1.2.16	"מטרת השכירות" -	קיוסק;
1.2.17	"עבודות פנימיות" -	עבודות בתוך המושכר ככל שתבוצענה טעונות אישור מראש ובכתב של המנהל;
1.2.18	"ערבות שכירות" -	ערבות בנקאית בנוסח נספח מס' 3 לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה;
1.2.19	"ריבית פיגורים" -	ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל

מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום
בפועל;

1.3 נספחים

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה:

- | | | |
|-------|--------------------|-----------------------------|
| 1.3.1 | נספח מס' 1 לחוזה - | תשריט שטח המושכר; |
| 1.3.2 | נספח מס' 2 לחוזה: | אישור עריכת ביטוחי השוכר; |
| 1.3.3 | נספח מס' 3 לחוזה - | נוסח ערבות השכירות; |
| 1.3.4 | נספח מס' 4 לחוזה - | נסח רישום מקרקעין של החלקה; |

1.4 כותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשה לצורך פירושו.

2. הצהרות השוכר

- 2.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את החלקה ואת המושכר ואת השטח המוצמד, פיזית ומשפטית, לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם, בדק את התכניות החלות על החלקה ו/או על המושכר ו/או על השטח המוצמד ויעודם על פי הדין, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת פגם, מום או ברירה אחרת ביחס לחלקה ו/או למושכר ו/או לשטח המוצמד ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם.
- 2.2 השוכר מצהיר, כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במושכר על פי הדין.
- 2.3 השוכר מצהיר, כי כל העבודות הפנימיות במושכר באם יבוצעו ככל שיבוצעו וזאת לאחר אישור מראש ובכתב של המנהל, יהיו על פי כל רישיון או היתר ככל שיידרשו על פי כל דין ועל חשבונו והוצאותיו של השוכר בלבד.
- 2.4 השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות פנימיות במושכר ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.
- 2.5 השוכר מצהיר, כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר לחלקה ו/או למבנה ו/או למושכר ו/או לשטח המוצמד והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו לבקשה להגיש הצעות ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם החלקה ו/או המושכר ו/או לשטח המוצמד, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמם, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 2.6 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם יימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכיר מיידית על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.
- 2.7 השוכר מצהיר כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה.
- 2.8 השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.
- 2.9 השוכר מצהיר כי הינו עוסק מורשה וכי הוא מנהל ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, או פטור מניהולם וכי יישאר עוסק מורשה וימשיך לנהל את ספריו על פי חוק למשך כל תקופת השכירות.
- 2.10 השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך, שהצהרותיו על-פי חוזה זה ודמי השכירות על פי חוזה זה, הוצהרו וחושבו (לפי העניין) וכן בעבודות הפנימיות שיבוצעו על ידו וקיום כל התחייבות אחרת שלו על פי חוזה זה וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות ההתאמה

ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות הפנימיות על ידו והוא ישיב את המושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת האופציה, אם תמומש זכות הברירה על ידי המשכיר, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור עבודות הפנימיות ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל ויערוך.

2.11 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומש, בהתאם לדין ולהנחיות ונוהלי מנהל ההנדסה בעירייה והרשויות המוסמכות.

2.12 השוכר מצהיר, כי ידוע לו שאינו רשאי להגיש כל בקשה שהיא לרישום כל זכות שהיא בקשר עם המושכר במרשם כלשהו ולמשכיר נתונה הזכות הבלעדית לרישום כאמור ו/או לרישום כל החלטה בקשר עם הזכויות במושכר (לרבות בשם הקיוסק) בלבד. מובהר, כי אי-מימוש זכות המשכיר לרישום כאמור, לא יקנו לשוכר זכות כלשהי לגבי הקיוסק ו/או בקניין הרוחני בו.

2.13 השוכר מצהיר כי ידאג לרמת ניקיון גבוהה במושכר ובשטח המוצמד וכי ידוע לו שעליו לפנות את האשפה בעצמו למתקני אשפה המצויים במחסן 2 בנמל יפו או בכל מקום אחר בנמל וכפי שתורה העירייה.

2.14 סעיף 2 הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3. מסירת החזקה במושכר

3.1 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר, תוך שבעה ימים מיום ממועד חתימת העירייה על חוזה זה, על פי תנאי הבקשה להגיש הצעות, בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, הפקיד את ערבות השכירות כמפורט בסעיף 20 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיף 16 להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה ולשנת השכירות השנייה כמפורט ובכפוף לאמור בסעיף 8 להלן (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").

3.2 מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר, תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך כי השוכר קיבל את המושכר לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה, כמפורט בפרוטוקול מסירת החזקה במושכר (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

3.3 אם לא יופיע השוכר לקבלת החזקה במושכר, במועד הודעת המשכיר, ייחשב תאריך זה כתאריך העמדת המושכר לרשותו בהתאם לחוזה זה והשוכר ייחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה ותחולנה עליו כל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל.

3.4 במועד מסירת החזקה תבוצע על ידי הצדדים קריאת מוני המים והחשמל, ככל שקיימים במושכר. ככל שלא קיימים מונים אלו, יותקנו המונים על ידי השוכר ועל חשבונו.

