

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל אביב-יפו
אגף נכסי העירייה - יחידת שיווק ומכרזים

מכרז פומבי מס' 127/2026

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

מרץ 2026

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

חלק א'

פרק א' - תיאור כללי ;

פרק ב' - תנאי המכרז ;

נספחים למכרז:

- נספח מס' 1 -** הצהרת המשתתף במכרז ;
- נספח מס' 2 -** נוסח ערבות המכרז ;
- נספח מס' 3 -** רשימת גופים מורשים לקבלת ערבויות ;
- נספח מס' 4 -** הצהרה על מעמד משפטי ;
- נספח מס' 5 -** ההצעה כספית של המשתתף במכרז ;
- נספח מס' 6 א' -** תצהיר להוכחת ניסיון המשתתף במכרז ;
- נספח מס' 6 ב' -** אישור רו"ח בדבר היעדר הערת "עסק חיי" בדו"חות הכספיים של המשתתף המכרז ;
- נספח מס' 7 -** נוסח תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 ;
- נספח מס' 7א' -** תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976 ;
- נספח מס' 8 -** תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת לנכסים מס' 1, 2, 3 ו-6 (ביחד עם 5) ;

חלק ב'

- נספח מס' 9 -** נוסח חוזה השכירות ;
- נספחי חוזה השכירות:**
 - נספח מס' 1 -** תשריט מיקום המושכר ;
 - נספח מס' 2 -** נוסח ערבות השכירות ;
 - נספח מס' 3 -** אחריות וביטוח ;
 - נספח מס' 3א' -** נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר ;
 - נספח מס' 3ב' -** נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר.
- נספח מס' 4 -** תצהיר הזוכה במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת לנכסים מס' 1, 2, 3 ו-6 (ביחד עם 5), נספח 8 למכרז.
- נספח מס' 5 -** הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953 ;

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

פרק א' - תיאור כללי

1. **פתיח**
 - 1.1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות החכירה בחלקה 357 בגוש 6150 (להלן: "החלקה").
 - 1.2. על חלק מן החלקה, הפונה לרחוב דם המכבים 26, תל אביב-יפו, בנוי בין היתר מבנה המשמש כמרכז מסחרי (להלן: "המבנה") ובו שישה (6) נכסים המוצעים להשכרה (להלן: "הנכסים" או "הנכסים המושכרים") כמסומן בתשריט המצורף **נספח 1** לחוזה השכירות, למטרות השכירות כמפורט להלן:
 - 1.2.1. נכס מספר 1 בשטח של כ- 30 מ"ר – יושכר למטרת חנות.
 - 1.2.2. נכס מספר 2 בשטח של כ- 30 מ"ר – יושכר למטרת חנות.
 - 1.2.3. נכס מספר 3 בשטח של כ- 30 מ"ר – יושכר למטרת חנות.
 - 1.2.4. נכס מספר 4 בשטח של כ- 72 מ"ר – יושכר למטרת בית אוכל מסוג בית קפה או מסעדה (בנכס קיים תא שירותים אחד).
 - 1.2.5. נכס מספר 6 בשטח של כ- 41 מ"ר אשר יושכר יחד עם נכס נוסף מספר 5 בשטח של כ- 8 מ"ר – שני הנכסים 5 + 6 יושכרו למטרת בית אוכל מסוג גלידריה או פיצרייה או בית מאפה (קיים בנכס תא שירותים אחד) ומחסן (בהתאמה).
- יובהר כי בכל מקום במסמכי המכרז על נספחיו, בו רשום נכס מספר 6, הכוונה הינה לנכס מספר 6 ביחד עם נכס מספר 5.**
- 1.3. **באשר לנכסים מס' 1-3** – העירייה מעוניינת לקבל הצעות להשכרה, ניהול והפעלת כל אחד מנכסים אלו למטרת חנות בתחומי הפנאי, ביוטי, ספורט, ילדים, אופנה וכיוצ"ב. הזוכה במכרז יהיה רשאי להפעיל את הנכס בהתאם לאחד מהשימושים המפורטים לעיל ובהתאם להוראות התב"ע והוראות כל דין, לרבות (אך לא רק) בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, מטרת השכירות כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, תצהיר מטרת השכירות (נספח 8 למכרז) והכל בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין מאת רשות הרישוי המוסמכת, ובהתאם להוראות מכרז זה בכלל, וחווה השכירות בפרט.
- 1.4. **בנכס מס' 4** – העירייה מעוניינת לקבל הצעות להשכרה וניהול והפעלה של **בית אוכל מסוג בית קפה או מסעדה**, כהגדרת מונחים אלה במסמכי המכרז וכהגדרתם לעניין רישוי עסקים, והזוכה יהיה רשאי להפעיל את בית האוכל במושכר כאמור בהתאם לשימושים המותרים בהתאם להוראות כל דין והמותרים בתב"ע, לרבות (אך לא רק) בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, הכל בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין על-ידי רשות הרישוי המוסמכת ובהתאם להוראות מכרז זה בכלל, וחווה השכירות בפרט.
- 1.5. **בנכסים מס' 5 + 6** – העירייה מעוניינת לקבל הצעות להשכרה, ניהול והפעלת **בית אוכל מסוג גלידריה או פיצריה או בית מאפה** ומחסן (בהתאמה), כהגדרת מונחים אלה במסמכי המכרז וכהגדרתם לעניין רישוי עסקים, והזוכה יהיה רשאי להפעיל את בית האוכל בנכס מס' 6 ואת המחסן בנכס מס' 5 בהתאם לשימושים המותרים בהתאם להוראות כל דין והמותרים בתב"ע, לרבות (אך לא רק) בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, מטרת השכירות כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, תצהיר מטרת השכירות (נספח 8 למכרז) הכל בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין על-ידי רשות הרישוי המוסמכת ובהתאם להוראות מכרז זה בכלל, וחווה השכירות בפרט.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 1.6. באפשרות המשתתף במכרז להגיש הצעה ביחס לנכס אחד או יותר מתוך נכסים מס' 1, 2 ו-3 (חנויות), על פי בחירתו ורצונו או להגיש הצעה ביחס לנכס אחד בלבד מתוך נכס מס' 4 או נכסים מס' 5 + 6 (יחד) (בתי אוכל). דהיינו, משתתף שבחר להגיש הצעה לנכסים 1, 2 או 3 (חנויות) אחד מהם או יותר, לא יוכל להגיש הצעה לנכסים 4 או 5 + 6 (בתי אוכל).
- 1.6.1. על המשתתף במכרז לציין על גבי טופס הצעת המחיר מטעמו **(נספח מס' 5 המכרז)** את המחיר המוצע על ידו עבור כל נכס אשר ביחס אליו מציע הוא את הצעתו.
- 1.6.2. ביחס לנכסים 1, 2, 3 ו-5+6 - על המשתתף במכרז לפרט על גבי טופס מטרת השכירות בנכס **(נספח מס' 8 למכרז)** את סוג השימוש אותו הוא מציע לקיים בנכס / נכסים. יובהר, כי על השימוש המוצע ע"י המשתתף במכרז להיות שימוש אחד בלבד.
- 1.6.3. העירייה תבחן את הצעות משתתפי המכרז ביחס לכל אחד מהנכסים מושא המכרז, ותכריז על זוכה שונה לכל אחד מהנכסים המושכרים. העירייה תהא רשאית להכריז על זוכה ביחס לכל אחד מהנכסים כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, או שלא להכריז על כל הצעה כהצעה זוכה, הכל בהתאם להוראות המכרז ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בהתחשב בשימושים שיוצגו ע"י המשתתפים במכרז ותוך בחינת התמהיל המיטבי אשר יסייע להפעיל מספר נכסים מירבי.
- 1.6.4. העירייה תבהיר כי במקרה בו לא תתקבלנה מספיק הצעות כשרות להפעלת כלל הנכסים מושא המכרז, העירייה שומרת על זכותה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ואישור גורמי העירייה המוסמכים, להכריז על זוכה אחד ביחס לשני נכסים.
- 1.7. ההתקשרות בחוזי השכירות טעונה אישור העירייה על-פי כל דין, לרבות אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק.
- 1.8. לאחר ובכפוף לקיום כל התנאים הקבועים בסעיף 7.3 לפרק ב' להלן, תחתום העירייה על חוזה שכירות מול כל זוכה ביחס לכל נכס מושכר בנוסח המצ"ב **בנספח מס' 9 למכרז** (לעיל ולהלן: "**חוזה השכירות**"). תנאי השכירות יהיו כמפורט בחוזה וביתר מסמכי המכרז, בשינויים המחויבים, אם וככל שיהיו כאלה, ביחס לכל אחד מהנכסים המושכרים מושא המכרז, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 1.9. כל אחד מהמושכרים כמפורט בסעיף 1.2 לעיל יושכר למשתתף במכרז אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה ביחס לאותו מושכר (להלן: "**הזוכה**") לתקופה של חמש (5) שנים ממועד מסירת החזקה בפועל במושכר לידי הזוכה (להלן: "**תקופת השכירות**"), בהתאם להוראות חוזה השכירות, תמורת תשלום דמי שכירות אשר יוצעו על ידי הזוכה, כמפורט **בנספח מס' 5 למכרז**.
- 1.10. העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שתעמוד לזוכה במכרז כל זכות קנויה להארכת ההתקשרות, להאריך את תקופת ההתקשרות בשלוש (3) שנים נוספות לאחר תום תקופת השכירות (להלן: "**תקופת האופציה הראשונה**") ובעוד שנתיים (2) נוספות לאחר מכן (להלן: "**תקופת האופציה השנייה**"). (תקופת האופציה הראשונה ותקופת האופציה השנייה תיקראנה ביחד להלן: "**תקופות האופציה**").
- 1.11. כל ההוראות בחוזה השכירות המצורף **בנספח מס' 9 למכרז** החלות על תקופת השכירות, תחולנה בהתאמה גם על תקופות האופציה.
- 1.12. ביחס לנכס מס' 4, הזוכה במכרז יהיה מחויב למכור את המוצרים המפורטים בסעיפים 7.1.1-7.1.5 לחוזה השכירות, במחירים אשר לא יעלו על התעריף הנקוב לצידם במחירון העירוני, ולהציב שילוט מתאים המעדכן אודות מכירת המוצרים הנ"ל לצד תעריפם, הכל כמפורט בסעיף 7, על תתי סעיפיו לחוזה השכירות.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

1.13. ביחס לנכס מס' 5 + 6, ככל שהמשתתף במכרז יבקש למכור את המוצרים המפורטים בסעיפים 7.1.1-7.1.5 לחוזה השכירות, כולם או חלקם, יהיה עליו למכור מוצרים אלו במחירים אשר לא יעלו על התעריף הנקוב לצידם במחירון העירוני, ולהציב שילוט מתאים המעדכן אודות מכירת מוצרים אלה לצד תעריפם, הכל כמפורט בסעיף 7, על תנאי סעיפיו לחוזה השכירות.

2. עיון במסמכי המכרז ורכישתם

2.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות וכן לרכוש אותם באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב-יפו שכתובתו:

<https://www.tel-aviv.gov.il/AuctionAndCareers/Pages/Property.aspx>

תמורת סך של 350 ₪ (במילים: שלוש מאות וחמישים שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי רכישת מסמכי המכרז הינה תנאי להגשת הצעה למכרז, וכי אין בזכות העיון במסמכי המכרז כדי לגרוע מחובת המשתתף במכרז לרכוש את מסמכי המכרז כתנאי להגשת הצעה במכרז, כקבוע בסעיף 8 לפרק ב' למכרז.

2.2. את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.

2.3. לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם, ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העיריה בטלפון 03-7241457 או באמצעות דוא"ל: basan_m@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א'-ה' ביום השעות 09:00-15:00.

2.4. לאחר שעיון בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על-פיו ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, ביחס לנכס/ים בהתאם להצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 10 בפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על-ידו ו/או ע"י הגורמים המוסמכים כדין מטעמו.

2.5. מבלי לפגוע באמור לעיל, על המשתתף במכרז לראות ולבדוק בעצמו ועל אחריותו את החלקה והנכס לגביו/הם הוא מבקש להגיש הצעה במכרז לרבות, שטחו, מיקומו, סביבתו ומצבו, את השימושים המותרים בו ואת כל התנאים להפעלתו, ובכלל זאת קבלת רישיון עסק כנדרש על פי דין ו/או רישיון להעמדת כסאות ושולחנות מן הרשויות המוסמכות וכיו"ב. חזקה על המשתתף במכרז כמי שבדק ומצא את החלקה ואת הנכס המושכר אשר ביחס אליו הגיש את הצעתו למכרז כמתאימים לצרכיו ולהפעלת עסקו במושכר.

3. כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה

3.1. כנס משתתפים וסיור בכל אחד מהנכסים המושכרים ייערך ביום **19.04.2026 בשעה 10:00**, ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו.

ההשתתפות בכנס אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.

3.2. שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי מסמכי המכרז, בכתב בלבד, וזאת לא יאוחר מיום **29.04.2026 בשעה 12:00**.

3.3. את השאלות והבקשות להבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום – מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות דוא"ל: basan_m@mail.tel-aviv.gov.il.

3.4. תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות תישלחנה לרוכשי המכרז ולמשתתפי כנס המשתתפים ובנוסף יפורסמו התשובות באתר האינטרנט העירוני. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפי המכרז ו/או משתתפי כנס המשתתפים, בעל פה, שלא במסגרת מענה בכתב לשאלות ולבקשות להבהרות כמתואר לעיל.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

הגשת ההצעות 4.

