

עיריית תל-אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו

אוגוסט 2021

מועד אחרון להגשת הצעות: 02.09.2021 שעה 14:00

עיריית תל-אביב - יפו
מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברח' תרס"ט 4, תל אביב-יפו

חלק א'

- פרק א' - תיאור כללי ;
- פרק ב' - תנאי המכרז ;

נספחים למכרז:

- נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז ;
- נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז ;
- נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבויות ;
- נספח מס' 4 - הצהרה על מעמד משפטי ;
- נספח מס' 5 - תשריט מיקום הבניין והמושכר ;
- נספח מס' 6 - ההצעה הכספית ;
- נספח מס' 7 - תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת ;
- נספח מס' 8 - תצהיר להוכחת ניסיון המשתתף במכרז ;
- נספח מס' 9 - נוסח תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 ;

חלק ב'

- נספח מס' 10 - נוסח חוזה השכירות ;

נספחי חוזה השכירות:

- נספח מס' 1 - תשריט מיקום הבניין והמושכר ;
- נספח מס' 2א' - נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר ;
- נספח מס' 2ב' - נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר ;
- נספח מס' 3 - נוסח ערבות השכירות ;

פרק א' - תיאור כללי

עיריית תל-אביב - יפו
מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברח' תרס"ט 4, תל אביב-יפו

1. **פתיח**
- 1.1 עיריית תל-אביב - יפו (להלן: "העירייה") היא הבעלים הרשום של בניין ברחוב תרס"ט 4 בתל אביב יפו הידוע כחלקה 179 בגוש 7085 (להלן: "הבניין").
- 1.2 בכלל זה, העירייה היא הבעלים של חנות בבניין, בשטח של כ- 80 מ"ר, אליה צמודה חצר, בשטח של כ- 60 מ"ר (החנות והחצר ביחד, להלן: "החנות" ו/או "המושכר").
- 1.3 העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת החנות והפעלתה בהתאם לשימושים המותרים לפי הוראות כל דין, לרבות (אך לא רק) בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, והכל בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין מאת רשות הרישוי המוסמכת ובהתאם להוראות חוזה השכירות (כהגדרתו להלן).
- 1.4 לאחר ובכפוף לחתימת חוזה השכירות על ידי הזוכה וקבלת אישור העירייה על פי כל דין, ובכפוף לקיום כל התחייבויות הזוכה שמועד קיומן עד לאותו מועד, תחתום העירייה על חוזה השכירות מול הזוכה בנוסח המצ"ב **נספח מס' 10** למכרז (להלן: "חוזה השכירות"). תנאי השכירות יהיו כמפורט בחוזה השכירות וביתר מסמכי המכרז. חוזה השכירות ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 1.5 החנות תושכר למשתתף במכרז שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה (להלן: "הזוכה") לתקופה של **חמש (5) שנים** ממועד מסירת החזקה בפועל בחנות לידי הזוכה (להלן: "תקופת השכירות"), בהתאם להוראות חוזה השכירות, וזאת תמורת תשלום דמי השכירות לכל תקופת השכירות (למעט תקופת גרייס בת חודשיים), כפי שיוצעו על ידי הזוכה.
- 1.6 העירייה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי להאריך את תקופת השכירות בחמש (5) שנים נוספות (להלן: "תקופת האופציה"). כל ההוראות בחוזה השכירות המצ"ב **נספח מס' 10** למכרז, החלות על תקופת השכירות, תחולנה בהתאמה גם על תקופת האופציה.
2. **כנס משתתפים, סיור ושאלות הבהרה**
- 2.1 כנס משתתפים וסיור ייערך **ביום שני, 9 לחודש אוגוסט שנת 2021 בשעה 11:30**. המפגש בכניסה לחנות, ברחוב תרס"ט 4 תל אביב-יפו (טלפון להבהרות בקשר למקום המפגש - 03-7241457 או 03-7241460). **הכנס יתקיים בהתאם להנחיות משרד הבריאות, יש להגיע עם מסיכות, לשמור מרחק ולהישמע להנחיות. ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.**
- 2.2 שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז, וזאת לא יאוחר **מיום 11 לחודש אוגוסט שנת 2021 בשעה 14:00**.
- 2.3 את השאלות והבקשות להבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 03-7242751, או באמצעות דוא"ל: ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' - ה' בין השעות 09:00 - 15:00.
- 2.4 תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות תינתנה בכתב בלבד לכל רוכשי מסמכי המכרז. למען הסר ספק מובהר, כי העירייה לא תהיה אחראית לכלל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז על ידי מאן דהוא בעירייה או מי מטעמה, שלא במסגרת של מענה בכתב כאמור.
3. **עיון במסמכי המכרז ורכישתם**
- 3.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות וכן **לרכוש אותם** באתר האינטרנט של העירייה שכתובתו: www.tel-aviv.gov.il, **תמורת סך של 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים)**, כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי **רכישת מסמכי המכרז היא תנאי להגשת הצעה**, וכי אין בזכות העיון כדי לגרוע מחובת המשתתף במכרז לרכוש את מסמכי המכרז כתנאי להגשת הצעה במכרז.
- 3.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' למכרז.

3.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום, מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457, או למר שלום עובדיה, בטלפון 03-7241460, או באמצעות פקסימיליה 03-7242751, בימים א'-ה', בין השעות 09:00 – 15:00.

3.4 לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז ועל מילוי ההתחייבויות על פיו ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 11.11 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז, בכל עמוד ועמוד.

3.5 מבלי לפגוע באמור לעיל, על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את החנות, שטחה, מיקומה, סביבתה ומצבה, את השימושים המותרים בה ואת כל התנאים להפעלתה, לרבות קבלת רישיון עסק כנדרש על פי דין. חזקה על המשתתף במכרז, שבדק ומצא את הנתונים מתאימים לצרכיו.

3.6 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר לחנות והוא מוותר על כל טענת ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, מום, אי התאמה או פגם גלוי או נסתר כלשהו.

4. מועד הגשת הצעות

4.1 המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז (**אין להפריד את דפי החוברת**) ואת כל המסמכים הנקובים בסעיף 11.11 לפרק ב' למכרז, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

4.2 את המעטפה הסגורה יש **למסור במסירה ידנית** לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (-1), חדר 17, ככר יצחק רבין, רח' אבן גבירול 69 תל אביב-יפו, **עד ליום 02 לחודש ספטמבר שנת 2021 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

פרק ב' - תנאי המכרז

עיריית תל-אביב - יפו
מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברח' תרס"ט 4, תל אביב-יפו

