

צוריות תל אביב יפו

אגף נכסי הצוריות

בקשה לקבלת הצעות מחיר
להצבת צלפת קפה והפעלתה במרכז
קהילתי בית פונקפורט הרח' קיזיס 23
תל-אביב-יפו

מועד אחרון להגשה: 26/02/2017 בשעה 14.00

תנאים כלליים לבקשה להגשת הצעות מחיר להפעלת עגלת קפה במרכז קהילתי בית פרנקפורט
רח' קיציס 23, תל אביב יפו

א. כללי

1. עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הנה הבעלים של מרכז קהילתי בית פרנקפורט ברחוב קיציס 23 תל אביב-יפו. (להלן: "המרכז הקהילתי")
2. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לדמי שכירות חודשיים להצבה והפעלת עגלת קפה בקומת הכניסה של המרכז הקהילתי בשטח של כ-7 מ"ר.
3. תקופת השכירות תהיה לשנתיים עם אופציה לשנתיים נוספות עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.
4. הזוכה אתראי לרכוש, על חשבון, את עגלת הקפה ואת כל הציוד ואו המכונות הנדרשים להפעלת עגלת קפה, לרבות ציוד הפעלה ושמירת מזון.
5. שעות פעילות עגלת הקפה יהיו בימים א-ה בין השעות 16.00-20.00, באירועים באודיטוריום ו/או במרחב הציבורי ובהתאם לדרישת מנהל/ת המרכז הקהילתי.

6. מסמך הגשת הצעות:

- את מסמכי הגשת הצעות ניתן לרכוש במשרדי אגף נכסי העירייה, בחדר 840, בימים א-ה ובין השעות 8.00-14.00 תמורת סך של 300 ₪ שישולמו באמצעות המחאה, שזמן פירעונה יהיה יום רכישת מסמך הגשת הצעות, לפקודת עיריית תל אביב-יפו ושלא יוחזרו בכל מקרה.
7. ניתן לעיין במסמכי הגשת הצעות, קודם לרכישתם, באתר האינטרנט העירוני ובאגף נכסי העירייה, חדר 836, קומה 8, בניין עיריית תל אביב-יפו, רח' אבן גבירול 69, בתיאום מראש בטל' 03-7241490.
 - לבידורים בקשר לרכישת מסמך הגשת הצעות, ניתן לפנות אל עו"ד לימור דוד כהן, בטל' 03-7241490, בין השעות 9.00-15.00.

8. **כנס וסיור בכנס:** כנס מגישי הצעות וסיור רשות בכנס יתקיים ביום 12 לחודש פברואר 2017 בשעה 17.00. למען הסר ספק השתתפות בכנס מגישי הצעות **אינה חובה** ואינה מהווה תנאי מקדמי להגשת הצעות.

9. מועד אחרון להגשת הצעות:

שני עותקים זהים של מסמך הגשת הצעות והאישורים הנלווים המוזכרים להלן, יש להכניס למעטפה כשהיא סגורה ונושאת את שם הבקשה. את המעטפה סגורה יש למסור ידנית בחדר 836 קומה 8, כיכר יצחק רבין, עיריית תל אביב-יפו עד המועד האחרון להגשת הצעות ביום **26/02/2017 בשעה 14.00**.

פרק ב'-תנאי הבקשה לקבלת הצעות

1. בדיקות מגיש ההצעה:

- 1.1 באחריות מגיש ההצעה לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני ואפשרויות השימוש בנכס בהתאם לצרכיו במנהל הנדסה של עיריית תל אביב –יפו.
- 1.2 הזוכה יידרש על אחריותו לטפל בכל ההליכים הדרושים לקבלת רישיון בגין עסק שירצה להפעיל במושכר (כולל שימוש חורג). על הזוכה לפעול על חשבונו והוצאותיו להוצאת רישיון עסק ע"פ כל דין.
- 1.3 למגיש ההצעה לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר לחלקה ו/או למושכר 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.

2. תנאי סף:

- 2.1 על מגיש ההצעה להיות בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של עגלת קפה/בית אוכל /בית קפה/דוכן קפה/מזנון ו/או מסעדה, לפחות בסניף אחד ברחבי הארץ, בתקופה רצופה של לפחות 12 חודשים בשלוש שנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות.
- 2.2 מגיש ההצעה המציא ערבות כמפורט בסעיף 4 למסמך הגשת ההצעות.

3. ההצעה הכספית:

- 3.1 על מגיש ההצעה לציין בטופס ההצעה הכספית, נספח א' למסמך הגשת ההצעות, את דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו על ידו לעירייה עבור שכירת המושכר, לא כולל מע"מ.
- 3.2 הזוכה ישלם לעירייה את דמי השכירות בהמחאות מראש עבור כל תקופת השכירות, כל המחאה עבור 3 חודשי שכירות.
- 3.3 דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה, אם תמומש ע"י העירייה, יהיו בתוספת של 10% מדמי השכירות החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.

4. ערבות:

על מגיש ההצעה לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבוילת כחוק או ערבות מחברת ביטוח, (ע"פ הנוסח המצ"ב כנספח ב') הכול על פי האמור להלן (להלן - "הערבות").

4.1 הערבות תהיה בסכום של 2000 ₪ (אלפיים ₪).

4.2 הערבויות שניתן לצרפן הן אך ורק על פי המפרט להלן:

ערבות בנקאית - ערבות ממוסד בנקאי ו / או מוסד כספי ו / או אגודה שיתופית לאשראי, המורשים להוציא ערבות ע"י המפקח על הבנקים. ערבות מחברת ביטוח - ערבות מחברת ביטוח המורשית להוציא ערבויות ע"י משרד האוצר.

4.3 תוקף הערבות יהיה ל - 4 חודשים מהמועד האחרון להגשת ההצעות וניתן יהיה להארכה ב - 4 חודשים נוספים, על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי העירייה.

4.4 מציע שלא יצרף אחת הערבויות כמפורט לעיל, לא תידון הצעתו.

4.5 מציע שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו הערבות שצירף.

4.6 מציע שהצעתו נתקבלה (להלן - "הזוכה") ואשר לא יחתום על חוזה במועד שייקבע על ידי העירייה, תהא העירייה רשאית לחלט את סכום הערבות שהפקיד לטובתה.

4.7 עם חתימת החוזה, על הזוכה להתליף את הערבות שצירף להצעתו לערבות לשכירות שתהיה בסכום של 4000 ₪ (ארבעת אלפים ₪).

5 תנאים כלליים:

5.1 הזוכה מתחייב להפעיל את הנכס במשך כל חודשי השכירות.