- 4.1. המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז וכל המסמכים הנקובים בסעיף 10 לפרק ב' למסמכי המכרז בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.
- 4.2. את המעטפה הסגורה בהתאם להוראות סעיף 3.1 לפרק ב' להלן, יש למסור **במסירה ידנית** בכתובת: עיריית תל אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, כיכר יצחק רבין, רח' אבן גבירול 69 תל אביב-יפו, **עד ליום 25.05.2026 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

פרק ב' - תנאי המכרז

1. **כללי**
- 1.1 כל אחד מהזוכים במכרז יקיים בנכס שיושכר לו (להלן: "המושכר") שימוש כמפורט בסעיפים 1.2 – 1.6 לעיל על תנאי סעיפיו לפרק א' לעיל, בהתאמה לתצהיר המשותף מכרז בדבר מטרת השכירות (מצ"ב כנספח 8 למכרז), ובהתאם להוראות סעיף 5 לפרק זה להלן, בכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני התכנון והבניה, דיני רישוי עסקים, הוראות התב"ע וכל הוראת דין אחרת.
- 1.2 החתימה על חוזה השכירות מול הזוכה במכרז תהיה בכפוף לאישור העירייה על-פי כל דין.
- 1.3 הזוכה במכרז מתחייב להפעיל את הנכס המושכר בו זכה במכרז בהתאם להוראות חוזה שכירות, ובהתאם להוראות כל דין ולקיים את יתר התחייבויותיו על-פי מסמכי המכרז. הזוכה יעשה במושכר שימוש זהיר וסביר, וישקוד על כך שהנכס המושכר, על כל מתקניו, ימצא במצב תקין סדיר ובר הפעלה לכל אורך תקופת השכירות.
- 1.4 ככל שהזוכה במכרז יבקש לבצע עבודות כלשהן במושכר, ביצוען יתאפשר אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב ממנהל אגף נכסי העירייה. היה ויתקבל אישור כאמור, יבוצעו העבודות על ידי הזוכה ו/או מי מטעמו, על חשבונו ובאחריותו הבלעדיים, כמפורט בחוזה השכירות.
- 1.5 החזקה בנכס המושכר תימסר לזוכה במכרז בתוך 7 ימים ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות. במועד מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה במכרז, ייערך פרוטוקול מסירה המתאר את מצב הנכס המושכר במועד מסירת החזקה, כמפורט בחוזה השכירות.
- 1.6 הזוכה יתחיל בהפעלת הנכס המושכר לאחר קבלת מלוא הרישיונות והאישורים הנדרשים להפעלתו כדין בהתאם להוראות המכרז והחוזה, בתוך לא יותר מ- 60 ימים מיום מסירת החזקה (אלא אם כן ניתנה לו ארכה מראש ובכתב על ידי מנהל אגף נכסי העירייה).
- 1.7 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העירייה איננה אחראית לכך שהנכס המושכר כפי שיימסר לזוכה, יהיה מותאם באופן מלא למטרת הפעלתו, וככל שיהיה צורך בביצוע עבודות התאמה נוספות ו/או התקנת מערכות או מתקנים נוספים, רכישתם והתקנתם של אלו תהא באחריות הזוכה במכרז ועל חשבונו.
- 1.8 בתום תקופת השכירות יפנה השוכר את הנכס המושכר ויחזיר את החזקה בו, על כל מתקניו, לעירייה במצב טוב, תקין ובר הפעלה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות והוראות סעיף 1.9 להלן.
- 1.9 מבלי לגרוע מהוראות חוזה השכירות, יודגש כי כל תוספת שתיעשה בנכס המושכר (כגון תוספת בנייה, פריט גימור וכיו"ב) ע"י הזוכה במכרז, יושארו בנכס המושכר כפי שהם, בתום תקופת השכירות, אלא אם כן ביקשה העירייה מהזוכה במכרז לפנותם; ככל שהזוכה במכרז יתבקש לעשות כן, אזי יפרק ויפנה הזוכה במכרז את כל הנדרש מהמושכר על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, ובהתאם לקבוע בחוזה השכירות.
- 1.10 השימוש במושכר והפעלתו, יהיו אך ורק בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות.
- 1.11 בצמוד למבנה קיים מבנה שירותים המיועד לבאי המקום, בשטח של כ- 26 מ"ר, הכולל 3 תאי שירותים (להלן: "מבנה השירותים"). מבנה השירותים כאמור יתוחזק במהלך תקופת השכירות על ידי העירייה, ככלל, בתדירות יומית. יחד עם זאת, כל אחד מהזוכים במכרז יקבל מפתח למבנה השירותים, יוכל לעשות שימוש במבנה השירותים במהלך שעות הפעילות במושכר, כאשר ביתר הזמן יידרש לשמור על מבנה השירותים סגור וכן, יידרש לתחזוקה וניקיון של מבנה השירותים מידי יום במהלך שעות פעילות הפעילות במושכר.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

2. **בדיקות שעל המשתתף במכרז לעשות**
- 2.1. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את החלקה ואת הנכס/ים המושכר/ים לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם; חזקה על המשתתף במכרז זה כמי שמצא את החלקה ואת המושכר/ים ביחס אליהם הגיש את הצעתו למכרז כמתאימים לצרכיו.
- 2.2. על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים וההיבטים הקשורים לקבלת רישיון עסק וכל רישיון ואישור אחר, ככל שנדרש בהתאם לסוג מטרת השימוש, לרבות אישורים ו/או רישיונות שנדרשים לצורך הצבה של כיסאות ושולחנות וכל אלמנט אחר מחוץ לנכס המושכר, על פי כל דין ו/או הוראות הרשות המוסמכת.
- 2.3. **למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העובדה שהעירייה הינה הבעלים והמשכירה של הנכס המושכר, אין משמעה שהזוכה במכרז פטור מקיום הוראות דין כלשהן בקשר עם המושכר והפעלתו.**
- 2.4. למשתתפים ולזוכה במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר לחלקה ו/או לנכסים המושכרים ו/או סביבתם, והם מוותרים על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום או פגם גלוי או נסתר כלשהם. למען הסר ספק, הנתונים המוצגים במכרז בקשר עם הנכס המושכר, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז, וכי העירייה ו/או מי מטעמה אינם אחראים על דיוקם או שלמותם.

3. **הצעת המשתתף במכרז**
- 3.1. **כללי**
- 3.1.1. המשתתף במכרז ידפיס **שני עותקים זהים** של חוברת המכרז ויגיש אותם, בצירוף כל מסמכי המכרז המפורטים בסעיף 10 לפרק ב' להלן, כשכל המסמכים חתומים על ידו ו/או על ידי המוסמכים מטעמו, בכל עמוד ועמוד, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.
- 3.1.2. הצעת המשתתף תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.
- 3.2. **הצעה אחת**
- 3.2.1. כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה אחת בלבד, אשר תהא בשמו בלבד, וללא כל הסכם, קשר או תיאום עם גופים ו/או משתתפים אחרים המגישים הצעות במכרז, במישרין או בעקיפין.
- 3.2.2. משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז או שהוא עצמו משתתף במכרז.
- 3.2.3. לעניין סעיף זה "**בעל שליטה**" - תאגיד או אדם או בן משפחתו של אדם, לו שליטה במעל 25% מהון המניות המונפק של התאגיד או אם מדובר בשותפות, ביותר מ-25% מהשותפות.
- 3.2.4. לעניין סעיף זה "**בן משפחה**" - בן זוג, את, הורה, הורה – הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.
- 3.2.5. אם תמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 3.2.2. לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית לפסול את ההצעות או את אחת מהן או שלא לפסול כל הצעה, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 3.3 חוזה השכירות**
- 3.3.1 על המשתתף במכרז לצרף להצעתו, יחד עם כל מסמכי המכרז, את חוזה השכירות, המצורף **בנספח מס' 9** למכרז, כשהוא חתום ומלא על-ידיו בכל עמוד ועמוד. נוכח העובדה שככלל, העירייה תכריז על זוכה לכל נכס מושכר, על המשתתף במכרז לצרף להצעתו חוזה שכירות אחד בלבד כשהוא חתום ומלא, וזאת בין אם המשתתף במכרז מגיש הצעה לנכס אחד ובין אם הוא מגיש הצעות למספר נכסים.
- 3.3.2 הזוכה במכרז יחתום על חוזה השכירות בהתאם לאמור בסעיפים 12.4-12.5 להלן ביחס לנכס שיוכרז כזוכה ביחס אליו.
- 3.3.3 ככל שיהיו שינויים מחויבים בנוסח חוזה השכירות, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה, אזי החוזה יחתם על-ידי העירייה והזוכה בנוסחו המתוקן כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 12.4 להלן.
- 3.3.4 בכפוף לחתימת הזוכה במכרז על חוזה השכירות כאמור לעיל ואישור העירייה על-פי כל דין, תחתום העירייה על חוזה השכירות. **חוזה השכירות יכנס לתוקפו במועד חתימתו על-ידי העירייה, אך תקופת השכירות של הנכס המושכר תחל ממועד מסירת החזקה בנכס המושכר לידי הזוכה.**
- 3.3.5 עד מועד חתימת העירייה על חוזה השכירות, לא יחייבו תנאיו את העירייה וחתימת הזוכה לבדו על חוזה השכירות לא תקנה לו זכות כלשהי. מועד חתימת חוזה השכירות על-ידי העירייה ייחשב ויירשם כתאריך חתימתו של חוזה השכירות.

- 4. התמורה**
- 4.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית, **נספח מס' 5 למכרז**, את סכום דמי השכירות החודשיים אותם הוא מציע לשלם לעירייה עבור שכירת הנכס המושכר, לא כולל מע"מ, בשקלים חדשים (להלן: **"דמי השכירות הבסיסיים"**).
- 4.2 **סכום דמי השכירות הבסיסיים המוצעים ביחס לכל נכס לא יפחת מסכום דמי השכירות המינימאליים כמפורט בסעיף 8.5 לפרק זה להלן, על תתי סעיפיו.**
- 4.3 משתתף במכרז המעוניין להציע הצעת המחיר ליותר מנכס אחד, יפרט את דמי השכירות המוצעים על ידו, אשר לא יפחתו מדמי השכירות המינימאליים כאמור בסעיף 4.2 לעיל, לגבי כל נכס בנפרד.
- 4.4 דמי השכירות הבסיסיים בכל תקופת השכירות עבור הנכסים המושכרים למטרת חנויות (נכסים 1, 2 ו-3) יהיו בהתאם למחיר הנקוב בהצעתו של הזוכה במכרז לגבי אותו מושכר, בתוספת מע"מ, כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם למפורט בסעיף 9 על תתי סעיפיו לחוזה השכירות.
- 4.5 דמי השכירות הבסיסיים בכל שנת שכירות עבור נכס 4 או נכסים 5 + 6 (יחד) המושכרים למטרת בתי אוכל יהיו בהתאם למחיר הנקוב בהצעתו של הזוכה במכרז לגבי אותו נכס מושכר ובהתאם למפורט בסעיף 9 על תתי סעיפיו לחוזה השכירות **או** בגובה אחוז ממחזור המכירות הכולל בנכס המושכר, בשיעור 5% בשנה הראשונה והשנייה של תקופת השכירות, ובשיעור 7% החל מהשנה השלישית ואילך של תקופת השכירות, בתוספת מע"מ, כמפורט בסעיף 9 על תתי סעיפיו לחוזה השכירות, **לפי הגבוה מבין השניים** (להלן: **"דמי השכירות"**).
- 4.6 ביחס לניהול והפעלת בית אוכל כאמור, העירייה תמסור לזוכה במכרז, 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.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 4.7 דמי השכירות בתקופת השכירות ובתקופות האופציה, ככל שתמומשנה על ידי העירייה, יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מהמדד שיהיה ידוע במועד הקובע ועד למדד שיהיה ידוע במועד התשלום, בהתאם לסעיף 1.2.10 ולסעיף 9.2 לחוזה השכירות וכמפורט במסמכי המכרז.
- 4.8 בנוסף לתוספת הפרשי הצמדה כאמור וכפי המפורט בסעיף 9.1 לחוזה על כל תתי סעיפין, דמי השכירות בשנה הרביעית והחמישית של תקופת השכירות יהיו בתוספת 3% לעומת דמי השכירות הבסיסיים (להלן: **"דמי השכירות לשנה הרביעית והחמישית"**); דמי השכירות בתקופת האופציה הראשונה, ככל שתמומש על-ידי העירייה, יהיו בתוספת 5% לעומת דמי השכירות לשנה הרביעית והחמישית ודמי השכירות בתקופת האופציה השנייה, ככל שתמומש על ידי העירייה, יהיו בתוספת 7% לעומת דמי השכירות בתקופת האופציה הראשונה.
- 4.9 הזוכה במכרז ישלם ביחס לנכס המושכר בו יזכה במכרז, במשך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה, אם וככל שתמומשנה על-ידי העירייה, את כל תשלומי המיסים, הארנונה וכל אגרה אחרת על-פי כל דין, שתחול על הנכס המושכר ועל השימוש והחזקה בנכס המושכר, כמפורט בחוזה השכירות.

מטרת השכירות

- 5.1 על המשתתף במכרז המגיש הצעה ביחס לנכסים מס' 1, 2, 3 ו- 5+6, לציין על גבי הטופס המצורף **כנספח מס' 8** למסמכי המכרז, את מטרת השכירות בנכס המושכר.
- אין מניעה כי משתתף המציע הצעות ליותר מנכס אחד, יציע שימושים שונים לכל נכס ובלבד שמדובר יהיה בשימוש אחד לכל נכס (לא ניתן להציע שני שימושים שונים לנכס אחד) התואם את הנדרש בסעיף 1.2 לפרק א' למסמכי המכרז.
- 5.2 מטרת השכירות המוצעת על ידי המשתתף במכרז תהא תואמת את הוראות הדין, לרבות חוק רישוי עסקים, הוראות התב"ע הרלוונטיות, ואת הוראות המכרז, לרבות הקבוע בסעיף 1.2 לפרק א' למסמכי המכרז.
- 5.3 הזוכה במכרז יתחייב לנהל ולהפעיל את הנכס המושכר, לגביו יוכרז כזוכה במכרז, אך ורק בהתאם למטרת השכירות כפי שתפורט בתצהיר מטרת השכירות (נספח 8 למכרז) שאושרה לו במסגרת הצעתו במכרז, וזאת בהתאם להוראות המכרז, ובכפוף לכל דין ולנהלי והנחיות העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת (להלן: **"מטרת השכירות"**).
- 5.4 העירייה תהיה מוסמכת לפי שיקול דעתה הבלעדי, להתיר לזוכה לקיים בנכס שהושכר לו מטרת שימוש שונה מזו שהוצעה על ידו במסגרת הצעתו, בכפוף להוראות התב"ע, והוראות כל דין. שינוי של מטרת השימוש יהיה כפוף לפנייה מקדימה של השוכר לאגף נכסים בה יפרט השוכר את הסיבה לשינוי מטרת השכירות, יפרט אודות מטרת השכירות החדשה ובקשתו תהא כפופה לאישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה, על פי שיקול דעתו.

תוקף ההצעה

- 6.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד ליום 25.11.2026 (כולל).
- 6.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים בהודעה מוקדמת בכתב.

ערבות למכרז

- 7.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות מכרז אחת בלבד מגוף הנמנה על הגופים המפורטים ברשימה ש**בנספח מס' 3 למכרז** (להלן: **"ערבות המכרז"**), להבטחת הצעתו במכרז, חתימתו על חוזה השכירות וקיום יתר התחייבויותיו, במועד שיקבע לכך ע"י העירייה.
- יודגש כי בין אם המשתתף במכרז מגיש הצעה לנכס אחד ובין אם מגיש הצעה למספר נכסים בכפוף לקבוע בסעיף 1.7 לפרק א' למכרז) – עליו לצרף להצעתו **ערבות מכרז אחת בלבד**.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 7.2 במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 9.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 7.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על-פי נוסח כתב ערבות המכרז, המצורף **כנספח מס' 2** למכרז. כל חריגה מנוסח ערבות המכרז עלולה להביא לפסילת את ההצעה.
- 7.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום 25.11.2026 (כולל).
- 7.5 ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על-ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ויואריך תוקף ההצעה בהתאמה.
- 7.6 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון הוועדה בהצעתו כלל והצעתו תיפסל.
- 7.7 משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה במכרז ביחס לאותו מושכר.
- 7.8 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות בנוסח המצורף **כנספח מס' 9** לחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על-פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה השכירות החתום, לרבות ערבויות והמחאות בגין מלוא סכום דמי השכירות כמפורט בחוזה השכירות בצירוף מע"מ כחוק, במועד שייקבע על-ידי העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיף 12.7 להלן.
- 7.9 בנוסף לאמור בסעיף 7.8 לעיל יובהר, כי באם הזוכה יפר איזו מהתחייבויותיו, תהא העירייה רשאית בין היתר, לחלט את ערבות המכרז ולפעול כאמור בסעיף 12.7 להלן.