- 5. כללי**
- 5.1 במסגרת מכרז זה מבקשת העירייה לקבל הצעות לשכירת חנות עם חצר צמודה בבנין שברחוב תרס"ט 4 בתל-אביב – יפו.
- 5.2 הזוכה במכרז יהיה רשאי לעשות בחנות כל שימוש שמותר על פי כל דין, לרבות דיני התכנון והבניה, דיני רישוי עסקים וכל הוראות דין אחרות.
- 5.3 החתימה על חוזה שכירות מול הזוכה במכרז תהיה בכפוף לאישור העירייה על פי כל דין, לרבות אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק.
- 5.4 הזוכה במכרז יחזיק וישתמש בחנות בהתאם להוראות חוזה השכירות ובהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה ישלם את דמי השכירות שיפורטו בהצעתו הכספית, ויקיים את כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז.
- 5.5 ככל שהזוכה במכרז ירצה לבצע עבודות כלשהן בתוך החנות, עבודות אלו יבוצעו רק לאחר שקיבל אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה; וככל שיתקבל אישור שכזה, העבודות יבוצעו על ידי הזוכה, על חשבונו ואחריותו הבלעדית; הכל כמפורט בחוזה השכירות. לענין זה יצוין, כי הבניין שבו נמצאת החנות הוכרז כבניין לשימור.
- 5.6 במועד מסירת החזקה בחנות לידי הזוכה, ייערך פרוטוקול מסירה המתאר את מצב החנות במועד מסירת החזקה, כמפורט בחוזה השכירות.
- 5.7 בתום תקופת השכירות, הזוכה יפנה ויחזיר את החזקה בחנות שהושכרה לו לידי העירייה, בהתאם למצב שבו הוא קיבל אותה במועד מסירת החזקה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות.
- 5.8 השימוש בחנות והפעלתה יהיו בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו, ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות.
- 6. בדיקות המשתתף במכרז**
- 6.1 על המשתתפים במכרז לראות ולבדוק את הבניין והחלקה עליה הוא ניצב עליה וכן את החנות, לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם.
- 6.2 על המשתתפים במכרז לבדוק בעצמם ועל אחריותם את כל הנתונים ו/או ההיבטים הקשורים לקבלת רישיון עסק ו/או רישיון להצבת כסאות ושולחנות מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש בחנות וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש בחנות על פי כל דין והוראות רשות מוסמכת.
- למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העובדה שהעירייה היא הבעלים והמשכירה של החנות, אין משמעה שהזוכה במכרז פטור מקיום הוראות דין כלשהן בקשר עם החנות והפעלתה.**
- 6.3 למשתתפים ולזוכה במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה באשר לבניין ו/או לחנות והם מוותרים על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם גלוי או נסתר כלשהם. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הנתונים המוצגים במכרז בקשר עם הבניין והחנות מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז, וכי העירייה ו/או מי מטעמה אינם אחראים על דיוקם או על שלמותם.
- 7. הצעת המשתתף במכרז**
- 7.1 כללי**
- 7.1.1 כל משתתף במכרז יגיש את מסמכי המכרז על נספחיו **בשני עותקים זהים** על גבי הטפסים המיועדים לכך, אשר פורסמו על ידי העירייה, במעטפה שעליה יודבק דף מעטפת המכרז המופיע בסוף פרק זה.
- 7.1.2 המשתתפים במכרז מתבקשים לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתם, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 11.11 להלן, כאשר המסמכים כולם חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעמם, בכל עמוד ועמוד.
- 7.1.3 הצעת המשתתף הזוכה במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בינו לבין העירייה.

	חווה השכירות	7.2
7.2.1	על המשתתפים במכרז לצרף להצעותיהם את חווה השכירות, חתום ומלא על-ידם.	
7.2.2	הזוכה יחתום על חווה השכירות בהתאם לאמור בסעיף 14.5 להלן.	
7.2.3	ככל שיהיו שינויים מחויבים בנוסח חווה השכירות המצורף כנספת מס' 10 כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה, אזי החווה יחתם על ידי העירייה והזוכה בנוסחו המתוקן כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 14.5 להלן.	
7.2.4	בכפוף לחתימת הזוכה על חווה השכירות כאמור לעיל ואישור העירייה על פי כל דין, תחתום העירייה על חווה השכירות. חווה השכירות ייכנס לתוקפו במועד חתימתו על-ידי העירייה אך תקופת השכירות של המושכר תחל ממועד מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה.	
7.2.5	על מנת לסייע בידי הזוכה בשיפוץ ו/או ביצוע עבודות התאמה בחנות, הוא יהיה פטור מתשלום דמי שכירות בגין החודשיים הראשונים של תקופת השכירות.	
7.2.6	עד מועד חתימת העירייה על חווה השכירות, לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת הזוכה לבדו על חווה השכירות לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. מועד חתימת חווה השכירות על-ידי העירייה הוא שייחשב ויירשם כתאריך חתימתו של חווה השכירות.	
	התמורה	7.3
7.3.1	על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית (נספח מס' 6) למכרז, את סכום דמי השכירות החודשיים אותם הוא מציע לשלם עבור שכירת החנות, לא כולל מע"מ .	
7.3.2	הזוכה ישלם לעירייה את דמי השכירות בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחווה השכירות, בתוספת מע"מ כחוק.	
7.3.3	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.	
7.3.4	דמי השכירות החודשיים בטופס ההצעה הכספית ינקבו בשקלים חדשים.	
7.3.5	דמי השכירות בתקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתקופת השכירות תוארך ע"י העירייה כמפורט בסעיף 1.6 לעיל, ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מהמדד שיהיה ידוע במועד הגשת ההצעות במכרז, כמפורט במסמכי המכרז.	
7.3.6	בנוסף על תוספת הפרשי הצמדה כאמור: דמי השכירות בשנים הרביעית והחמישית של תקופת השכירות יהיו בתוספת של 5% לעומת דמי השכירות המוצעים לתקופת השכירות; דמי השכירות בשלוש השנים הראשונות של תקופת האופציה, ככל שתקופת השכירות תוארך ע"י העירייה כמפורט בסעיף 1.6 לעיל, יהיו בתוספת של 8% לעומת דמי השכירות המוצעים, ובשנים הרביעית והחמישית של תקופת האופציה יהיו בתוספת של 13% לעומת דמי השכירות המוצעים.	
7.3.7	בנוסף לתשלום דמי השכירות, הזוכה יישא בדמי ועד הבית או דמי הניהול לנציגות הבית המשותף של הבניין, ככל שחלים ו/או יחולו על החנות.	
7.3.8	הזוכה ישלם במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, ככל שתוארך על ידי העירייה, את כל תשלומי המסים, הארנונה וכל אגרה אחרת על פי כל דין, שתחול על החנות, כמפורט בחווה השכירות.	
	מטרת השכירות, השימוש במושכר וניסיון המשתתף במכרז	7.4
7.4.1	על המשתתף במכרז לציין במסגרת הצעתו, על גבי הטופס המצורף כנספת מס' 7 למסמכי המכרז, את המטרה לשמה הוא מבקש לשכור את החנות, שתהיה מטרה שתואמת את הוראות הדין.	
7.4.2	הזוכה יתחייב לנהל ולהפעיל את החנות לאותה מטרה שנקבה על ידיו במסגרת הצעתו, בהתאם להוראות המכרז, בכפוף לכל דין ולנוהלי והנחיות העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת (" מטרת השכירות "). שינוי של מטרת השכירות יהיה טעון אישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה.	
7.4.3	על המשתתף במכרז לפרט בהתאם לקבוע בתצהיר נספח מס' 8 למכרז, את ניסיונו בניהול והפעלה של בית עסק, לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 10.2 להלן.	

	7.5 הצעה יחידה	7.5
7.5.1	משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז.	
7.5.2	לעניין סעיף זה " בעל שליטה " – תאגיד או אדם או בן משפחתו של אדם, לו שליטה במעל 25% מהון המניות המונפק של התאגיד או היה ומדובר בשותפות יותר מ-25% מהשותפות.	
7.5.3	לעניין סעיף זה " בן משפחה " – בן זוג, אח, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.	
7.5.4	היה ותמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 7.5.1 לעיל, תפסלנה הצעות אלה.	
	8. תוקף ההצעה	
8.1	הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד יום 02 לחודש ינואר שנת 2022.	
8.2	העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב.	
	9. ערבות המכרז	
9.1	כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת בנספח מס' 3 למכרז (להלן: " ערבות המכרז "), להבטחת הצעתו במכרז, חתימתו על חוזה השכירות וקיום יתר התחייבויותיו, במועד שייקבע לכך על-ידי העירייה.	
9.2	במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 11.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.	
9.3	נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על פי נוסח כתב ערבות המכרז המצורף בנספח מס' 2 למכרז.	
9.4	תוקף ערבות המכרז יהיה עד יום 02 לחודש ינואר שנת 2022.	
9.5	ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ויוארך תוקף ההצעה בהתאם.	
9.6	משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון הועדה בהצעתו כלל והיא תיפסל.	
9.7	משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה.	
9.8	מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימצא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות בנוסח המצורף בנספח מס' 10 , כשהוא חתום על פי הוראות מכרז 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 המכרז שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיף 14.8 להלן.	
9.9	בנוסף לאמור בסעיף 9.8 לעיל יובהר, כי באם הזוכה יפר התחייבויותיו, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז ולפעול כאמור בסעיף 14.8 להלן.	
	10. תנאי סף	
10.1	המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9 לעיל.	
10.2	על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של בית עסק בתקופה רצופה של לפחות 18 חודשים במהלך השנים 2017 - 2021. תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה וגם לא ייחשבו כקוטעות את רציפות הניהול וההפעלה.	
10.3	דמי השכירות החודשיים המוצעים לא יפחתו מסך של 17,000 ₪ (שבעה עשר אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ (להלן: " דמי השכירות המינימאליים ").	
	11. תנאים כלליים	
11.1	אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.	