4. תקופת השכירות

4.1 תקופת השכירות במושכר, הינה תקופה של שנתיים (24 חודשים), שתחילתה במועד מסירת החזקה, בהתאם לפרוטוקול המסירה שיהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

4.2 תקופת האופציה:

4.2.1 למשכיר זכות ברירה (אופציה), להאריך את תקופת השכירות לתקופה של שנה (12) חודשים נוספים, החל ממועד סיום תקופת השכירות, בהתאם לתנאי חוזה השכירות. למען הסר ספק, משכה הכולל של תקופת השכירות, כולל תקופת האופציה, ככל שתמומש זכות הברירה על ידי המשכיר, יהיה לכל היותר, שלושים ושישה (36) חודשים.

4.2.2 החליט המשכיר לממש את זכות האופציה, ייתן על כך הודעה בכתב לשוכר תשעים (90) יום, לפני תום תקופת השכירות (להלן: "**הודעת המשכיר**").

4.2.3 דמי השכירות בתקופת האופציה יקבעו בהתאם לאמור בסעיף 8.11 להלן.

4.2.4 בכפוף להודעת המשכיר, תקופת השכירות תוארך למשך תקופת האופציה על פי שיקול דעתו הבלעדית של המשכיר וזאת בנוסף, להתקיים כל התנאים הבאים במצטבר:

- 4.2.4.1 השוכר הפקיד בידי המשכיר המחאות בגין דמי שכירות עבור מלוא תקופת האופציה, ערבות שכירות לתקופת האופציה ואישורי ביטוח לתקופת האופציה.
- 4.2.4.2 השוכר מילא, בתקופת השכירות, אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן ;
- 4.2.4.3 בתקופת האופציה יחולו כל תנאי חוזה זה בשינויים המחויבים.
- 4.3 השוכר מצהיר בזאת במפורש, כי נלקחה על ידו בחשבון העובדה, שתקופת השכירות לא תוארך, עקב אי מימוש זכות האופציה ע"י המשכיר או עקב אי התקיימות תנאי כלשהו מבין כל התנאים המנויים לעיל וכי יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, לרבות בגין הפסד רווח, אם לא תוארך תקופת השכירות, עקב אי התקיימות איזה מהתנאים הקבועים לעיל.

חיבור המושכר למערכות

- 4.3.1 אם יידרש על ידי הרשויות המוסמכות, כי יותקנו במושכר, מתזים (ספרינקלרים), ירכוש השוכר על חשבונו ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, מתזים העומדים בכל תקן נדרש על ידי הרשויות המוסמכות ויתקנים על חשבונו, בתיאום ובאישור המשכיר ועל חשבון השוכר.
- 4.3.2 ככל שתידרש אספקת גז למושכר, תבוצע אספקה זו באמצעות בלוני גז/באמצעות צובר, במיקום ובאישור מראש של המשכיר.
- 4.3.3 חיבור המושכר למערכות המים והחשמל יהיה באישור המשכיר ועל חשבון השוכר.

אי תחולת חוקי הגנת הדייר

5.

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי :

- 5.1 השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם למשכיר סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המושכר והחוזה, וכי עם פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.
- 5.2 חוזה זה, השכירות על פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיו מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או ע"י הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או לשכירויות הגנה מסוג דומה להגנות עפ"י חוקים כאמור והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד עפ"י כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על המושכר ועל חוזה זה.

מטרת השכירות והפעלת המושכר

6.

- 6.1 השוכר ישתמש במושכר, במשך תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל ותמומש, הינה אך ורק למטרת ניהול והפעלת קיוסק כהגדרתו להלן :
- מקום לממכר משקאות קלים, משקאות חמים לרבות קפה על סוגיו השונים, עוגות, כעכים, לחמניות, כריכים, ממתקים למיניהם, גלידה, שלגונים, סיגריות, פיצוחים, פיצוחים במשקל, שוקולדים וכן הכנה ומכירה של כריכים ונקניקיות אשר ינוהל ויופעל ע"י השוכר על חלק מן החלקה בכפוף לאמור בחוזה זה ; (להלן: "מטרת השכירות")**
- 6.2 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות ולנהוג במושכר במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת השכירות, כך שלא תהיה פגיעה במושכר על פי חוות דעת המשכיר ובכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.
- 6.3 השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידי המשכיר ועל פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת השכירות.
- 6.4 מובהר בזאת, כי הצבת שולחנות וכסאות ו/או כל ציוד אחר, בסביבת המושכר ו/או השטח המוצמד, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות כל דין וקבלת כל היתר ו/או אישור דרוש על-פי כל דין ו/או

הנחיות העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת המנהל ובתנאים שיקבעו על ידו וע"פ שיקול דעתו.

6.5 סעיף 6 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. שם הקיוסק

7.1 שם הקיוסק יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבונות, מסמכים רשמיים של הקיוסק וכיו"ב.

7.2 שילוט כלשהו לרבות שילוט עם שם הקיוסק, יוצבו בחזית ו/או על קירותיו החיצוניים של הקיוסק אך ורק לאחר קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר ולמיקומו, יגיש השוכר כל בקשה שיש להגישה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות וכן יישא בכל אגרה ו/או היטל ו/או תשלום ו/או מס ו/או הוצאה הכרוכים בהתקנת השילוט והצבתו.

7.3 ככל ששילוט אשר יוצב על ידי השוכר לא יתאם את האמור לעיל, רשאית העירייה לדרוש את הסרתו או התאמתו לאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

7.4 מוסכם ומובהר, כי מלוא זכויות הקניין הרוחני מכל מין וסוג שהוא בשם הקיוסק, כפי שיאושר על-ידי המנהל - אף אם הוצע על-ידי השוכר, וכפי שיהא ידוע מעת לעת ו/או בכל רעיון ו/או מידע הנוגע לקיוסק הינו קניינו הבלעדי והמוחלט של המשכיר, ואין ולא תהיה לשוכר כל זכות קניינית או אחרת בהם, לרבות זכות לעשות בהם שימוש, והשוכר מתחייב שלא לעשות ולהימנע מכל פעולה שעלולה לפגוע בכל דרך שהיא בזכויות אלו של המשכיר.