5.2 מכירת מוצרים בעגלת הקפה:

5.2.1 הזוכה מתחייב למכור את המוצרים המפורטים **בנספח ג'** ובמחירים המצוינים ולא מעל המחיר הנקוב. (להלן: מוצרי הבסיס)

5.2.2 בנוסף, סל המוצרים שיימכר בעגלת הקפה יכלול את המוצרים כמפורט **בנספח ד'** והשוכר מתחייב למכור מוצרים אלו ובכפוף לרישיון עסק כדין.

5.2.3 סוגי המוצרים והמצרכים שימכרו יאושרו ע"י המנהל והוא יהיה רשאי בכל עת לדרוש את הפסקת מכירתם ו/או שיפורם ע"פ שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף לרישיון עסק כדין של השוכר.

5.2.4 לעובדי המרכז הקהילתי תינתן הנחה של 25% ממחירי המוצרים הנמכרים בעגלת הקפה למעט למוצרי הבסיס.

5.3 השוכר ישלם במשך כל תקופת השכירות את כל המיסים, ארנונה, אגרות מים וחשמל החלים על כל מחזיק.

5.4 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי.

5.5 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל מגישי ההצעות ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים למעט מסמכים הנוגעים לכתב הערבות המצ"ב כנספח ב' ולטופס ההצעה הכספית המצ"ב כנספח א'.

5.6 אין לראות בבקשה זו משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה שכירות. כמו כן, תהיה העירייה רשאית לבטל את הבקשה לקבלת הצעות, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.

5.7 הזוכה יחתום על ההסכם ע"פ הנוסח המצורף (נספח ח') תוך 10 ימים מיום שיידרש לכך בכתב ע"י מנהל אגף נכסי העירייה או מי שימונה על ידו (להלן: "המנחה") על הסכם זה לא יחול חוק הגנת הדייר.

5.8 ערבות להסכם:

בעת חתימת ההסכם יחליף השוכר את הערבות שהוגשה כערבות ההצעה, בערבות לתבטחת תנאי ההסכם. הערבות המחליפה תהיה בסך של 4000 ₪ וע"פ הנוסח שייקבע ע"י העירייה. תוקפה של הערבות יהיה עד 90 יום לאחר תום תוקפו של ההסכם, בין בתקופת ההסכם ובין בתקופת האופציה, הכל לפי העניין.

6. מסמכים נדרשים:

מגיש ההצעה, יגיש את מסמך הגשת ההצעות על נספחו ב-2 העתקים במעטפה סגורה, ע"ג הטפסים המיועדים לכך, אשר הומצאו לו ע"י העירייה ותכלול את כל המסמכים הבאים כשכל פרטיהם ממולאים והם חתומים, על פי הוראות בקשה זו:

6.1 מסמכי הגשת ההצעות אשר רכש המשתתף מהעירייה (2 עותקים)

6.2 ההצעה הכספית של המשתתף המצ"ב **כנספח א'**.

6.3 ערבות להצעה בסך 2000 ₪, ע"פ הנוסח המצורף **נספח ב'**.

6.4 מחירון מוצרי בסיס, **נספח ג'**.

6.5 מוצרים נוספים למכירה-**נספח ד'**.

6.6 הצהרה על מעמד משפטי המצ"ב **כנספח ה'**. במקרה של תאגיד או שותפות יצורף אישור מאת רשם החברות המעיד על שמו של מציע ההצעה.

6.7 הצהרת מגיש ההצעה המצ"ב **כנספח ו'**.

6.8 תצהיר מגיש ההצעה להוכחת הניסיון הנדרש לצורך בחינת עמידת מגיש ההצעה בתנאי הסף הקבוע בסעיף 2.1 לפרק ב' לעיל המצ"ב **נספח ז'**.

6.9 הסכם התפעול ונספחיו, **נספח ח'**, חתום ע"ג כל עמוד ועמוד.

6.10 קבלה בדבר רכישת מסמכי הבקשה לקבלת הצעות.

7. תקינות ההצעה:

- א. הצעות שיוגשו באופן השונה מהמפורט לעיל עלולות להיפסל.
- ב. הסתייגות כלשהי של מציע ההצעה עלולה לגרום לפסילת הצעתו.
- ג. הצעות שיוגשו לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, לא יפתחו.
- ד. העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- ה. העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למגישי ההצעות.

8. הודעה על זכייה והתקשרות:

- 8.1 הצעות מגישי ההצעה תובאנה בפני ועדה עירונית מוסמכת אשר תחליט באשר לזוכה בהליך זה.
- 8.2 על מגיש ההצעה אשר יזכה ("השוכר") לחתום על ההסכם ע"פ הנוסח המצורף, נספח ח', תוך 14 ימים מיום שיידרש לכך בכתב ע"י מנהל אגף נכסי העירייה או מי שימונה על ידו (להלן: - "המנהל"). על ההסכם זה לא יחול חוק הגנת הדייר.
- 8.3 הוזמן השוכר לחתום על ההסכם במועד ולא חתם עליו כאמור לעיל, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות לטובת העירייה לאלתר ולבטל זכייתו ולהתקשר עם כל צד ג' אחר ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד העירייה בגין כך.
- 8.4 היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו תהא וועדת שכירויות רשאית לבטל את הזכייה ולהחליט על זוכה אחר, מבין מגישי ההצעות.
- 8.5 במקרה ומגיש ההצעה, לרבות הזוכה, יתזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי ההצעה ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית לפעול ע"פ שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל מגיש הצעה אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כולה לטובתה, כפיצויים מוסמכים מראש, וסכום הערבות הנ"ל יחשה לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על פי הצעה זו ו/או על פי כל דין.



מנף נכסי העירייה
המחלקה לדיור ושירותים

נספח א'

לכבוד,
עיריית תל אביב - יפו

הצעת מחיר לדמי שכירות חודשיים

לאחר שקראתי את תנאי ההסכם, הנני מסכים לכל תנאיו ללא הסתייגויות והנני להציע בזה את הצעתי הבאה:

הנני מתחייב לשלם לעירייה עבור הפעלת עגלת קפה במרכז קהילתי בית פרנקפורט, רח' קיציס 23 תל אביב-יפו,

דמי שכירות בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים)

דמי השכירות הינם לחודש, בשקלים חדשים, להם יתווסף מע"מ כחוק.

דמי השכירות ישולמו בהמחאות מראש לכל תקופת השכירות, כל המחאה 3 חודשי שכירות.

בתקופת האופציה, אם תהיה כזו, דמי השכירות יהיו בתוספת של 10% מדמי השכירות המוצעים.

הסכום המוצע בתקופת השכירות ובתקופת האופציה, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מהמדד שהיה ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות ועד למדד שיהיה ידוע ביום התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כחוק.