- 11.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן, תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה (אף אם הוכרז זוכה) ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.
- 11.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהכנת מסמכי המכרז ובהגשת הצעה למכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 11.4 על המשתתף במכרז לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף כנדרש לעיל, לרבות אישורי עו"ד ו/או רו"ח, ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.
- 11.5 במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה:
- 11.5.1 המשתתף במכרז (החברה) ייחשב כעומד בתנאי הסף כאמור בסעיף 10.2 לעיל גם אם מנהלה ו/או מי מבעלי המניות בחברה, המחזיק בלפחות 20% מהון המניות הנפרע והמונפק של החברה, עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 11.5.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז (החברה) לתת את ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המשתתף וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 11.6 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:
- 11.6.1 המשתתף במכרז (השותפות) ייחשב כעומד בתנאי הסף כאמור בסעיף 10.2 לעיל גם אם אחד מהשותפים בשותפות שחלקו בשותפות לפחות 20%, עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 11.6.2 תיידרש חתימתם של כל השותפים ביחד וכל אחד מהם לחוד וכן, יצורף פרוטוקול מאושר כנזכר בסעיף 11.5.2 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.
- 11.7 במקרה של הצעה משותפת של מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה):
- 11.7.1 לפחות אחד מיחיד המשתתף במכרז עומד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 10.2 לעיל.
- 11.7.2 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת.
- 11.7.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 11.5.2 ו-11.6.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 11.7.4 מסמכי המכרז וההצעה ייחתמו על ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.
- 11.7.5 בכל מקרה שמגישי ההצעה המשותפת יוכרזו כזוכים, תיעשה ההתקשרות בחוזה השכירות עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 11.8 העירייה לא תקבל הצעה ממשותף שהינו "תאגיד בייסוד".
- 11.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף כנספח מס' 4 למסמכי המכרז. ככל שהמשתתף במכרז הינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה), עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 11.5.2 ו-11.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה).
- 11.10 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז 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 לנסיפח מס' 2 למכרז (ערבות המכרז) ולמסמכים הנוגעים לנסיפח מס' 6 למכרז (ההצעה הכספית של המשתתף) 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 במכרז ואת הצעתו, לרבות עמידתו בתנאי הסף במסגרת שיקוליה. כן רשאית העירייה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני ההחלטה על הזוכה במכרז.

הצעת המשתתף במכרז תוגש בשני (2) עותקים זהים ותכלול את כל המסמכים הבאים (להלן: "מסמכי ההצעה") כשכל פרטיהם ממולאים והם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:

- 11.11.1 חוברת מסמכי המכרז, חתומה על ידי המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
 - 11.11.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז, המצורף **כנספת מס' 1** למכרז.
 - 11.11.3 ערבות מכרז בנוסח טופס כתב ערבות המכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 2** למכרז.
 - 11.11.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף **כנספת מס' 4** למכרז, בצירוף כל המסמכים הנוספים הנזכרים בסעיפים 11.5, 11.6 ו-11.7 לעיל, בהתאם למעמדו המשפטי של המשתתף.
 - 11.11.5 תשריט מיקום הבניין והמושכר, המצורף **כנספת מס' 5**.
 - 11.11.6 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 6** למכרז.
 - 11.11.7 תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת, בנוסח המצורף **כנספת מס' 7** למכרז.
 - 11.11.8 פירוט ניסיון קודם של המשתתף במכרז בהתאם לקבוע בתנאי הסף שבסעיף 10.2 לעיל. דוגמת נוסח התצהיר, מצורף **כנספת מס' 8**, לצורך הוכחת עמידת הצעת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבוע בסעיף 10.2 לעיל.
 - 11.11.9 תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, בנוסח המצורף **כנספת מס' 9** למכרז, ככל שרלוונטי למשתתף במכרז.
 - 11.11.10 חוזה השכירות המצורף **כנספת מס' 10**, על נספחיו.
 - 11.11.11 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים או רואה חשבון על פטור מניהולם.
 - 11.11.12 אישור תשלום / קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז על ידי המשתתף במכרז או מי מטעמו, שמועדו קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.
 - 11.11.13 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
 - 11.11.14 מעטפה עליה הודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב' למכרז, עליה רשום "מכרז פומבי מס' 138/2021" בתוכה יש להגיש את כל מסמכי ההצעה, כמפורט לעיל, **בשני עותקים**.
- 11.12 למען הסר ספק, מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף המסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה לבין העירייה.

12. הבהרות בקשר עם ההצעה

מבלי לפגוע מן האמור בסעיף 11.10 לעיל, העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, לרבות בהקשר לאמור בסעיפים 11.11.1, 11.11.2, 11.11.4, 11.11.5, 11.11.7 – 11.11.14 לעיל.

13. תקינות ההצעה

- 13.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 13.2 כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, 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.
- 13.3 הצעה שתוגש לאחר המועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.
- 13.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 13.5 העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל-פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.

- 14.1 הצעות המשתתפים במכרז, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז לראש העירייה.
- 14.2 העירייה תמסור לכל משתתף שהגיש הצעה הודעה בכתב על החלטת הועדה.
- 14.3 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי באם לא תאשר מועצת העירייה את השכרת המושכר לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה ויראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 14.4 חוזה השכירות יחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 14.5 בין הזוכה לבין העירייה יחתם חוזה השכירות, שהעתקו על נספחיו, מצורף **כנספח מס' 10**, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כאמור לעיל. תנאי ההתקשרות עם הזוכה יהיו על פי תנאי המכרז וחוזה השכירות (בשינויים המחויבים) על נספחיהם ולזוכה במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגינם.
- 14.6 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 במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות (ללא תקופת האופציה), אישורי ביטוחי השוכר **נספח א' 2** ו-**נספח ב' 2** לחוזה השכירות חתום על ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח 3** לחוזה השכירות. העירייה תחתום על חוזה השכירות, כמפורט בסעיף 1.4 לפרק א' לעיל.
- 14.7 היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 14.6 לעיל ו/או ביתר התחייבויותיו על-פי מכרז זה, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 14.8 במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה השכירות) 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 במכרז או כל צד ג' שהוא, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה או חלקה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

דף מעטפה למכרז – יש להדפיס עמוד זה ולהדביק על המעטפה בה תוגשנה הצעות

לכבוד
ועדת המכרזים
עיריית תל אביב - יפו
בניין העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל אביב - יפו 6416201
קומת מפלס הרחוב (1-) חדר 17, במשרד שירותי הדואר העירוניים

138/2021

מכרז פומבי מס'

להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו

שם המכרז

14:00

עד שעה

02.09.2021

התאריך האחרון להגשת הצעות

עיריית תל-אביב - יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו**

נספח מס' 1 – הצהרת המשתתף במכרז

הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז:

מס' מכרז: 138/2021	שם המכרז: השכרת חנות ברחוב תרס"ט 4 בתל אביב יפו
--------------------	---

<p>אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחננו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז 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 במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את כל תנאי המכרז ותנאי חוזה השכירות ונספחיו ומתחייבים למלא אחר הוראותיהם, במלואן ובמועדן. אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז. 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 02 לחודש ינואר שנת 2022, 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 המכרז בהתאם. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז. אם נתקבל הצעתנו, אנו מתחייבים, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, להמציא לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, אישור ביטוחי השוכר נספח 2 א' ונספח 2 ב' 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 למכרז להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת הערבות הבנקאית, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש. ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מאשרים, 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 המכרז.
--

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

חתימה וחותמת

תאריך

9/02 03099 5

עיריית תל-אביב - יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו**

נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז

עיריית תל-אביב - יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4 בתל אביב-יפו**

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות

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 בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ 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>
<p>רשימת בנקים למשכנתאות</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>	

עיריית תל-אביב - יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב יפו**

נספח מס' 4 – נוסח הצהרה על מעמד משפטי

נספח מס' 4

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"/> 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')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ג')	(יש למלא טבלאות ב' ד')	(יש למלא טבלאות ב' ד')
ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	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