8. דמי השכירות

8.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר, במהלך תקופת השכירות והאופציה ככל שתנתן, דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪* (שקלים חדשים) (להלן: "דמי השכירות").

* כאן יוכנס סכום דמי השכירות שהוצע על ידי השוכר במסגרת הצעתו לבקשה להגיש הצעות.

8.2 לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כחוק.

8.3 דמי השכירות ישולמו כל רבעון, ב-1 לחודש הראשון של כל רבעון בכל שנה בתקופת השכירות, עבור שלושת (3) חודשי אותו רבעון מראש. בגין ברבעון הראשון של שנת השכירות הראשונה ו/או שנת האופציה ככל שתהיה ישולמו דמי השכירות עם חתימה השוכר על החוזה (להלן: "ההמחאה הראשונה").

8.4 שלוש (3) המחאות בגין תשעת (9) החודשים האחרונים של שנת השכירות הראשונה וארבע (4) בגין שנת השכירות השנייה יימסרו על ידי השוכר למשכיר במועד חתימת החוזה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לפי שלושה (3) חודשים מסכום דמי השכירות הנקובים בהצעת השוכר בבקשה להגיש הצעות, בתוספת מע"מ כחוק. מועד פירעון ההמחאה הראשונה יהיה עם חתימת השוכר על החוזה, תאריכי הפירעון של שלוש (3) ההמחאות הנותרות לשנת השכירות הראשונה, יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בשנת השכירות הראשונה. תאריכי הפירעון של ארבע (4) ההמחאות לשנת השכירות השנייה, יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בשנת השכירות השנייה.

8.5 שישים (60) יום לפני תחילת האופציה ככל שתאושר, יפקיד השוכר בידי המשכיר ארבע (4) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות בשנת האופציה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לשלושה (3) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק ובתוספת 10% (עשרה אחוזים), על דמי השכירות ששולמו על ידו בתקופת השכירות, כמפורט בסעיף 8.11 לעיל.

8.6 לאחר תום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "דרישת התשלום"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.

8.7 לכל תשלום דמי שכירות יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על פי הדין, במועד תשלום דמי השכירות בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על ידו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.

- 8.8 המשכיר מצהיר כי הינו מלכ"ר.
- 8.9 המשכיר ימסור לשוכר, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות למשכיר אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.
- 8.10 תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי אגף נכסי העירייה וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו ושבנו יהיו הבנקים פתוחים לעסקים. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו קבוע בסעיף 8.3 דלעיל.
- 8.11 ככל שתמומש האופציה, על ידי המשכיר, כמפורט בסעיף 4.2 לעיל, ישלם השוכר למשכיר, בגין כל חודש מחודשי תקופת האופציה, את דמי השכירות ששולמו על ידו בתקופת השכירות, בתוספת 10% (עשרה אחוזים), דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (להלן: "דמי השכירות בתקופת האופציה"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.
- 8.12 תשלום דמי השכירות בתקופת האופציה יבוצע באופן זהה ובשינויים המחויבים, לתשלום דמי השכירות בתקופת השכירות.
- 9. תשלומים אחרים**
- 9.1 השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה ונספחיו, בין אם הינם חלים, על פי הדין, על המשכיר ובין על השוכר.
- 9.2 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל תשלומי ארנונה, וכן, כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין, על מחזיק ו/או שוכר במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במושכר (יובהר - אם עסקו של השוכר ינוהל בחלק מהמושכר בלבד), לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 9.3 הוטל תשלום כני"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות או תקופת האופציה ככל שתהיה, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כני"ל ישולמו ע"י השוכר במועד שנקבע לכך על ידי הרשויות.
- 9.4 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר, לרבות ניקיון פנים של המושכר, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר הנובעות מהשימוש שהשוכר עושה במושכר והכל באופן שהמושכר יישאר בכל עת, במצבו ביום מסירת החזקה במושכר.
- 9.5 השוכר יישא, לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות צריכת מים, חשמל, גז וטלפון.
- 9.6 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית תל אביב ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על חוזה שכירות זה ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיוורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.
- 9.7 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.
- 9.8 במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו

הראשונה, כשהוא צמוד למדד עפ"י עקרונות ההצמדה כאמור בסעיף 8.2 לעיל, מיום הוצאתו על ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים.

9.9 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על ידי השוכר בלבד.

9.10 התחייבויות השוכר עפ"י סעיפים 9.1 - 9.8 הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. פיגור בתשלומים

10.1 במקרה של פיגור על-ידי השוכר בתשלום דמי השכירות, או כל סכום אחר שהשוכר חייב לשלם למשכיר, תתווסף לסכום שבפיגור, ריבית הפיגורים על אותו סכום. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום בו שילם אותו בפועל.

התייחס הפיגור לסכום ששולם ע"י המשכיר לצד שלישי במקום השוכר, תחושב ריבית הפיגורים, עבור התקופה מהיום בו שילם המשכיר את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו בפועל ע"י השוכר, שילם המשכיר לצד השלישי, ריבית ו/או קנס פיגורים ו/או הוצאות בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו אלה כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר.

