

עיריית תל אביב-יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 48/2019

להשכרה והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

חודש ספטמבר שנת 2019

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 48/2019
להשכרה והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

חלק א'

- | | |
|--|--|
| <p>פרק א' - תיאור כללי ;</p> <p>פרק ב' - תנאי המכרז ;</p> <p>נספחים למכרז :</p> <p>נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז ;</p> <p>נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז ;</p> <p>נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבויות ;</p> <p>נספח מס' 4 - הצהרה על מעמד משפטי ;</p> <p>נספח מס' 5 - הוכחת המשתתף במכרז בעמידתו בתנאי סף 4.1 ;</p> <p>נספח מס' 6 - הוכחת המשתתף במכרז בעמידתו בתנאי סף 4.2 ;</p> <p>נספח מס' 7 - הצעה כספית של המשתתף במכרז ;</p> <p>נספח מס' 8 - הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 ;</p> <p>נספח מס' 9 - תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז ;</p> | |
|--|--|

חלק ב'

הסכם השכירות

- | | |
|--|--|
| <p>תשריט המגדלור ;</p> <p>נוסח אישור ביטוחים ;</p> <p>נוסח ערבות השכירות ;</p> | <p>נספחים להסכם</p> <p>נספח מס' 1 להסכם השכירות -</p> <p>נספח מס' 2 להסכם השכירות -</p> <p>נספח מס' 3 להסכם השכירות -</p> |
|--|--|

חלק א'

**תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים**

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 48/2019
השכרת והפעלת המגדלור
בנמל תל אביב

פרק א' - תיאור כללי

- 1. פתיח**
- 1.1 העירייה מעוניינת לקבל הצעות להשכרת מבנה המגדלור בנמל תל אביב **להפעלת נקודת מפגש לספורט ו/או תרבות, הכוללת בית אוכל/בר**, והכל בהתאם ובכפוף להוראות מכרז זה.
- 1.2 המגדלור הנו מבנה בשטח בנוי של כ-63 מ"ר (ברוטו) המצוי בנמל בתל אביב ובבעלות של רשות הפיתוח (להלן - "המגדלור"), הכל כמפורט בתשריט נספח מס' 1 לחוזה, אשר מצורף למכרז לצורכי התמצאות ונוחות בלבד. עיריית תל אביב יפו (להלן - "העירייה") הינה החוכרת של המגדלור.
- 1.3 נכון למועד פרסום המכרז המגדלור פנוי וריק.
- 1.4 בתמורה למילוי כל התחייבויות הזוכה כמפורט במסמכי המכרז, תשכיר העירייה את המגדלור לזוכה אשר יתחייב להפעילו בהתאם לתנאי המכרז וכמפורט בחוזה השכירות.
- 1.5 הזוכה יקבל לידייו את החזקה במגדלור, במצבו כפי שהוא (as is), במועד ובתנאים הקבועים לכך בהסכם השכירות. הזוכה ישיב את החזקה במגדלור לידי העירייה, בתום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות, לפי העניין, כשהוא כולל את כל העבודות, השיפוצים, התוספות והשינויים שבוצעו על ידו.
- 1.6 מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור מוסדות העירייה.
- 2. עיון במסמכי המכרז ורכישתם**
- 2.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז **ולרכוש אותם** באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו בכתובת www.tel-aviv.gov.il (שירותים <מכרזים ודרושים> מקרקעין ונכסים) **תמורת סך של 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים)**, כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה.
- 2.2 **את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק א' סעיף 5 לחוברת המכרז.**
- 2.3 לבירור פרטים בנוגע לאופן רכישת מסמכי המכרז והדפסתם ניתן לפנות למר משה בן גל – מנהל עסקה ביחידת שיווק וכמכרזים, באמצעות דוא"ל ben-gal_m@mail.tel-aviv.gov.il או פקס' מס' 03-7242751, או בטלפון 03-7241457 בימים א' - ה', בין שעות 09:00 – 14:00.
- 3. כנס משתתפים במכרז וסיור במגדלור**
- 3.1 **כנס משתתפים במכרז ולרבות סיור במגדלור ייערך ביום 02/10/2019 בשעה 13:00 במתחם המגדלור, נמל תל אביב, צמוד לרידינג סמוך לגשר ווקפ.**
- 3.2 ההשתתפות במפגש המשתתפים במכרז אינה חובה.

4. שאלות הבהרה

- 4.1 שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר לסתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה בכתב בלבד, וזאת עד ולא יאוחר מיום **22/10/2019 בשעה 14:00**. חובה על הפונה לציין בכל שאלה באופן ברור לאיזה מבין סעיפי המכרז ו/או מי מנספחיו מתייחסת שאלתו.
- 4.2 את השאלות וההבהרות יש להפנות למר משה בן גל – מנהל עסקה יחידת שיווק ומכרזים, בכתב בלבד באמצעות דוא"ל ben-gal_m@mail.tel-aviv.gov.il.
- 4.3 יש לאשר טלפונית את קבלת הודעת המייל באמצעות טלפון מס' 03-7241457 בימים א' – ה' בין השעות 08:00 – 15:00.
- 4.4 תשומת לב למשתתפים במכרז לכך שהודעות, ככל שתהיינה, בנוגע להליך המכרזי עד למועד האחרון להגשת ההצעות, וכן תשובות לשאלות הבהרה, תפורסמנה באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו בכתובת www.tel-aviv.gov.il.

5. אופן ומועד הגשת ההצעות

המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה את חוברות המכרז עם הנספחים והמסמכים הנדרשים, בשני העתקים זהים, על גבי הטפסים המיועדים לכך, במעטפה עליה ידביק את הדף המצורף בסוף פרק ב' – דף מעטפה למכרז.

המשתתף במכרז יגיש הצעתו **במסירה ידנית**, עד ליום **03/11/2019 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**"), לכתובת הבאה:

שירותי הדואר העירוניים
חדר 17, קומה 1-
בניין עיריית תל אביב יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל אביב

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 48/2019
השכרת והפעלת המגדלור בנמל תל אביב

פרק ב' - תנאי המכרז

1. בדיקות המשתתף במכרז

- 1.1 חובה על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את מבנה המגדלור, המגרש עליו הוא ממוקם, סביבתו ומצבו, והכל קודם למועד הגשת הצעתו במכרז זה.
- 1.2 **על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק, מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במושכר על פי הדין.**
- 1.3 מובהר כי האחריות המלאה לבדיקה מהן הפעולות הדרושות לצורך קבלת רישיון עסק להפעלת המכרז מהמגדלור, אם בכלל ניתן לקבל רישיון עסק כאמור או אם צריך כלל רישיון עסק או, לרבות בדיקת השאלה אילו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים שהזוכה יידרש לעשות במגדלור לצורך קבלת רישיון העסק או כל אישור אחר לצורך קיום פעילות במגדלור לרבות השימושים המותרים תחול על הזוכה בלבד.
- 1.4 על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לקבלת היתר בניה (ככל שנדרש) ו/או היתר שיפוץ הנדרש על מנת לקבל רישיון לביצוע עבודות ההתאמה, עבודות הבניה וכל השיפוצים וההתאמות הנדרשים וכן את כל הנתונים הקשורים להתאמת המגדלור למטרות ההפעלה, מאת הרשויות המוסמכות, והכל לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם
- 1.5 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר לחלקה ו/או למושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה, פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראיים על דיוקם, או על שלמותם.

2. אישור מחלקת שימור בעירייה לעבודות במגדלור

- 2.1 המגדלור הינו מבנה לשימור בעל ערכים היסטוריים ואדריכליים בהתאם לתכנית השימור 2650ב'. בהתאם להוראות תוכנית זו נדרש תיאום ואישור היחידה לשימור בעירייה לכל העבודות המבוצעות במגדלור, לרבות עבודה הנוגעת למעטפת המגדלור (חומרי הגמר, תריסים מעקות, שילוט וכו') וכן עבודה בתוך המגדלור המשפיעה על חיצוניותו וסביבתו.
- 2.2 כל העבודות אשר יבוצעו במגדלור יבוצעו ע"פ הנחיות מחלקת השימור בעירייה ותיק התייעוד אשר בוצע למגדלור.

3. השיקולים בבחינת ההצעות

- 3.1 במסגרת בחינת ההצעות, תיבחן בשלב הראשון עמידת המשתתפים בתנאי הסף המפורטים בסעיף 4 שלהלן.
- 3.2 בשלב השני, יינתן ניקוד איכות למשתתפים שעמדו בתנאי הסף, בהתאם לאמות המידה והמשקולות המפורטות בטבלה שבסעיף 6 שלהלן.
- 3.3 בשלב השלישי, לאחר שתאשר ועדת המכרזים את העמידה בתנאי הסף ואת ניקוד האיכות, יפתחו המעטפות הכלכליות. מחיר ההצעה הגבוה ביותר יקבל ניקוד מלא למחיר ההצעה, ושאר ההצעות ינוקדו ביחס אליו.