מספר התאגיד עלי 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 משפחה

שם פרטי

חתימה

תאריך

03074 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/ עו"ד

עיריית תל-אביב - יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו**

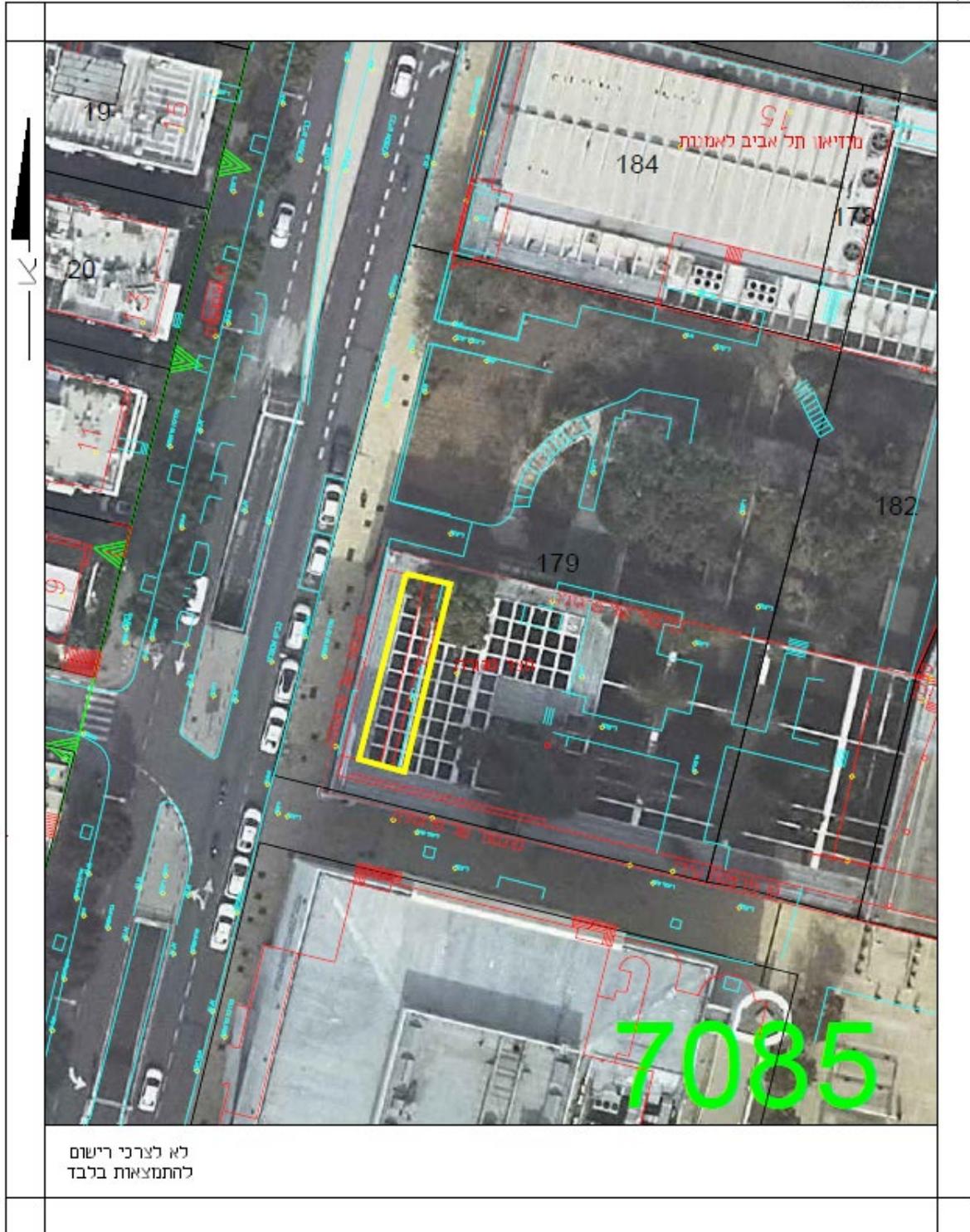
נספח מס' 5 – תשריט מיקום הבניין והמושכר

תשריט מיקום הבניין והמושכר



רחוב תרס"ט 4 - גוש 7085 חלק מחלקה 179

אגף נכסי העירייה



עיריית תל-אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 138/2021

להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב יפו

נספח מס' 6 – הצעת המשתתף במכרז

הצעת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 138/2021 להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, אנו מציעים לשלם, תמורת שכירת החנות בהתאם לתנאי חוזה השכירות המצורף כנספח מס' 10 למכרז, דמי שכירות חודשיים, בסך של _____ ₪
(_____ שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.

ידוע לנו כי:

סכום דמי השכירות לא יפחת מדמי השכירות המינימאליים המפורטים בסעיף 10.3 לפרק ב' למסמכי המכרז.

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 התשלומים השונים הקבועים בחוזה השכירות בכלל ובסעיף 9 לחוזה השכירות בפרט (לרבות, אך לא רק, תשלומי המיסים השונים ולרבות מע"מ בגין השכירות כנגד חשבונית עסקת אקראי), אשר יחולו בקשר עם השכירות נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל-אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 138/2021

להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4 בתל אביב יפו

נספח מס' 7 – תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות

נספח מס' 7

נוסח תצהיר המשתתף במכרז בהתאם לסעיף 7.4 לפרק ב' לתנאי המכרז

הנני הח"מ, _____, מס' זיהוי _____, מגיש את הצעת
_____ (שם המשתתף במכרז) שהנני מוסמך לחייבו בתצהירי זה;

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר
בזה כדלקמן:

1. קראתי את כל מסמכי מכרז פומבי מס' 138/2021 להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4 תל אביב-יפו,
על נספחיו והנני מצהיר כי המשתתף במכרז מסכים לכל תנאיו ותניותיו.

2. השימוש המוצע על ידי המשתתף במכרז ביחס לחנות הינו:
_____.

3. ידוע למשתתף במכרז, כי השימוש המוצע צריך להיות תואם את הוראות הדין ביחס לשימושים
המותרים בחנות וכי ככל שהשימוש המוצע על ידי המשתתף במכרז אינו תואם את הוראות הדין,
אזי רשאית העירייה לפסול את ההצעה.

4. ידוע למשתתף במכרז כי אם יזכה במכרז אזי השימוש שהוא יהיה רשאי לעשות בחנות הינו אך
ורק השימוש דלעיל, אלא אם כן יינתן לו אישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה, לעשות
בחנות שימוש אחר.

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

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני
_____ מס' זיהוי _____, אשר הינו מורשה חתימה / מוסמך לחייב את
_____ (שם המשתתף במכרז), ולאחר שהוזהרתי אותה/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

עיריית תל-אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 138/2021

להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב יפו

נספח מס' 8 – תצהיר המשתתף במכרז להוכחת ניסיון

נוסח תצהיר המשתתף במכרז להוכחת ניסיון

בהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף 10.2 לפרק ב' במכרז

1. אני הח"מ, _____ מס' זיהוי _____, * לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:
2. המשתתף במכרז - _____ ת.ז. / מס' חברה _____ *** או מנהל במשתתף במכרז או בעל מניות ששיעור אחזקתו בהון הנפרע והמונפק של המשתתף במכרז (שהוא חברה) הינו לפחות 20% או שותף במשתתף במכרז (שהוא שותפות) שחלקו בשותפות לפחות 20%, הינו בעל ניסיון בניהול והפעלה של בית עסק בתקופה רצופה של לפחות 18 חודשים בשנים 2017 – 2021, כמפורט בטבלה שלהלן:

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

* ככל שהניסיון אינו של המשתתף במכרז יש לפעול בהתאם לסעיף 11.5.1 או 11.6.1 או 11.7.1 לפרק ב' לתנאי המכרז.

** ככל שאין תאריך סיום הואיל והמשתתף במכרז עדיין מפעיל – יש לציין "עדיין מפעיל" בטבלה.

*** תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה ילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה וגם לא יחשבו כקוטעות את רציפות הניהול וההפעלה.

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

חתימת המצהיר

אישור עורך-דין (למשתתף במכרז שאינו תאגיד)

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____ מס' זיהוי _____, ולאחר שהוזהרתי/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 עורך-דין (למשתתף במכרז שהינו תאגיד)

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____ מס' זיהוי _____, אשר הוכח לי כי הינו מורשה חתימה / מוסמך לחייב את _____ (המשתתף במכרז), ולאחר שהוזהרתי/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

* כאן ימולא שם מי שיצהיר בשם המשתתף במכרז.