פיגור השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם למשכיר בהתאם לחוזה זה, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון ריבית הפיגורים, אחר כך על חשבון הקרן. הייתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המשכיר, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

10.2 אין ולא יהיה בהוראות סעיף 10.1 דלעיל, או בקבלת ריבית פיגורים עפ"י סעיף זה, כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל בנוסף לריבית הפיגורים הנ"ל גם כל סעד אחר שהמשכיר יהיה זכאי לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור ולא יהיה בקבלת ריבית הפיגורים כאמור משום ויתור מטעם המשכיר על זכותו לסעדים אלה.

10.3 פיגור חוזר, העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם למשכיר על פי חוזה זה יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה, המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על פי חוזה זה ועל פי כל דין, בקשר להפרה יסודית של החוזה.

11. העברת זכויות

11.1 השוכר מתחייב:

11.1.1 לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר;

11.1.2 לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;

11.1.3 לא למסור לאחר את החזקה במושכר או בכל חלק ממנו;

11.1.4 לא למסור את ניהול המושכר ו/או הפעלתו לאחר;

11.1.5 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;

11.1.6 לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;

11.1.7 יראו כהעברת זכויות במושכר אף את הפעולות או האירועים הבאים:

11.1.8 אם השוכר הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לעניין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה.

11.1.8.1 צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה.

11.1.8.2 העברת זכויות בין יחידי השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.

11.1.9 אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.

11.2 זכויותיו של השוכר מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או מדרגה כלשהי.

- 11.3 התחייבויות השוכר עפ"י סעיף 11.1 ו- 11.2 דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 11.4 המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיו כולן או מקצתן על פי חוזה זה, וכן לשתף כל גורם או גוף בחכירה כראות עיניו (להלן: "הנעבר"), ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר ובלבד, שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.
- 11.5 סעיף 11 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. רישיונות

- 12.1 השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר ובשטח המוצמד בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל הרישיונות והאישורים הדרושים עפ"י כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים או אחרים, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 והתקנות והצווים מכוחו ולהשיג על חשבונו ועל אחריותו כל רישיון ואישור כאמור טרם הפעלת כל עסק במושכר, כולו או חלקו, התחייבויות השוכר על-פי סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 12.2 למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על השוכר בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות עפ"י חוזה זה.
- 12.3 מודגש ומובהר במפורש, כי הצבת שולחנות ו/או כסאות בשטח המוצמד למושכר, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות כל דין וקבלת כל האישורים, הרישיונות וההרשאות הדרושים לו על-פי כל דין ובכפוף לקבלת אישור המנהל, מראש ובכתב, להצבת השולחנות ו/או הכיסאות ו/או כל ציוד אחר. מובהר בזאת כי המנהל רשאי להתנות אישור זה בתנאים.
- 12.4 על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן ע"י רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.
- 12.5 לא החל השוכר את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על פי סעיף זה דלעיל, יחולו על השוכר כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא בה סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר.
- 12.6 השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר והשטח המוצמד הינם בהתאם למטרת השכירות, לרבות, הנחיות וכל רשות מוסמכת אחרת, דרישות העירייה לרבות מינהל ההנדסה בעירייה, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת החוזה.
- 12.7 במקרה ורשות מוסמכת כלשהי התנתה את הוצאת הרישיון להפעלת העסק של השוכר במושכר, בביצוע שינויים בתוך המושכר, יהיה על השוכר לבקש הסכמת המנהל מראש לביצוע כל שינוי כזה. המשכיר יהיה זכאי להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. הסכים המנהל לשינוי, יהיה השוכר רשאי לבצעו על חשבון השוכר בתנאים שהותנו על ידי המנהל, ככל שהותנו.
- 12.8 השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו וכי לפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.
- 12.9 השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או גסם לאחר ראייה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו.
- 12.10 סעיף 12 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13.1 השוכר מתחייב:

- 13.1.1 להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם תמומש, את המושכר ואת מערכותיו ולקיימם במצב טוב ומתוקן, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, ובהתאם להנחיות והוראות המשכיר ו/או מי מטעמו וכן, לבצע כל תיקון שיידרש על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו במושכר, תוך תקופה שיקבע המשכיר;
- 13.1.2 להשתמש במושכר, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליו;
- 13.1.3 לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה.
- 13.1.4 לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו;
- 13.1.5 להודיע למשכיר על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו מיד משנודע לו על כך;
- 13.1.6 לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למושכר ו/או למערכותיו.
- 13.2 תיקונים כאמור בסעיף 13.1 זה יבוצעו בפועל על ידי השוכר ועל חשבונו ואך ורק ע"י עובדים מקצועיים. תיקונים הקשורים בחזיתות המבנה ו/או בשלד המבנה, יבוצעו בפועל על ידי השוכר ועל חשבונו וזאת באמצעות עובדים מקצועיים אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי המשכיר.
- 13.3 מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 13.1 דלעיל ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לבצע במושכר כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שיציג המשכיר.
- 13.4 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ומסביב לו, למנוע כל הצטברות של אשפה על ידי פינויה המידי למתקני האשפה של הנמל הנמצאים במחסן 2 או בכל מקום אחר בנמל וכפי שתורה העירייה מעת לעת. ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המשכיר, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.
- 13.5 השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן על חזית המושכר, או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר, יגיש השוכר למשכיר כל בקשה שיש להגישה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגישה השוכר לרשויות המוסמכות וישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.
- 13.6 אנטנות למיניהן יותקנו במושכר אך ורק בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 13.7 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו לבקר במושכר בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למושכר.
- 13.8 השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א בטיחות ובטחון, וירכוש על חשבונו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הג"א.