- 3.4 שקלול הצעת המשתתף במכרז לדמי השכירות למבנה – 60%, ניקוד איכות ההצעה בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 6 להלן - 40%.
- 3.5 יובהר כי הצעת המחיר (נספח 7 למכרז) תוגש במעטפה נפרדת, כשהיא סגורה היטב, ומוגשת עם יתר מסמכי המכרז כמתואר בסעיף 5 לפרק א' למסמכי המכרז.
- 3.6 ההצעה שתזכה במכרז תהיה ההצעה ששקלול ציון האיכות וציון המחיר יהיו הגבוהים ביותר, והכל בכפוף להחלטות וועדת המכרזים.

4. תנאי סף

על המשתתף במכרז לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן במועד האחרון להגשת הצעות:

- 4.1 למשתתף במכרז ניסיון בביצוע הפעלות ספורט ו/או תרבות בשנתיים מתוך שלוש השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות, בהיקף כספי שנתי מצטבר של 200,000 ש"ח לפחות.
- 4.2 המשתתף במכרז הפעיל בית אוכל כהגדרתו **בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי)**, תשע"ג-2013, במהלך שנתיים לפחות מתוך החמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות, ואשר היה בעל רישיון עסק.
- 4.3 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 12 לפרק ב' למכרז.
- 4.4 המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז.
- 4.5 ניקוד איכות הצעת המשתתף במכרז (בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 6 לפרק ב') עלתה על 25 נקודות.

5. אישורים שעל המשתתף לצרף להצעתו לצורך הוכחת תנאי הסף

- 5.1 להוכחת תנאי סף הקבוע בסעיף 4.1 לעיל יצרף המשתתף תצהיר מאומת על ידי עו"ד, בהתאם לנספח 5.
- 5.2 להוכחת תנאי סף הקבוע בסעיף 4.2 לעיל יצרף המשתתף תצהיר מאומת על ידי עו"ד, בהתאם לנספח 6, וכן יצרף אסמכתאות, כגון העתק מרישיון העסק.

6. דירוג הצעות המשתתפים

- 6.1 לצורך קביעת ההצעה הזוכה במכרז, תדורגנה הצעות המשתתפים במכרז על פי אמות המידה המפורטות להלן:

אמת המידה	אופן בחינת וניקוד אמת המידה	ניקוד מקסימלי לסעיף
1 איכות הפעילות המוצעת בתחום הספורט ו/או התרבות.	במסגרת אמת מידה זו ייבחנו בין היתר איכות התכנים המוצעים על ידי המשתתף במכרז, התאמה לקהלי יעד שונים, מגוון הפעילויות המוצעות ואופן יישום תכנית הפעילות המוצעת (מתודולוגיה).	14 נק'
2 פעילות למען הקהילה ללא תשלום או בתשלום סימלי	הצעות המשתתף במכרז לביצוע פעילויות למען הקהילה הפתוחות לקהל הרחב ללא תשלום או בתשלום סימלי שלא יעלה על 10 ש"ח. במסגרת אמת מידה זו תבחן איכות ההצעה לפעילות למען	5 נק'

	הקהילה ללא תשלום או בתשלום סימלי במקום, משך הזמן ותדירותה המוצעת.		
3	בית האוכל/בר המוצע על ידי המשתתף במכרז.	במסגרת אמת מידה זו יבחן וינוקד בית האוכל/בר המוצע על ידי המשתתף במכרז, לרבות באמצעות הדמיה של בית האוכל/בר המוצע, התייחסותו המפורטת להגבלות הקיימות במבנה בהיבט זה.	14 נק'
4	התרשמות כללית מההצעה, ומהמשתתף במכרז.	התרשמות כללית מהמשתתף במכרז ומההצעה, לרבות הצגת הדמיה, תכנית שיווק למקום, ובעלי תפקידים המוצעים על ידו בהיבטים של ניסיון בביצוע פעילויות דומות.	7 נק'
סה"כ			40

6.2 ועדת הבדיקה רשאית להעניק עבור כל אמת מידה, ציון הנע בין 0 נקודות (הנמוך ביותר) לציון המרבי הקבוע לאותה אמת מידה.

6.3 מובהר כי המשתתף במכרז יהיה מחויב להצעתו כפי שהוצגה על ידו, לרבות ההדמיה ובעלי התפקידים המוצעים על ידו, אם וככל שהצעתו תבחר להיות ההצעה הזוכה.

7. מסמכים לצורך ניקוד ההצעות בהתאם לאמות המידה

7.1 לצורך ניקוד אמת המידה המפורטת בסעיף 1 בטבלת אמות המידה לעיל, יפרט המשתתף במכרז את הצעתו לפעילות המוצעת בתחום הספורט ו/או התרבות, בהתאם לכל הפרמטרים המפורטים באמת המידה.

7.2 לצורך ניקוד אמת המידה המפורטת בסעיף 2, יפרט המשתתף במכרז את הצעותיו לפעילויות הפתוחות לקהל הרחב ללא תשלום או בתשלום סימלי שלא יעלה על 10 ש"ח, ואת משך הזמן והתדירות המוצעת לקיום הפעילות.

7.3 לצורך ניקוד אמת המידה המפורטת בסעיף 3 בטבלת אמות המידה לעיל, יפרט המשתתף במכרז את הצעתו להפעלת בית האוכל/בר המוצע על ידו, בהתאם לכל הפרמטרים המפורטים באמת המידה.

7.4 לצורך ניקוד אמת המידה המפורטת בסעיף 4 בטבלת אמות המידה לעיל, יפרט המשתתף במכרז את בעלי תפקידים המוצעים על ידו, תכנית השיווק המוצעת על ידו, והוא יהיה רשאי להציג הדמיה.

* לצורך ניקוד ההצעות המשתתף רשאי אך לא חייב לצרף הדמיות.

8. ועדת הבדיקה

8.1 דירוג איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעות המשתתפים במכרז יבוצע על ידי ועדת בדיקה שתמנה העירייה.

8.2 העירייה ו/או ועדת הבדיקה יהיו רשאים לדרוש מן המשתתף במכרז, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון ולדרג את איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעתו (להלן - "ההבהרות וההשלמות").

8.3 ההבהרות וההשלמות, יהוו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.

- 8.4 ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז לעירייה, תוך פרק הזמן שייקבע על ידי העירייה ו/או ועדת הבדיקה. ככל שהמשתתף במכרז לא ימציא לעירייה את ההבהרות וההשלמות, או חלקן, יהיו אותן ההבהרות וההשלמות שיומצאו על ידו בפועל לעירייה, חלק בלתי נפרד מהצעתו, כאמור לעיל.
- 8.5 תוצאות דירוג איכות הניסיון, מידת ההתאמה, הייחודיות וההתרשמות הכללית של הצעות המשתתפים במכרז, כפי שנערכו על ידי ועדת הבדיקה, יובאו כהמלצה בפני ועדת המכרזים של העירייה.
- 8.6 מובהר כי ועדת הבדיקה תהא רשאית להחליט אם לנקד את ההצעות לפי אמות המידה המפורטת בטבלה המפורטת לעיל על סמך המסמכים שהוגשו על ידם בלבד, או אם לזמן את כל המשתתפים במכרז שהצעותיהם עומדות בתנאי הסף להצגת הצעותיהם, ולנקד את איכות ההצעות בהתאם לאמות המידה בטבלה לאחר מכן.

9. התמורה

- 9.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית, **נספח מס' 7** למכרז, את דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו על ידו לעירייה עבור שכירת המושכר, **לא כולל מע"מ**.
- 9.2 הזוכה ישלם לעירייה את דמי השכירות בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות, בתוספת מע"מ כחוק.
- 9.3 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.
- 9.4 דמי השכירות בטופס ההצעה הכספית יינקבו בשקלים חדשים.

10. מטרת השכירות והשימוש במושכר

- 10.1 הזוכה יתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר למטרת ספורט ו/או אומנות הכולל בית אוכל/בר בלבד, בהתאם להוראות המכרז, ובכפוף לכל דין ולנוהלי והנחיות העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת ("מטרת השכירות").
- 10.2 "בית אוכל/בר" - בהתאם להגדרה בפריט 4.2 ב לצו רישוי עסקים (בית קפה, מזנון, בית אוכל אחר לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ושאינו עסק שעיקר פעילותו הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום ההגשה כאמור בפריט 4.8), ו/או בהתאם לפריט 4.8 משקאות משכרים – פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

11. תוקף ההצעה

- 11.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף למשך ארבעה (4) חודשים מהמועד האחרון להציע הצעות במכרז.
- 11.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב, שתשלח לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 11.1 לעיל. והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. המשתתפים במכרז זה מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה להם בקשר לפניית או אי-פניית העירייה אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.