עיריית תל-אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו**

נספח מס' 9 - נוסח תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה

עסק בשליטת אישה

משתתף במכרז העונה על דרישות תקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987, לעניין עסק בשליטת אישה, נדרש להגיש אישור ר"ח ותצהיר מאומת ע"י עו"ד לפיו העסק הוא בשליטת אישה.

לשם הנוחות וההבהרה, ההגדרות לעניין זה כהגדרתן בסעיף 2 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992:
"אישור" אישור של רואה חשבון כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא התקיים אף אחד מאלה:

א. אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה - הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה.

ב. אם שליש מהדירקטורים אינם נשים - אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה.

כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981. **"אמצעי שליטה"**

נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ- 50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק. **"מחזיקה בשליטה"**

מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה. **"נושא משרה"**

חברה הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוציאו לציבור על פי תשקיף, או שותפות הרשומה בישראל. **"עסק"**

עסק אשר אישה מחזיקה בשליטה בו, ואשר יש לה, לבד או יחד, עם נשים אחרות, היכולת לכוון את פעילותו, ובלבד שהתקיימו הוראות פסקאות 1 ו-2 של ההגדרה אישור. **"עסק בשליטת אישה"**

בן זוג, אח, הורה, צאצא, ובן זוג של אח, הורה או צאצא. **"קרוב"**

תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה. **"תצהיר"**

תצהיר

1. אני גב' _____ ת.ז. _____ מצהירה בזאת כי העסק _____ (המשתתף במכרז) מזהה ח.פ.ע.מ. _____ נמצא בשליטתי בהתאם להגדרות סעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 ובהתאם לתקנה 22(ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 .
2. אני מצהירה כי זהו שמי, זוהי חתימתי וכי האמור בתצהירי זה נכון.

שם מלא	ת.ז.	תאריך	חתימה

אימות עורך הדין

אני, הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני גב' _____, מספר זהות _____, ולאחר שהזהרתיה כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרותיה בתצהיר זה וחתמה עליו בפני.

שם מלא	ת.ז.	מספר רישיון	תאריך	חותמת וחתימה

אישור רו"ח

יודפס על נייר לוגו של משרד רואה החשבון

תאריך: _____

לכבוד

_____ (שם המשתתף במכרז)

הנדון: אישור עסק בשליטת אישה

אנו משרד רו"ח _____, רואי החשבון המבקר של חברתכם (המשתתף במכרז _____), מאשר כי המשתתף במכרז פומבי מס' 138/2021 להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו, הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 2 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 ובהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987.

בכבוד רב,

רואי חשבון

חלק ב'
למכרז פומבי מס' 138/2021

**חוזה השכירות על
נספחיו**

עיריית תל-אביב - יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו**

נספח מס' 10 – נוסח חוזה השכירות

חוזה שכירות

בלתי מוגנת

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

בין: עיריית תל אביב - יפו

(להלן: "המשכיר" ו/או "העירייה")

- מצד אחד -

ובין:

ח.פ.ת.ז.מס' תאגיד _____

(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

- הואיל:** המשכיר הינו הבעלים הרשום של המושכר/החנות כהגדרתם להלן ;
- הואיל:** המשכיר פרסם את המכרז כהגדרתו להלן, ביום _____ לחודש _____ שנת 2021 ;
- הואיל:** השוכר הגיש לעירייה הצעה לשכירת המושכר ;
- הואיל:** ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המשכיר, בישיבה מס' _____ מיום _____, החלטה מס' _____, ובהתאם להחלטה מס' _____ של מועצת העירייה, משיבתה מס' _____ שהתקיימה ביום _____, הוכרזה הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה במכרז ;
- הואיל:** המשכיר 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), תשל"ב - 1972 ;
- הואיל:** וחווה שכירות זה והשכירות על פיו אינם מוגנים על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ;

לפיכך, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתורות משנה

- 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 הגדרות
- 1.2.1 "החוזה"/"חוזה זה" - חוזה זה על כל נספחיו ;
- 1.2.2 "הבניין" או "החלקה" - בניין ברחוב תרס"ט 4 תל אביב-יפו, הידוע כחלקה 179 בגוש 7085 ;
- 1.2.3 "המושכר" או "החנות" - חנות בבניין ברחוב תרס"ט 4 בתל אביב יפו, הבנוי על החלקה, וחצר שצמודה לחנות, תחומות בקו בצבע צהוב מעובה בתשריט המצ"ב לצרכי התמצאות בלבד כנספח מס' 1 לחוזה ;

מכרז פומבי מס' 138/2021 להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו, אשר פורסם על ידי המשכיר, על נספחיו ;	"המכרז" -	1.2.4
מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמו ;	"המנהל" -	1.2.5
עיריית תל אביב – יפו ;	"המשכיר" או "העירייה" -	1.2.6
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 ;	"מדד המחירים לצרכן" -	1.2.7
מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע, כהגדרתו במכרז, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום _____ בחודש _____ שנת _____, בגין חודש _____ שנת _____ ;	"מדד בסיס" -	1.2.8
מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או מועד התשלום ;	"מדד קובע" -	1.2.9
שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס ; אולם אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1 ;	"הפרשי הצמדה למדד" -	1.2.10
השימוש שנגקב במסגרת הצעת השוכר במכרז, על גבי הטופס שצורף כנספח מס' 7 למכרז, שהינו _____ ;	"מטרת השכירות" -	1.2.11
עבודות בתוך המושכר ככל שתבוצענה (טעונות אישור מראש ובכתב של המנהל) ;	"עבודות פנימיות" -	1.2.12
ערבות בנקאית בנוסח נספח מס' 3 לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה ;	"ערבות שכירות" -	1.2.13
ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל ;	"ריבית פיגורים" -	1.2.14

1.3 נספחים

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה :

תשריט מיקום הבניין והמושכר ;	1.3.1 נספח מס' 1 לחוזה -
אישור ביטוח עבודות השוכר ;	1.3.2 נספח מס' 2 א' לחוזה -
אישור ביטוחי הקבע של השוכר ;	1.3.3 נספח מס' 2 ב' לחוזה -
נוסח ערבות השכירות ;	1.3.4 נספח מס' 3 לחוזה -
1.4 כותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירוש.	
1.5 מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.	

2. הצהרות השוכר

2.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את החלקה ואת המושכר, פיזית ומשפטית, לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם, בדק את התכניות החלות על החלקה ו/או על המושכר 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 ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה. בכלל זה מאשר השוכר כי הוא מודע לכך שהבניין שבו נמצא המושכר הוכרז כבניין לשימור ולכל המשמעויות שנובעות מכך.	
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; ובכלל זה מצהיר השוכר, כי הוא מבין שהעובדה שהמשכיר היא העירייה, אין בה כדי לגרוע או לשנות מכל חובה ואחריות שחלות על פי כל דין ונוהל בכל הנוגע להקמה והפעלה של עסק במושכר.

- 2.3 השוכר מצהיר, כי כל העבודות הפנימיות שיבוצעו במושכר, 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 ידוע לו כי המשכיר ו/או מי מטעמו יהא רשאי לבצע עבודות במושכר ו/או בסביבתו בכל עת שיראה לנכון, וזאת בהודעה בכתב של 72 שעות מראש, ובאופן מיידי במקרים דחופים שאינם סובלים דיחוי, ולשוכר לא תהיה כל טענה, דרישה ו/או תביעה בגין זאת, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 2.6 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 לסביבת המושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפייה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 2.7 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 מיידי על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.
- 2.8 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.
- 2.9 השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.
- 2.10 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 ותקופת האופציה ככל ותוארך ע"י המשכיר.
- 2.11 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 העבודות 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 העבודות הפנימיות ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל ויערוך.
- 2.12 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומש, בהתאם לדין ולהנחיות ונוהלי מנהל ההנדסה בעירייה והרשויות המוסמכות.
- 2.13 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 בלבד. מובהר, כי אי-מימוש זכות המשכיר לרישום כאמור, לא יקנו לשוכר זכות כלשהי.
- 2.14 השוכר מתחייב לדאוג לשמור על רמת ניקיון גבוהה הן במושכר והן בסביבתו, ובכלל זה מתחייב לפנות את האשפה בעצמו למתקני אשפה שתוכננו למושכר או בכל מקום אחר באזור וכפי שתורה העירייה מעת לעת.
- 2.15 השוכר מצהיר כי כל השירותים אשר יינתנו על ידו ו/או ע"י מי מטעמו במושכר, יהיו בהתאם להוראות כל דין, לרבות (אך לא רק) חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים, ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000.
- 2.16 השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם בית העסק, כמפורט בסעיף 7 לחוזה זה.
- 2.17 סעיף 2 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3. מסירת החזקה במושכר