שם המציע: _____

כתובת: _____

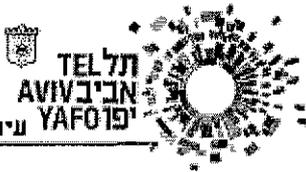
טלפון: _____

פקס: _____

חתימה: _____

חותמת: _____





עיריית תל-אביב-יפו
מבפ נכסי העירייה
המחלקה לדיור ושרותים

נספח ג'

מחירון מוצרי בסיס

1. בקבוק מים מינרלים קטן סכום שלא יעלה על 6 ₪ כולל מע"מ;
2. קרטיב סכום שלא יעלה על 3 ₪ כולל מע"מ;
3. פיתה/כריך עם חומוס/סלטים, במשקל מינימלי שלא יפחת מ-170 ג"ר, סכום שלא יעלה על 12 ₪ כולל מע"מ.
4. קפה הפוך / שחור / תה / שוקו בכוס 250 סמ"ק – סכום שלא יעלה על 5 ₪ כולל מע"מ
5. בייגלה - עד 5 ₪ כולל מע"מ

שם מגיש ההצעה: _____

חתימה + חותמת _____



נספח ד'

מוצרים נוספים למכירה בעגלת הקפה:

סל המוצרים שיימכר בעגלת הקפה יכלול את המוצרים כמפורט להלן והשוכר מתחייב למכור מוצרים אלו:

6. מיץ טבעי: תפוזים/אשכוליות/תפוח, לפחות פריט אחד.

7. כריכים – כריך צמחוני או טבעוני: אבוקדו/חמום /טחינה/טופו או מוצר תלופי הכריך יהיה מקמח מלא/לחמנייה מקמח מלא/לחם שיפון /לחמנייה שיפון . לפחות סוג אחד של כריך.

שם מגיש ההצעה: _____

חתימה + חותמת _____

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף 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"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> שותפות לא רשומה	<input type="checkbox"/> משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות	(יש למלא טבלאות ב' ג' ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ד')	(יש למלא טבלאות ב' ד')

ב. פרטים כלליים

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

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 על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

שם פרטי _____ שם משפחה _____
תאריך _____ חתימה _____

❖ 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.

הצהרת מגיש ההצעה

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי הבקשה לקבלת הצעות על נספחיה והחווה על נספחיו, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי הבקשה והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי הבקשה ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמציעים, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי הבקשה וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההספקה ו/או העבודה שבנדון, בהתאם לתנאים המפורטים בחווה ובמסמך הדרישות המקצועיות ו/או המפרט הטכני המצורף אליו.
3. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
4. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה במשך 120 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.
5. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 7 ימים מיום הודעתכם נחתום על מסמכי החווה ונפקיד בידכם ערבות בנקאית בשיעור הנקוב בחווה המתאים.
6. אם מגיש ההצעה הינו תאגיד, אזי, 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.
7. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי הגשת המועמדות.

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

--	--	--	--

חתימה וחותמת

תאריך

.1

נספח ז'

נוסח תצהיר המשתתף להוכחת ניסיון
בהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף (2.1) לפרק ב' למסמך הגשת ההצעות

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

על מגיש ההצעה להיות בעל ניסיון בניהול והפעלה של בית קפה/בית אוכל/דוכן קפה/עגלת קפה ו/או מזנון ו/או מסעדה, של סניף אחד לפחות בתקופה רצופה של לפחות 12 חודשים שקדמו למועד הקובע וכמפורט בטבלה להלן:

שם העסק	כתובת	תיאור בית העסק (שטח, מיקום, מרכולת וכיוב')	תקופת הפעלה (מחודש/שנה עד _____ חודש/שנה)	איש קשר

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל, אמת.

חתימת המצהיר

אישור (למשתתף שאינו תאגיד):

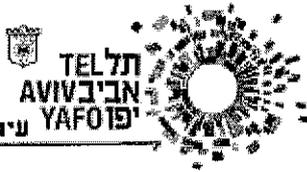
אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____ מס' זיהוי _____, ולאחר שהזהרתי אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחותמת עו"ד

אישור (למשתתף שהינו תאגיד):

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____ מס' זיהוי _____, אשר הוכח לי כי הינו מורשה חתימה ב _____, ולאחר שהזהרתי 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



מגף נכסי העדייה
המהלקה לדיור ושרותים

נספת ח'

הסכם תפעול

מספר חוזה: _____

תאריך: _____

1. שם: עיריית תל אביב יפו
מרח' אבן גבירול 69
תל אביב יפו

הבעלים:

2. שם:
ת"ז:

המפעיל:

3.

המושכר:

5.

4.

תקופת התפעול:

7.

6.

תקופת האופציה:

8. עגלת קפה

מטרת התפעול:

10. + מע"מ

9. דולר ארה"ב + מע"מ

דמי התפעול לחודש:

10א.

חיוב מים וחשמל:

11. בהמחאות מראש לכל התקופה, כל המחאה עבור 3 חודשי שכירות

תנאי תשלום:

12.

מדד הבסיס:

14. בגין הסבת זכויות

13. בגין כל יום איחור

פיצויים מוסכמים:

15. 4000 ש"ח

ערבות בנקאית בסך:





עיריית תל-אביב-יפו
מגף נכסי העירייה
המחלקה לדיור ושירותים

16.

תאריך סיום הערבות:
(ת.סיום תקופת השכירות + 3 חודשים)

17.

תנאים כללים נספח א' ונספחים אחרים, אם צורפו. הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד של ההסכם.

תנאים מיוחדים.....
נספחים.....

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המפעיל

הבעלים

נספח א'

תנאים כלליים להסכם תפעול

1. הגדרות

בנספח זה יהיו למונחים הבאים הפרושים שבצידם אלא אם תוכן הכתוב יחייב אחרת:

- ההסכם - הסכם תפעול שנספח זה מצורף אליו כחלק בלתי נפרד הימנו, לרבות נספחים אחרים המצורפים או שיצורפו במועד כלשהו.
- התנאים הכלליים - התנאים נשוא נספח זה.
- תקופת התפעול - התקופה המצויינת כתקופת התפעול במשבצות 4-5.
- תקופת האופציה - תקופת שכירות נוספת אשר ניתנת למימוש בהחלטת הבעלים כמצויין במשבצות 6 ו-7.
- משבצת או משבצות - המשבצות המסומנות והממוספרות בעמוד הראשון של ההסכם.
- חוק הגנת הדייר - חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"א-1972 וכן כל תיקוק אחר שיבוא במקום או בנוסף לחוק האמור.
- השער היציג - השער היציג של הדולר/ארה"ב כפי שיתפרסם ע"י בנק ישראל. אם במועד הרלוונטי לא יתפרסם שער יציג, שער אחר עליו יסכימו הצדדים אשר ישקף עד כמה שאפשר את העקרונות על פיהם נקבע השער היציג.
- המדד - מדד המחירים לצרכן (כולל ירקות ופירות) המתפרסם אחת לחודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד אחר שיחליפו או יבוא במקומו.