8. תנאי סף

- תנאי הסף להשתתפות במכרז הינם כדלקמן:
- 8.1 על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של בית עסק אחד לפחות, במשך שמונה עשר (18) חודשים ברציפות מתוך השנים 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 ו-2026.
- *** תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה ולחילופין היה סגור בעקבות מלחמה או מבצע צבאי לרבות "חרבות ברזל", "עם כלביא" ו"שאגת הארי" יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה, ולא יחשבו כקוטעות את רצף הניהול וההפעלה.
- 8.2 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 7 לפרק ב' למכרז.
- 8.3 ככל שהמשתתף מאוגד כחברה, לא נכללה בדו"ח הכספי השנתי המבוקר של המשתתף במכרז בשנת הדיווח האחרונה בה חתם על דוחות מבוקרים ולא מוקדם משנת 2022, 'אזהרת עסק חי' או 'הערת עסק חי' וממועד החתימה על הדו"ח הכספי השנתי ועד למועד האחרון להגשת ההצעות לא חל שינוי מהותי לרעה במצב העסקי של המשתתף, עד כדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו כ"עסק חי".
- 8.4 המשתתף במכרז ו/או מי מטעמו רכש את חוברת המכרז כאמור בסעיף 2.1 לפרק א' למכרז.
- 8.5 **סכום דמי השכירות הבסיסיים החודשיים המוצע ע"י המשתתף במכרז, ביחס לכל נכס, לא יפחתו מסכום דמי השכירות המינימאליים, כמפורט להלן:**
- 8.5.1 נכס מספר 1 (חנות) – לא פחות מ- 3,300 ₪ (שלושת אלפים ושלוש מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ.
- 8.5.2 נכס מספר 2 (חנות) – לא פחות מ- 3,450 ₪ (שלושת אלפים ארבע מאות וחמישים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 8.5.3. נכס מספר 3 (חנות) – לא פחות מ- 3,500 ₪ (שלושת אלפים וחמש מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ.
- 8.5.4. נכס מספר 4 (בית אוכל) – לא פחות מ- 10,500 ₪ (עשרת אלפים וחמש מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ.
- 8.5.5. נכסים 5+6 (פיצרייה / גלידריה/בית מאפה + מחסן) – לא פחות מ- 8,400 ₪ (שמונת אלפים וארבע מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ.

תנאים כלליים

9.

- 9.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 9.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות של העירייה להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן, תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז לגבי כלל הנכסים, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה שכירות עם מי מהזוכים (אף אם הוכרזו כזוכים) ולזוכה/ים ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 9.3. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז, ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 9.4. על המשתתף במכרז לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף כנדרש לעיל, לרבות אישורי עו"ד ו/או רו"ח, ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.
- 9.5. במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה:
- 9.5.1. המשתתף במכרז (החברה) ייחשב כעומד בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.1 לעיל גם אם מנהלה ו/או מי מבעלי המניות בחברה, המחזיק בלפחות 20% מהון המניות הנפרע והמונפק של החברה, עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 9.5.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז (החברה) לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על-פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי המשתתף במכרז החליט להגיש הצעה במסגרת המכרז, וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז בתוספת חותמת המשתתף במכרז ולהגשת הצעות מחייבות בשמו.
- 9.6. במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:
- 9.6.1. המשתתף במכרז (השותפות) ייחשב כעומד בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.1 לעיל גם אם אחד מהשותפים בשותפות שחלקו בהון השותפות לפחות 20%, עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 9.6.2. תידרש חתימתם של כל השותפים ביחד וכל אחד מהם לחוד וכן, יצורף פרוטוקול מאושר כנזכר בסעיף 9.5.2 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.
- 9.7. במקרה של הצעה משותפת של מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה):
- 9.7.1. ההצעה תחשב כעומדת בתנאי הסף שבסעיף 8.1 גם אם אחד מיחיד המשתתף במכרז שחלקו בהצעה המשותפת לפחות 20% ימצא עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 9.7.2. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 9.5.2 ו-9.6.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 9.7.3. מסמכי המכרז ייחתמו על-ידי כל מגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 9.7.4 בכל מקרה שמגישי הצעה משותפת יוכרזו כזוכים, תיעשה ההתקשרות בחוזה השכירות עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו, ואחריותם והתחייבויותיהם תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 9.7.5 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות מכרז כמפורט בסעיף 7.2 לעיל.
- 9.8 העירייה לא תקבל הצעה ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בייסוד".
- 9.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס הצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספת מס' 4** למסמכי המכרז. ככל והמשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 9.5.2 ו-9.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 9.7 לעיל על כל תתי סעיפיו ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה).
- 9.10 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים למעט מסמכים הנוגעים **לנספת מס' 2** למכרז (ערבות המכרז) ולמסמכים הנוגעים **לנספת מס' 5** למכרז (ההצעה הכספית של המשתתף במכרז) ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף על-פי שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף במכרז ואת הצעתו, לרבות עמידתו בתנאי הסף במסגרת שיקוליה. כן רשאית העירייה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על-ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני ההחלטה על הזוכה במכרז.
- מסמכים** 10.
- 10.1 הצעת המשתתף במכרז תוגש בשני (2) העתקים זהים ותכלול את כל המסמכים הבאים (להלן ולעיל: "**מסמכי המכרז**") כשכל פרטיהם מלאים והם חתומים כדין על ידי המשתתף במכרז, כמפורט להלן:
- 10.1.1 חוברת מסמכי המכרז, חתומה על-ידי המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
- 10.1.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז, בנוסח המצורף **כנספת מס' 1** למכרז.
- 10.1.3 ערבות מכרז, בנוסח טופס כתב הערבות המצורף **כנספת מס' 2** למכרז. יודגש כי על המשתתף במכרז להגיש ערבות מכרז **אחת בלבד** וזאת, בין אם הוא מגיש הצעה לנכס אחד ובין אם הוא מגיש הצעה למספר נכסים, כמפורט בסעיף 1.7 לפרק א' למכרז.
- 10.1.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, בנוסח המצורף **כנספת מס' 4** למכרז, בצירוף כל המסמכים הנוספים הנזכרים בסעיפים 9.5, 9.6 ו-9.7 לעיל, בהתאם למעמדו המשפטי של המשתתף.
- 10.1.5 הצעתו הכספית של המשתתף במכרז, המצורפת **כנספת מס' 5** למכרז.
- 10.1.6 פירוט ניסיון המשתתף במכרז, בהתאם לקבוע בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.1 לעיל, בנוסח התצהיר המצורף **כנספת מס' 6א'** למסמכי המכרז.
- 10.1.7 ככל שמדובר במשתתף שהוא חברה, אישור רו"ח על היעדר הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של המשתתף במכרז כמפורט בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.3 לעיל, בנוסח המצורף **כנספת מס' 6ב'** למסמכי המכרז.
- 10.1.8 תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, בנוסח המצורף **כנספת מס' 7** למסמכי המכרז, ככל שרלוונטי למשתתף במכרז.
- 10.1.9 תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח המצורף **כנספת מס' 7א'** למסמכי המכרז.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 10.1.10 תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת, ככל שההצעה מתייחסת לנכסים מס' 1, 2, 3 ו- 5+6 (יחד), בנוסח המצורף **כנספת מס' 8** למסמכי המכרז. בתצהיר זה יש לפרט ביחס לכל נכס בנפרד את מטרת השכירות המוצעת, בהתאם לשימושים המותרים לכל נכס כמפורט בסעיף 1.2 על תנאי סעיפיו לפרק א' למכרז. (משתתף המגיש הצעה ביחס לנכס מס' 4 – בית אוכל, איננו נדרש למלא טופס זה).
- 10.1.11 חוזה השכירות המצורף **כנספת מס' 9** למסמכי המכרז, על נספחיו, כשהוא חתום על ידי המשתתף במכרז בראשי תיבות בכל עמוד ובחתימה מלאה במקום המיועד לחתימת השוכר בסוף החוזה.
- 10.1.12 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם.
- 10.1.13 אישור תשלום / קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז על-ידי המשתתף במכרז או מי מטעמו.
- 10.1.14 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, חתום על-ידי המשתתף בכל עמוד ועמוד.
- 10.1.15 מעטפה עליה הודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב', עליה רשום **"מכרז פומבי מס' 127/2026"** בתוכה יש להגיש את כל מסמכי ההצעה **בשני עותקים**.
- 10.2 למען הסר ספק מובהר, כי מסמכי המכרז בצירוף המסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה לבין העירייה.
- 10.3 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 9.10 לעיל, העירייה תהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על-פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, לרבות בהקשר לאמור בסעיפים 10.1.1, 10.1.2, 10.1.4, 10.1.6 – 10.1.15 לעיל.
- 11. תקינות ההצעה**
- 11.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 11.2 כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה השכירות, או כל הסתייגות לגביהם, בין על-ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 11.3 הצעה שתוגש לאחר המועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.
- 11.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 11.5 העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל-פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.
- 12. הודעה על הזכייה וההתקשרות**
- 12.1 הצעות המשתתפים במכרז, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: **"הוועדה"**), אשר תמליץ על ההצעה/ות הזוכה/ות במכרז לראש העירייה.
- 12.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ועדת המכרזים.
- 12.3 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם מועצת העירייה לא תאשר את השכרת הנכס/ים המושכר/ים לזוכה/ים, ברוב הנדרש על פי חוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה/ים ויראו בכך החלטה של העירייה שלא לקבל את הצעת הזוכה/ים, בהתאם לקבוע בסעיף 9.1 לעיל. במקרה כזה, לזוכה/ים ולכל יתר המשתתפים במכרז לא תהיינה כל

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- טענות ו/או תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהן, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 12.4 בין הזוכה לבין העירייה יחתם חוזה השכירות, שהעתקו על נספחיו, מצורף **כנספח מס' 9** למכרז, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה. תנאי ההתקשרות עם הזוכה/ים במכרז יהיו על-פי תנאי המכרז וחוזה השכירות (בשינויים המחויבים), על נספחיהם, ולזוכה/ים במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגינם.
- 12.5 תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות הרלוונטי לנכס המושכר לגביו הוכרז כזוכה במכרז, על נספחיו כשהוא חתום על-ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות (ללא תקופות האופציה), אישורי ביטוחי השוכר בנוסחים המצורפים **כנספח מס' 3 א' ו-נספח מס' 3 ב'** לחוזה השכירות חתומים על-ידי המבטחים, וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה השכירות. העירייה תחתום על חוזה השכירות, כמפורט בסעיף 1.9 לפרק א' למכרז.
- 12.6 זוכה אשר לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 12.5 לעיל ו/או ביתר התחייבויותיו על-פי מכרז זה, תהא הוועדה רשאית להמליץ על ביטול זכייתו במכרז. החלטת הוועדה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 12.7 במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה השכירות) ו/או יפר את תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה רשאית במקרה זה לפעול על-פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות להתקשר עם כל משותף אחר במכרז או כל צד ג' שהוא, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז של המשותף ו/או הזוכה, כולה ו/או חלקה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על-פי מכרז זה על נספחיו ו/או על-פי כל דין.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו



דף מעטפה למכרז - יש להדפיס עמוד זה ולהדביק על המעטפה בה תוגשנה ההצעות

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

מכרז פומבי מס'

127/2026

שם המכרז

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

התאריך האחרון להגשת הצעות

תאריך: 25.05.2026

עד שעה

14:00

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי ברח' דם המכבים 26,
תל אביב-יפו

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 1

אל: עיריית תל-אביב-יפו

אבן גבירול 69

תל-אביב 64162

הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז:

שם המכרז: מכרז פומבי מס' 127/2026 להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי/ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

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 את כל תנאי המכרז ותנאי חוזה השכירות ונספחיו ומתחייבים למלא אחר הוראותיהם, במלואן ובמועדן.
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 על-ידי 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 ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי ותהיה בתוקף עד תאריך **25.11.2026** (כולל) או לתקופה נוספת של ארבעה (4) חודשים, על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על-ידו. ידוע לנו כי אם תינתן דרישה להארכה כאמור, יוארך גם תוקף ערבות המכרז בהתאם.
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם נתקבל הצעתנו, אנו מתחייבים, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, להמציא לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על-ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, אישור ביטוחי השוכר **נספח מס' 3 א'** ו**נספח מס' 3 ב'** לחוזה השכירות חתום על-ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה השכירות.
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. ככל שההצעה מוגשת על-ידי תאגיד, אנו מאשרים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על-פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על-פי מסמכי המכרז.

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

חתימה וחותמת

תאריך

9/02 03099 5

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 2

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

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה <table border="1" style="width: 100%; height: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 10%;"></td><td style="width: 10%;"></td> </tr> </table> מספר אסמכתא											תאריך	מספר הערבות בבנק	כתב ערבות מספר:
פרטי הנערב			הואיל ועל										

(להלן: "הנערב")

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 8,000 ₪ (שמונת אלפים שקלים חדשים)
 סכום הערבות בש"ח סכום הערבות (במילים)

כערוכה להבטחת הצעה במכרז פומבי מס' 127/2026 להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות
ובתי אוכל במרכז מסחרי, ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו
 מטרת הערבות (תיאור במילים)

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל-פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל- 8,000 ₪ (שמונת אלפים שקלים חדשים).

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 **25.11.2026** 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 תאריך **25.11.2026** ועד בכלל.

בברכה,

בנק: _____ קוד בנק: _____

רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 3 - רשימת גופים מורשים לקבלת ערבות

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 3

רשימת גופים מורשים לקבלת ערבות

להלן רשימת גופים מהם ניתן לקבל ערבות, על-פי הנוסח המקובל על העירייה:

<u>חברות ביטוח בארץ:</u>	<u>בנקים בארץ:</u>
איילון חברה לביטוח בע"מ	בנק אגוד לישראל בע"מ
אשרא החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ	בנק דיסקונט לישראל בע"מ
ב.ס.ס.ח. - החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
ביטוח חקלאי - אגודה שיתופית מרכזית בע"מ	בנק הפועלים בע"מ
הכשרה חברה לביטוח בע"מ	בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	בנק ירושלים בע"מ
הראל חברה לביטוח בע"מ	בנק לאומי לישראל בע"מ
כלל ביטוח אשראי בע"מ	בנק מזרחי טפחות בע"מ
כלל חברה לביטוח בע"מ	בנק מסד בע"מ
מגדל חברה לביטוח בע"מ	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ	וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ
ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ	מרכז סליקה בנקאי בע"מ
שומרה חברה לביטוח בע"מ	אייצ' אס בי סי בנק
<u>נותני אשראי בעלי רישיון למתן ערבות בארץ:</u>	Barclays Bank PLC
גולדנרוד פיננסים בע"מ	Citibank N.A
אסטרון בולד קפיטל בע"מ	SBI State Bank of India
רנטסייף ישראל בע"מ	
וויצ'ק בע"מ	<u>סולקים בארץ:</u>
גמא ניהול וסליקה בע"מ	ישראכרט
אובלי ערבויות בע"מ	כרטיסי אשראי לישראל (כ.א.ל.) בע"מ
מ.ל.ר.ן. פרוייקטים ומסחר בע"מ	דיינרס קלוב ישראל בע"מ
אר טי אמ אי מערכות מידע בע"מ	פרימיום אקספרס בע"מ
אי.בי.אי פתרונות אשראי בע"מ	
ע.ל.אגם ברוקרים בע"מ	
אולטרה פיננסים בע"מ	
פנינסולה בע"מ	
אמפא קפיטל בע"מ	
א.ר.א.ב.ב. בונוס בע"מ	

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 4 - נוסח הצהרה על מעמד משפטי

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 4

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:
א. מעמד משפטי

☐ חברה בע"מ	☐ עמותה	☐ אגודה שיתופית	☐ שותפות רשומה	☐ שותפות לא רשומה	☐ משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא את טבלאות ב' ו- ג')	(יש למלא את טבלאות ב' ו- ג')	(יש למלא את טבלאות ב' ו- ג')	(יש למלא את טבלאות ב', ג' ו- ד')	(יש למלא את טבלאות ב' ו- ד')	(יש למלא את טבלאות ב' ו- ד')

ב. פרטים כלליים (במקרה והמשתתף במכרז הינו חברה – יש לצרף תדפיס מרשם החברות)

שם המשתתף במכרז	השמות
כתובת המשתתף במכרז	הכתובות
כתובת דוא"ל	הכתובות
טלפון	הטלפון
טל' נייד	הטל' נייד
פקס	הפקס
מס' עוסק מורשה	המס' עוסק מורשה
מספר התאגיד	המספר התאגיד

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שם המשתתף במכרז שהוא פרטי / יחיד או שמות השותפים בשותפות (שותפות רשומה / לא רשומה).