- 3.1 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר, תוך שבעה (7) ימים ממועד חתימת העירייה על חוזה זה, על פי תנאי המכרז, בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, הפקיד את ערבות השכירות כמפורט בסעיף 21 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיפים 16 ו-17 להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, כמפורט ובכפוף לאמור בסעיף 8 להלן (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").
- 3.2 במעמד מסירת החזקה יערך סיור במושכר על ידי נציגי המשכיר ונציגי השוכר ויערך פרוטוקול של מצב המושכר במועד זה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 3.3 במעמד מסירת החזקה במושכר לשוכר וכתנאי למסירת החזקה במושכר, יחתמו השוכר ונציגי המשכיר על פרוטוקול המסירה.
- 3.4 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 המסירה.
- 3.5 מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר ו/או חתימת השוכר על פרוטוקול המסירה, תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך שהמושכר נמסר לחזקת השוכר בהתאם להוראות המכרז וחוזה זה וכי אין לשוכר כל תביעות או טענות כלפי המשכיר. למען הסר ספק, סירובו של השוכר לחתום על פרוטוקול המסירה, מכל סיבה שהיא, לא יגרע מן האמור לעיל בסעיף זה ויראו בחתימת המשכיר על פרוטוקול המסירה כמסירת החזקה במושכר לשוכר ועמידת המשכיר בהתחייבויותיו על פי המכרז וחוזה זה.
- 3.6 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 וממועד זה ואילך תחולנה עליו כל הוראות חוזה זה וכל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או הדין.
- 3.7 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 חמש (5) שנים (60 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 חמש (5) שנים (60 חודשים) נוספות, החל ממועד סיום תקופת השכירות, בהתאם לתנאי חוזה השכירות. למען הסר ספק, משכה הכולל של תקופת השכירות, כולל תקופת האופציה, ככל שתמומש האופציה על ידי המשכיר, הינה עשר (10) שנים (120 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 8.1.4 ו-8.1.5 להלן.
- 4.2.4 בכפוף להודעת המשכיר, תקופת השכירות תוארך למשך תקופת האופציה על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר וזאת בנוסף, בהתקיים 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.

5. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

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 והחווה, 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 לשכירות 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.

6. מטרת השכירות והפעלת המושכר

6.1 השוכר ישתמש במושכר, במשך תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל שתמומש, אך ורק למטרת השכירות, כפי שפורטה על ידו בנספח מס' 7 למכרז.

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, בחצר המהווה חלק מהמושכר ו/או בסביבת המושכר, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות כל דין וקבלת כל היתר ו/או אישור דרוש על-פי כל דין ו/או הנחיות מוסדות העירייה המוסמכים, 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 בית העסק

7.1 שם בית העסק יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבוניות, מסמכים רשמיים של העסק וכיו"ב.

7.2 שילוט כלשהו, לרבות שילוט עם שם בית העסק שינוהל על ידי השוכר במושכר, יוצבו בחזית ו/או על קירותיו החיצוניים של המושכר 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. לעניין זה מובהר כי הבניין שבו נמצא המושכר הוכרז כבניין לשימור, על כל המשתמע מכך.

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.

8. דמי השכירות

8.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר דמי שכירות כדלקמן (להלן: "דמי השכירות") :

8.1.1 במהלך החודשיים הראשונים של תקופת השכירות, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות.

8.1.2 למן חלוף חודשיים מתחילתה של תקופת השכירות ועד חלוף שלוש (3) שנים מתחילתה של תקופת השכירות (כלומר משך 34 חודשים בסך הכל), דמי השכירות החודשיים יהיו דמי השכירות שהוצעו על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, דהיינו סך של _____ ₪ (שקלים חדשים).

- 8.1.3 במהלך השנתיים האחרונות של תקופת השכירות, דמי שכירות החודשיים יהיו דמי השכירות שהוצעו על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 5%, דהיינו סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים).
- 8.1.4 במהלך שלוש (3) השנים הראשונות של תקופת האופציה, אם תמומש, דמי שכירות החודשיים יהיו דמי השכירות שהוצעו על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 8%, דהיינו סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים).
- 8.1.5 במהלך השנתיים האחרונות של תקופת האופציה, אם תמומש, דמי שכירות החודשיים יהיו דמי השכירות שהוצעו על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 13%, דהיינו סך של _____ ש"ח (שקלים חדשים).

8.2 לדמי השכירות בתקופת השכירות וגם בתקופת האופציה (ככל שתמומש) 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 הרבעון הראשון של שנת השכירות הראשונה ו/או שנת האופציה ככל שתהיה ישולמו דמי השכירות עם חתימת השוכר על החוזה (להלן: "ההמחאה הראשונה").

8.4 עשרים (20) המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות יימסרו על ידי השוכר למשכיר במועד חתימת החוזה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לדמי השכירות בגין שלושה (3) חודשי שכירות, לפי מסכום דמי השכירות הרלוונטיים, כאמור בסעיף 8.1.2 ו- 8.1.3 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק (למעט ההמחאה בגין דמי השכירות עבור שלשת החודשים הראשונים של תקופת השכירות שתהיה בסך השווה לדמי השכירות בגין חודש שכירות אחד). מועד פירעון ההמחאה הראשונה יהיה עם חתימת השוכר על החוזה, תאריכי הפירעון של תשע עשרה (19) ההמחאות הנותרות יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בתקופת השכירות.

8.5 שישים (60) יום לפני תחילת האופציה, ככל שתאושר, יפקיד השוכר בידי המשכיר עשרים (20) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות לתקופת האופציה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו בהתאם לאמור בסעיף 8.4 לעיל. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לדמי השכירות בגין שלושה (3) חודשי שכירות, לפי מסכום דמי השכירות הרלוונטיים, כאמור בסעיפים 8.1.4 ו- 8.1.5 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק.

8.6 לאחר תום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי הצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "דרישת התשלום"). הפרשי הצמדה 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 ושב ויהיו הבנקים פתוחים לעסקים. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו כקבוע בסעיף 8.3 דלעיל.

8.11 התחייבויות השוכר עפ"י סעיפים 8.1 – 8.10 לעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. תשלומים אחרים

9.1 כל התשלומים השוטפים והקבועים בגין צריכת מים, חשמל, דמי ועד בית ו/או דמי ניהול - ככל שיחולו, במושכר יחולו על השוכר וישולמו על ידו כדן.

9.2 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.

- 9.3 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, לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 9.4 הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות או תקופת האופציה ככל שתהיה, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד שנקבע לכך על ידי הרשויות.
- 9.5 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, בכפוף לבלאי רגיל וסביר.
- 9.6 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה (ככל שתיתן), בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות תשלומים בגין צריכת גז, טלפון, אינטרנט וכיוצא בזה, ככל ויחולו.
- 9.7 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית תל אביב-יפו 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 שיורה 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.
- 9.8 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.
- 9.9 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.
- 9.10 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.
- 9.11 התחייבויות השוכר עפ"י סעיפים 9.1 – 9.10 לעיל 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:
- 11.1.7.1 אם השוכר הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לעניין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה.
- 11.1.7.2 צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה.
- 11.1.7.3 העברת זכויות בין יחידי השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.
- 11.1.8 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 מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. רישיונות

- 12.1 השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר 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 על השוכר מוטלת האחריות המלאה בכל הקשור בטיפול בנגישות המושכר וביצוע כל התאמות הנגישות, ככל שהן נדרשות, לרבות התאמות שנדרש להן היתר בניה, כמתחייב מחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 וכל חוק ו/או תקנה הנובעים ממנו, והכל על חשבונו והוצאותיו.
- 12.3 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 שלילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות עפ"י חוזה זה.
- 12.4 מודגש ומובהר במפורש, כי הצבת שולחנות ו/או כסאות בחצר המהווה חלק מהמושכר ו/או בסביבת המושכר, 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.