12. ערבות בנקאית למכרז

- 12.1 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 וחתימתו על הסכם השכירות, במועד שיקבע לכך ע"י העירייה.
- 12.2 נוסח ערבות המכרז, סכומה ותוקפה יהיו על פי נוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף בנספח מס' 2 למכרז.

- 12.3 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.
- 12.4 משתתף במכרז שלא יצרף כתב ערבות מקורית של ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל. למען הסר ספק – כתב ערבות שאינו תואם במדויק את דרישות המכרז יחשב כאי צירוף ערבות המכרז.
- 12.5 משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה.
- 12.6 מובהר בזאת במפורש, כי, אם לא ימציא הזוכה במועד, את מלוא המסמכים החתומים הנדרשים על פי הוראות מכרז זה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה.

13. תנאים כלליים

- 13.1 העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 13.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר. מובהר, כי העירייה יהיו רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה על ידן עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 13.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז, בבדיקות בנוגע לממכר ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 13.4 על המשתתף במכרז להגיש את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף המפורטים לעיל ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.

13.5 במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה

- 13.5.1 על החברה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- 13.5.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

13.6 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה

- 13.6.1 על השותפות הרשומה לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 4 לעיל.
- 13.6.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז ועל כל אחד מן השותפים במשתתף במכרז לחתום על ההצעה. על המשתתף להמציא פרוטוקול מאושר על ידי רואה חשבון או עורך דין וכן כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו. בנוסף, יש להמציא פרוטוקול כאמור לעיל ביחס לכל אחד מן השותפים במשתתף במכרז שהינו תאגיד.

13.7 במקרה של הצעה משותפת מטעם מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)

- 13.7.1 על מגישי ההצעה המשותפת לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 4 לעיל. לענין זה מובהר, כי ערבות המכרז בהצעה משותפת תהיה בהתאם לאמור בסעיף 12 לעיל.
- 13.7.2 על כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת לחתום על ההצעה. אם מי ממגישי ההצעה המשותפת הוא חברה או שותפות רשומה, אזי מנהליו המוסמכים הם שיחתמו בשמו על ההצעה.

- 13.7.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 13.5.2 או 13.6.2 לעיל (לפי הענין) ביחס לכל אחד ממגשי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 13.7.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חתימה על הצעה משותפת כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה ביחד וכל אחד מהם לחוד, וכי במקרה שבו הצעה משותפת תבחר כהצעה הזוכה במכרז, אזי ההתקשרות בחוזה המכר תעשה מול כל מגישי ההצעה המשותפת, ואחריותם והתחייבויותיהם כלפי העירייה תהיינה סולידריות (ביחד ולחוד) ובערבות הדדית.
- 13.8 לא ניתן להגיש הצעה ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בהליכי יסוד".
- 13.9 על המשותפת במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי המכרז. ככל והמשותפת במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו העתק מאומת על ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות שלו, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס אליו וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 13.5.2 או 13.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 13.10 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 ו/או הבהרות נוספות, על מנת לבחון את הצעת המשותפת במכרז ועמידתה בתנאי הסף, על פי שיקול דעתן ולשביעות רצונן המלא, וזאת למעט מסמכים הנוגעים לערבות המכרז ומסמכים הנוגעים להצעה הכספית של המשותפת במכרז.

14. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 14.1 הצעות המשתתפים במכרז, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה, אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז לראש העירייה.
- 14.2 העירייה תמסור לכל משותפת במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 14.3 מודגש בזאת, כי ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור מוסדות העירייה. אם לא יאושרו מוסדות העירייה את השכרת המגדלור לזוכה ייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן, כנגד העירייה.
- 14.4 הסכם השכירות יחתום בשינויים המחוייבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 14.5 תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת הסכם השכירות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את הסכם השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז ובצירוף כל הנדרש בהתאם למפורט בחוזה.
- 14.6 היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 14.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 14.7 במקרה שמשותפת במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז 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 התקשרות עם כל משותפת אחר במכרז, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה 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.

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

48/2019

מכרז פומבי / זוטא מס'

השכרה והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

שם המכרז

14:00

עד שעה

03.11.2019

התאריך האחרון להגשת הצעות

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 48/2019
להשכרת והפעלת המגדלור

נספח מס' 1

הצהרת המשתתף במכרז

אל: עיריית תל-אביב-יפו
רחוב אבן גבירול 69 (כיכר רבין)
תל-אביב 64162

שם המכרז: השכרה והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב מכרז 48/2019

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. 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.
2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההספקה ו/או העבודה שבנדון, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה ובמסמך הדרישות המקצועיות ו/או המפרט הטכני המצורף אליו.
3. 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.
4. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה במשך 120 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המשתתף במכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם תקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 7 ימים מיום הודעתכם נחתום על מסמכי החוזה ונפקיד בידכם ערבות בנקאית בשיעור הנקוב בחוזה המתאים.
8. עד המצאת הערבות הבנקאית בהתאם לחוזה תשמש הערבות הבנקאית שמסרנו בנוגע למכרז להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת הערבות הבנקאית, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
10. אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף במכרז/ החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר

פרטי המשתתף במכרז:

חתימה וחותמת

תאריך

עיריית תל-אביב יפו
מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 48/2019
להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב
נספח מס' 2 - נוסח ערבות מכרז

נוסח ערבות המכרז

לכבוד עיריית תל-אביב, יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב יפו 6416201

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה									
מספר אסמכתא									

תאריך									

מספר הערבות בבנק																	

כתב ערבות
מספר:

(להלן "הנערב")

פרטי הנערב																	
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

הואיל ועל
להמציא לכם

ערבות בנקאית בסך של 10,000 ₪ (עשר אלף שקלים חדשים) כערובה
סכום הערבות (בש"ח) סכום הערבות (במילים)

מטרת הערבות : מכרז מ כ ר ז פ ו מ ב י מס' 48/2019
להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

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

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

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

תוקף הערבות עד תאריך 03/03/2020 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה, תוארך באופן אוטומטי, לתקופה נוספת של ארבעה חודשים, על פי דרישת גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד לתאריך 03/03/2020 ועד בכלל.

מפרט

בנק: _____ קוד בנק: _____
רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 48/2019
להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

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

רשימת חברות ביטוח	רשימת בנקים מסחריים
אילון 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	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 מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ U Bank בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשיה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ
רשימת בנקים למשכנתאות	בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITI BANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)
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	

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 48/2019

להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל איב

נספח מס' 4 – הצהרה על מצב משפטי

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

א. מעמד משפטי

☐ חבר בע"מ	☐ עמותה	☐ אגודה שיתופית	☐ שותפות רשומה	☐ שותפות לא רשומה	☐ משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף ד"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף ד"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף ד"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	(יש למלא טבלאות ב' ג' ד') ולצרף ד"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ד')	(יש למלא טבלאות ב' ד')

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	

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

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

שם פרטי
שם משפחה
תאריך
חתימה

0
03074

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

תאריך

רואה חשבון/ עורך דין

נספח מס' 5

עיריית תל-אביב יפו

מ כ ר ז פ ו מ ב י מס' 48/2019

להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

נספח מס' 5 –

הוכחת תנאי סף הקבוע בסעיף 4.1

נספח מס' 5

מכרז פומבי מס' 48/2019 להשכרת והפעלת המגדלור עמידה בתנאי סף הקבוע בסעיף 4.1

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, מורשה חתימה אצל _____ (המשתתף במכרז), מצהיר בזאת כי למשתתף במכרז ניסיון בביצוע הפעילות ספורט ו/או תרבות בשנתיים מתוך שלוש השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות, בהיקף כספי שנתי מצטבר של 200 אש"ח לפחות, כפי שיפורט להלן:

	שם הפעילות	פרטים בנוגע לפעילות	היקף כספי של הפעילות	שנת ביצוע הפעילות	
				מתאריך	עד תאריך
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

חתימת המשתתף במכרז

תאריך

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חותמת וחתימת עו"ד

נספח מס' 6

עיריית תל-אביב יפו
מ כ ר ז פ ו מ ב י מס' 48/2019
להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

נספח מס' 6 –
הוכחת תנאי סף הקבוע בסעיף 4.2

נספח מס' 6

מכרז פומבי מס' 48/2019

להשכרת והפעלת המגדלור

עמידה בתנאי סף הקבוע בסעיף 4.2

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, מורשה חתימה אצל _____ (המשתתף במכרז), מצהיר בזאת כי המשתתף במכרז הפעיל בית אוכל כהגדרתו בצו רישוי עסקים במהלך שנתיים לפחות מתוך חמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות, ואשר היה בעל רישיון עסק, כמפורט להלן:

	שם בית האוכל	כתובת	מספר רישיון עסק	שנת ביצוע הפעילות	
				מתאריך	עד תאריך
1.					
2.					
3.					