תשלומי חובה - מסים, היטלים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים מאיזה מין או סוג שהוא המוטלים על ידי ו/או המשולמים לרשויות מוסמכות.

המנהל - מנהל מרכז קהילתי דב הוז

2. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

2.

א. המושכר נתפנה כדין לאחר יום 20.8.68 מכל דייר הזכאי להחזיק בו.

ב. המפעיל לא שילם ולא ישלם דמי מפתח או כל תמורה אחרת לבעלים עבור הסכמתו להתיר למפעיל להפעיל את הנכס. כל בניה שיבצע המפעיל בנכס לא תחייב בכל צורה שהיא כדמי מפתח ולא תזכה את המפעיל בכל תמורה שהיא או בזכות להחזר השקעה.

ג. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 על כל תיקוניו, שהיו ושיהיו, וכל חוק או תקנות אחרים להגנה על דיירים בין של דירה בין של בית עסק, לא יחולו על הפעלת הנכס על ידי המפעיל על פי הסכם זה והמפעיל לא יהיה מוגן ו/או זכאי לאיזושהי זכות על פיהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות הבעלים לפנות את המפעיל מהנכס, אלא יחולו הוראות הסכם זה בלבד בכל הנוגע לפינוי, וזאת בין במשך תקופת התפעול ובין עם ו/או לאחר סיומה, גם אם ישונה חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק או תקנות אחרים, ועל המפעיל יהיה לפנות את הנכס בתום תקופת התפעול על פי הסכם זה ו/או עם סיומו על ידי הבעלים, בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה, מבלי שהמפעיל יהיה זכאי לתשלום כלשהו מהבעלים או מצד ג' תמורת ו/או עקב הפינוי.

ד. המפעיל לא יעלה בשום מקרה ובשום מעמד טענה כי תפעול הנכס על ידו מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר.

3. ויתור על טענות אי התאמה

3.

א. המפעיל מאשר כי בחן ובדק את המושכר, מצא אותו מתאים לצרכיו והוא מוותר בזאת על כל טענות אי התאמה או טענות אחרות שחן.

4. בדיקה ע"י הבעלים

4.

לבעלים ו/או למי מטעמו תהא הזכות המלאה לבקר במושכר בכל זמן סביר על מנת לבדוק ולראות אם תנאי ההסכם מקוימים במלואם וכן על מנת להראות את המושכר למפעילים ו/או קונים פוטנציאלים.

5. דמי תפעול:

5.

א. דמי התפעול כמצוין במשבצת מס' 10 יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. ההצמדה תחושב על-פי המדד הידוע בעת ביצוע כל תשלום ותשלום ביחס למדד הבסיס, המצוין במשבצת 12 (להלן – מדד הבסיס), באופן שאם המדד הידוע בעת ביצוע תשלום כלשהו יהיה גבוה מהמדד הבסיס יועלו דמי השכירות בשיעור העלייה של המדד.

- ב. מובהר כי אם המודד הידוע בעת ביצוע תשלום כלשהו יהיה נמוך מהמדד הבסיסי לא יותאמו דמי התפעול בקשר לאותו תשלום, ודמי התפעול שישולמו בפועל יהיו זהים בשיעורם לדמי התפעול אשר שולמו בתשלום הקודם.
- ג. בעת כל תשלום, יערך חישוב בגין הפרשי הצמדה המגיעים למי מהצדדים אשר ישולם אחת לחצי שנה.
- ד. על דמי התפעול יתווסף מע"מ כחוק.
- ה. תנאי התשלום יהיו כמפורט במשבצת 11 וכמפורט להלן: המחאות מראש בגין כל תקופת השכירות יימסרו ע"י השוכר למשכיר במועד חתימת ההסכם וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בש"ח ל-3 חודשי דמי השכירות החודשיים בתוספת מע"מ כחוק.
- ו. המפעיל לא יעכב, לא ישחה ולא ימנע מתשלום דמי תפעול ותשלומים אחרים המגיעים ושיגיעו ממנו על פי הסכם זה בשל כל סיבה או עילה שהיא וכן לא ייהנה מזכות קיזוז, או זכות חילוט בקשר עם דמי תפעול ותשלומים אחרים כאמור.
- ז. דמי התפעול החודשיים בתקופת האופציה, אם תמומש ע"י העירייה, יהיו בתוספת של 10% מדמי התפעול החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.

6. ריבית פיגורים

- א. כל תשלום של דמי תפעול או של חוב אחר של המפעיל לבעלים על פי הסכם זה, שלא ישולם במועדו ישא ריבית פיגורים בהתאם לשיעורה כפי שיקבע בפרסומי החשב הכללי מעת לעת.
- ב. ריבית הפיגורים תחושב מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד לתשלום בפועל ותשולם עם דרישה.

7. תשלומי חובה

- א. כל תשלומי החובה החלים על המושכר ו/או המתייחסים אליו ו/או לתפעול הקיימים עתה ו/או שיוטלו בעתיד, (למעט מס המוטל או שיוטל על הכנסה בתור שכזו) יחולו על המפעיל וישולמו על ידו במועדם וכסדרם. כן יחולו על המפעיל וישולמו על ידו, במועדם וכסדרם, כל יתר התוצאות בגין או בקשר עם המושכר ו/או השימוש בו ו/או של מיתקנים בתוכו או הקשורים אליו, לרבות טלפון (בין על חשבון האחזקה ובין על חשבון שיחות כלשהן), גז וכו'. אולם אם וככל שיוטל מס רכוש בגין המושכר יחול מס זה וישולם על ידי הבעלים.
- ב. תשלום עבור מים וחשמל יהיו ע"פ דרישת המנהל ו/או מי מטעמו וישולמו ישירות למרכז הקהילתי.
- ג. בין הצדדים ייעשה תיאום חשבונות מתאים לגבי אותם התשלומים האמורים בס"ק (א) לעיל שאינם חופפים במדויק או תקופת התפעול.
- ד. עפ"י דרישת הבעלים ימציא המפעיל אישורים וקבלות המעידים על ביצוע התשלומים שהמפעיל חייב בתשלומם עפ"י ההסכם. הבעלים יהא רשאי (אך לא חייב) לשלם כל סכום החל על המפעיל עפ"י

ההסכם שלא שולם על ידו תוך 14 יום מהמועד הקבוע לתשלומו או מהמועד בו היה אמור להיות משולם. כל סכום כאמור ייחשב כחוב של המפעיל לבעלים על פי הסכם זה.