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

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

שם משפחה

שם פרטי

חתימה

תאריך

03074 009/02

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

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

תאריך

רואה חשבון / עו"ד

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 5 – טופס ההצעה הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 5

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על כל נספחיו, אנו מציעים לשלם, תמורת שכירת הנכס/ים בהתאם למטרת השכירות, ובהתאם לתנאי חוזה השכירות המצורף כנספח 9 למכרז, את דמי שכירות הבסיסיים החודשיים כדלקמן:

מס'	הנכס המושכר	הצעתינו הינה ביחס לנכסים הבאים: (יש לסמן V)	דמי השכירות המינימאליים לנכס (לא כולל מע"מ)	הצעתינו לדמי שכירות חודשיים, לא כולל מע"מ, בסך של:
1	נכס מספר 1 - חנות בשטח של כ- 30 מ"ר		₪ 3,300	
2	נכס מספר 2 - חנות בשטח של כ- 30 מ"ר		₪ 3,450	
3	נכס מספר 3 - חנות בשטח של כ- 30 מ"ר		₪ 3,500	
4	נכס מספר 4 - בית אוכל מסוג בית קפה או מסעדה בשטח של כ- 72 מ"ר		₪ 10,500	
5	נכס מספר 6 - בית אוכל מסוג פיצריה, גלידריה או בית מאפה בשטח של כ- 41 מ"ר ומחסן בשטח של כ- 8 מ"ר		₪ 8,400	

- באפשרות המשתתף במכרז להגיש הצעה ביחס לנכס אחד או יותר מתוך נכסים מס' 1, 2 ו- 3 אך להגיש הצעה ביחס לנכס אחד בלבד מתוך נכס מס' 4 ונכסים 5+6 (יחד), כקבוע בסעיף 1.6 לפרק א' למכרז.
- דמי השכירות המוצעים ע"י המשתתף במכרז ביחס לכל נכס לא יפחתו מדמי השכירות המינימאליים כמפורט בסעיף 8.5 לפרק ב' למסמכי המכרז, על תתי סעיפיו. הצעת מחיר הנמוכה מדמי השכירות המינימאליים עלולה להביא לפסילת ההצעה.
- דמי השכירות יוגדלו בהתאם לקבוע בסעיף 9 לחוזה השכירות, על תתי סעיפיו, ובפרט בהתאם להוראות סעיפים 9.1 ו-9.2 לחוזה השכירות, לפי העניין.
- לדמי השכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה לפי העניין יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.
- הזוכה במכרז יישא בכל התשלומים השונים הקבועים בחוזה בכלל ובסעיף 10 לחוזה השכירות בפרט, (לרבות, אך לא רק, תשלומי המיסים השונים ולרבות מע"מ בגין השכירות כנגד חשבונית עסקת אקראי), אשר יחולו בקשר עם השכירות נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 6א' - תצהיר להוכחת ניסיון המשתתף במכרז
כנדרש בתנאי סף הקבוע בסעיף 8.1 לפרק ב' למסמכי המכרז

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 6 א'

נוסח תצהיר המשתתף במכרז להוכחת ניסיון

בהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.1 לפרק ב' במכרז

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

_____, ת.ז. _____ / מס' חברה _____ [שם המשתתף במכרז או שם מנהל במשתתף במכרז או שם בעל מניות ששיעור אחזקתו בהון הנפרע והמונפק של המשתתף במכרז (שהוא חברה) הינו לפחות 20% או שם השותף במשתתף במכרז (שהוא שותפות) שחלקו בשותפות לפחות 20% - **יש לציין/להקיף תפקיד**], הינו בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של בית עסק אחד לפחות, במשך שמונה עשרה (18) חודשים ברציפות מתוך השנים 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 ו- 2026, כמפורט בטבלה שלהלן:

שם העסק	כתובת	תיאור בית העסק (שטח, מיקום וכיו"ב)	תקופת הפעלה (מתאריך _____ עד לתאריך _____)	איש קשר

* ככל שהניסיון אינו של המשתתף במכרז יש לפעול בהתאם לסעיף 9.5.1 או 9.6.1 או 9.7.1 לפרק ב' לתנאי המכרז.

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

*** תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה ולחילופין היה סגור בעקבות מלחמה או מבצע צבאי לרבות "חרבות ברזל", "עם כלביא" ו"שאגת הארי" יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה, ולא יחשבו כקוטעות את רצף הניהול וההפעלה.

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל, אמת.

חתימת המצהיר

אישור למשתתף במכרז שאינו תאגיד

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

חתימת וחותמת עו"ד

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

אישור למשתתף במכרז שהינו תאגיד

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

חתימת וחותמת עו"ד**

* כאן ימולא שם מי שיצהיר בשם המשתתף במכרז.

** במידת הצורך, ניתן להתאים את נוסח אישור עו"ד להחלטת ועדת האתיקה הארצית (את/20/39)
אימות חתימה של עו"ד על גבי תצהיר בהיוודעות חזותית בישראל.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 6 ב' - אישור רואה חשבון בדבר היעדר הערת "עסק חי"
בדוחות הכספיים של המשתתף במכרז (ככל שהמשתתף במכרז מאוגד כחברה)

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח 6 ב' למכרז

להוכחת עמידת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבוע בסעיף 8.3 לפרק ב' למסמכי המכרז

תאריך:

הנדון: מכרז פומבי מס' 127/2026 להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלה של חנויות ובתי אוכל
במרכז מסחרי, ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

אישור רואה חשבון על היעדר הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים

לבקשתכם וכרואי החשבון של _____ (להלן: "המשתתף במכרז") הרינו לאשר כדלקמן:

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של המשתתף במכרז משנת _____.
 2. יש למחוק את המיותר מבין סעיפים 2.1 ו-2.2:
 - 2.1. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המשתתף במכרז ליום _____, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו. דוח רואי החשבון המבקרים נחתם ביום _____.
 - 2.2. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המשתתף במכרז ליום _____, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי רואי חשבון אחרים. דוח רואי החשבון המבקרים האחרים נחתם ביום _____.
 3. דוח רואי החשבון המבקרים, שניתן לעניין הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים הנ"ל, אינו כולל הפניית תשומת לב / הדגש עניין לגבי ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המשתתף במכרז כ"עסק חי" (*).
 4. קיבלנו דיווח מהנהלת המשתתף במכרז לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים, וכן ערכנו דיון בנושא "עסק חי" עם הנהלת המשתתף במכרז.
 5. עד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 4 לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המשתתף במכרז, עד לכדי העלאת ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומו של המשתתף במכרז כ"עסק חי" (**).
 6. לעניין אישור זה, "עסק חי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 570 בדבר העסק החי של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (**) אם מאז מועד חתימת רואה החשבון על דוח רואה החשבון המבקרים חלפו פחות מ-3 חודשים, כי אז אין דרישה לסעיפים 4 ו-5.

בכבוד רב,

רואי חשבון

הערות:

- נוסח זה נקבע בתיאום עם הוועדה לקביעת נוסחי חוות דעת מיוחדים ואישורי רואי חשבון של לשכת רואי חשבון בישראל בדצמבר 2020.
- יודפס על נייר לוגו של משרד רואי החשבון.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 7 - נוסח תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 7

עסק בשליטת אישה

משתתף במכרז העונה על דרישות תקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987, לעניין עסק בשליטת אישה, נדרש להגיש אישור ר"ח ותצהיר מאומת ע"י עו"ד לפיו העסק הוא בשליטת אישה. לשם הנוחות וההבהרה, ההגדרות לעניין זה כהגדרתן בסעיף 26 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 :

"אישור"	אישור של רואה חשבון כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא התקיים אף אחד מאלה :
א.	אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה - הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה.
ב.	אם שליש מהדירקטורים אינם נשים - אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה.
"אמצעי שליטה"	כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981.
"מחזיקה בשליטה"	נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ- 50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק.
"נושא משרה"	מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה.
"עסק"	חברה הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוציאו לציבור על פי תשקיף, או שותפות הרשומה בישראל.
"עסק בשליטת אישה"	עסק אשר אישה מחזיקה בשליטה בו, ואשר יש לה, לבד או יחד, עם נשים אחרות, היכולת לכוון את פעילותו, ובלבד שהתקיימו הוראות פסקאות 1 ו-2 של ההגדרה אישור.
"קרוב"	בן זוג, אח, הורה, צאצא, ובן זוג של אח, הורה או צאצא.
"תצהיר"	תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

תצהיר

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

שם מלא	ת.ז.	תאריך	חתימה

אימות עורך הדין

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

שם מלא	ת.ז.	מספר רישיון	תאריך	חותמת וחותמה

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

אישור רו"ח

יודפס על נייר לוגו של משרד רואה החשבון

_____ תאריך:

לכבוד

_____ (שם המשתתף במכרז)

הנדון: אישור עסק בשליטת אישה

אנו משרד רו"ח _____, רואי החשבון המבקר של חברתכם (המשתתף במכרז _____), מאשר כי המשתתף במכרז פומבי מס' 127/2026 חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי שכונתי ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 22 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 ובהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987.

בכבוד רב,

רואי חשבון

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 7א – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
ולעניין העדר קרבה משפחתית

נספח לא' למכרז

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ולעניין העדר קרבה משפחתית

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 _____
(תפקיד) (שם המשתתף)
2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה, לחתום ולהתחייב בשם המשתתף בכל הקשור להגשת הצעת המשתתף.

לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים

3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

- ☐ המשתתף או בעל זיקה אליו לא הורשע ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות מטעם המשתתף ;
- ☐ המשתתף או בעל זיקה אליו הורשע בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות, וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד הגשת ההצעות למכרז.
- ☐ המשתתף או בעל זיקה אליו הורשע בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד הגשת ההצעות למכרז.
- "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "החוק").
- "הורשע" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק - מי שהורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.202.
- "עבירה" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק.

4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

- ☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המשתתף.
- ☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף והוא מקיים אותן.
- (במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):
- ☐ המשתתף מעסיק פחות מ-100 עובדים.
- ☐ המשתתף מעסיק 100 עובדים או יותר.
- (במקרה שהמשתתף מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):
- ☐ המשתתף מתחייב כי ככל שיזכה במכרז, יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמקרה הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
- ☐ המשתתף התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו, הוא פעל ליישומן.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

המשתתף מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות וזאת בהתאם לסעיף 1'ב' (ד) לחוק.

לעניין העדר קרבה משפחתית

5. הנני מצהיר בזאת, כי עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

סעיף 122א(א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע, כדלקמן: "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהון או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה; לענין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות."

סעיף 174א' לפקודת העיריות (נוסח חדש) קובע, כדלקמן: "פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה."

6. בהתאם לכך הנני מצהיר, כדלקמן:

6.1. בין חברי מועצת העירייה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.

6.2. אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהון או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.

6.3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד בעירייה.

7. ידוע לי, כי הצעתי עלולה להיפסל אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____/המוכר/ת לי באופן אישי, והמורשה חתימה לעניין תצהיר זה אצל המשתתף במכרז _____ מספר מזהה _____, והמוסמך ליתן תצהיר זה מטעמו, ואחרי שהזהרתיו/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.

חתימה וחותמת עו"ד

תאריך

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברחוב דם המכבים 26 בעיר תל אביב-יפו

נספח מס' 8 – תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות בנכס

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 8 למכרז/נספח מס' 4 לחוזה

נוסח תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות –

בהתאם לנדרש בסעיף 5.1 לפרק ב' לתנאי המכרז

(*) יש למלא נספח זה, רק במקרה בו המשתתף במכרז מגיש הצעתו ביחס לנכס/ים**

1, 2, 3 (חנויות) ו-5+6 (בית אוכל מסוג פיזרייה או גלידריה או בית מאפה)

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

1. אני עושה תצהירי זה בשם _____ מספר מזהה _____ (שם המשתתף במכרז) שהנני מוסמך לחייבו בתצהירי זה.

2. קראתי את כל מסמכי מכרז פומבי מס' 127/2026 להשכרת חנויות ובתי אוכל במכרז מסחרי ברחוב דם המכבים 26 תל אביב - יפו, על נספחיו, והנני מצהיר כי המשתתף במכרז מסכים לכל תנאיו ותניותיו.

3. השימוש המוצע על-ידי המשתתף ביחס לנכס מספר 1 הינו: _____.

4. השימוש המוצע על-ידי המשתתף ביחס לנכס מספר 2 הינו: _____.

5. השימוש המוצע על-ידי המשתתף ביחס לנכס מספר 3 הינו: _____.

6. השימוש המוצע על-ידי המשתתף ביחס לנכסים 5+6 הינו: _____.

יש לציין שימוש אחד בלבד ביחס לכל נכס.

על השימוש המוצע לנכסים 1, 2 ו-3 להיות חנות בתחומי פנאי, ביוטי, ספורט, ילדים או אופנה וכיוצ"ב; על השימוש המוצע לנכסים 5+6, להיות למטרת בית אוכל מסוג פיזרייה או גלידריה או בית מאפה + מחסן, הכול בהתאם לשימושים המותרים בסעיפים 1.2 – 1.6 לפרק א' למכרז, בהתאם להוראות כל דין והתב"ע, (לרבות (אך לא רק) בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין על-ידי רשות הרישוי המוסמכת ובהתאם להוראות חוזה השכירות).

ידוע למשתתף במכרז כי ככל שיזכה במכרז ביחס לאחד מנכסים 1, 2, 3 או 5 + 6 אזי השימוש שיהיה רשאי הוא לעשות בנכס יהיה אך ורק השימוש המוצע על ידו בנספח זה לעיל. שנינו מטרת השכירות תהא כפופה לאישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה.

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

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע/ה בפני _____ מס' זיהוי _____, אשר הינו/ה מורשה/ית חתימה/ מוסמך/ת לחייב את _____ (שם המשתתף במכרז), ולאחר שהוזהרתי אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחתימת עו"ד

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו.

חלק ב'

נספח מס' 9
חוזה השכירות על נספחיו

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 9

ח ו ז ה ש כ י ר ו ת

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב-יפו ביום _____

בין: עיריית תל אביב-יפו
(להלן: "המשכיר" ו/או "העירייה")

- מ צ ד א ח ד -

ובין: _____
ח"פ/ת"ז/מס' תאגיד _____
(להלן: "השוכר")

- מ צ ד ש נ י -

- והואיל:** והמשכיר הינו בעל זכויות החכירה הרשום של החלקה כהגדרתה להלן, עליה בנוי המושכר, כהגדרתו להלן;
- והואיל:** והמשכיר פרסם את מכרז פומבי מס' 127/2026 להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי ברחוב דם המכבים 26, תל אביב – יפו, ביום _____ לחודש _____ שנת 2026,
- והואיל:** והשוכר הגיש לעירייה הצעה לשכירת המושכר;
- והואיל:** ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המשכיר בישיבה מס' _____ מיום _____, החלטה מס' _____ ובהתאם להחלטת מועצת העירייה בישיבה מס' _____ מיום _____, החלטה מס' _____, הוכרזה הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה במכרז לגבי המושכר;
- והואיל:** והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר, כהגדרתו להלן, תמורת דמי השכירות, כהגדרתם להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופת השכירות, בתמורה, למטרת השכירות, כהגדרתם להלן והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר במצבו הנוכחי ("AS IS"), בכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן;
- והואיל:** והשוכר לא שילם וגם לא ישלם בעתיד, כל כספים או תמורה כלשהם למשכיר, שהינם בגדר דמי מפתח על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972;
- והואיל:** וחווה שכירות זה והשכירות על-פיו אינם מוגנים על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972.