- 13.9 השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שייעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לכל צד ג' שהוא בתחומי המושכר.
- 13.10 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הני"ל, כולן או חלקן.
- 13.11 השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפותו בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכיר בשל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר לעיל. המשכיר לא יהיה אחראי אחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר למעט אם המעשה או המחדל נעשה על ידי המשכיר, או מי מטעמו.
- 13.12 השוכר ישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכיר ובין אם יוטל על השוכר.
- 13.13 שום דבר מהאמור בחוזה זה וכן, שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם המשכיר לא יחשב כהרשאה של המשכיר לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה ממנו ו/או בניגוד לכל דין.
- 13.14 סעיף 13 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. איסור ביצוע שינויים במושכר

- 14.1 השוכר מתחייב, כי יבוצעו על ידו עבודות פנימיות (ככל שיבוצעו) אך ורק בהתאם להסכמות המנהל מראש ובכתב ולשביעות רצונו של המנהל.
- 14.2 השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, ללא קבלת הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- 14.3 המנהל יהיה רשאי למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כני"ל שלא קיבל את אישורו מראש ובכתב, להרוס כל שינוי ו/או תוספת, או להורות לשוכר להשיב את המצב לקדמותו, לאחר שנתנו התראה על כך בכתב לשוכר ארבעה עשר (14) ימים מראש. השוכר מתחייב כי במידה והמנהל ינצל זכותו לפעול כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המנהל את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות המשכיר ביחס לסכומים אלא יחייבו את השוכר ללא ערעור.
- 14.4 מבלי לפגוע באמור לעיל, המנהל יהיה רשאי לקבוע, על פי שיקול דעתו הבלעדי, האם תוספות שנעשו, בין ברשות ובין שלא ברשות, יוסרו בתום תקופת השכירות או האופציה ככל שתהיה, או שיהיו בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא כל תמורה בגינם לשוכר.
- 14.5 סעיף 14 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. אחריות השוכר

- 15.1 השוכר יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שימצא במושכר ו/או בחלקה והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, מוזמניו, לקוחותיו ואנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.
- 15.2 המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרי ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר והשוכר נוטל על עצמו כלפי המשכיר, את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלמו או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כני"ל.
- 15.3 המשכיר בסעיף זה כולל את המשכיר, עובדיו, סוכניו, שליחיו ו/או כל הבא מכוחו וכל אלה לא יהיו אחראים לכל נזק מכל מין וסוג שהוא כאמור לעיל.

- 15.4 השוכר יפצה ו/או ישפה את המשכיר בגין כל תביעה, חיוב, הוצאה, נזק או הפסד שיגרמו לו בקשר לנזקים הנזכרים לעיל בסעיף זה, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.
- 15.5 סעיף 15 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. ביטוח

16.1 ביטוחי השוכר בתקופת השכירות :

16.1.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או על-פי דין, מתחייב השוכר, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, למשך כל תקופת השכירות, לרבות בתקופת האופציה, אם תמומש, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף **כנספת 2** לחוזה זה כפי המפורט להלן :

16.1.1.1 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 16.1.1 להלן, החל ממועד מתן אישור להפעלת המושכר לשוכר, ועד תום תקופת השכירות, לרבות בתקופת האופציה, אם תמומש, יערוך השוכר את הביטוחים המפורטים **כנספת 2** לחוזה זה בלבד (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי השוכר**").

אישור עריכת ביטוחי עבודות ההתאמה ואישור עריכת ביטוחי השוכר יכוננו להלן יחדיו: "**אישורי עריכת הביטוחים**".

16.1.2 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר, את אישורי עריכת הביטוחים, כשהם חתומים על ידי המבטח בהתאם למפורט להלן :

16.1.2.1 **עד למועד תחילת תקופת השכירות**, ימציא השוכר למשכיר את אישור עריכת ביטוחי עבודות ההתאמה.

16.1.2.2 **עד למועד מתן אישור להפעלת המושכר** וכתנאי להפעלת המושכר, ימציא השוכר למשכיר את אישור עריכת ביטוחי השוכר.

16.1.3 השוכר מצהיר, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים, חתומים ובמועדים הקבועים בסעיף 16.1.2 לעיל, מהווים תנאי לתחילת תקופת השכירות או מתן אישור להפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, לפי העניין. המשכיר יהיה זכאי שלא למסור את החזקה במושכר לשוכר ו/או להתיר לשוכר לעשות שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות, ו/או למנוע הכנסת נכסים ו/או ציוד ו/או מלאי כלשהם למושכר, אם לא יומצאו לו אישורי עריכת הביטוחים, חתומים על-ידי המבטח כאמור ובהתאם ליתר הוראות חוזה זה.

16.2 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחים המפורטים באישורי עריכת הביטוחים, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח נוסף או משלים לביטוחים המפורטים באישורי עריכת הביטוחים, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, לעניין ביטוחי חבויות וזאת, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

16.3 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על פיהם.

16.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אי המצאת אישור עריכת ביטוחי עבודות ההתאמה ו/או אישור עריכת ביטוחי השוכר, שהם חתומים ע"י המבטח, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי חוזה זה לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל חובת תשלום שחלה על השוכר והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי החוזה, גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות השוכר ו/או קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים במושכר ו/או שימוש במושכר, בשל אי הצגת אישורי הביטוח החתומים במועד.