*יש לצרף העתק מרישיונות העסק.

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

חתימת המשתתף במכרז

תאריך

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חותמת וחתימת עו"ד

עיריית תל-אביב יפו
מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 48/2019
להשכרה והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

נספח מס' 7 – הצעה כספית

הצעה כספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 48/2019

להשכרה והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

לאחר שעיינו במסמכי המכרז, אנו מציעים לשלם דמי שכירות חודשיים עבור שכירת מבנה המגדלור בהתאם ובכפוף לתנאי המכרז בסך של _____ ₪ לחודש (במילים: _____ שקלים חדשים לחודש), בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "דמי השכירות המוצעים")

פרטי המשתתף במכרז:

שם המשתתף במכרז:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:

_____ חתימת וחותמת המשתתף במכרז

_____ תאריך

נספח זה יוגש במעטפה נפרדת

נספח מס' 8

עיריית תל-אביב יפו
מ כ ר ז פ ו מ ב י מ ס' 48/2019
להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

נספח מס' 8 –
הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כ _____ ב _____ (להלן "המשתתף")
תפקיד _____ שם המשתתף _____

2. והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המשתתף.

3. **יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**

☐ המשתתף או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;

☐ המשתתף או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;

*** "עבירה" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

הנני מצהיר/ה כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חותמת וחתימת עו"ד

נספח מס' 9

עיריית תל-אביב יפו
מ כ ר ז פ ו מ ב י מס' 48/2019
להשכרת והפעלת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

נספח מס' 9 –
תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

נספח מס' 9

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד בתאגיד _____
(שם המשתתף במכרז) מצהיר בזאת כי:

אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
הצעה זו מטעמו של המציע _____ מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

- ☐ למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז
- ☐ אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה/ה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

תאריך _____ חותמת ומספר רישיון עורך דין _____ חתימת עורך הדין _____

חלק ב'

הסכם השכירות

חוזה שכירות

בלתי מוגנת

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

בין: עיריית תל אביב - יפו

(להלן: "המשכיר")

- מצד אחד -

ובין:

ח.פ.ת.ז.מס' תאגיד _____

(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

הואיל:

והמשכיר הינו בעל החזקה של המבנה, כהגדרתו להלן;

והואיל:

והמשכיר פרסם את המכרז כהגדרתו להלן, ביום _____ לחודש _____ שנת _____;

והואיל

והשוכר הגיש את הצעתו למכרז, והוא מבקש להשכיר ולהפעיל את מבנה המגדלור, בהתאם להוראות המכרז והצעתו.

והואיל:

ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המשכיר מיום _____ והחלטת וועדת _____ של העירייה מיום _____, הצעתו של השוכר הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל:

והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המבנה, כהגדרתו להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה ולמטרה, כהגדרתם להלן והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המבנה במצבו הנוכחי ("as is"), ובכפוף לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן;

לפיכך, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

- 1.2 **תקופת השכירות** על פי חוזה זה, שתחל ביום מסירת החזקה לשוכר, למשך שלוש שנים.
- 1.3 **זכות הברירה/ האופציה** זכות הברירה/האופציה של המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדית להאריך את השכירות בשנתיים נוספות פחות יום.
- 1.4 **"החוזה"/"חוזה זה"** - חוזה זה על כל נספחיו.
- 1.5 **"המושכר"/"המגדלור"/"המבנה"** - מבנה בשטח בנוי של כ 63 מ"ר (ברוטו), (המצוי בתחום מגרש הידוע כח"ח 25 ו 36 בגוש 6900) המהווה את מבנה המגדלור בנמל תל אביב ותחום בקו בצבע שחור מעובה בתשריט **נספח מס' 1** לחוזה;
- 1.6 **"מטרת השכירות"** הפעלה של נקודת מפגש לספורט ו/או תרבות, הכוללת בית אוכל/בר.

- 1.7 "המכרז" - מכרז מס' _____, על נספחיו ;
- 1.8 "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמו ;
- 1.9 "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד (מדד המחירים לצרכן) הקובע לעומת מדד הבסיס ;
- 1.10 "בית אוכל/בר" - בהתאם להגדרה בפריט 4.2 ב לצו רישוי עסקים (בית קפה, מזנון, בית אוכל אחר לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ושאינו עסק שעיקר פעילותו הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום ההגשה כאמור בפריט 4.8), ו/או בהתאם לפריט 4.8 משקאות משכרים – פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה) ;
- 1.11 "המדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו ;
- 1.12 "מדד בסיס" - מדד המחירים לצרכן נכון למועד פרסום המכרז, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום _____ בחודש _____ שנת _____, בגין חודש _____ שנת _____ ;
- 1.13 "מדד קובע" - מדד המחירים לצרכן הידוע ביום בו הופק על ידי העירייה החשבון לתשלום ;
- 1.14 "ערבות שכירות" - ערבות בנקאית בנוסח נספח מס' 3 לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה ;
- 1.15 "ריבית פיגורים" - ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל ;

1.16 נספחים

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה :

- 1.16.1 נספח מס' 1 לחוזה - תשריט שטח המושכר ;
- 1.16.2 נספח מס' 2 לחוזה - אישור עריכת ביטוחי השוכר ;
- 1.16.3 נספח מס' 3 לחוזה - נוסח ערבות השכירות ;
- 1.16.4 נספח מס' 4 לחוזה - הצעת המשתתף במכרז ;
- 1.17 כותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירושו.

2. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי :

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

- 3.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את 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.
- 3.2 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.
- 3.3 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, באחריותו המלאה של השוכר לעמוד בכל תנאי הרישיון הנדרשים להפעלת המקום, לרבות הצורך בהקצאה של שטח לצורך מחסן, או להשכרה של מחסן באזור המושכר ככל שהדבר אפשרי, והכל בהתאם ובכפוף לתנאי הרישיונות הנדרשים לשימוש במושכר לפי כל דין, לרבות תנאי משרד הבריאות.
- 3.4 השוכר מצהיר, כי כל העבודות הפנימיות במושכר יבוצעו על ידו רק לאחר אישור מראש ובכתב של המנהל ושל מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו, ויהיו בהתאם להנחיותיהם ולתנאים שיקבעו על ידם, ובהתאם להוראות כל דין, יבוצעו רק לאחר קבלת רישיון או היתר, ככל שיידרשו על פי כל דין, וייעשו על חשבונו והוצאותיו של השוכר בלבד.
- 3.5 השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות במושכר ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.
- 3.6 השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות התאמה שבוצעו על ידו במבנה המגדלור, והוא ישיב את המושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת האופציה, אם תמומש זכות הברירה על ידי המשכיר, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור עבודות שבוצעו על ידי השוכר ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל ויערוך.
- 3.7 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 והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו לבקשה להגיש הצעות ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמם, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 3.8 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם יימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכיר מיידית על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.
- 3.9 השוכר מצהיר כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה.
- 3.10 השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.
- 3.11 השוכר מתחייב כי יפעיל את המגדלור בהתאם להצעתו בהליך המכרזי להשכרה והפעלת מבנה המגדלור, לרבות כל התחייבויותיו, לרבות אלה המפורטות בהצעתו בנספח 4, וכי וידוע לו שהעירייה תהא רשאית להביא הסכם זה לידי סיום במקרה של אי עמידה של השוכר בהתחייבויותיו, מבלי לשלם כל פיצוי או שיפוי בשל כך.