- 12.5 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.
- 12.6 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.
- 12.7 השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר ואלה הינם בהתאם למטרת השכירות, לרבות, הנחיות ודרישות כל רשות מוסמכת אחרת, דרישות העירייה לרבות, אך לא רק, מינהל ההנדסה בעירייה, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת הגשת הצעתו למכרז וחתמת החוזה.
- 12.8 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.
- 12.9 השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו וכי בטרם הגשת הצעתו למכרז ולפני 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.
- 12.10 השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו.
- 12.11 סעיף 12 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. החזקת המושכר והשימוש בו

- 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 (אך לא חייב) 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 ידוע לשוכר כי המושכר מהווה חלק מבניין לשימור והשוכר מצהיר ומתחייב להשתמש במושכר רק באישור העירייה, לרבות אישור מחלקת שימור ואישור אגף נכסי העירייה. בנוסף, השוכר מתחייב להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ולשקוד על כך שהמושכר

וכל המתקנים הקשורים בו בצורה כלשהי, יהיו ויישמרו במצב תקין, סדיר ובר הפעלה. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון של המושכר ולהחזירו למשכיר בתום תקופת השכירות, כשאין בו כל שינוי ו/או תוספת בניה אלא אם קיבל לידיו את הסכמת המשכיר מראש ובכתב להשאר שינויים ו/או תוספות בהתאם לקבוע בסעיף 14 להלן.

13.5 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 ובמתקניו ומסביב לו, למנוע כל הצטברות של אשפה על ידי פינויה המיידי למתקני האשפה המיועדים לכך או בכל מקום אחר 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.

13.6 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, לרבות מחלקת השימור בעירייה. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר, יגיש השוכר למשכיר כל בקשה שיש להגשתה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגישה השוכר לרשויות המוסמכות ויישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.

13.7 אנטנות למיניהן יותקנו במושכר אך ורק בהסכמת המשכיר מראש ובכתב ובתנאים שייקבעו על ידו.

13.8 השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם העסק שינוהל על ידו במושכר, כמפורט בסעיף 7 לחוזה זה.

13.9 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.

13.10 השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כביבי 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.

13.11 השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו 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.

13.12 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הנ"ל, כולן או חלקן.

13.13 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.

13.14 השוכר יישא 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.

13.15 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.

13.16 סעיף 13 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני 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 המשכיר מראש ובכתב.

14.3 המשכיר 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 שנתן התראה על כך בכתב לשוכר ארבעה עשר (14) ימים מראש. השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר ינצל זכותו לפעול כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המשכיר את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות המשכיר ביחס לסכומים אלה יחייבו את השוכר ללא ערעור.

14.4 מבלי לפגוע באמור לעיל, המשכיר 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 מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. אחריות השוכר

15.1 העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא, לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו לשוכר ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לכל אדם אחר שיימצא בנכס, אלא אם כן הנזק ו/או הפגיעה נגרמו בזדון בידי העירייה ו/או כל הפועל מטעמה לרבות תאגידים עירוניים, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה, טענה ודרישה בגין נזק ו/או פגיעה כאמור כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, החורגת מאחריותם כאמור לעיל.

15.2 השוכר יישא באחריות בלעדית כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד, לרבות לעובדי השוכר ו/או לעירייה ו/או לכל הפועל מטעם העירייה, לרבות תאגידים עירוניים ו/או לציבור לקוחות השוכר ו/או למבקר המושכר ו/או לכל אדם אחר, אשר ייגרמו על ידי השוכר ו/או על ידי מי מטעמו (ולרבות על ידי עובדיו ו/או ציבור לקוחותיו ו/או קהל המבקרים במושכר ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעמו) ו/או אשר באחריותו מכוח הוראות חוזה זה, והכל בקשר עם המושכר, ניהול עסקי השוכר במושכר ו/או החזקה במושכר ו/או השימוש במושכר ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר ו/או עובדיו ו/או לקוחותיו ו/או קהל המבקרים במושכר ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעם השוכר ו/או מי מטעמם. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות השוכר כלפי צדדים שלישיים על פי כל דין.

15.3 כל פעילות שתתקיים במושכר תיעשה באחריותו הבלעדית של השוכר, ולעירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים לא תהא כל אחריות לפעילות כלשהי כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק ולכל אחריות עקב הפרתו או אי קיומן במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש במושכר.

15.4 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב שהם עלולים להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או שישלמו, לרבות במסגרת תביעה אזרחית או פלילית שתוגש נגדם, בגין כל נזק אשר הינו באחריותו של השוכר לפי חוזה זה ו/או על פי כל דין, וכן בגין כל ההוצאות אשר העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים נשאו בהן לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עו"ד, והכל תוך 30 יום ממועד קבלת דרישתם הראשונה בכתב של העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים. העירייה תודיע לשוכר אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה ותאפשר לשוכר, ככל שהדבר תלוי בה, לנהל את ההליך המשפטי בקשר לאמור.

16. ביטוחי עבודות במושכר

16.1 בכפוף להוראות החוזה בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי העירייה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2 א' ("אישור ביטוח עבודות השוכר" ו-"ביטוח עבודות השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר.

המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.¹

16.2 על אף האמור לעיל, ביחס לעבודות במושכר שערך אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות האמורות.

17. ביטוחי קבע

17.1 בכל משך תקופת השכירות והאופציה (ככל ותחול), על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

17.1.1 **ביטוח תכולת הנכס** וכל רכוש אחר המובא למושכר על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי השוכר (שלא באמצעות העירייה או מי מטעם העירייה), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים עירוניים, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במושכר (יחדיו: "**בעלי הזכויות האחרים**"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.1.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 1,400,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.² הביטוח מורחב לכלול את העירייה בגין אחריותה כבעלת המושכר ו/או בגין אחריות שתוטל עליה עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

17.1.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה, היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי לעירייה ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

17.1.4 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי הרשאה, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לעירייה] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח על פי סעיף 17.1.1 לעיל או למושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 17.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המפעיל עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי העירייה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים עירוניים וכן כלפי

¹ . גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב
250,000	200,000 ₪	1,000,000 ₪
250,000-500,000	300,000 ₪	2,000,000 ₪
500,000-1,000,000	300,000 ₪	3,000,000 ₪
מעל 1,000,000	400,000 ₪	4,000,000 ₪

² גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח הנכס במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) ולא יעלה על 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

בעלי הזכויות האחרים במבנה אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות

17.1.5 האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.1.6 **ביטוח חבות המוצר** המבטח את אחריות השוכר על פי דין בגין אובדן או נזק, שייגרמו בקשר עם או עקב השירותים, בגבול אחריות של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין חבות, אשר תוטל על העירייה עקב השירותים, בכפוף לסעיף בדבר "אחריות צולבת". הביטוח כולל תקופת גילוי בת 12 חודשים לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי השוכר, ביטוח חלופי, המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע: (**למילוי בידי המבטח).

על אף האמור, השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח חבות המוצר ובלבד שיבוטל חריג ביטוח חבות המוצר לעניין מזון ומשקאות המסופקים ו/או המיוצרים ו/או המשווקים ו/או הנמכרים ע"י השוכר במסגרת ביטוח צד ג' והדבר יירשם במפורש בפוליסה הנערכת על ידו.

17.2 ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על השוכר להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת ציוד כלשהו למושכר (זולת רכוש ו/או ציוד הכלולים בעבודות המבטוחות על-פי סעיף 16 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספת 2 ב'** ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת רכוש או ציוד כלשהו למושכר (זולת רכוש או ציוד הכלולים בעבודות המבטוחות על-פי סעיף 16 לעיל), ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

17.3 לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 17.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

17.4 אם לדעת השוכר קיים צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.5 על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 17.1.1 ו-17.1.4 לעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבטוח על-פיהם.

17.6 השוכר פוטר את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי ההפעלה שלהם או בכל חוזה אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לפרק הרכוש בביטוח עבודות השוכר, סעיפים 17.1.1 ו-17.1.4 לעיל וכן ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 17.4 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסה), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.7 בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי העירייה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד חוזה זה בתוקף.