- 16.5 לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד תום תקופת כל ביטוח שהוא אשר נערך על ידי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור על הארכת תוקף הביטוח בהתאם, כך שבכל עת בתקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, יהיו אישורי עריכת הביטוחים, לפי העניין, בתוקף.
- 16.6 המשכיר רשאי לבדוק את אישורי עריכת הביטוחים שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בפרק זה. השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי עריכת הביטוחים וזכותו להורות על תיקון הביטוחים המפורטים בהם, אינה מטילה על המשכיר או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי חוזה זה.
- 16.7 השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא כי הביטוחים יחודשו מעת לעד לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או תקופת השכירות.
- 16.8 השוכר מתחייב לפעול לשם קיום נוהלי הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או תקופת השכירות.
- 16.9 השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר יחוייב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו החריגה של השוכר, ישלם השוכר למשכיר את התוספת האמור, מיד עם דרישתו הראשונה.
- 16.10 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות הקבועים **בנספח 2** לחוזה זה, הינם בבחינת המינימום המוטל על השוכר. על השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 16.11 סעיף 16 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד

- 17.1 השוכר מתחייב בתום תקופת השכירות או בתום תקופת האופציה, אם תמומש, או בכל מקרה של ביטול או סיום השכירות, על פי הוראות חוזה זה ונספחיו, מכל סיבה שהיא, להחזיר את המושכר לידי המשכיר כשהמושכר חופשי מכל אדם ומכל חפץ ללא כל שהייה או מניעה, וזאת, במצבו במועד מסירת החזקה ו/או במועד ביצוע עבודות פנימיות אם בוצעו כאלה, ולאחר שביצע ניקיון יסודי במושכר בהתאם למטרת השכירות.
- 17.2 אם לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כאמור בסעיף 17.1 לעיל, במצב טוב כמפורט בסעיף 17.1 לעיל, הוא יהיה חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:
- 17.2.1 סך השווה לכפל דמי השכירות היחסיים, לכל יום של איחור, בצירוף מע"מ כחוק;
- 17.2.2 בנוסף, כל הוצאה שבה יישא המשכיר לצורך פינוי המושכר לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין;
- 17.3 הסכומים הנ"ל, יהוו דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על ידי הצדדים בהתחשב בכל נסיבות העניין, אין ולא יהיה בתשלום על-פי הסעיפים לעיל, כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או לפגוע בכל זכויותיו האחרות של המשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין ובזכותו לתבוע את פינוי המושכר והחזרתו כאמור.
- 17.4 לפחות ארבעה עשר (14) יום לפני מועד פינוי המושכר והחזרתו על יד השוכר למשכיר, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המשכיר בנוכחות נציג השוכר. המשכיר יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב

בהם על-פי הוראות חוזה זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר למושכר שבעה (7) ימים מראש.

17.5 לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי המושכר, עד תום שבעה (7) ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המושכר על חשבון המושכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות, יחשב לתקופה שבה פיגר המושכר בפינוי המושכר. המושכר ישלם למשכיר, עם דרישתו הראשונה, את מלוא ההוצאות ודמי התיקונים אשר המשכיר הוציא לשם הבאת המושכר למצב המתואר בסעיף 17.1 לעיל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.

17.6 בכל מקרה של אי פינוי המושכר על ידי המושכר כאמור לעיל, יחשב המושכר וכל הבא או הנמצא במושכר מטעמו או ברשותו כמסיג גבול וכ"פולש טרי" למושכר והמשכיר יהיה זכאי להיכנס למושכר או לכל חלק ממנו, לתפוס את החזקה בו בכוח, לפנות מן המושכר כל אדם מטעם המושכר ו/או כל חפץ השייך למושכר ולאחסנם על חשבון המושכר וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר בגין אי פינוי המושכר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

המושכר מצהיר כי המשכיר ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא, אשר ייגרם למושכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר על פי הוראות חוזה זה, הציוד והרכוש מן המושכר ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכיר בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.

17.7 סעיף 17 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18. פינוי או נטישה מוקדמים

18.1 מובהר בזאת, שככל ותופסק הפעלת המושכר על ידי המושכר למשך תקופה רצופה שתעלה על שישים (60) יום, בכל עת במהלך תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל שתהיה, מוקנית למשכיר הזכות לבטל חוזה זה בהודעה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע בכל סעד או זכות להם זכאי המשכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין. ניתנה הודעה על ידי המשכיר על ביטול החוזה כאמור, יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 24 להלן.

18.2 עזב המושכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת האופציה (אם מומשה), בין אם עשה זאת מרצונו החופשי, ובין אם התקיימה עילה לפינויו על פי הוראות חוזה זה ובין אם מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, ישלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים וכל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה (להלן: "התשלומים") עד לתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר.

18.3 התשלומים יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהמושכר כל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה.

18.4 הוראות סעיף זה יחולו בין אם השכיר המשכיר את המושכר לאחר העזיבה ובין אם לאו.

18.5 במקרה של ביטול החוזה על ידי המשכיר לא יראו ביטול זה כחל על הוראות סעיף זה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהודעת הביטול ובלבד שהביטול נעשה באשמת המושכר.

18.6 הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה בו עזב המושכר את המושכר עקב הפרת החוזה על ידי המשכיר, בהפרה המזכה אותו בביטול חוזה זה והוא ביטלו כדין.

19. שלילת נציגות המושכר

19.1 שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את המושכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או המקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא.