- 3.12 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר במשך כל תקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומש, בהתאם להוראות המנהל, מחלקת השימור בעירייה, הוראות כל דין והוראות הרשויות המוסמכות.
- 3.13 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.
- 3.14 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.
- 3.15 השוכר מצהיר כי ידאג לרמת ניקיון גבוהה במושכר ובסביבתו בכל עת, וכי ידוע לו שעליו לפנות את האשפה בעצמו למתקני אשפה המיועדים לכך.
- 3.16 השוכר מצהיר כי לא יקים ואף לא יפנה לכל גורם עירוני לקבלת אישור לסגירת חורף, אלא לאחר קבלת אישור המנהל ומחלקת שימור בעיריית תל אביב לכך. השוכר מצהיר שידוע לו והוא שיקלל זאת בשיקוליו לשכור את המגדלור, כי ייתכן שלא תאושר כל סגירת חורף.

4. מסירת החזקה במושכר

- 4.1 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר, תוך שבעה ימים מיום ממועד חתימת העירייה על חוזה זה, על פי תנאי הבקשה להגיש הצעות, בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, הפקיד את ערבות השכירות כמפורט בסעיף 23 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיף 19 להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות כמפורט ובכפוף לאמור בסעיף 11 להלן, ומילא כל דרישה אחרת ו/או נוספת של המנהל (להלן: "מועד מסירת החזקה").
- 4.2 מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר, תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך כי השוכר קיבל את המושכר לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה, כמפורט בפרוטוקול מסירת החזקה במושכר (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 4.3 אם לא יופיע השוכר לקבלת החזקה במושכר, במועד הודעת המשכיר, ייחשב תאריך זה כתאריך העמדת המושכר לרשותו בהתאם לחוזה זה והשוכר ייחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה ותחולנה עליו כל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל.
- 4.4 במועד מסירת החזקה תבוצע על ידי הצדדים קריאת מוני המים והחשמל, ככל שקיימים במושכר. ככל שלא קיימים מונים אלו, יותקנו המונים על ידי השוכר ועל חשבונו.

5. תקופת השכירות

- 5.1 תקופת השכירות במושכר, הינה תקופה של שלוש שנים (36 חודשים), שתחילתה במועד מסירת החזקה, בהתאם לפרוטוקול המסירה שיהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

6. תקופת האופציה:

- 6.1 למשכיר זכות ברירה (אופציה), להאריך את תקופת השכירות לתקופה של שנתיים פחות יום (24) חודשים נוספים פחות יום, או חלק ממנה, החל ממועד סיום תקופת השכירות, בהתאם לתנאי חוזה השכירות. למען הסר ספק, משכה הכולל של תקופת השכירות, כולל תקופת האופציה, ככל שתמומש זכות הברירה על ידי המשכיר, יהיה לכל היותר, שישים (60) חודשים פחות יום.
- 6.2 החליט המשכיר לממש את זכות האופציה, ייתן על כך הודעה בכתב לשוכר תשעים (90) יום, לפני תום תקופת השכירות (להלן: "הודעת המשכיר").

- 6.3 דמי השכירות בתקופת האופציה יקבעו בהתאם לאמור בסעיף 14 להלן.
- 6.4 בכפוף להודעת המשכיר, תקופת השכירות תוארך למשך תקופת האופציה על פי שיקול דעתו הבלעדית של המשכיר וזאת בנוסף, להתקיים כל התנאים הבאים במצטבר :
- 6.4.1 השוכר הפקיד בידי המשכיר המחאות בגין דמי שכירות עבור מלוא תקופת האופציה, ערבות שכירות לתקופת האופציה ואישורי ביטוח לתקופת האופציה.
- 6.4.2 השוכר מילא, בתקופת השכירות, אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן.
- 6.4.3 בתקופת האופציה יחולו כל תנאי חוזה זה בשינויים המחויבים.
- 6.5 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.
- 7. מטרת השכירות והפעלת המושכר**
- 7.1 השוכר ישתמש במושכר, במשך תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל ותמומש בהתאם לתנאי המכרז, בהתאם להצעתו כפי שאושרה על ידי העירייה, ובהתאם לתנאי החוזה.
- 7.2 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.
- 7.3 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.
- 8. התחייבות למחיר מירבי למוצרי בסיס**
- 8.1 המשכיר מתחייב למכור לקהל הרחב את המוצרים המפורטים להלן במחירים המירביים כדלקמן (הסכומים כוללים מע"מ) :
- 8.1.1 בקבוק מים מינרלים (330 מ"ל) – 5 ₪.
- 8.1.2 קפה הפוך – 10 ₪.
- 8.1.3 קפה אספרסו קצר/ארוך – 8 ₪.
- 8.1.4 קפה אספרסו כפול – 10 ₪.
- 8.2 לאחר תקופת התקשרות של שנה לפחות, יהא רשאי השוכר לפנות למנהל בבקשה לעדכן את מחירי מוצרי הבסיס. על פנייה זו להיות בעלת הסבר כלכלי מנומק. מובהר כי עדכון המחירים יהא בשיקול דעתו הבלעדי של המנהל.
- 8.3 השוכר מתחייב כי יחזיק מלאי מספק של המוצרים לעיל, כך שיהיו זמינים לרכישה של ידי הציבור הרחב בכל נקודת זמן.
- 9. איסור מכירת מוצרי טבק**
- 9.1 מובהר כי אזור המגדלור משמש כמרחב בו נערכות פעילויות ספורטיביות, ולכן השוכר מתחייב לכך שלא ימכרו במושכר מוצרי טבק.

10. שילוט

- 10.1 מובהר כי לא ייתלה כל שילוט על גבי מבנה המגדלור, אלא לאחר קבלת אישור מראש ובכתב של המנהל ומחלקת השימור לכך, ולאחר קבלת היתר ממחלקת השילוט בעיריית תל אביב-יפו, אשר יהיו רשאים ליתן הוראות לכך, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.
- 10.2 ידוע למשכיר כי ייתכן ולא ניתן יהיה להציב כל שילוט על גבי מבנה המגדלור.
- 10.3 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.
- 10.4 ככל ששילוט אשר יוצב על ידי השוכר לא יתאם את הוראות המשכיר, ו/או לא יערכו כל התיאומים להצבת שילוט כאמור לעיל, רשאית העירייה לדרוש את הסרתו או התאמתו לאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 10.5 מובהר כי אין בסעיף זה כל התחייבות לכך שניתן להציב שילוט כלשהו על המבנה.

11. דמי השכירות

- 11.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר, במהלך תקופת השכירות והאופציה ככל שתנתן, דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪* (_____) שקלים חדשים) (להלן: "דמי השכירות"), לא כולל מע"מ.
- 11.2 לדמי השכירות יתווספו החל מתשלום דמי השכירות הראשון הפרשי הצמדה שבין מדד הבסיס לבין המדד הקובע, אשר ישולמו בהתאם למפורט בסעיף 11.7 לעיל.
- 11.3 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 חתימה השוכר על החוזה (להלן: "ההמחאה הראשונה").
- 11.4 שלוש (3) המחאות בגין תשעת (9) החודשים הנותרים של שנת השכירות הראשונה וארבע (4) המחאות בגין כל אחת משנת השכירות השנייה והשלישית ימסרו על ידי השוכר למשכיר במועד חתימת החוזה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר.
- 11.5 סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לפי שלושה (3) חודשים מסכום דמי השכירות בתוספת מע"מ כחוק. מועד פירעון ההמחאה הראשונה יהיה עם חתימת השוכר על החוזה, תאריכי הפירעון של שלוש (3) ההמחאות הנותרות לשנת השכירות הראשונה, יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בשנת השכירות הראשונה. תאריכי הפירעון של ארבע (4) ההמחאות ליתר שנות השכירות יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בשנות השכירות.
- 11.6 שישים (60) יום לפני תחילת האופציה ככל שתאושר, יפקיד השוכר בידי המשכיר ארבע (4) המחאות לכל שנת התקשרות בתקופת האופציה, לצורך תשלום דמי שכירות בתקופות האופציה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו כמפורט בסעיף 11.5. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לשלושה (3) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק ובתוספת 10% (עשרה אחוזים), על דמי השכירות ששולמו על ידו בתקופת השכירות.
- 11.7 המשכיר יהא רשאי לדרוש כי הפרשי ההצמדה ישולמו במועד תשלום דמי השכירות עם הפקת דרישת תשלום בכל רבעון, או לאחר תום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה. החליט המשכיר כי הפרשי ההצמדה ישולמו בתום כל שנת שכירות, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "דרישת התשלום"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.

- 11.8 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.
- 11.9 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.
- 11.10 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 ושוב יהיו הבנקים פתוחים לעסקים.
- 11.11 ככל שתמומש האופציה, על ידי המשכיר, כמפורט בסעיף 6 לעיל, ישלם השוכר למשכיר, בגין כל חודש מחודשי תקופת האופציה, את דמי השכירות ששולמו על ידו בתקופת השכירות, בתוספת 10% (עשרה אחוזים), דהיינו סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (להלן: "דמי השכירות בתקופת האופציה"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.
- 11.12 תשלום דמי השכירות בתקופת האופציה יבוצע באופן זהה ובשינויים המחויבים, לתשלום דמי השכירות בתקופת השכירות.