לפיכך, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתורות משנה

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

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

1.2	<u>הגדרות</u>	
1.2.1	"החוזה"/"חוזה זה" -	חוזה זה על כל נספחיו ;
1.2.2	"החלקה" -	חלקה 357 בגוש 6150 ;
1.2.3	"המבנה" או "המרכז המסחרי" -	מרכז מסחרי שכונתי הבנוי על חלק מהחלקה כמתואר באופן סכמטי בתשריט המצ"ב כנספח 1 .
1.2.4	"המושכר" -	נכס המהווה חלק מהמבנה, אשר מסומן במספר _____, על גבי התשריט המצ"ב כנספח 1 .
1.2.5	"המכרז" -	מכרז פומבי מס' 127/2026 להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי ברחוב דם המכבים 26 תל אביב-יפו, אשר פורסם על-ידי המשכיר, על נספחיו ;
1.2.6	"המנהל" -	מנהל אגף נכסי עיריית תל-אביב-יפו ו/או מי מטעמו ;
1.2.7	"המשכיר" -	עיריית תל-אביב-יפו (גם : "העירייה") ;
1.2.8	"מדד המחירים לצרכן" -	מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו ;
1.2.9	"מדד בסיס" -	מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע כהגדרתו במכרז, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום 15 בחודש מאי שנת 2026, בגין חודש אפריל שנת 2026 ;
1.2.10	"מדד קובע" -	מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או ביצוע התשלום ;
1.2.11	"הפרשי הצמדה למדד" -	שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1 ;
1.2.12	"מטרת השכירות" -	ניהול והפעלת חנות/בית אוכל, כהגדרתם בסעיפים 1.2 - 1.6 לפרק א' למסמכי המכרז, בכפוף להצהרת השוכר כנספח מס' 8 למסמכי המכרז ;
1.2.13	"תקופת השכירות" -	התקופה שתחל ביום מסירת החזקה לשוכר, למשך התקופה המצוינת בסעיף 4.1 להלן ;
1.2.14	"אופציה" -	אופציה של המשכיר (העירייה) על פי שיקול דעתו הבלעדי להאריך את תקופת השכירות בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 4.2 על כל תתי סעיפיו להלן ;
1.2.15	"עבודות/עבודה" -	כל עבודות השיפוץ, לרבות עבודות פנימיות במושכר, אשר ככל שתבוצענה על ידי השוכר, תבוצענה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב של המנהל ובהתאם להוראותיו והנחיותיו ;
1.2.16	"ערבות שכירות" -	ערבות בנקאית בנוסח נספח מס' 2 לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה ;

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

1.2.17 **"ריבית פיגורים"** - ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

1.3 נספחים

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה :

- 1.3.1 **נספח מס' 1 לחוזה -** תשריט מיקום המושכר ;
- 1.3.2 **נספח מס' 2 לחוזה -** נוסח ערבות השכירות ;
- 1.3.3 **נספח מס' 3 לחוזה -** אחריות וביטוח ;
- 1.3.3.1 **נספח מס' 3 א' לחוזה -** נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר ;
- 1.3.3.2 **נספח מס' 3 ב' לחוזה -** נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר ;
- 1.3.4 **נספח מס' 4 לחוזה -** תצהיר הזוכה במכרז בדבר מטרת השימוש המוצעת לנכסים מס' 1, 2, 3 (המיועדים לשמש כחנויות) או לנכסים 5+6 (המיועדים לשמש כבית אוכל מחסן) כהגדרתם בסעיפים 1.2 - 1.6 לפרק א למכרז וכן במטרת השכירות המפורטת בנספח 8 למסמכי המכרז.
- 1.3.5 **נספח מס' 5 לחוזה -** הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953 ;

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

1.5 מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

2. הצהרות והתחייבויות השוכר

- 2.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את החלקה ואת המושכר, פיזית ומשפטית, לרבות מיקומו, סביבתו ומצבו, ובדק את תכניות בניין העיר החלות על החלקה ו/או על המושכר ויעודן על-פי הדין, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת פגם, מום או ברירה אחרת ביחס לחלקה ו/או למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 2.2 השוכר מצהיר, כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות לצורך השימוש במושכר, בהתאם לשימוש המוצע על ידו כמפורט בנספח 4 לחוזה, וכל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במושכר על-פי הדין ; **ובכלל זה מצהיר השוכר, כי הוא מבין שהעובדה שהמשכיר הינה העירייה, אין בה כדי לגרוע או לשנות מכל חובה ואחריות שחלות על-פי כל דין ונוהל בכל הנוגע להקמה והפעלה של עסק במושכר.**
- 2.3 השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על-ידיו בקשר עם ביצוע עבודות במושכר ו/או ביצוע עבודות תחזוקה במושכר ו/או כל סכום אחר אשר שולם על-ידיו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.
- 2.4 השוכר מצהיר, כי כל העבודות אשר תבוצענה במושכר, אם וככל שיבוצעו, יבוצעו אך ורק לאחר אישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה, הן ביחס לסוג ואופי העבודה והן ביחס לגורמים המבצעים, תבוצענה על-פי כל רישיון או היתר, ככל שיידרשו על-פי כל דין ועל חשבונו והוצאותיו של השוכר בלבד, על ידי בעלי מקצוע מקצועיים ומנוסים ותוך הקפדה על הבטיחות. לשוכר לא תהיה כל טענה, דרישה ו/או תביעה בגין כך כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 2.5 השוכר מצהיר, כי ידוע לו כי המושכר יושכר לו במצבו "AS IS" וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר לחלקה ו/או למושכר ו/או לסביבת המושכר והוא

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

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 למכרז ונספחיו, וכן לחוזה זה ונספחיו בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.

2.6 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם יימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכיר מידית על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.

2.7 השוכר לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחת, לגבי זכויותיו על-פי חוזה זה.

2.8 השוכר ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד, בכפוף להצהרתו בנספח 4 לחוזה.

2.9 השוכר מצהיר כי הינו עוסק מורשה וכי הוא מנהל ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, או פטור מניהול, וכי יישאר עוסק מורשה וימשיך לנהל את ספריו על-פי כל דין למשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל ותוארכנה ע"י המשכיר.

2.10 השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים שהצהרותיו והתחייבויותיו על-פי חוזה זה, לרבות מחויבותו לתשלום דמי השכירות, ניתנות על ידו בהתחשב גם במשאבים שיידרש להם לצורך ביצוען של עבודות במושכר וקיום כל התחייבות אחרת שלו על-פי חוזה זה, וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות ההתאמה ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות ההתאמה והוא ישיב את המושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת האופציה, אם וככל שתמומש, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור העבודות ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל שיערוך.

2.11 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות ובתקופת האופציה, אם וככל שתמומשה, על פי כל דין, בהתאם להוראות המנהל, ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.

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

2.13 השוכר מתחייב לבצע עבודות תחזוקה במושכר לרבות במבנה השירותים הסמוך אשר נועד לשמש את באי המושכר בהתאם לצורך ולדאוג לשמור על רמת ניקיון גבוהה הן במושכר והן בסביבתו, וכי עליו לפנות את האשפה בעצמו למתקני אשפה מוסדרים בסביבת המושכר, או בכל מקום אחר באזור וכפי שתורה העירייה, מעת לעת.

2.14 השוכר מצהיר כי כל השירותים אשר יינתנו על-ידי ו/או על-ידי מי מטעמו במושכר, יהיו בהתאם להוראות כל דין, לרבות (אך לא רק) חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים, ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000.

2.15 השוכר מתחייב שלא לערוך כל אירוע במושכר ובסביבתו, ללא קבלת הסכמת המנהל מראש ובכתב.

2.16 השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם המושכר/שם בית העסק שהוא מפעיל שם, כמפורט בסעיף 8 לחוזה זה.

2.17 השוכר מצהיר, כי הוא מכיר את הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953, לרבות הוראות סעיפים 33 ו-33א' שלו, והוא מתחייב לקיים את כל הוראותיו במהלך תקופת השכירות, על כל

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

שינוי ותיקון שבוצע בו. הפרת הוראות חוק זה תיחשב הפרה יסודית של החוזה, ותקנה לעירייה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף לו זכאית העירייה על פי חוזה זה או על פי כל דין, את הזכות לבטל את ההתקשרות עם השוכר.

2.18 השוכר מצהיר ומתחייב כי לא יתקין במושכר או בסביבתו מצלמות מכל מין וסוג שהוא, אלא בכפוף לקבלת אישור בכתב ומראש של המנהל ובהתאם להנחיותיו, אשר יחליט בהתאם לשיקול דעתו האם ליתן את האישור. כמו כן ומבלי לגרוע מן האמור, השוכר לא ימנע מהעירייה להתקין מצלמות במושכר או בסביבתו, ככל שהיא תחליט לעשות כן.

2.19 ביחס למושכר מס' 4 ולמושכרים 5+6 - השוכר מתחייב לאפשר לציבור מבקרי ולקוחותיו הגשה של מזון ושתייה בכלים רב-פעמיים (לצד האפשרות להגשה בכלים חד-פעמיים), וזאת ככל שיתבקש לכך על ידם ובעת ישיבה במקום, וכן מתחייב להחזיק מלאי מספק של כלים רב-פעמיים בכל נקודת זמן במהלך שעות פעילות המושכר. השוכר מתחייב להציב במקום שלט בולט ונראה לעין בדבר אפשרות זו לשימוש בכלים רב-פעמיים ולא להסירו במשך כל תקופת השכירות.

2.20 סעיף 2 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3. מסירת החזקה במושכר

3.1 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר, תוך שבעה ימים ממועד חתימת העירייה על חוזה זה על-פי תנאי המכרז, וזאת בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, ובכלל זה הפקיד את ערבות השכירות כנדרש בסעיף 20 להלן, מסר את אישור ביטוחי השוכר כנדרש בסעיף 16 וכן **בנספח מס' 3** לחוזה להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, כמפורט בסעיף 9.4 להלן (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").

3.2 במעמד מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה, ייערך סיור במושכר על-ידי נציגי המשכיר ונציגי השוכר, וייערך ויחתם על ידם פרוטוקול של מצב המושכר במועד זה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

3.3 מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר ו/או חתימת השוכר על פרוטוקול המסירה, תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך כי המושכר נמסר לחזקת השוכר, כמפורט בפרוטוקול המסירה ובהתאם להוראות המכרז וחוזה זה, וכי אין לשוכר כל תביעות ו/או טענות כלפי המשכיר. סירוב של השוכר לחתום על פרוטוקול המסירה, מכל סיבה שהיא, לא יגרע מן האמור בסעיף זה, ויראו בחתימת המשכיר על פרוטוקול המסירה, כמסירת החזקה במושכר לידי השוכר ועמידת המשכיר בהתחייבויותיו על-פי המכרז וחוזה זה.

3.4 אף אם לא יופיע השוכר לקבלת החזקה במושכר, במועד שהודע לו על ידי המשכיר כמועד למסירת החזקה, ייחשב תאריך זה כתאריך העמדת המושכר לרשותו של השוכר בהתאם לחוזה זה, והשוכר ייחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה וממועד זה ואילך, תחולנה עליו כל הוראות חוזה זה וכל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על-פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על-פי חוזה זה ו/או הדין.

3.5 במועד מסירת החזקה תבוצע על-ידי הצדדים קריאת מוני המים והחשמל.

3.6 השוכר יתחיל בהפעלת המושכר בהתאם להצהרתו והתחייבותו במסגרת המכרז ובהתאם להוראות חוזה זה, לאחר שקיבל את כל הרישיונות והאישורים הנדרשים לשם כך, בתוך 60 ימים מיום מסירת החזקה; אלא אם כן ניתן לו אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה להתחיל בהפעלת המושכר במועד מאוחר יותר.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

4. תקופת השכירות

4.1 תקופת השכירות במושכר, הינה תקופה של חמש שנים (60 חודשים), שתחילתה במועד מסירת החזקה, בהתאם לפרוטוקול המסירה שיהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, דהיינו מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "**תקופת השכירות**").

4.2 תקופות האופציה

4.2.1 למשכיר (העירייה) זכות ברירה (אופציה), להאריך את תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות (36 חודשים), החל ממועד סיום תקופת השכירות (להלן – "**תקופת האופציה הראשונה**"), ובעוד שנתיים נוספות (24 חודשים) לאחר מכן (להלן – "**תקופת האופציה השנייה**"); וביחד להלן: "**תקופות האופציה**", בהתאם לתנאי חוזה השכירות. למען הסר ספק, משכה הכולל של תקופת השכירות, לרבות תקופות האופציה, ככל שתמומשה על-ידי המשכיר, לא יעלה על עשר שנים (120 חודשים).

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

4.2.3 במקרה שבו השוכר לא יהיה מעוניין, מכל סיבה שהיא, להאריך את תקופת ההתקשרות, עליו לפנות ולעדכן את העירייה, וזאת לא פחות מ-180 ימים קודם לסיום תקופת השכירות או תקופת האופציה בהתאמה. בקשת השוכר בעניין תיבחן ע"י העירייה בהתאם לשיקול דעתה ולעניין זה יודגש כי לעירייה תשמרנה מלוא הזכויות העומדות לה מכוח חוזה שכירות ועל פי כל דין.

4.2.4 דמי השכירות בתקופות האופציה יקבעו בהתאם לאמור בסעיף 9 להלן, על כל תתי סעיפיו.

4.2.5 בכפוף להודעת המשכיר, תקופת השכירות תוארך למשך תקופת האופציה על-פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר וזאת בנוסף, בהתקיים כל התנאים הבאים במצטבר:

4.2.5.1 השוכר הפקיד בידי המשכיר המחאות בגין דמי שכירות עבור מלוא תקופת האופציה, ערבות שכירות לתקופת האופציה ואישורי ביטוח לתקופת האופציה;

4.2.5.2 השוכר מילא, במהלך תקופת השכירות, אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן;

4.2.5.3 בתקופת האופציה יחולו כל תנאי חוזה זה בשינויים המחויבים.

4.2.6 השוכר מצהיר בזאת במפורש, כי נלקחה על-ידו בחשבון האפשרות שתקופת השכירות לא תוארך, עקב אי מימוש זכות האופציה על-ידי המשכיר ו/או עקב אי התקיימות תנאי כלשהו מבין כל התנאים המנויים לעיל, וכי הוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, לרבות בגין הפסד רווח, אם לא תוארך תקופת השכירות על ידי העירייה מכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, עקב אי התקיימות איזה מהתנאים הקבועים לעיל או מכל סיבה אחרת על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

5. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

5.1 השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם למשכיר סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המושכר והחוזה, וכי עם פינוי המושכר לא

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.

5.2 חוזה זה, השכירות על-פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיו מוגנים על-ידי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 ו/או על-ידי 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 על-פי 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 על-פי כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על המושכר ועל חוזה זה.