ה. המפעיל מתחייב לפצות את הבעלים בגין כל נזק ישיר, תביעה או קנס ו/או הוצאה כספית אחרת שייגרמו לבעלים אם המפעיל לא יפרע את חובותיו לפי הסכם זה במועד, וינתקו ו/או יופסקו השירותים עבורם התחייב לשלם או חלק מהם, לרבות הוצאות חיבורם מחדש.

ו. אם יחול מע"מ על תפעול הנכס ו/או העסקה נשוא ההסכם ו/או על התשלומים או איזה מהם שהמפעיל חייב לשלם לבעלים לפי ההסכם, ישולם המע"מ כאמור, בשיעורים המתאימים שיהיו קבועים בחוק מזמן לזמן, על-ידי המפעיל בד בבד עם ביצוע התשלום שבגינו משולם המע"מ. הבעלים ימציא למפעיל טופס עסקת אקראי חתום/ חשבונית מס אשר יומצא למפעיל בחודש העוקב לביצוע התשלום.

8. השימוש במושכר והיתרים

א. לצורך השימוש במושכר והפעלתו המפעיל יצטייד על חשבונו בכל הציוד הדרוש לרבות ציוד המתחייב כתנאי לקבלת רשיון עסק ורשיון משרד הבריאות. הציוד שיוכנס על ידי המפעיל למושכר יהיה רכוש ובתום תקופת התפעול מחויב המפעיל לפנות את ציוד זה ולהשאיר את המושכר נקי וצבוע.

ב. הצבת עגלת הקפה והפעלתה יהיה על חשבונו של הזוכה ובכפוף לאישור המנהל מראש.

ג. המפעיל יקפיד על ההוראות המפורטות להלן -

1. המפעיל לא ימכור משקאות חריפים, לרבות בירות.

2. המפעיל ימכור מוצרים כשרים הנושאים תוויות כשרות.

3. המפעיל לא ימכור ארוחות מבושלות ו/או מטוגנות.

4. המפעיל יקפיד על טריות המוצרים, טיבם ועל ניקיון מוחלט במושכר ובסביבתו הקרובה.

5. המפעיל יאחסן את המוצרים ויטפל בהם בהתאם לתקנות והנחיות משרד הבריאות.

ד. המפעיל מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ומסביב לו ולקיים בקפדנות מרבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת של המשכיר, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.

ה. המפעיל מתחייב להשתמש בנכס בצורה זהירה וסבירה ולשקוד על כך שהמושכר וכל המתקנים הקשורים בו בצורה כלשהי, יהיו ויישמרו במצב תקין, סדיר ובר הפעלה.

ו. המפעיל ישתמש במושכר אך ורק למטרות המצוינות בעמוד הראשון להסכם (משבצת 8) כמו כן מתחייב המפעיל כי השימוש על ידו במושכר לא יגרום למטרד כי כל הוראות הדינים השימיים לעניין יישמרו ויקוימו על ידו במלואם.

- ז. המפעיל ימכור מוצרים במושכר לפי מטרת התפעול. סוגי המוצרים והמצרכים שימכרו במושכר יאושרו ע"י המנהל והוא יהיה רשאי בכל עת לדרוש את הפסקת מכירתם ו/או שיפורם ע"פ שיקול דעתו הבלעדי.
- ח. המפעיל מתחייב למכור את מוצרי הבסיס כמפורט **בנספח ג'** במחירים המצוינים ולא מעל המחיר הנקוב. מובהר, כי כל מוצרי המזון והשתיה שיימכרו במזנונים יהיו כשרים.
- ט. בנוסף, סל המוצרים שיימכר בעגלת הקפה יכלול את המוצרים כמפורט **בנספח ד'** והשוכר מתחייב למכור מוצרים אלו בכפוף לרישיון עסק כדין.
- י. המפעיל מתחייב למכור את המוצרים הנמכרים בבית הקפה לעובדי המרכז הקהילתי בהנחה של 25% ממחיר המוצרים, למעט הנחה למוצרי הבסיס.
- יא. במידה שהמחיר שייגבה בפועל יהיה גבוה מהמחיר המפורט בנספח ב' ו/או במידה וימכרו מוצרים נוספים אשר לא קיבלו את אישור המנהל ו/או במידה ולא ימכרו מוצרים כמפורט בנספח ד' רשאית העירייה לקנוס את השוכר בסך 1,000 ש"ח לכל הפרה ומבלי שלשוכר תהיה כל טענה ו/או תביעה נגד העירייה.
- יב. המפעיל מתחייב להציג במושכר מחירון, במקום הנראה לעין-כל. המחירון יכלול את פירוט המוצרים ומחיריהם.
- יג. הצבת שולחנות וכיסאות תהיה בכפוף לאישור המנהל ובהתאם להוראות כל דין וקבלת כל היתר ו/או אישור דרוש על פי כל דין ו/או הנחיות העירייה. כל ההוצאות הכרוכות בהצבת שולחנות וכיסאות יחולו על המפעיל.
- יד. המפעיל יחזיר לבעלים את המושכר כשאינו בו כל שינוי ו/או תוספת בניה אלא אם קיבל לידיו את הסכמת הבעלים מראש ובכתב להשאר שנינויים ו/או התוספות בהתאם לקבוע בסעיף 9 להלן.
- טו. באם לא יותר למפעיל או באם יימנע ממנו מכוח החלטה או צו של רשות מוסמכת לעשות שימוש במושכר למטרה המצוינת בהסכם או במקרה שיטלו עליו הגבלות כלשהן על שימוש כאמור לא יהיה בכך עילה או סיבה לבטל הסכם זה או לקצר את תקופת התפעול על פיו.
- טז. מבלי לפגוע באמור לעיל, מתחייב המפעיל לתקן מיד על חשבונו, כל פגם ו/או קלקול שנגרם במושכר ו/או בכל מתקן אחר הקשור בצורה כלשהי עם המושכר. לא תיקן המפעיל פגם ו/או קלקול כאמור יהא הבעלים רשאי (אך לא חייב) לעשות כן על חשבונו המפעיל. כל סכום ששולם ע"י הבעלים כאמור ייחשב כחוב של המפעיל לבעלים על פי הסכם זה. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול על בלאי הנובע משימוש סביר.
- יז. האחריות לקבל היתרים או רשיונות על פי כל דין לשימוש במושכר למטרה הנקובה בהסכם ולקיימם בתוקף במהלך כל תקופת התפעול תחול על המפעיל והוא הדין לגבי מילוי או עמידה בכל התנאים שיוצבו ע"י הרשויות המוסמכות לצורך קבלת ההיתר או הרשיון או לצורך שמירה על תוקפם.
- יח. הוצאות והשקעות לצורך קבלת היתרים או רשיונות או לצורך שמירתם בתוקף יחולו על המפעיל. אי קבלת היתר או רשיון או אי חידושם או ביטולם מכל סיבה שהיא יהיו הפרת הסכם זה ויאפשרו לבעלים לבטל הסכם זה או לקצר את תקופת התפעול, אלא אם החליט הבעלים אחרת והודיע על כך בכתב למפעיל. אי קבלת היתר או רשיון או אי חידושם או ביטולם כאמור, לא ימנע את תשלום מלוא התמורה המגיעה לבעלים.