19.2 המושכר מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם המושכר את התחייבויותיו על פי חוזה זה, הינם עובדיו של המושכר בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של המושכר. המושכר בלבד יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות מיסים מכל מין וסוג

שהוא, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, ניכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר.

19.3 אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד – מעביד.

20. ערבות השכירות

20.1 לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינני, תשלום דמי השכירות, התחייבות השוכר לפעול לצורך השגת ההיתר לשימוש חורג במשך תקופת השימוש ו/או תקופת האופציה, פיצויים וכל תשלום אחר שהשוכר התחייב לשלם ו/או החל על השוכר עפ"י חוזה זה, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה על ידו וכתנאי למסירת החזקה במושכר או חלק ממנו, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד בסך של ארבעה (4) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף כנספח 3 לחוזה זה (להלן: "**ערבות השכירות**"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות והאופציה אם תהיה.

20.2 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבות שכירות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד, שהשוכר ידאג להארכת תוקף ערבות השכירות מעת לעת לפחות שלושים (30) יום לפני מועד פקיעתה של ערבות השכירות הכל לשביעות רצונו של המנהל.

20.3 לסכום ערבות השכירות יתווספו הפרשי הצמדה.

20.4 לא המציא השוכר ערבות שכירות חליפית או כתב הארכת ערבות השכירות במועד הנקוב לעיל, יהא המשכיר רשאי לחלט את ערבות השכירות וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב לשוכר על כוונתו לעשות כן, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות השכירות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות שכירות חדשה.

20.5 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.

20.6 מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי השוכר, יהא המשכיר זכאי לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי השוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות השכירות כל סכום אותו חייב השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.

20.7 מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיף 20.6 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד על-פי דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות השכירות כמפורט לעיל ולשביעות רצונו המלאה של המנהל. המשכיר יחזיר לשוכר כנגד הפקדת ערבות השכירות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידי ממימוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתאימות לערבות השכירות.

20.8 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות השכירות ו/או מימושה, משום ויתור מצד המשכיר על זכות לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.

20.9 אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במושכר עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

20.10 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות השכירות ו/או במימושה על ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי חוזה זה או על פי דין.

- 20.11 מימוש ערבות השכירות על ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל החוב של השוכר למשכיר.
- 20.12 חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 20.13 תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות או תקופת האופציה, בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי החוזה, לרבות התחייבויותו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, תשלום בגין ביצוע תיקונים במושכר, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות חוזה זה והדין, יחזיר המשכיר את ערבות השכירות לשוכר.

21. הפרות וסעדים

- 21.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 21.2 למרות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המשכיר בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה. כמו כן, השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על פי חוזה זה.
- 21.3 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על ידי השוכר, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.
- 21.4 הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

22. ביטול החוזה וסימומו מוקדם

- מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את החוזה, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות חוזה זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 22.1 השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית, לרבות עקב מעשי ו/או מחדלי שוכר המשנה.
- 22.2 השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית, לרבות עקב מעשי ו/או מחדלי שוכר המשנה ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי המשכיר.
- 22.3 כל הפרה של הוראות חוזה זה על ידי השוכר, אם תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר.
- 22.4 הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר;
- 22.5 הוטל עיקול על נכסי השוכר, באופן שיש בעיקול כדי לפגוע באפשרותו לעמוד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה והכל במקרה שהעיקול לא בוטל תוך ששים (60) יום. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יראו בעיקול חשבון השוכר כעיקול שיש בו כדי לפגוע באפשרותו של השוכר לעמוד בהתחייבויותיו כאמור;
- 22.6 אם השוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לשוכר מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של השוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי השוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל;

- 22.7 אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שישים (60) יום ממועד הגשתה;
- 22.8 ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך שלושים (30) יום ממועד הינתנו;
- 22.9 השוכר המחיה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכירה, בניגוד להוראות בחוזה זה;
- 22.10 השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;
- 22.11 השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו עפ"י חוזה זה;

23. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

24. הדין החל

על חוזה זה ביצועו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

25. הוראות כלליות

- 25.1 חוזה זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.
- 25.2 עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של חוזה זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המשכיר, או נציגיו, או מי מטעמו והמשכיר לא יחיה מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחים, יגבר האמור בנספחים.
- 25.3 כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו בחתימת ידו של הצד המוותר או המשנה.
- 25.4 הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכיר ו/או של השוכר על פי חוזה זה לא יהוו בשום מקרה כויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהיו כלפיהן.
- 25.5 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 25.6 כל תשלום החל על השוכר על פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.
- 25.7 השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלום הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין.
- 25.8 אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.
- 25.9 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.
- 25.10 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה התשל"א - 1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

- 25.11 אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלמו חל על פי חוזה זה על השוכר, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על השוכר וישולמו על ידו.
- 25.12 השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל עפ"י חוזה זה על השוכר.
- 25.13 המשכיר ע"י באי כוחו יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל עת, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר כאמור וזאת לאחר שנתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש.

26. כתובות והודעות

26.1 הודעות

- 26.1.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 26.1.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל.

26.2 כתובות הצדדים

- 26.2.1 **המשכיר - הנמען:** עיריית תל אביב - יפו, באמצעות אגף נכסי העירייה, רחוב אבן גבירול 69 (כיכר רבין), תל אביב-יפו.
- 26.2.2 **השוכר - הנמען:**

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ המשכיר

_____ השוכר

אישור (כאשר השוכר הינו תאגיד)

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של השוכר, מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, אשר חתמו בפני על חוזה זה ונספחיו בשם השוכר, הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו, וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר להתקשר בחוזה זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום בשם השוכר על חוזה זה ונספחיו.