6. מטרת השכירות והפעלת המושכר

- 6.1 השוכר ישתמש במושכר, במשך תקופת השכירות ותקופות האופציה ככל ותמומשה, אך ורק למטרת השכירות, כהגדרתה בחוזה זה, שהיא _____.
- 6.2 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות ולנהוג במושכר במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת השכירות, כך שלא תהיה פגיעה במושכר על-פי חוות דעת המשכיר ובכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.
- 6.3 השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שייקבעו על-ידי המשכיר ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת השכירות.
- 6.4 מובהר בזאת, כי הצבת שולחנות וכסאות ו/או הקמת סגירת חורף ו/או כל ציוד אחר בסביבת המושכר, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות סעיף 13.4 להלן.
- 6.5 סעיף 6 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. מכירת מוצרי בסיס במחירים מירביים בהתאם למחירון העירוני

- 7.1 ביחס למושכר מס' 4 - השוכר מתחייב למכור לקהל הרחב את המוצרים המפורטים להלן במחירים המירביים כדלקמן (הסכומים כוללים מע"מ):
 - 7.1.1 קפה שחור, נס קפה, תה ושוקו בכוס 250 סמ"ק - לא יעלה על 5 ₪;
 - 7.1.2 מים מינרליים (בקבוק חצי ליטר) - לא יעלה על 6 ₪;
 - 7.1.3 ארטיק קרח - לא יעלה על 4 ₪;
 - 7.1.4 בייגל חם - לא יעלה על 8 ₪;
 - 7.1.5 פיתה/סוג כריך אחד לפחות - לא יעלה על 12 ₪.
- 7.2 ביחס למושכרים 5+6 - ככל שהשוכר יבקש למכור את המוצרים המפורטים בסעיפים 7.1.1-7.1.5, כולם או חלקם, יהיה עליו למכור מוצרים אלו במחירים אשר לא יעלו על התעריף הנקוב לצידם במחירון העירוני, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.
- 7.3 המחירים יתעדכנו בהתאם לשינויים במחירון העירוני.
- 7.4 לאחר תקופת התקשרות של שנה אחת לפחות, יהא רשאי השוכר לפנות למנהל בבקשה לעדכן את מחירי מוצרי הבסיס, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל. על פנייה זו להיות בעלת הסבר כלכלי מנומק. מובהר כי ההחלטה בדבר עדכון ו/או אי עדכון המחירים תהא בשיקול דעתו הבלעדי של המנהל והשוכר יהיה רשאי לעדכן מחירים רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מהמנהל.
- 7.5 השוכר מתחייב להחזיק מלאי מספק של המוצרים לעיל, כך שיהיו זמינים לרכישה על ידי הציבור הרחב בכל נקודת זמן.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 7.6 מיד עם תחילת תקופת השכירות לפי חוזה זה, השוכר מתחייב להציב במושכר שלט במקום בולט ונראה לעין ובו לפרט את רשימת המוצרים לעיל לצד מחיריהם, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, ולא להסירו במשך כל תקופת השכירות.
- 7.7 התחייבות השוכר לפי סעיף 7, על כל תתי סעיפיו, הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או כל אחת מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
8. **שם המושכר / בית העסק במושכר**
- 8.1 שם המושכר יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבוניות, מסמכים רשמיים של המושכר וכיו"ב.
- 8.2 שילוט כלשהו לרבות שילוט עם שם המושכר או שם בית העסק, יוצבו בחזית ו/או על קירותיו החיצוניים של המושכר אך ורק בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת המנהל. התקבל אישור כאמור 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.
- 8.3 ככל ששילוט אשר יוצב על-ידי השוכר לא יתאם את האמור לעיל, תהא רשאית העירייה לדרוש את הסרתו או התאמתו לאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
9. **דמי השכירות**
- 9.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר במהלך תקופת השכירות, בגין שכירת המושכר, את דמי השכירות החודשיים, הבאים:
- 9.1.1 דמי השכירות החודשיים בשנה הראשונה, בשנה השנייה ובשנה השלישית של תקופת השכירות, קרי דמי השכירות **הבסיסיים**, יהיו דמי השכירות אשר הוצעו על-ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, דהיינו סך של _____ ₪ (שקלים חדשים).
- 9.1.2 דמי השכירות החודשיים בשנה הרביעית ובשנה החמישית של תקופת השכירות, יהיו דמי השכירות אשר הוצעו על-ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, קרי דמי השכירות הבסיסיים בתוספת 3%, דהיינו סך של _____ ₪ (שקלים חדשים).
- 9.1.3 דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה הראשונה, אם וככל שתמומש, יהיו בתוספת 5% לעומת דמי השכירות בשנים הרביעית והחמישית לתקופת השכירות, דהיינו סך של _____ ₪ (שקלים חדשים).
- 9.1.4 דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה השנייה, אם וככל שתמומש, יהיו בתוספת 7% לעומת דמי השכירות בתקופת האופציה הראשונה, דהיינו סך של _____ ₪ (שקלים חדשים).
- 9.2 בנכס מס' 4 ובנכסים 5+6, אשר ישמשו לממכר מזון ו/או בית אוכל, דמי השכירות בכל שנת שכירות יהיו בגובה דמי השכירות הבסיסיים הקבועים ביחס לאותה שנה (כקבוע בסעיף 9.1 לעיל), **או** בגובה אחוז ממחזור המכירות הכולל (כהגדרתו בסעיף 9.2.1 להלן) בשיעור של 5% בשנה הראשונה ובשנה השנייה של תקופת השכירות, ובשיעור של 7% החל מהשנה השלישית של תקופת השכירות ואילך, **לפי הגבוה מבין השניים**, בתוספת מע"מ, אשר יחושב על פי המפורט להלן (להלן: "**דמי השכירות**"). לעניין זה מובהר, כי:
- 9.2.1 "**מחזור המכירות הכולל**" לצורך האמור יהיה סך כל התקבולים מכל מין וסוג שהוא שיתקבלו ממכירות ו/או מתן שירותים במושכר ו/או מכל הכנסה אחרת מהמושכר ו/או בקשר אליו, בשנה קלנדרית אחת.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 9.2.2 בתום כל שנה קלנדרית ולא יאוחר מיום 31.3 של השנה הקלנדרית העוקבת, ימציא השוכר לעירייה אישור בכתב בחתימת רואה החשבון המבקר שלו בדבר מחזור המכירות הכולל של המושכר בשנה הקלנדרית החולפת, כשהוא מפורט לפי חודשים, בצירוף דו"חות מע"מ ממערכת שע"מ.
- 9.2.3 בתום תקופת השכירות, ולא יאוחר מחודש לאחריה, ימציא השוכר לעירייה את כל הנדרש בסעיף 9.2.2 לעיל ביחס לחודשים בהם שכר את המושכר בשנה הקלנדרית החולפת.
- 9.2.4 אם דמי השכירות הבסיסיים אותם שילם השוכר לעירייה בשנה קלנדרית שהסתיימה (או בתקופה היחסית כאמור בסעיף 9.2.3 לעיל) יהיו נמוכים משיעור של 5% או 7% (בהתאמה לתקופת השכירות – שנה ראשונה ושנייה או שנה שלישית ואילך) ממחזור המכירות הכולל בבית האוכל באותה השנה, אזי השוכר יידרש לשלם לעירייה תשלום נוסף בגובה ההפרש שבין סך דמי השכירות ששילם לעירייה באותה שנה קלנדרית לבין 5% או 7% (בהתאמה לתקופת השכירות) ממחזור המכירות הכולל באותה שנה קלנדרית, בתוספת מע"מ כדין, וזאת בתוך 30 ימים מיום דרישת העירייה בכתב.
- 9.2.5 יובהר למען הסר ספק, כי דמי השכירות לא יפחתו בכל מקרה מסכום דמי השכירות הבסיסיים כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, על תתי סעיפיו, ובתוספת הצמדה למדד, כמפורט בסעיף 9.7 להלן.
- 9.2.6 הפרת התחייבויות השוכר כאמור בסעיף 9.2 זה על תתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה על כל הכרוך בכך והנובע מכך מבחינת הסעדים ו/או התרופות שיעמדו לזכות העירייה נגד השוכר במקרה כזה ובכלל.
- 9.2.7 מבלי לגרוע ובנוסף על כל סעד ותרופה שיעמדו לעירייה נגד השוכר בנוסף לכל סעד או תרופה, הרי שלצורך חישוב דמי השכירות המגיעים לעירייה מהשוכר בשנה קלנדרית, תהיה העירייה רשאית לפנות לשוכר בכל שאלה ו/או בקשה ו/או הבהרה ו/או דרישה לקבלת מסמכים וכן לקבוע באופן חד-צדדי את מחזור המכירות הכולל של העסק המתנהל במושכר באותה שנה, לאחר שנתנה לשוכר הזדמנות להשמיע את טענותיו וליתן התייחסותו בפני המנהל.
- 9.3 דמי השכירות הבסיסיים ישולמו מראש כל רבעון, לא יאוחר מהיום ה-1 לחודש הראשון של הרבעון, עבור שלושת (3) חודשי אותו רבעון. אולם, דמי השכירות הבסיסיים בגין התקופה שלמן המועד הקבוע למסירת החזקה ועד לתום הרבעון המלא הראשון של שנת השכירות הראשונה ישולמו עם חתימת השוכר על החוזה (להלן: "ההמחאה הראשונה").
- 9.4 תשע עשרה (19) המחאות בגין דמי השכירות הבסיסיים לכל יתרת תקופת השכירות יימסרו על-ידי השוכר למשכיר במועד חתימת החוזה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לדמי השכירות הבסיסיים לרבעון בשנה הרלוונטית (3 חודשים) כמפורט בסעיפים 9.1.1 ו- 9.1.2 מועד פירעון ההמחאה הראשונה יהיה עם חתימת השוכר על החוזה, תאריכי הפירעון של תשע עשרה (19) ההמחאות הנותרות יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בתקופת השכירות.
- 9.5 שישים (60) ימים לפני תחילת תקופת האופציה הראשונה ו/או תקופת האופציה השנייה, ככל שתמומשנה על ידי המשכיר, יפקיד השוכר בידי המשכיר שתיים עשרה (12) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות הבסיסיים לתקופת האופציה הראשונה ו/או שמונה (8) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות הבסיסיים לתקופת האופציה השנייה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו בהתאם לאמור בסעיף 9.3 ובסעיף 9.4 לעיל. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי השכירות הבסיסיים לרבעון בשנה הרלוונטית (3 חודשי שכירות), כאמור בסעיפים 9.1.3-9.1.4 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 9.6 בתום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "**דרישת התשלום**"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.
- 9.7 לדמי השכירות בתקופת השכירות ובתקופות האופציה יתווספו הפרשי הצמדה למדד. לאחר תום כל שנה קלנדרית, ואם יתברר כי דמי השכירות לאותה שנה קלנדרית ישולמו לפי גובה דמי השכירות הבסיסיים (ולא כשיעור ממחזור המכירות הכולל), 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.
- 9.8 לכל תשלום דמי שכירות (לרבות ההפרשים כאמור בסעיף 9.2.4 לעיל והפרשי ההצמדה כאמור בסעיף 9.7 לעיל) יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על-פי הדין, במועד התשלום בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על-ידו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.
- 9.9 המשכיר מצהיר כי הינו מלכ"ר.
- 9.10 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.
- 9.11 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. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו כקבוע בסעיף 9.4 דלעיל.
- 9.12 התחייבויות השוכר על-פי סעיף 9 לעיל, על כל תנאי סעיפיו, הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 9.13 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החל ממועד מסירת החזקה יחולו על השוכר, בנוסף על דמי השכירות, גם כל יתר התשלומים החלים עליו על פי הוראות חוזה זה.
- 10. תשלומים אחרים**
- 10.1 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה ככל שתמומשנה, בכל תשלומי המיסים לרבות ארנונה, חשמל, מים וכיו"ב וכן בכל מס, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין על מחזיק ו/או שוכר במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, רישיון להצבת כסאות ושולחנות – ככל שרלוונטי ועוד ואלה יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 10.2 השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ, אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה, בין אם הינם חלים, על-פי הדין, על המשכיר ובין על השוכר.
- 10.3 הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות או תקופות האופציה ככל שתמומשנה, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו על-ידי השוכר במועד שנקבע לכך על-ידי הרשויות.
- 10.4 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה ככל שתמומשנה, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר, לרבות ניקיון פנים של המושכר, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר, לרבות טיפולים ותיקונים שנדרשים עקב בלאי סביר ו/או שימוש שוטף במושכר, והכל באופן שהמושכר יישאר בכל עת, במצבו ביום מסירת החזקה במושכר.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 10.5 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה ככל שתהיינה, בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות תשלומים בגין צריכת מים, חשמל, טלפון, אינטרנט, כבלים וכיוצא בזה, ככל שיחולו.
- 10.6 העירייה תבהיר כי בצמוד למרכז המסחרי קיים מבנה שירותים שמיועד לבאי המקום, בשטח של כ- 26 מ"ר, הכולל 3 תאי שירותים (להלן: "**מבנה השירותים**"). מבנה השירותים יתוחזק במהלך תקופת השכירות על ידי העירייה, ככלל, בתדירות יומית. יחד עם זאת, השוכר יקבל מפתח למבנה השירותים, יוכל לעשות שימוש במבנה השירותים במהלך שעות הפעילות במושכר, כאשר ביתר הזמן יידרש לשמור על מבנה השירותים סגור וכן, יידרש לתחזוקה וניקיון של מבנה השירותים מידי יום במהלך שעות פעילות הפעילות במושכר.
- 10.7 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב על חוזה שכירות זה לאגפים המתאימים בעירייה ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה, המים, הטלפון, החשמל וכל חשבון אחר המתייחס לתשלום או מס החלים על השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום השכירות יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיוורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייב השוכר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.
- 10.8 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על-פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על-ידו התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.
- 10.9 במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על-ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, מיום הוצאתו על-ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על-ידי השוכר.
- 10.10 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על-ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על-ידי השוכר בלבד.
- 10.11 התחייבויות השוכר על-פי סעיף 10 לעיל, על כל תנאי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 11. פיגור בתשלומים**
- 11.1 במקרה של פיגור על-ידי השוכר בתשלום דמי השכירות הבסיסיים, או כל סכום אחר שהשוכר חייב לשלם למשכיר, יתווספו לסכום שבפיגור הפרשי הצמדה למדד וריבית הפיגורים על אותו סכום עבור התקופה שלמן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום בו שילם אותו בפועל.
- 11.2 התייחס הפיגור לסכום ששולם על-ידי המשכיר לצד שלישי במקום השוכר, יחושבו הפרשי ההצמדה וריבית הפיגורים, עבור התקופה מהיום בו שילם המשכיר את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו בפועל על-ידי 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.
- 11.3 פיגר 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 הפרשי ההצמדה ולאחר מכן 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.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

11.4 אין ולא יהיה בהוראות סעיפים 11.1, 11.2 ו- 11.3 לעיל או בקבלת הפרשי ההצמדה וריבית פיגורים על-פי סעיף זה, כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל בנוסף גם כל סעד אחר שהוא יהיה זכאי לו על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור, ולא יהיה בקבלת הפרשי ההצמדה וריבית הפיגורים כאמור משום ויתור מטעם המשכיר על זכותו לסעדים אלה.

11.5 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.

12. העברת זכויות

12.1 השוכר מתחייב:

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

12.1.2 לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;

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

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

12.1.5 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;

12.1.6 לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;

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

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

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

12.1.7.3 העברת זכויות בין יחיד השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.

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

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

12.3 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 12.1 ו- 12.2 לעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12.4 המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיו כולן או מקצתן על-פי חוזה זה, וכן לשתף כל גורם או גוף בחכירה כראות עיניו (להלן: "**הנעבר**"), ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר, ובלבד, שזכויות השוכר על-פי חוזה זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על-פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ובלי שתהיינה לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.