יט. שעות פעילות המושכר:

1. שעות פעילות עגלת הקפה יהיו בימים א-ה בין השעות 16.00-20.00, באירועים באודיטוריום ו/או במרחב הציבורי ובהתאם לדרישת מנהל/ת המרכז הקהילתי.
2. המנהל יהיה ראשי לשנות את השעות והימים בהתאם לצרכי תוך מתן התראה מראש של 48 שעות ע"י המנהל.

8 ב'. עובדי המפעיל

א. המפעיל מתחייב לנהל את המושכר באופן שוטף ואישי. יעסיק המפעיל עובדים במושכר יחולו לגביהם ההוראות הבאות -

1. העובדים במושכר יהיו עובדיו של המפעיל בלבד ובעלי אזרחות ישראלית ו/או עובדים זרים בעלי רשיון עבודה שיחיה בתוקף. המפעיל ו/או כל מי מעובדיו ו/או מטעמו לא יהא ולא ייחשב כעובד של הבעלים ולא ישררו ביניהם יחסי עובד - מעביד. המפעיל יהא וייחשב לכל צורך ועניין כקבלן עצמאי.

2. על המפעיל לדאוג כי הוא וכל עובד מעובדיו יהיו בכל עת כשירים מבחינה רפואית לנהל ולעבוד בנכס. עליו להמציא ככל שיידרש תעודות רפואיות מתאימות. על המפעיל להמציא לעירייה אישור ממשטרת ישראל לפיו המפעיל ועובדיו עומדים בתנאי החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים התשס"א-2001.

3. הבעלים יהא זכאי לדרוש את הפסקת עבודתו של כל עובד שיועסק במושכר ע"י המפעיל עפ"י שיקול דעתו הבלעדי ומבלי צורך לפרט את הסיבה והמפעיל יהיה חייב להחליף עובד זה מיד ולדאוג לעובד אחר במקומו.

4. על המפעיל לשלם לעובדיו תשלום שלא יפחת מתשלום שכר המינימום המשולם באותה עת לשכירים במשק ועליו לצרף אישור מרו"ח על כך כי הוא משלם שכר מינימום.

הבעלים שומר לעצמו את הזכות לבדוק אם המפעיל משלם לעובדיו לפחות את שכר המינימום ולעדיכנו מעת לעת.

5. המפעיל חייב לדאוג שבכל עת יהיו במושכר מספר העובדים הדרוש לשם מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן.

ב. המפעיל מתחייב שלא לדרוש, לא לתבוע ולא לטעון שקיימים יחסי מעביד - עובד בינו ובין הבעלים וכן לא לדרוש או לתבוע כספים או טובות הנאה אחרות בגין יחסים כאמור. בהתאם יתנים המפעיל את עובדיו על כתב התחייבות המאשר את האמור כלפי הבעלים ויציגו בפני הבעלים מיד עם תחילת העסקתו של אותו עובד. עובד שלא יוצג בגינו כתב התחייבות כאמור חתום על ידו, תהא עיריית תל אביב רשאית לפעול לגביו כמפורט בס"ק א' 3 לעיל.

ג. על אף האמור בסעיף ב' לעיל, אם יקבע על ידי רשות מוסמכת כלשהי כי התקיימו או מתקיימים בין הבעלים ובין המפעיל ו/או עובד מטעמו יחסי מעביד - עובד ובעקבות קביעה כאמור יחויב הבעלים

שלם למפעיל או למי מטעמו או במקומו כספים כלשהם או ליתן להם טובות הנאה יהא הבעלים רשאי לחלט לאלתר את הערבות הבנקאית המצוינת להלן, ולגבות ממנה סכום השווה לסכום המצטבר שיידרש לשלם בעקבות חיוב כאמור ושלא היה משולם אלמלא קביעה כזו. האמור לא יגרע מכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לבעלים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

9. איסור ביצוע שינויים

- א. המפעיל מתחייב כי אסור לו לבצע ו/או להכניס כל שינוי ו/או לחוסף כל תוספת בניה במבנה המושכר או לגרוע ממנו באיזה אופן שהוא אלא בהסכמת הבעלים לכך בכתב ומראש.
- ב. פעל או ניסה המפעיל לפעול בניגוד לאמור בס"ק (א) לעיל יהיה הבעלים רשאי למנוע בעד המפעיל מלבצע כל שינוי ו/או לחוסף תוספת בניה כאמור לעיל וכן לתבוע את סילוקם לאלתר ו/או לסלקם בעצמו.
- ג. המפעיל יהא חייב לשלם לבעלים, עם דרישתו הראשונה, את הוצאות הסילוק וההריסה האמורים בצרוף 30% כהוצאות כלליות מוסכמות מראש. הסכום הנ"ל יהווה חוב של המפעיל לבעלים עפ"י ההסכם.
- ד. בתום תקופת התפעול יחזיר המפעיל את המושכר לקדמותו אלא אם החליט הבעלים אחרת והודיע על כך למפעיל בכתב. ניתנה הודעה כאמור על ידי הבעלים ייחשבו השינויים והתוספות שנעשו כרכוש הבעלים, הבעלים לא יידרש ליתן תשלום בגינם והשינויים והתוספות לא ייחשבו גם כתשלום דמי מפתח מכל מין וסוג שהוא.
- ה. בסעיף זה יהיו למונחים השונים המשמעות הנודעת לשם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

10. איסור חסבת זכויות ע"י המפעיל

- א. המפעיל אינו רשאי להשכיר ו/או לתת רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לאדם ו/או לגוף כלשהו להשתמש בנכס, או בכל חלק הימנו, באיזה צורה שהיא ו/או להעביר, בתמורה או בלי תמורה לאחרים) זכות כלשהי (או חלק הימנה) המוקנית לו עפ"י ההסכם ובין אם השימוש או ההנאה הינם בחלקים מוגדרים או בלתי מוגדרים. בנוסף - המפעיל לא ירשה ולא יאפשר לצד שלישי להשתמש בנכס בין באופן ארעי ובין דרך קבע וכן לא יעניק המפעיל למישהו אחר זכות בנכס כבר רשות, בין בתמורה ובין ללא תמורה, בלי לקבל רשות בכתב ומראש מאת הבעלים.