17.8 בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לעירייה, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

17.9 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי החוזה גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת רכוש למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

17.10 לעירייה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בחוזה זה. זכות העירייה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם,

היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי חוזה זה או על-פי דין.

17.11 על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

17.12 גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי החוזה ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי חוזה זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי העירייה או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

18. פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד

18.1 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 השהייה או מניעה, וזאת, במצבו במועד מסירת החזקה ו/או במועד ביצוע עבודות פנימיות אם בוצעו כאלה, ולאחר שביצע ניקיון יסודי במושכר בהתאם למטרת השכירות.

18.2 אם לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כאמור בסעיף 18.1 לעיל, במצב טוב כמפורט בסעיף 18.1 לעיל, הוא יהיה חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:

18.2.1 סך השווה לכפל דמי השכירות היחסיים, לכל יום של איחור, בצירוף מע"מ כחוק;

18.2.2 בנוסף, כל הוצאה שבה יישא המשכיר לצורך פינוי המושכר לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין;

18.3 הסכומים הנ"ל, יהיו 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.

18.4 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 לשוכר שבעה (7) ימים מראש.

18.5 לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום שבעה (7) ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. השוכר ישלם למשכיר, עם דרישתו הראשונה, את מלוא ההוצאות ודמי התיקונים אשר המשכיר הוציא לשם הבאת המושכר למצב המתואר בסעיף 18.1 לעיל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.

18.6 בכל מקרה של אי פינוי המושכר על ידי השוכר כאמור לעיל, יחשב השוכר 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 השוכר ו/או כל חפץ השייך לשוכר ולאחסנם על חשבון השוכר וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר בגין אי פינוי המושכר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.

השוכר מצהיר כי המשכיר ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא, אשר ייגרם לשוכר, 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 מותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכיר בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.

18.7 סעיף 18 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19. פינוי או נטישה מוקדמים

19.1 מובהר בזאת, שככל שתופסק הפעלת המושכר על ידי השוכר 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 23 להלן.

- 19.2 עזב השוכר 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.
- 19.3 התשלומים יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה.
- 19.4 הוראות סעיף זה יחולו בין אם השכיר המשכיר את המושכר לאחר העזיבה ובין אם לאו.
- 19.5 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 השוכר.
- 19.6 הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה בו עזב השוכר את המושכר עקב הפרת החוזה על ידי המשכיר, בהפרה המזכה אותו בביטול חוזה זה והוא ביטלו כדין.

20. שלילת נציגות השוכר

- 20.1 שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או המקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא.
- 20.2 השוכר מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם השוכר את התחייבויותיו על פי חוזה זה, הינם עובדיו של השוכר בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של השוכר. השוכר 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.
- 20.3 אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד – מעביד.

21. ערבות השכירות

- 21.1 לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינוי, תשלום דמי השכירות, במשך תקופת השכירות 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.
- 21.2 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.
- 21.3 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.
- 21.4 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.
- 21.5 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.
- 21.6 מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיף 21.5 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 מימוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות השכירות.

21.7 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.

21.8 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.

21.9 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.

21.10 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.

21.11 חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.

21.12 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.

21.13 סעיף 21 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

22. הפרות וסעדים

22.1 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.

22.2 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.

22.3 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.

22.4 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.

23. ביטול החוזה וסיומו 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:

23.1 השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית.

23.2 השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי המשכיר.

- 23.3 כל הפרה של הוראות חוזה זה על ידי השוכר, אם תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר.
- 23.4 הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר ;
- 23.5 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 ;
- 23.6 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 ;
- 23.7 אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך ששים (60) יום ממועד הגשתה ;
- 23.8 ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך שלושים (30) יום ממועד הינתנו ;
- 23.9 השוכר המחיה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר, בניגוד להוראות בחוזה זה ;
- 23.10 השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון ;
- 23.11 השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ;

24. 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.

25. הדין החל

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

26. הוראות כלליות

- 26.1 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.
- 26.2 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 יהא מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחיו, יגבר האמור בחוזה.
- 26.3 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 על ידי שני הצדדים.
- 26.4 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 שיהוי כלפיהן.
- 26.5 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.
- 26.6 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.

עיריית תל-אביב - יפו
מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברח' תרס"ט 4, תל אביב-יפו

- 26.7 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. המשכיר יהא רשאי לקזז כל סכום אותו חב השוכר למשכיר וזאת מכל סכום מכוח כל הסכם שנחתם בין הצדדים, לרבות בדרך חילוט הערבות כולה או מקצתה.
- 26.8 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.
- 26.9 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.
- 26.10 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאילה, התשל"א – 1971, לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
- 26.11 אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על פי חוזה זה על השוכר, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על השוכר וישולמו על ידו.
- 26.12 השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל עפ"י חוזה זה על השוכר.
- 26.13 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.

27. כתובות והודעות

- 27.1 הודעות**
- 27.1.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 27.1.2 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.
- 27.2 כתובות הצדדים**
- 27.2.1 **המשכיר - המען:** עיריית תל אביב - יפו, באמצעות אגף נכסי העירייה, רחוב אבן גבירול 69 (כיכר רבין), תל אביב-יפו.
- 27.2.2 **השוכר - המען:** _____

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,

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו**

נספח מס' 1 לחוזה השכירות - תשריט מיקום הבניין והמושכר

נספח מס' 1 לחוזה השכירות

תשריט מיקום הבניין והמושכר



רחוב תרס"ט 4 - גוש 7085 חלק מוחלקה 179

אגף נכסי העירייה



עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו**

נספח מס' 2 א' לחוזה השכירות – נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר

נספח 2 א' - אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם המשכיר: עיריית תל אביב יפו ו/או תאגידים עירוניים	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	רח' תרס"ט 4, תל אביב-יפו	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר / בעל המקרקעין
ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען: אבן גבירול 69, תל אביב	מען:		

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
318, 309, 308 (ויתור על תחלוף כלפי, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 328, 316, 314, 313		יש לעדכן סכומים בהתאם לטבלה בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות					כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):
	כלול						גניבה ופריצה
	ש						רכוש עליו עובדים
	ש						רכוש סמוך
	ש						רכוש בהעברה
ש						פינוי הריסות	צד ג'
318, 329, 302, 312, 322, 328, 307, 321	ש	יש לעדכן סכומים בהתאם לנוסחה שבהערת שוליים 1 בסעיף הביטוח בהסכם					
	ש	20,000,000					אחריות מעבידים
318, 328, 309	ש						אחר

חתימת המשתתף

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):

096- שכירויות והשכרות
074- שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **30 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

חתימת המשתתף

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו

נספח מס' 2 ב' לחוזה השכירות – נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר

נספח 2 ב' - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*
שם המשכיר : עיריית תל אביב יפו ו/או תאגידים עירוניים ח.פ.	שם השוכר : _____	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים	מעמד מבקש האישור*
מען : אבן גבירול 69, תל אביב	מען	<input checked="" type="checkbox"/> אחר : שכירות חנות המצויה ברח' תרס"ט 4 תל אביב-יפו.	
		<input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר : _____	

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' 309, 328, 308 (ויתור על תחלוף כלפי, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 313, 314, 316	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח רכוש
	מטבע	סכום					
302 328 307 315 321 322 329	₪	יש לעדכן סכומים בהתאם לנוסחה שבהערת שוליים 2 בסעיף הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
319 328	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
302 304 328 332 (12 חודשים)	₪	500,000					אחריות המוצר
							אחריות מקצועית

חתימת המשתתף

<p>309 328 308 (ויתור על תחלוף כלפי, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 313,314,316</p>	<p>ש</p>						<p>אחר- אובדן תוצאתי</p>
---	----------	--	--	--	--	--	------------------------------

<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *</p>
<p>096 – שכירויות והשכרות 041- מזון /שירותי הסעדה / בתי אוכל</p>

<p>ביטול/שינוי הפוליסה *</p>
<p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</p>

<p>חתימת האישור</p>
<p>המבטח:</p>

חתימת המשתתף

עיריית תל אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 138/2021
להשכרת חנות ברחוב תרס"ט 4, תל אביב-יפו**

נספח מס' 3 לחוזה השכירות – נוסח ערבות השכירות