11. תשלומים אחרים

- 11.1 השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה ונספחיו, בין אם הינם חלים, על פי הדין, על המשכיר ובין על השוכר.
- 11.2 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל תשלומי ארנונה, וכן, כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין, על מחזיק ו/או שוכר במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במושכר (יובהר - אם עסקו של השוכר ינוהל בחלק מהמושכר בלבד), לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 11.3 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.
- 11.4 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר, לרבות ניקיון פנים של המושכר, מערכות האביסטרלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר הנובעות מהשימוש שהשוכר עושה במושכר והכל באופן שהמושכר יישאר בכל עת, במצבו ביום מסירת החזקה במושכר.
- 11.5 השוכר יישא, לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות צריכת מים, חשמל, גז וטלפון.
- 11.6 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית תל אביב ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על חוזה שכירות זה ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם 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.

- 11.7 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.
- 11.8 במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד למדד עפ"י עקרונות ההצמדה כמפורט בחוזה זה, מיום הוצאתו על ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים.
- 11.9 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על ידי השוכר בלבד.

12. פיגור בתשלומים

- 12.1 במקרה של פיגור על-ידי השוכר בתשלום דמי השכירות, או כל סכום אחר שהשוכר חייב לשלם למשכיר, תתווסף לסכום שבפיגור ריבית פיגורים על אותו סכום. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום בו שילם אותו בפועל.
- 12.2 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.
- 12.3 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.
- 12.4 אין ולא יהיה בהוראות סעיף 12.1 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.
- 12.5 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.

13. העברת זכויות

- 13.1 השוכר מתחייב:
- 13.1.1 לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר;
- 13.1.2 לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;
- 13.1.3 לא למסור לאחר את החזקה במושכר או בכל חלק ממנו;
- 13.1.4 לא למסור את ניהול המושכר ו/או הפעלתו לאחר;
- 13.1.5 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;
- 13.1.6 לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;

- 13.1.7 יראו כהעברת זכויות במושכר אף את הפעולות או האירועים הבאים :
- 13.1.7.1 אם השוכר הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לעניין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה.
- 13.1.7.2 צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה.
- 13.1.7.3 העברת זכויות בין יחידי השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.
- 13.1.8 אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.
- 13.2 זכויותיו של השוכר מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או מדרגה כלשהי.
- 13.3 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.

14. רישיונות

- 14.1 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.
- 14.2 למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על השוכר בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות עפ"י חוזה זה.
- 14.3 מודגש ומובהר במפורש, כי הצבת שולחנות ו/או כסאות או כל ציוד אחר 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, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- 14.4 על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן ע"י רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.
- 14.5 לא החל השוכר את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על פי סעיף זה דלעיל, או כל רישיון אחר הנדרש להפעלת המושכר, יחולו על השוכר כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא בה סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר.
- 14.6 השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר הינם בהתאם למטרת השכירות, לרבות, הנחיות וכל רשות מוסמכת אחרת, דרישות העירייה לרבות מינהל

ההנדסה בעירייה, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת החוזה.

14.7 במקרה ורשות מוסמכת כלשהי התנתה את הוצאת הרישיון להפעלת העסק של השוכר במושכר, בביצוע שינויים בתוך המושכר, יהיה על השוכר לבקש הסכמת המנהל מראש לביצוע כל שינוי כזה. המשכיר יהיה זכאי להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. הסכים המנהל לשינוי, יהיה השוכר רשאי לבצעו על חשבון השוכר בתנאים שהותנו על ידי המנהל, ככל שהותנו.

14.8 השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו וכי לפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

14.9 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.

15. חיבור המושכר למערכות

15.1 אם יידרש על ידי הרשויות המוסמכות, כי יותקנו במושכר, מתזים (ספרינקלרים), ירכוש השוכר על חשבונו ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, מתזים העומדים בכל תקן נדרש על ידי הרשויות המוסמכות ויתקנים על חשבונו, בתיאום ובאישור המשכיר ועל חשבון השוכר.

15.2 מובהר ומוסכם כי אין לחבר את המבנה לאספקת גז, לרבות באמצעות בלוני גז.

15.3 חיבור המושכר למערכות המים והחשמל יהיה באישור המשכיר ועל חשבון השוכר.

16. החזקת המושכר והשימוש בו

16.1 השוכר מתחייב:

16.1.1 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;

16.1.2 להשתמש במושכר, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליו;

16.1.3 לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה.

16.1.4 לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו;

16.1.5 להודיע למשכיר על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו מיד משנודע לו על כך;

16.1.6 לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למושכר ו/או למערכותיו.

16.2 תיקונים אשר יבוצעו על ידי השוכר 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.

16.3 מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לפי חוזה זה, ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לבצע במושכר כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שיציג המשכיר.

16.4 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ומסביב לו, למנוע כל הצטברות של אשפה על ידי פינויה המידי למתקני האשפה של הנמל הנמצאים במחסן 2 או בכל מקום אחר בנמל וכפי שתורה העירייה מעת לעת. ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המשכיר, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.

16.5 השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן על חזית המושכר, או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר, יגיש השוכר למשכיר כל בקשה שיש להגישה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגיש השוכר לרשויות המוסמכות וישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.

16.6 לא יותקנו אנטנות במושכר אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב, וכן רק אחר מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו..

16.7 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו לבקר במושכר בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למושכר.

16.8 השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיווי 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.

16.9 השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שייעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לכל צד ג' שהוא בתחומי המושכר.

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

16.11 השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפותו בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכיר בשל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"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.

16.12 השוכר ישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכיר ובין אם יוטל על השוכר.

16.13 שום דבר מהאמור בחוזה זה וכן, שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם המשכיר לא יחשב כהרשאה של המשכיר לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה ממנו ו/או בניגוד לכל דין.

17. איסור ביצוע שינויים במושכר

17.1 השוכר מתחייב, כי לא יבוצעו על ידו עבודות פנימיות או חיצוניות במושכר אלא לאחר קבלת אישור לכך בכתב ומראש מאת המנהל. מובהר כי המנהל יהא רשאי להתנות את ביצוע העבודות בתנאים, והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

17.2 השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, ללא קבלת הסכמת המנהל מראש ובכתב.

17.3 המנהל יהיה רשאי למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כנ"ל שלא קיבל את אישורו מראש ובכתב, להרוס כל שינוי ו/או תוספת, או להורות לשוכר להשיב את המצב לקדמותו, לאחר שנתנו התראה על כך בכתב לשוכר ארבעה עשר (14) ימים מראש. השוכר מתחייב כי במידה והמנהל יפעל בהתאם לזכותו כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המנהל את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה, כאשר חשבונות המשכיר ביחס לסכומים אלא יחייבו את השוכר ללא ערעור.

17.4 מבלי לפגוע באמור לעיל, המנהל יהיה רשאי לקבוע, על פי שיקול דעתו הבלעדי, האם תוספות שנעשו, בין ברשות ובין שלא ברשות, יוסרו בתום תקופת השכירות או האופציה ככל שתהיה, או שיהיו בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא כל תמורה בגינם לשוכר.

18. אחריות השוכר

18.1 השוכר יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שימצא במושכר ו/או בחלקה והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, מוזמניו, לקוחותיו ואנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.

18.2 יובהר כי השוכר פוטר את העירייה ו/או את תאגידה העירוניים ו/או את מי מהבאים מטעמים (הגופים הנזכרים לעיל) מאחריות לכל אובדן או נזק כלשהו שייגרם לו ו/או לצד שלישי במסגרת הפעילות נשוא מטרת השכירות ו/או שייגרם לציד המובא על ידי השוכר או מי מטעמו לחצרי העירייה ו/או המשמש את השוכר או מי מטעמו לצורך ביצוע השירותים נשוא מטרת השכירות, ולא תהיה לשוכר כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הנזכרים לעיל בגין אובדן ו/או נזק כאמור;

18.2 המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרי ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר והשוכר נוטל על עצמו כלפי המשכיר, את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלמו או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל.

18.3 המשכיר בסעיף זה כולל את המשכיר, עובדיו, סוכניו, שליחיו ו/או כל הבא מכוחו וכל אלה לא יהיו אחראים לכל נזק מכל מין וסוג שהוא כאמור לעיל.