- ב. סעיף 22 לחוק השכירות והשאלה תשל"א-1971 לא יחול על ההסכם ו/או התפעול.

11. חסבת זכויות ע"י הבעלים

הבעלים יהא רשאי להעביר ו/או למכור את זכויותיו (או כל חלק מהן) במושכר לאחרים) במהלך תקופת התפעול מבלי שיהא חייב לקבל את הסכמת המפעיל לכך, ובלבד שזכויות המפעיל עפ"י הסכם התפעול לא תיפגענה כתוצאה ו/או בעקבות העברת זכויות כאמור.

12. פינוי המושכר

מובהר בזאת, שככל ותופסק הפעלת המושכר ע"י המפעיל למשך תקופה רצופה שתעלה על חודשיים, בכל עת במהלך תקופת התפעול, תינתן לבעלים הזכות לבטל חוזה זה בהודעה של 14 יום מראש ובכתב וזאת מבלי לגרוע או לפגוע בכל סעד או זכות להם זכאי הבעלים, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין. ניתנה הודעה ע"י הבעלים על ביטול החוזה כאמור, יחולו ההוראות הקבועות להלן.

בתום תקופת התפעול או בכל מועד אחר בו חייב המפעיל לפנות את המושכר או בו יפנה המפעיל את המושכר, יחזיר המפעיל לבעלים את החזקה במושכר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם ובמצב כפי שקיבל אותו למעט בלאי הנובע משמוש סביר ובכפוף להשארת השינויים והתוספות כאמור בס"ק 9 בד"ל לעיל.

החזרת החזקה במושכר לבעלים שלא בהתאם להוראות הנ"ל לא תיחשב כהחזרת החזקה. במקרה כאמור יחולו כל ההוראות הרלבנטיות של הסכם זה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, הוראות ס"ק 13(ה)(1) להלן.

13. הפרות

- א. התנאים בענין מטרת התפעול, דמי התפעול, הצמדתם ומועדי תשלומם המופיעים בעמוד הראשון של ההסכם וכן הוראות **סעיפים 3, 5, 6, 7, 8א', 8ב', 9, 10, 12, 14 ו-16** ז' לתנאים הכלליים מהווים תנאים יסודיים, והפרתם (או של איזה מהם) תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.
- ב. הפרה יסודית תזכה את הבעלים לדרוש, בנוסף לכל סעד אחר הנתון לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין, את פינויו של המפעיל מן המושכר ותחייב את המפעיל לפנות המושכר עם קבלת דרישה כאמור.
- ג. בשל הפרה של תנאי אחר מתנאי ההסכם ישלם המפעיל לבעלים את הנזק הממשי שנגרם לו כתוצאה מהפרה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכות הבעלים לבטל ההסכם אם הפרה כאמור לא תתוקן תוך 15 יום מהיום בו ידרש המפעיל לתקנה.
- ד. הבעלים יהא רשאי לקזז ו/או לחלט כספים כלשהם שקיבל מהמפעיל על חשבון חוב כלשהו של המפעיל לבעלים, לרבות דמי נזק, על פי הסכם זה או אחר. הבעלים לא יהא חייב ליתן הודעה מראש על ביצוע הקיזוז. קוזז סכום כלשהו מדמי תפעול ששולמו על ידי המפעיל, יראו את הסכום שקוזז כסכום דמי התפעול שלא שולמו (להלן - "**הסכום החסר**"). לא שולם הסכום החסר תוך 7 ימים מהיום בו דרש הבעלים את תשלומו ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם התפעול על-ידי המפעיל והוראות סעיף 13(ג) לעיל יחולו.
- ה. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בס"ק הקודמים של סעיף זה:

1. בגין כל יום של איחור בפינוי הנכס ישלם המפעיל לבעלים, כפיצוי מוסכם על הצדדים במועד חתימת הסכם זה, את הסכום הנקוב במשבצת 13 בעמוד הראשון של ההסכם. מועד התשלום: כל יום לגבי היום הקודם.

2. יפר המפעיל הוראת ס"ק 10 (א) ישלם לבעלים כפיצוי מוסכם על הצדדים במועד חתימת הסכם זה, את הסכום הנקוב במשבצת 14 בעמוד הראשון של ההסכם.
מועד התשלום: מיד עם ביצוע ההפרה. תשלום הפיצוי המוסכם על פי סעיף זה ייעשה בנפרד לגבי כל הפרה של סעיף 10(א).
3. הסכומים האמורים בס"ק ה(1) ו-(2) לעיל ישולמו בשקלים חדשים לפי השער היציג שיהא ידוע במועד התשלום בפועל.
4. מוסכם על הצדדים כי הפיצויים המוסכמים הנ"ל, משקפים על דעת שני הצדדים את מידת הנזק הצפוי לבעלים בגין הפרות אלה.

1. המפעיל ישלם את מלוא דמי התפעול בגין כל תקופת התפעול גם אם יפונה מהמושכר או יפנה את המושכר מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת התפעול.

14. ביטוח ואחריות לנזקים

א. המפעיל לבדו אחראי לכל נזק, אובדן, קלקול או הפסד שייגרם לכל אדם או רכוש, לרבות לבעלים, המועסקים ו/או אורחי המפעיל, בקשר עם המושכר או שימוש המפעיל בו.

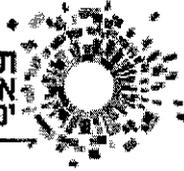
למען הסר ספק מובהר כי בגדר נזק תבוא גם הרעלה.

ב. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המפעיל יהיה אחראי לכל נזק שייגרם למושכר ו/או לצד ג' במושכר או ברכוש המשותף של המבנה בו נמצא המושכר, לרבות לקוחות, עובדי, ספקי ומבקרי המפעיל. המפעיל ישפה את הבעלים על כל תביעה שתוגש נגד הבעלים בגין נזק שנגרם לעובדים ו/או לצד ג' כלשהו בקשר עם המושכר והשימוש בו בתקופת התפעול. השיפוי יעשה לאלתר ויכלול גם הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

ג. מבלי לגרוע מן האמור לעיל המפעיל מתחייב לערוך ולקיים בעצמו ועל חשבונו את הביטוחים המפורטים בנספח הביטוחים המצ"ב כנספח ב'.