עו"ד,

בקשה להגיש הצעות
להשכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 – בביתן
הצפוני – נמל יפו, תל אביב-יפו
למטרת הפעלת קיוסק

נספח 1 לחוזה השכירות - תשריט המושכר

לעיון בבית מלאכה האינטרנט העירוני

תשריט המושכר

לעיון בלבד מאתר האינטרנט העירוני

בקשה להגיש הצעות

**להשכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 – בביתן
הצפוני – נמל יפו, תל אביב-יפו
למטרת הפעלת קיוסק**

נספח 2 לחוזה השכירות – אישורי עריכת ביטוחי השוכר

נוסח אישור עריכת ביטוחי השוכר

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
רחוב אבן גבירול 69 תל אביב

הנדון: אישור תקפות ביטוחים בגין שכירת נכס עירוני

הננו _____ חברה לביטוח בע"מ מאשרים כי ערכנו את הביטוחים כדלהלן:

שם המבוטח: _____ ;

1. ביטוח רכוש - "אש מורחב"

ביטוח "אש מורחב", לרכוש של המבוטח עיריית תל אביב הנמצא במבנה הכולל ציוד, תכולה כל שהיא ומוצגים הנמצא בבעלותו ו/או שיש לו זיקה ו/או הנמצא באחריותו.

הכסוי הביטוחי כולל, אך לא בלבד רעידת אדמה ונזקי טבע, פריצה ושוד.

סכום ביטוח 500,000 ₪

תקופת הביטוח מ- _____ עד - _____ .

פוליסה מס' _____ .

2. ביטוח צד שלישי

ביטוח צד שלישי.

גבול אחריות 5,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח.

הגדרת דין: חוקי מדינת ישראל.

תקופת הביטוח מ- _____ עד - _____ .

פוליסה מס' _____ .

3. ביטוח חבות מעבידים

ביטוח חבות מעבידים

גבול אחריות מזערי: 5,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח.

הגדרת דין: פקודת הנזיקין (נוסח חדש).

חוק האחריות למוצרים פגומים תש"מ-1980.

תקופת הביטוח מ- _____ עד - _____ .

פוליסה מס' _____ .

תנאים כלליים

שם המבוטח בביטוחים הנ"ל יורחב לכלול את עיריית תל אביב יפו, ועובדיה בגין אחריותם למעשה או מחדל, של המבוטח, כאילו נערכו ביטוחי עיריית תל אביב יפו בנפרד, אולם לא יהא בכך כדי להטיל על עיריית תל אביב יפו, כל חבות בקשר עם תשלום הפרמיה על פי תנאי הפוליסות.

כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותו של המבוטח כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי עיריית תל אביב יפו.

הביטוח על פי הפוליסות הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את עיריית תל אביב יפו, במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, מבלי ש-עיריית תל אביב יפו, ומבטחי עיריית תל אביב יפו, ידרשו להשתתף בכסוי נזק או חבות המכוסים על פי הפוליסות הנ"ל.

ביטוח צד שלישי יכלול סעיף אחריות צולבת.

בטלים ומבוטלים – כל חריג המתייחס, למכשירי הרמה, טעינה ופריקה של כלי רכב, (מלבד האחריות לפי חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים), אש התפוצצות, אדים, שיטפון, בהלה, הרעלה או גוף זר במזון או במשקה, זיהום פתאומי, קבלנים, עבודת נוער המועסק כחוק, בעלי חיים, ורכוש של עיריית תל אביב יפו.

הפוליסות כוללות סעיף מפורש לפיו אין לבטלן והכסוי על פיהן לא יצומצם אלא אם כן נמסרה על כך לעיריית תל אביב יפו הודעה של 60 יום מראש ובכתב לפני היכנסו לתוקף של הביטול או הצמצום בפוליסות הנ"ל.

הכסויים הנ"ל כפופים לתנאי הפוליסות המקוריות שמפורטות לעיל ובכל מקרה של אי התאמה או סתירה יגבר ויקבע האמור באישור זה.

חתימת המבוטח

תאריך

בקשה להגיש הצעות
להשכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 – בביתן
הצפוני – נמל יפו, תל אביב-יפו
למטרת הפעלת קיוסק

נספח 3 לחוזה השכירות – נוסח ערבות השכירות

נוסח ערבות השכירות

לכבוד
עיריית תל-אביב יפו
ככר יצחק רבין
תל-אביב
ג.נ.,

בנק _____
סניף _____
רח' _____
מס' _____ מיקוד _____

הנדון: ערבות מס' _____ להבטחת ביצוע התחייבויות השוכר לפי החוזה
להשכרת מבנה ברח' העליה השניה מס' 1 ברציף הצפוני נמל יפו

1. על פי בקשת _____ (להלן: "השוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") בתוספת מע"מ כדין ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן, .

2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום 15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "מדד הבסיס") נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שעור שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 8% בחישוב חודשי.

המונח "מדד" בערבות זו, פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו. בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.

4. כל דרישה בכתב של האדם שיקהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ, אשר תישלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן השוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.

5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

**בקשה להגיש הצעות
להשכרת מבנה ברחוב רציף העליה השניה מס' 1 – בביתן
הצפוני – נמל יפו, תל אביב-יפו
למטרת הפעלת קיוסק**

נספח מס' 4 לחוזה השכירות – נסח רישום מקרקעין