13. רישיונות

13.1 השוכר מתחייב לנהל ולהפעיל את עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל הרישיונות והאישורים הדרושים על-פי כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים או אחרים, לרבות מכוח צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג-2013, תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) תשמ"ג-1983, חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחם של אלה ולהשיג על חשבונו ועל אחריותו כל רישיון ואישור כאמור טרם הפעלת כל עסק במושכר, כולו או חלקו ולפעול בהתאם להוראות חוזה שכירות זה. התחייבויות השוכר על-פי סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 13.2 על השוכר מוטלת האחריות המלאה בכל הקשור בטיפול בנגישות המושכר וביצוע כל התאמות הנגישות, ככל שהן נדרשות, לרבות התאמות שנדרש להן היתר בניה, כמתחייב מחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 וכל חוק ו/או תקנה הנובעים ממנו ושיבואו במקומו והכל על חשבונו והוצאותיו.
- 13.3 למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על השוכר בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות על-פי חוזה זה.
- 13.4 מודגש ומובהר במפורש, כי הצבת שולחנות וכסאות ו/או הקמת סגירת חורף ו/או כל אלמנטים ו/או 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.
- 13.5 על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן על-ידי רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.
- 13.6 לא החל השוכר את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על-פי סעיף זה דלעיל, יחולו על השוכר כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יאה כדי להוות סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר.
- 13.7 השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר ואלה הינם בהתאם למטרת השכירות, לרבות, הנחיות וכל רשות מוסמכת אחרת, דרישות העירייה לרבות, אך לא רק, מינהל ההנדסה בעירייה, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת הגשת הצעתו למכרז וחתימת החוזה.
- 13.8 בכל מקרה בו רשות 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 רשאי להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. הסכים המנהל לשינוי, יהיה השוכר רשאי לבצעו על חשבונו ועל אחריותו, ובתנאים שהותנו על-ידי המנהל, ככל שהותנו.
- 13.9 השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו וכי בטרם הגשת הצעתו למכרז ולפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.
- 13.10 השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו והתאמתו לצרכי השכירות.
- 13.11 סעיף 13 לעיל, על כל תנאי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתנאי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. החזקת המושכר והשימוש בו

- 14.1 השוכר מתחייב:
- 14.1.1 להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם תמומש, את המושכר ואת מערכותיו ומתקניו, ולקיימם במצב טוב ומתוקן, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, ובהתאם להנחיות והוראות המשכיר ו/או

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- מי מטעמו וכן לבצע כל תיקון שיידרש על-ידי המשכיר ו/או מי מטעמו במושכר, תוך תקופה שיקבע המשכיר ;
- 14.1.2 להשתמש במושכר, שימוש זהיר וסביר התואם את מטרת השכירות ולהקפיד על כך שהמושכר, על כל מערכותיו ומתקניו, ימצא במצב תקין, סדיר ובר הפעלה.
- 14.1.3 לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לסביבה.
- 14.1.4 לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו ו/או מתקניו ;
- 14.1.5 להודיע למשכיר על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו ו/או למתקניו מיד משנודע לו על כך ;
- 14.1.6 לתחזק, לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למושכר ו/או למערכותיו ו/או למתקניו, לרבות כאלה שנגרמו עקב בלאי סביר או שימוש סביר.
- 14.2 תיקונים כאמור בסעיף 14.1 לעיל יבוצעו בפועל על-ידי השוכר ועל חשבונו ואך ורק על-ידי עובדים מקצועיים. כל עבודות תיקון במבנה המושכר, יבוצעו אך ורק לאחר קבלת אישורם בכתב ומראש של המנהל, הן ביחס לסוג התיקון הנדרש והן ביחס לגורמים אשר יבצעו את עבודות התיקון, בהתאם להוראותיהם והנחיותיהם.
- 14.3 מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 14.1 דלעיל, ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי (אך לא חייב) לבצע במושכר כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה. יובהר, כי ככל שייגרם נזק כלשהו לתשתיות המושכר ו/או לשלד המושכר, שלא במזיד או במתכוון ושאינו נובע ו/או קשור לשוכר ולשימוש רגיל וסביר במושכר, יפנה השוכר לעירייה והעירייה תבחן את מצב המושכר וטענות השוכר, וככל שיימצא כי יש בהן ממש, תתקן העירייה את הנדרש והכל בהתאם לשיקול דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה.
- 14.4 השוכר מתחייב להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ולשקוד על כך שהמושכר וכל המתקנים הקשורים בו בצורה כלשהי, ימצאו לכל אורך תקופת ההתקשרות, במצב תקין, סדיר ובר הפעלה. השוכר מתחייב לשמור על ניקיונו של המושכר ולהחזירו למשכיר בתום תקופת השכירות, כשאינו בו כל שינוי ו/או תוספת בניה, אלא אם קיבל לידי את הסכמת המשכיר מראש ובכתב להשארת שינויים ו/או תוספות בהתאם לקבוע בסעיף 15 להלן.
- 14.5 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ובמתקניו ומסביב לו ולמנוע כל הצטברות של אשפה על-ידי פינויה המידי למתקני האשפה מוסדרים בסביבת המושכר או בכל מקום אחר וכפי שתורה העירייה מעת לעת ולקיים בקפדנות מרבית 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.
- 14.6 השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כלשהם או מודעות כלשהן על חזית המושכר, או על 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 להגשתה על-פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגשה השוכר לרשויות המוסמכות ויישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמיסים הקשורים בהצבתו.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 14.7. אנטנות למיניהן יותקנו במושכר אך ורק לאחר ובכפוף לקבלת אישור המנהל, מראש ובכתב, ובהתאם להוראות וההנחיות אשר ייקבעו על ידם.
- 14.8. באחריות השוכר לרהט את המושכר, על חשבונו והוצאותיו, בכל הציוד הדרוש לצורך ניהול והפעלת המושכר (להלן: **"ריהוט וציוד השוכר"**). בתום תקופת השכירות ו/או האופציה, ככל שתחול, השוכר מתחייב לפנות את ריהוט וציוד השוכר ולהשאיר את המושכר נקי וצבוע ובמצב תקין, סדיר ובר שימוש, כמפורט בסעיף 17.1 להלן.
- 14.9. השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם המושכר, כמפורט בסעיף 8 לחוזה זה.
- 14.10. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו לבקר במושכר בכל עת ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות פעולות הנדרשות לצורך אחזקת המושכר ו/או השימוש בו ו/או ביצוע תיקונים נדרשים במושכר ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למושכר.
- 14.11. השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונהלי כביבי אש ומניעת שריפות, הג"א בטיחות ובטחון, וירכוש על חשבונו, על-פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הג"א.
- 14.12. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לכל צד ג' שהוא בתחומי המושכר.
- 14.13. השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הנ"ל, כולן או חלקן.
- 14.14. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה שייגרמו למשכיר ו/או מי מטעמו בשל תביעה ו/או דרישה 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 על פי חוזה זה. 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.
- 14.15. השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על-ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכיר ובין אם יוטל על השוכר.
- 14.16. 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.
- 14.17. סעיף 14 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. איסור ביצוע שינויים במושכר

- 15.1. השוכר מתחייב, כי אם וככל שיבוצעו על-ידי עובדות כלשהן במושכר - עבודות אלה יבוצעו אך ורק בהתאם להסכמתו מראש ובכתב של המנהל ולשבועות רצונו.
- 15.2. השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, ללא קבלת הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- 15.3. 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

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

מראש. השוכר מתחייב כי במידה והמנהל ינצל זכותו לפעול כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המנהל את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבוניות המשכיר ביחס לסכומים אלה יחייבו את השוכר ללא ערעור.

15.4 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 שתמומשה, או שייוותרו בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא כל תמורה בגינם לשוכר.

15.5 סעיף 15 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. אחריות וביטוח

מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות הצדדים על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות אחריות וביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח אחריות וביטוח המצורף לחוזה זה כנספח מס' 3, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

17. פינוי המושכר ופיצוי בדין אי פינוי במועד

17.1 השוכר מתחייב בתום תקופת השכירות או בתום תקופת האופציה, ככל שתמומשה, 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 השהיה או מניעה, וזאת, כשהוא במצב תקין, סדיר ובר הפעלה ולאחר שביצע ניקיון יסודי וצביעה של המושכר, לפי הנחיות מראש ובכתב של המשכיר.

17.2 אם לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר, ו/או לא יחזירהו במצב טוב סדיר, בר הפעלה ונקי, כאמור בסעיף 17.1 לעיל, הוא יהיה חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:

17.2.1 סך השווה לכפל דמי השכירות היחסיים, לכל יום של איחור, כשהם מחושבים לפי דמי השכירות כפי שהיו בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה (כלומר כשהם מחושבים לפי הגבוה מבין דמי השכירות החודשיים לאותו מועד לבין השיעור הרלוונטי ממחזור המכירות הכולל) בצירוף מע"מ כחוק;

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

17.3 הסכומים הנ"ל, 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.

17.4 לפחות ארבעה עשר (14) ימים 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.

17.5 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

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

אשר המשכיר הוציא לשם הבאת המושכר למצב המתואר בסעיף 17.1 לעיל וכן את דמי השכירות הבסיסיים בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.

17.6 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.

17.7 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.

17.8 סעיף 17 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18. פינוי או נטישה מוקדמים

18.1 מובהר בזאת, שככל שתופסק הפעלת המושכר על-ידי השוכר למשך תקופה רצופה שתעלה על שישים (60) ימים, בכל עת במהלך תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל שתהיה, מוקנית למשכיר הזכות לבטל חוזה זה בהודעה של ארבעה עשר (14) ימים 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 22 להלן.

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

18.3 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.

18.4 הוראות סעיף 18 לעיל, על כל תתי סעיפיו, יחולו בין אם השכיר המשכיר את המושכר לאחר העזיבה ובין אם לאו.

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

19. שלילת נציגות השוכר

19.1 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.

19.2 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.

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

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

20. ערבות השכירות

- 20.1 לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר על-פי חוזה זה, לרבות הבטחת הפיננסי, תשלום דמי השכירות במשך תקופת השכירות ותקופות האופציה, פיצויים וכל תשלום אחר שהשוכר התחייב לשלם ו/או החל על השוכר על-פי 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 על-פי דרישה בלבד בסך השווה לדמי השכירות הבסיסיים בגין ארבעה (4) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **כנספח מס' 2** לחוזה זה (להלן: **"ערבות השכירות"**). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) ימים לאחר תום תקופת השכירות ולאחר תום תקופות האופציה ככל ותמושנה.
- 20.2 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבות שכירות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים, ובלבד שהשוכר ידאג להארכת תוקף ערבות השכירות מעת לעת לפחות שלושים (30) ימים לפני מועד פקיעתה של ערבות השכירות הכל לשביעות רצונו של המנהל.
- 20.3 לא המציא השוכר ערבות שכירות חליפית או כתב הארכת ערבות השכירות במועד הנקוב לעיל, יהא המשכיר רשאי לחלט את ערבות השכירות וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב לשוכר על כוונתו לעשות כן, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות השכירות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות שכירות חדשה.
- 20.4 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.
- 20.5 מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על-ידי השוכר, יהא המשכיר זכאי לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על-ידי השוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות השכירות כל סכום אותו חייב השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.
- 20.6 מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיף 20.3 או 20.5 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד על-פי דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות השכירות כמפורט לעיל ולשביעות רצונו המלאה של המנהל. המשכיר יחזיר לשוכר כנגד הפקדת ערבות השכירות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידי ממימוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות השכירות.
- 20.7 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות השכירות ו/או מימושה, משום ויתור מצד המשכיר על זכות לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.
- 20.8 אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על-ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במושכר עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע מחביות השוכר על-פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על-פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין.
- 20.9 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות השכירות ו/או במימושה על-ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על-פי חוזה זה או על-פי דין.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 20.10 מימוש ערבות השכירות על-ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על-פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על-ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל החוב של השוכר למשכיר.
- 20.11 חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 20.12 תשעים (90) ימים לאחר תום תקופת השכירות או תקופות האופציה, בהתאמה, ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על-פי החוזה, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מיסים, תשלום בגין ביצוע תיקונים במושכר, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על-פי הוראות חוזה זה והדין, יחזיר המשכיר את ערבות השכירות לשוכר.
- 20.13 סעיף 20 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

21. הפרות וסעדים

- 21.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 21.2 על אף האמור לעיל, השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המשכיר בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה. כמו כן, השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על-פי חוזה זה.
- 21.3 בכל מקרה בו יפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית ישלם השוכר למשכיר סך של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) כפיצוי מוסכם בגין ההפרה היסודית (להלן: "**סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה היסודית**"). המשכיר יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה היסודית, מכל סכום שיגיע לשוכר מהמשכיר, ככל שיגיע, בכל זמן שהוא. כן יהא המשכיר רשאי לגבותם מהשוכר, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים מהשוכר, משום שחרור השוכר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה או כדי לגרוע מכל סעד אחר של המשכיר במקרה כזה לפי החוזה ולפי כל דין.
- 21.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על-ידי השוכר, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.
- 21.5 הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

22. ביטול החוזה 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:
- 22.1 השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית;
- 22.2 השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על-ידי המשכיר;
- 22.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר;

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- 22.4 הוטל עיקול על נכסי השוכר, באופן שיש בעיקול כדי לפגוע באפשרותו לעמוד בהתחייבויותיו על-פי חוזה זה והכל במקרה שהעיקול לא בוטל תוך שישים (60) ימים מהמועד שהוטל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יראו בעיקול חשבון השוכר כעיקול שיש בו כדי לפגוע באפשרותו של השוכר לעמוד בהתחייבויותיו כאמור;
- 22.5 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;
- 22.6 אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שישים (60) ימים ממועד הגשתה;
- 22.7 ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך שלושים (30) ימים ממועד הינתנו;
- 22.8 השוכר המחזיק ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר, בניגוד להוראות חוזה זה;
- 22.9 השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;
- 22.10 השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו על-פי חוזה זה.

23. סמכות שיפוט

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

24. הדין החל

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

25. הוראות כלליות

- 25.1 חוזה זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על-ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.
- 25.2 עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של חוזה זה אשר נעשו, אם נעשו, על-ידי המשכיר, או נציגיו, או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחים, יגבר האמור בנספחים.
- 25.3 כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על-פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הוויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.
- 25.4 הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכיר ו/או של השוכר על-פי חוזה זה לא יהוו בשום מקרה כוויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהוי כלפיהן.
- 25.5 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על-פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 25.6 כל תשלום החל על השוכר על-פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על-פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.
- 25.7 השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלום הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין. המשכיר יהא רשאי לקזז כל סכום אותו חב השוכר למשכיר וזאת מכל סכום מכוח כל הסכם שנחתם בין הצדדים, לרבות בדרך חילוט הערבות כולה או מקצתה.
- 25.8 אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על-פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.
- 25.9 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.
- 25.10 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
- 25.11 אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על-פי חוזה זה על השוכר, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על השוכר וישולמו על-ידיו.
- 25.12 השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל על-פי חוזה זה על השוכר.
- 25.13 המשכיר על-ידי באי כוחו יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל עת, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר כאמור וזאת לאחר שהמשכיר נתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש.

26. כתובות והודעות

26.1 הודעות

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

26.2 כתובות הצדדים

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר	המשכיר
--------------	---------------

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

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, ...