18.4 השוכר יפצה ו/או ישפה את המשכיר בגין כל תביעה, חיוב, הוצאה, נזק או הפסד שייגרמו לו בקשר לנזקים הנזכרים לעיל בסעיף זה, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.

19. ביטוח

19.1 ביטוחי השוכר בתקופת השכירות :

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

19.1.1.1 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 19.1.1 להלן, החל ממועד מתן אישור להפעלת המושכר לשוכר, ועד תום תקופת השכירות, לרבות בתקופת האופציה, אם תמומש, יערוך השוכר את הביטוחים המפורטים **כנספח 2** לחוזה זה בלבד (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי השוכר**").

אישור עריכת ביטוחי עבודות ההתאמה ואישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר יכנון להלן יחדיו: "**אישורי עריכת הביטוחים**".

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

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

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

19.1.3 השוכר מצהיר, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים, חתומים ובמועדים הקבועים בסעיף 19.1.2 לעיל, מהווים תנאי לתחילת תקופת השכירות או מתן אישור להפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, לפי העניין. המשכיר יהיה זכאי שלא למסור את החזקה במושכר לשוכר ו/או להתיר לשוכר לעשות שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות, ו/או למנוע הכנסת נכסים ו/או ציוד ו/או מלאי כלשהם למושכר, אם לא יומצאו לו אישורי עריכת הביטוחים, חתומים על-ידי המבטח כאמור ובהתאם ליתר הוראות חוזה זה.

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

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

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

19.5 לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד תום תקופת כל ביטוח שהוא אשר נערך על ידי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור על הארכת תוקף הביטוח בהתאם, כך

שבכל עת בתקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, יהיו אישורי עריכת הביטוחים, לפי העניין, בתוקף.

19.6 המשכיר רשאי לבדוק את אישורי עריכת הביטוחים שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בפרק זה. השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי עריכת הביטוחים וזכותו להורות על תיקון הביטוחים המפורטים בהם, אינה מטילה על המשכיר או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי חוזה זה.

19.7 השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא כי הביטוחים יחודשו מעת לעד לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או תקופת השכירות.

19.8 השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר יחוייב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו החרیגה של השוכר, ישלם השוכר למשכיר את התוספת האמור, מיד עם דרישתו הראשונה.

19.9 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות הקבועים **בנספח 2** לחוזה זה, הינם בבחינת המינימום המוטל על השוכר. על השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

20. פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד

20.1 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.

20.2 אם לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כאמור בסעיף 20.1 לעיל, במצב טוב כמפורט בסעיף 20.1 לעיל, הוא יהיה חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:

20.2.1 סך השווה לפי שלוש מדמי השכירות היחסיים, לכל יום של איחור, בצירוף מע"מ כחוק;

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

20.3 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.

20.4 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.

20.5 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 20.1 לעיל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.

20.6 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.

20.7 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 מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכיר בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.

21. פינוי או נטישה מוקדמים

21.1 מובהר בזאת, שככל ותופסק הפעלת המושכר על ידי השוכר למשך תקופה רצופה שתעלה על עשרים ואחת (21) 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 20 לעיל.

21.2 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 לפינוי 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.

21.3 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.

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

21.5 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.

21.6 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.

22. שלילת נציגות השוכר

22.1 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.

23. ערבות השכירות

23.1 לשם הבטחת ביצוע התחייבותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבותיו על פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינוי, תשלום דמי השכירות, התחייבות השוכר לפעול לצורך השגת ההיתר לשימוש חורג במשך תקופת השימוש ו/או תקופת האופציה, פיצויים וכל תשלום אחר שהשוכר התחייב לשלם ו/או החל על השוכר עפ"י חוזה זה, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה על ידו וכתנאי למסירת החזקה במושכר או חלק ממנו, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד בסך של ארבעה (4) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק, או על סך של 40,000 ₪, הגבוה מבין השניים, 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.

23.2 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.

23.3 לסכום ערבות השכירות יתווספו הפרשי הצמדה.

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

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

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

23.7 מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיף 23.6 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד על-פי דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות השכירות כמפורט לעיל ולשביעות רצונו המלאה של המנהל. המשכיר יחזיר לשוכר כנגד הפקדת ערבות השכירות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידי ממימוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות השכירות.

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

23.9 אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במושכר עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע

מחביוות 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.

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

23.11 מימוש ערבות השכירות על ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל החוב של השוכר למשכיר.

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

23.13 תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות או תקופת האופציה, בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי החוזה, לרבות התחייבויותיו 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.

24. העדר יחסי עובד מעביד

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

24.2 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.

25. הפרות וסעדים

25.1 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.

25.2 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.

25.3 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.

25.4 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.

26. 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 :

- 26.1 השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית.
- 26.2 השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי המשכיר.
- 26.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר.
- 26.4 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.
- 26.5 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;
- 26.6 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;
- 26.7 ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך שלושים (30) יום ממועד הינתנו;
- 26.8 השוכר המחזיק ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר.
- 26.9 השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;
- 26.10 השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו עפ"י חוזה זה;

27. 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.

28. הדין החל

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

29. הוראות כלליות

- 29.1 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.
- 29.2 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 בנספחים.

29.3 כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו בחתימת ידו של הצד המוותר או המשנה.

29.4 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.

29.5 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.

29.6 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.

29.7 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.

29.8 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.

29.9 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.

29.10 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה התשל"א - 1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

29.11 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.

29.12 השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל עפ"י חוזה זה על השוכר.

29.13 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.

30. הפרות

30.1 הצדדים מסכימים בזה כי סעיפים 2, 3, 4, ו-23-7 לחוזה זה הינם בגדר הוראות עיקריות ויסודיות לחוזה, אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

31. כתובות והודעות

31.1 הודעות

31.1.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

31.1.2 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.

31.2 כתובות הצדדים

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

31.2.2 **השוכר - הנמען:** _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

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 ולהסמיק את הנ"ל לחתום בשם השוכר על חוזה זה ונספחיו.