אין בעריכת ובקיום הביטוחים המפורטים לעיל, כדי לגרוע מאחריותו המלאה והמחלטת של המפעיל לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק מכל סוג שהוא שיגרם למושכר.

ד. מתחילת תקופת התפעול ואילך, יהא המפעיל אחראי כלפי הבעלים וכלפי כל רשות או גוף או אדם כלשהם, על כל נזק או הפסד שיגרמו ועל כל עבירה וכן על תשלום כל קנס שיפוי או פיצוי שיוטל עקב או כתוצאה מכל פעולה, מטרד, מעשה או מחדל במושכר, במבנה בו נמצא המושכר, ברכוש המשותף ו/או מפעולות פיתוח או בניה לגביהם שנעשו על ידו ו/או מטעמו, או כתוצאה מהנהלתו או החזקתו ו/או שימוש בהם, שנעשו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, או כתוצאה מהנהלתו או החזקתו ו/או שימוש בנכס, כאילו היה הוא הבעלים הרשום של המושכר, ועל הבעלים לא תחול שום אחריות או תובה בקשר לכך. המפעיל מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים עפ"י פסק דין לכל אדם כתוצאה מתאונה ו/או כל נזק שנגרם במושכר או כתוצאה מהפעילות במושכר.



- ו. כל סכום שהמפעיל יהיה חייב בתשלומו לבעלים על פי הסכם זה ייחשב כחוב של המפעיל לבעלים על פי הסכם זה לכל צורך ועניין, וזאת בין אם הדבר נאמר בגוף ההסכם ובין אם לאו.
- ז. המפעיל יפקיד בעת חתימת ההסכם בידי הבעלים, ערבות בנקאית, בסכום המפורט במשבצת 15 להסכם זה, למשך כל תקופת החוזה להבטחת מילוי כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה. תוקף הערבות יהיה כמפורט במשבצת 16 להסכם זה, אולם תוקף הערבות על כל תנאיה יוארך לתקופת האופציה, במידה וקיימת כמפורט במשבצת 6 ו-7.
- ח. בהודעה של שבוע ימים מראש הבעלים יהיה רשאי, אם יפר המפעיל תנאי מתנאי הסכם זה, לחלט את הערבות כולה או מקצתה, וזאת מבלי לגרוע בכל זכות ו/או סעד אחרים שיעמדו לבעלים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- ט. המפעיל מתחייב להודיע לבעלים על כל שינוי בכתובת המופיעה במבוא להסכם זה, וכל עוד לא עשה כן המפעיל, תשמש הכתובת האמורה לעיל ככתובת המפעיל עפ"י ההסכם.
- י. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כמפורט במבוא, ובלבד שבמשך תקופת התפעול וכל יפעל המפעיל בנכס, תהיה כתובת המפעיל לצרכי האמור לעיל - בנכס.

כל הודעה שימסור צד למשנהו תיחשב כהודעה שנתקבלה במועד הרלבנטי המפורט להלן:

- נשלחה בדואר רשום - תוך 72 שעות ממועד דיוורה.
- נמסרה ביד - מועד מסירתה.
- שודרה בפקס או דוא"ל - מועד השידור ובלבד שקבלת השידור אושרה ע"י הצד האחר בשיתח טלפון שקויימה סמוך לאתר השידור ומקיים שיחת הטלפון מטעם הצד המשדר אישר בתצהיר את דבר קיום שיחת הטלפון, את תאריך, מועד קיומה ואת שם המשוחח מטעם הצד לו נשלחה ההודעה וכי אושר לו שההודעה ששודרה נתקבלה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המפעיל

הבעלים

אישור ביטוחים לשכירת נכס עירוני

לכבוד
עיריית תל-אביב יפו
רח' אבן גבירול 69 ת"א

הנדון: אישור תקפות ביטוחים בגין שכירת נכס עירוני.

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

שם המבוטח: _____

תקופת הביטוח למשך התקופה מיום _____ ועד יום _____

היקף הכסוי הביטוחי הניתן על פי הפוליסות המפורטות שלהלן, אינו נופל מהיקף הכסוי הניתן על פי
נוסח פוליסה ביטוח הידועה כ- "ביט 2012" (או נוסח פוליסת ביטוח המקבילה לה).

1. ביטוח רכוש-"אש מורחב"

ביטוח "אש מורחב", למבנה הנכס העירוני, וכן לרכוש של 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

פוליסה מס' _____

תנאי מיוחד:

פוליסת הביטוח כוללת תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי העירייה ו/או
מנהליה ו/או עובדיה, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק
בזדון.

2. ביטוח צד שלישי

ביטוח צד שלישי.

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

הגדרת דין: חוקי מדינת ישראל.

פוליסה מס' _____

תנאים מיוחדים:

2.1 פוליסת הביטוח הורחבה לשפות את עיריית תל אביב יפו ו/או מנהליה ו/או עובדיה, בגין אחריות
שתוטל על מי מהם עקב מעשי ו/או מחדלי המבוטח ו/או מנהליו ו/או עובדיו וזאת בכפוף לסעיף אחריות
צולבת, לפיו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2.2. בפוליסת הביטוח מצוין במפורש כי רכוש עיריית תל אביב יפו שאינו רכוש בשימושו של המבוטח, ייחשב לצורך ביטוח זה לרכוש צד שלישי.

3. ביטוח חבות מעבידים

ביטוח חבות מעבידים

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

הגדרת דין: פקודת הנזיקין (נוסח חדש)

חוק האחריות למוצרים פגומים תש"מ-1980

פוליסה מס' _____

תנאי מיוחד:

3.1 פוליסת הביטוח הורחבה לשפות את עיריית תל אביב יפו ו/או מנהליה ו/או עובדיה היה ונטען לעניין קרות מקרה הביטוח, כי מי מהם נושא בחובת מעביד. כלשהן כלפי מי מעובדי המבוטח ו/או לעניין חבות המבוטח, כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידו.

4. תנאים כלליים

4.1 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.

4.2 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 על פי תנאי הפוליסה, מבלי ש-עיריית תל אביב יפו, ומבטחי עיריית תל אביב יפו, ידרשו להשתתף בכסוי נזק או חבות המכוסים על פי הפוליסות הנ"ל.

4.3 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 תאונתי, קבלנים, עבודת נוער המועסק כחוק, בעלי חיים, ורכוש של עיריית תל אביב יפו.

4.4 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 הביטוח או הצמצום בפוליסות הנ"ל.

4.5 הכסויים הנ"ל כפופים לתנאי הפוליסות המקוריות שמפורטות לעיל עד כמה שלא שוגו במפורש באישור זה, ובכל מקרה של אי התאמה או סתירה יגבר ויקבע האמור באישור זה.

תאריך _____ חתימת המבטח _____