עו"ד, _____

עיריית תל אביב יפו
מכרז מס' 48/2019

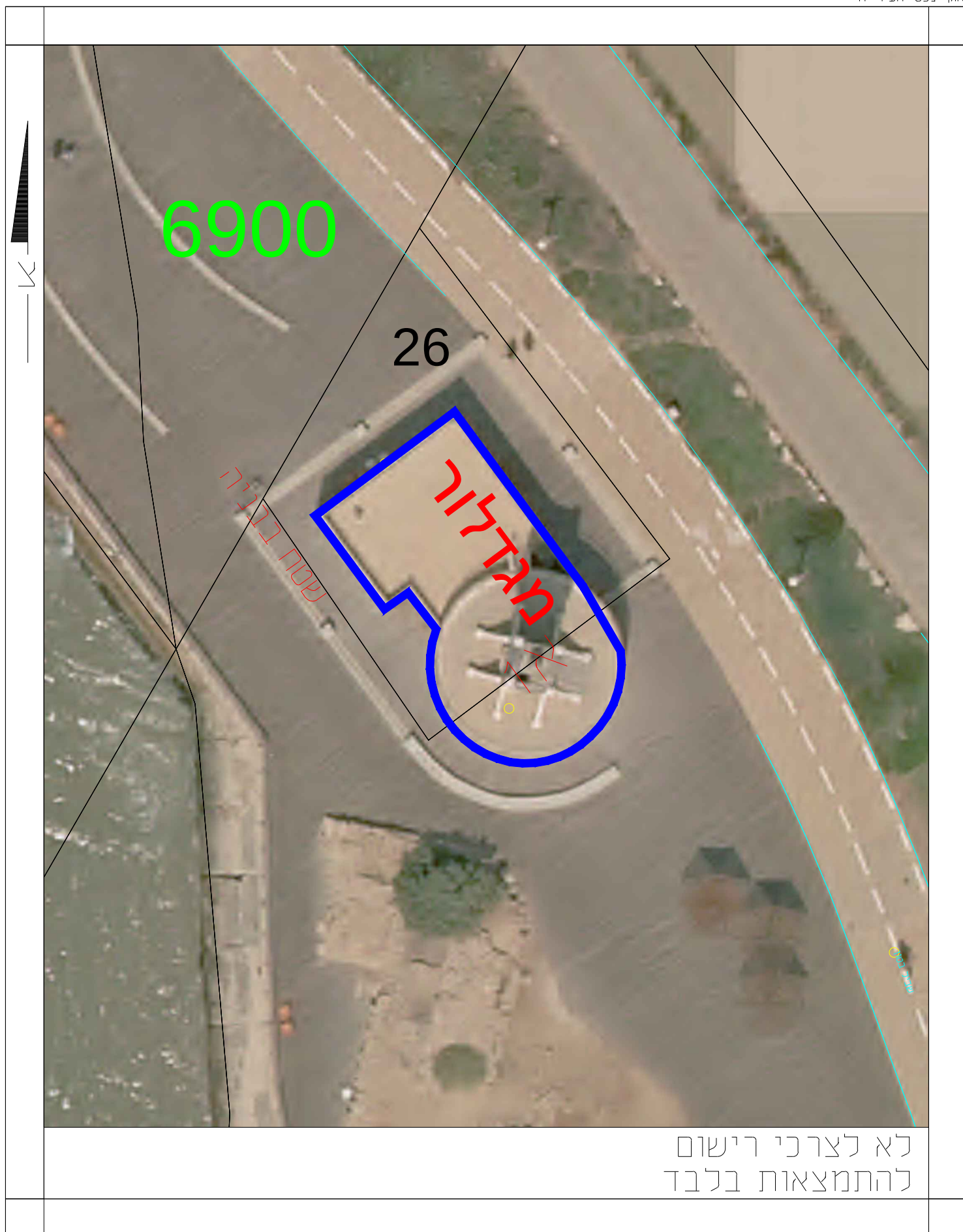
להשכרת והפעלת מבנה המגדלור

נספח 1 לחוזה השכירות - תשריט המושכר



אגף נכסי העירייה

תשריט מבנה המגדלור



עיריית תל אביב יפו
מכרז מס' 48/2019

להשכרת והפעלת מבנה המגדלור

נספח 2 לחוזה השכירות – אישורי עריכת ביטוחי השוכר

נספח 2 לחוזה השכירות

נספח אחריות וביטוח

1. אחריות המשתמש/שוכר

1.1. 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 במושכר, 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.

1.2. 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 למבקרי 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.

1.3. 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 הפרתן או אי קיומן במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש במושכר.

1.4. 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.

2. ביטוחי עבודות במושכר

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 ההפעלה, על השוכר להמציא לידי העירייה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 1'X** ("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 העבודות¹.

2. על אף האמור לעיל, ביחס לעבודות במושכר שערכן 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.

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 ₪

3. ביטוחי קבע

3.1. בכל משך תקופת ההפעלה, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

3.1.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר 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 מוותר 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 המפעיל, 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.

3.1.2. **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: 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון ₪) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לכלול את העירייה בגין אחריותה כבעלת המושכר ו/או בגין אחריות שתוטל עליה עקב מעשה או מחדל של המפעיל, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

3.1.3. **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 המפעיל.

3.1.4. **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 3.1.1 לעיל או למושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 3.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר 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 מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים עירוניים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על השוכר להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 2 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 2'X** ("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 נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 2 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.

3.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 3.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

3.4. אם לדעת השוכר קיים צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של המפעיל, 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 המפעיל, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

3.6. 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 במושכר נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיף (1) לאישור ביטוח עבודות השוכר, סעיפים 3.1.1 ו-3.1.4 לעיל וכן ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 3.4 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.

3.7. 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.

3.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לעירייה, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבטל 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.

3.9. 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 המפעיל. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי החוזה גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

3.10. לעירייה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי המפעיל, 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.

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

3.12. 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.

תאריך				נספח 1'X - אישור ביטוח עבודות השוכר			
הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.							
מקבל האישור		מעמדו		עורך הביטוח		"המבוטחים"	
שם: _____ עיריית תל אביב - יפו ו/או תאגידים עירוניים כתובת: _____ אבן גבירול 69 תל אביב יפו		עירייה ☒ אחר: ☐ _____		שם: _____ כתובת: _____		☒ השוכר ☒ קבלן הביצוע ☒ קבלני משנה אחר: ☐ _____	
בקשר ל- ☐ חוזה הרשאה מיום _____ ביצוע עבודות התאמה/שיפוץ בנכס ברח' _____ גוש _____ חלקה _____ ("המושכר") תיאור העבודות: _____							
פוליסת כה"ס עבודות קבלניות מספר פוליסה: _____ תקופת הביטוח: _____ תקופת תחזוקה: ☒ 24 חודשים							
נ	ר	כ	ש	פרקי הפוליסה	רכיב הביטוח	סכומי ביטוח \$ ☐ ₪ ☒	סעיפים מיוחדים
1	☒	☒		פרק א ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות	שווי העבודות	_____	☒ מקבל האישור נרשם כמבוטח נוסף. ☒ ויתור על תחלוף לטובת מקבל האישור. ☒ ויתור על תחלוף כלפי דיירים, מפעילים ובעלי זכויות אחרים במושכר (בכפוף להדדיות).
2	☒			פרק ב ביטוח חבות כלפי צד ג'	גבול אחריות	_____	☒ מקבל האישור נרשם כמבוטח נוסף. ☒ סעיף "אחריות צולבת" ☒ רכוש מקבל האישור נחשב לרכוש צד שלישי, למעט במידה בה מבוטח במסגרת פרק א'. ☒ כיסוי תביעות תחלוף של המל"ל. ☒ כיסוי לנזקי גוף הנובעים משימוש בצמ"ה ☒ כלי רכב מנועי שאין חובה לבטחו.
3	☒			פרק ג ביטוח חבות מעבידים	גבול אחריות	20,000,000 ₪ לעובד, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח	☒ מקבל האישור נרשם כמבוטח נוסף.
• הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת 30 יום בכתב ובדואר רשום למקבל האישור. • ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח. • הפרת תנאי והתנאות הפוליסה בתום לב על-ידי מי מהמבוטחים, לא תגרע מזכויות מקבל האישור לקבלת שיפוי על פי הפוליסה.							
חתימת האישור: _____ המבטח							
תאריך				נספח 2'X - אישור ביטוחי הקבע של המפעיל			

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.					
מקבל האישור		מעמדו		המבוטח / בעל הפוליסה	
שם: _____ עיריית תל אביב - יפו ו/או תאגידים עירוניים כתובת: _____ אבן גבירול 69 תל אביב יפו		מעמדו ☒ עירייה ☐ אחר: _____		שם: _____ כתובת: _____ ☒ השוכר / הזכין ☐ אחר: _____	
תיאור הפעילות / השירותים / העבודות / המוצרים נשוא אישור הביטוח השכרת מבנה המגדלור בנמל תל אביב להפעלת נקודת מפגש לספורט ו/או תרבות, הכוללת בית אוכל/בר					
בקשר ל- ☒ חוזה ☐ מכרז ☐ הזמנת עבודה מס' _____ מיום _____ פירוט נוסף: _____					
הכיסויים					
סוג	מספר פוליסה	גבול האחריות / סכום ביטוח \$ ☐ ₪ ☒	תקופת הביטוח	סעיפים מיוחדים לטובת מקבל האישור	
1 רכוש ☒ רכוש ☒ א.ת. תוצאתי	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	☐ מבוטח נוסף ☐ מוטב לתגמולי ביטוח ☐ סעיף שיעבוד ☒ ויתור על תחלוף	
2 צד ג'	לחץ להשלמת טקסט	5,000,000 ₪	לחץ להשלמת טקסט	☒ הרחב שיפוי כבעלים ☒ הרחב שיפוי ☒ אחריות צולבת	
3 מעבידים	לחץ להשלמת טקסט	20,000,000 לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח	לחץ להשלמת טקסט	☐ מבוטח נוסף ☒ הרחב שיפוי ☐ אחריות צולבת	
4 אחריות מקצועית	לחץ להשלמת טקסט	1,000,000 ₪	לחץ להשלמת טקסט	☐ מבוטח נוסף ☒ הרחב שיפוי ☐ אחריות צולבת	ת.רטר:
• הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת 30 יום בכתב ובדואר רשום למקבל האישור. • ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח.					
חתימת האישור: _____ המבטח					

חתימת המשתתף במכרז: _____

עיריית תל אביב יפו
מכרז מס' 48/2019

להשכרת והפעלת מבנה המגדלור

נספח 3 לחוזה השכירות – נוסח ערבות השכירות

נוסח ערבות השכירות

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

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

הנדון: ערבות מס' _____ להבטחת ביצוע התחייבויות השוכר לפי החוזה
להשכרת מבנה המגדלור בנמל תל אביב

1. על פי בקשת _____ (להלן: "השוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") בתוספת מע"מ כדין ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן, .
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום 15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "מדד הבסיס") נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שעור שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 8% בחישוב חודשי.
3. המונח "מדד" בערבות זו, פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו. בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
4. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
5. כל דרישה בכתב של האדם שיהיה כגזבר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ, אשר תישלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן השוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
6. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

_____ **בנק**