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 1 לחוזה השכירות

תשריט המושכר



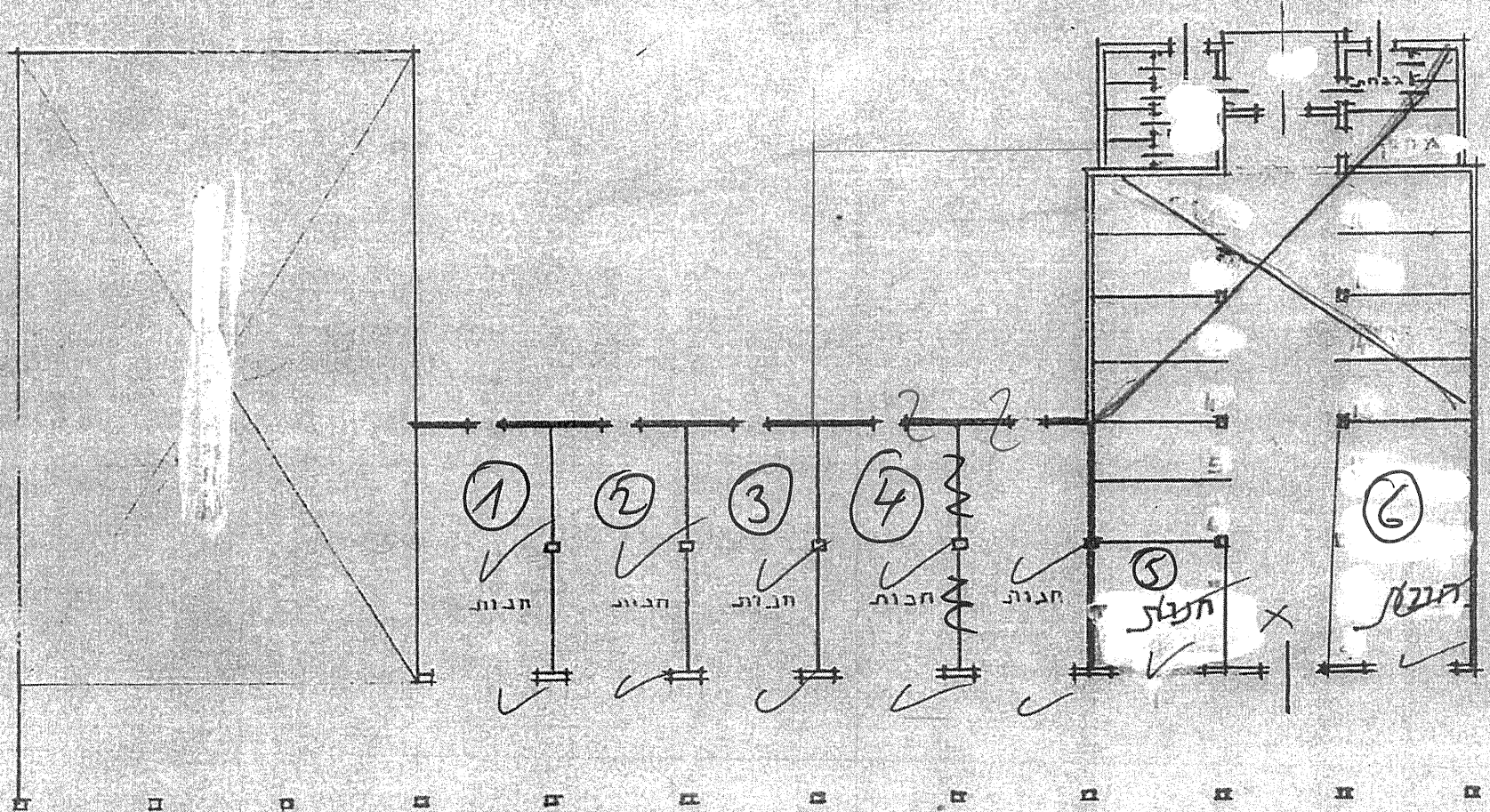
אגף נכסי העירייה

תשריט- מרכז מסחרי ברח' דם המכבי 26 גוש 6150 חי' 357



חנויות בצכ' דלת ישראל

רחוב 760



רחוב הקבי"ט 26"

10

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 2 לחוזה השכירות

נוסח ערבות השכירות

לכבוד
עיריית תל-אביב-יפו
כבר יצחק רבין
תל-אביב-יפו 6416201
א.ג.נ.,

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה									
מספר אסמכתא									

תאריך				

מספר הערבות בבנק																	

כתב ערבות
מספר:

(להלן: "הנערב")

הואיל ועל
להמציא לכם

ערבות בנקאית בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כערובה לשכירות מבנה למטרת ניהול והפעלת חנות/בית אוכל ברחוב דם המכבים 26, תל אביב והידוע כחלקה 357 בגוש 6150.

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל-פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב עד סך של _____ ₪ כפי שיפורט בדרישתכם אלינו כאמור להלן:

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

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 _____ ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

פרטי הבנק

שם ומס' סניף הבנק									
קוד הבנק									

כתובת		
רחוב	מס' בית	עיר

בברכה,

_____ שם פרטי ושם משפחה _____ תאריך _____ חתימה

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 3 - אחריות וביטוח

אחריות השוכר

1.

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 מטעמו. 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.

ביטוחי עבודות במושכר:

2.

2.1 בכפוף להוראות החוזה בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי העירייה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח מס' 3 א' ("אישור ביטוח עבודות השוכר")** ו-"**ביטוח עבודות השוכר**", (בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.¹

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 ₪

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

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

3. ביטוחי קבע:

בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

3.1. ביטוח תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין 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 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 וכלפי מי מטעם העירייה וכלפי תאגידים עירוניים, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין 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.

3.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 1,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לכלול את העירייה ואת התאגידים העירוניים כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

3.3. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס – 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 לכלול את העירייה ואת התאגידים העירוניים כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעסיק כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

3.4. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים)] למשכיר ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 3.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 3.1 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 מסיכוי "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 ו/או תאגידים עירוניים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה וכלפי תאגידים עירוניים

250,000-500,000	300,000 ₪	2,000,000 ₪
500,000-1,000,000	300,000 ₪	3,000,000 ₪
מעל 1,000,000	400,000 ₪	4,000,000 ₪

² . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ – 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

וכלפי מי מטעם העירייה וכלפי תאגידים עירוניים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.5. 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 המבטחות על-פי סעיף 2.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספת מס' 3 ב'** ("**אישור ביטוחי הקבע של השוכר**" ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**"), בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטחות על-פי סעיף 2.1 לעיל), ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

3.6. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 3.9 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

3.7. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי השוכר בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה, וכלפי תאגידים עירוניים ו/או מי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.8. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 3.1 ו- 3.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבטח על-פיהם.

3.9. השוכר פוטר את העירייה, תאגידים עירוניים והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיפים 2.1, 3.1 ו- 3.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 3.7 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.10. 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.

3.11. 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.

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

3.13. לעירייה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בחוזה זה. זכות העירייה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל,

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

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.

3.14. 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 השכירות.

3.15. 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.

3.16. על העירייה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים, תשכ"ז-1967 אינו חל על החוזה ועל נספחיו.

3.17. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי חוזה זה או על-פי דין, העירייה תערוך ותקיים, בין באמצעותה ובין באמצעות מי מטעמה, למשך תקופה של החוזה, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדון ובעלת מוניטין :

3.17.1 ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של העירייה המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך 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 וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 3.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר (שלא באמצעות העירייה או מי מטעם העירייה).

3.17.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 3.17.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 3.17.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף לטובת השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. לעירייה הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 3.17.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 3.20 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

3.17.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות העירייה על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחזל של העירייה וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

3.17.4 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות העירייה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את השוכר היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי השוכר נושא בחובות מעסיק כלשהן כלפי מי מעובדי העירייה.

3.18. לעירייה הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של העירייה, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 3.17 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי העירייה בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי השוכר, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.19. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 3.17 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות העירייה מעבר לאמור בחוזה זה או כדי לגרוע מאחריות השוכר על-פי חוזה השכירות או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף 3.20 להלן).

3.20. העירייה פוטרת, את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהעירייה זכאית לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל העירייה לערוך בהתאם לסעיפים 3.17.1 ו- 3.17.2 לעיל וכן בהתאם לסעיף 3.18 לעיל ככל שנערכו (או שהיתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון ובגין נזק שלא כוסה במלואו על ידי חברת הביטוח.

3.21. למרות האמור לעיל במקרה שנגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 3.17.1, 3.17.2 ו- 3.19 לעיל בנסיבות אשר באחריות השוכר כאמור בחוזה או על-פי דין, על השוכר לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של \$ 10,000.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח מס' 3 א'- אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*
שם המשיכיר: עיריית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	רחוב דם המכבים 26 תל אביב-יפו
ת.ז. ח.פ. 500250006	ת.ז. ח.פ.	* נא עדכנו שם + מס' ח.פ.	☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר
מען אבן גבירול 69 תל אביב-יפו	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	מען	☒ אחר: משכיר / בעל המקרקעין
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)
תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	הי"ע (אין חובה להציג נתון זה)	מ ט ב ע
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):	כלול	למקרה לתקופה	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
גניבה ופריצה	כלול	כלול	308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	כלול	כלול	309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)
רכוש בהעברה	כלול	כלול	313 (כיסוי בגין נזקי טבע)
פינוי הריסות	כלול	כלול	314 (כיסוי בגין פריצה ושוד) 316 (כיסוי רעידת אדמה)
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):	כלול	כלול	318 - (מבוטח נוסף-מבקש האישור)
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	כלול	כלול	328 (ראשוניות)
רכוש בהעברה	כלול	כלול	334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות
פינוי הריסות	כלול	כלול	338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 3 א'- אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה								
תאריך (DD/MM/YYYY)	הנפקת	האישור						
345 -הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות								
302 - אחריות צולבת								
309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)								
315 (כיסוי לתביעות מל"ל)								
312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ח)								
318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור								
322 (מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה)								
328 (ראשוניות)								
340 - הרחבת רעידות והחלשת משען								
341 - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים								
343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות								
344 – הרחבת כיסוי לעבודות בגובה (אם רלוונטי)								
צד ג'								
4,000,000 ₪								
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש								
318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור								
328 (ראשוניות)								
344 - הרחבת הכיסוי לעבודות בגובה (אם רלוונטי)								
אחריות מעבידים								
20,000,000								
₪								
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *								
074- שיפוצים								
ביטול שינוי הפוליסה*								
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול								
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**								
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**								
חתימת האישור :								
המבטח :								

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דס המכבים 26, תל אביב-יפו

האישור	תאריך הנפקת (DD/MM/YYYY)	נספח מס' 3 א'- אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 3 ב' - אישור קיום ביטוחים - אישור ביטוחי הקבע של השוכר		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.		
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**
שם: עיריית תל אביב-יפו	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות * נא עדכנו שם + מס' ח.פ.	שם
אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	אופי העסקה: ☐ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר שכירות: העיסוק המבוטח: חנות / בית אוכל המצויה ברחוב דם המכבים 26, תל אביב-יפו	מעמד מבקש האישור* ☒ משכיר / בעל מקרקעין ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____
ת.ז.ח.פ. 500250006	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.
מען אבן גבירול 69 תל אביב-יפו	מען	מען
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	
כיסויים		
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה***
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****	מ	תאריך תחילה (ניתן להזין רטרואקטיבי)
	ט	תאריך סיום (ניתן להזין רטרואקטיבי)
	ב	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה
	ע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 3 ב' - אישור קיום ביטוחים - אישור ביטוחי הקבע של השוכר								תאריך הנפקת האישור
								(DD/MM/YYYY)
רכוש	ש"ח / \$							308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות 335 – תקופת שיפוי (24 חודשים) 338- הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש
אובדן תוצאתי								345 -הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות 346 - הרחבה לנזקי חשמל ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים
צד ג'		1,000,000 ₪						302 – אחריות צולבת 304 - הרחב שיפוי בגין מעשי ומחדלי/מוצרי/עבודות/פעילות המבוטח 307 - הרחבת צד ג' – חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 – כיסוי לתביעות מל"ל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 – ראשוניות
אחריות מעבידים		20,000,000 ₪						309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 – ראשוניות
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):								
096 – שכירויות והשכרות								
ביטול / שינוי פוליסה								

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	נספח מס' 3 ב' - אישור קיום ביטוחים - אישור ביטוחי הקבע של השוכר
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול	
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**	
חתימת האישור המבטח:	

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

נספח מס' 5 לחוזה השכירות

העתק הוראות סעיפים 33 ו-33א לחוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953

1. **סעיף 33 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "העבדה מסכנת"** (תיקון : תשנ"ח, תש"ע, תשע"ד)

(א) המעסיק נער באחד מאלה --

- (1) בניגוד להוראות סעיפים 2(א), (ב) ו-ג), 2א או 4 או בניגוד להוראות היתר שניתן מכוחן;
- (2) במקום ששר העבודה והרווחה קבע, בהתאם להוראות סעיף 5, כי עבודה של נער בו עלולה לסכנו;
- (3) בעבודות, בתהליכי ייצור או במקומות עבודה ששר העבודה והרווחה אסר או הגביל העבדת נער בהם, בהתאם להוראות סעיף 6;
- (4) בעבודה, שעל פי הקבוע בתקנות לפי סעיף 7 אין להעבידו בה בגילו;
- (5) בניגוד להוראות סעיף 14,

דינו - מאסר שנה או קנס פי אחד וחצי מן הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, תשל"ז-1977 (להלן - חוק העונשין).

- (ב) המעסיק צעיר או מי שמלאו לו 18 שנה שחל עליהם לימוד חובה בניגוד להוראות סעיף 2(ב1), דינו - מאסר שנה או קנס פי אחד וחצי מן הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

2. **סעיף 33א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "העבדה אסורה אחרת"** (תיקון : תשנ"ח, תש"ע, תשע"ד)

המעסיק נער באחד מאלה -

- (1) בניגוד להוראות סעיפים 11 או 12 או בניגוד להוראות היתר שניתן לפי סעיף 11א, שענינן בדיקות רפואיות;
- (2) בניגוד להוראות סעיפים 20, 21, 22, 22א ו-24, או בניגוד להוראות היתר שניתן לפי סעיף 25, שענינן שעות עבודה ומנוחה;

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

(3) בניגוד להוראות היתר שניתן לפי חוק זה ושלא לפי סעיפים 2, 2א, או 4, לרבות הוראות בענין קביעת מספר מרבי של שעות עבודה, מנוחה שבועית, הפסקות בעבודה או עבודה בלילה.

דינו – מאסר שישה חודשים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

3. העתק הוראות סעיפים רלוונטיים:

3.1 סעיף 1 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "פירושים" (תיקון: תשל"ג, תשנ"ח, תשע"ד, תשע"ו)

(א) בחוק זה -

"ילד" פירושו - מי שעדיין לא מלאו לו 16 שנה;

"צעיר" פירושו - מי שמלאו לו 16 אך עדיין לא מלאו לו 18 שנה;

"נער" פירושו - ילד או צעיר;

"הורים", לגבי נער, לרבות אפוטרופוס של הנער וכל מי שהנער נמצא ברשותו, בפיקוחו, או בהשגחתו;

"מפקח עבודה" פירושו - מפקח כמשמעותו בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954;

"מפקח עבודה אזורי" פירושו - מפקח עבודה שנתמנה על-ידי שר העבודה להיות מפקח עבודה אזורי;

"פנקס עבודה" (נמחקה);

"רוכלות" או "התעסקות ברוכלות" פירושו - מכירה או הצעת מכירה, וכן שירות או הצעת שירות, ברשות הרבים, במקום ציבורי או מבית לבית.

(ב) לענין חוק זה רואים נער כמועסק ואת מי שהנער עובד אצלו רואים כמעסיקו אם הנער עובד -

(1) אצל הוריו - בעבודה שהיא לצורך עסקם או משלח ידם, להוציא עבודה ארעית שלא בתעשייה ועבודה חקלאית במשק של ההורים;

(2) אצל אדם אחר, בכל עבודה, בין אם נתקיימו יחסי עבודה ובין אם לאו; לענין זה, "עבודה" - לרבות רוכלות;

(3) בכל מקום שהעבודה בו אינה לסיפוק צרכיו בלבד אף אם אינה לשם עסק או לשם ריווח, ובכלל זה במקום שהוכרז על-ידי שר העבודה כמרכז להכשרה מקצועית לנערים המיועד להקנות מקצוע אגב עבודה מעשית.

(ג) לענין חוק זה יראו העסקת ילד בהופעה ציבורית, אמנותית או לצורכי פרסום, או בצילומים לצורכי פרסום, כאמור בסעיף 4, כהעסקה, אף אם לא נתקיימו בהעסקה יחסי עבודה, ואף אם ההעסקה היתה חד-פעמית, וזאת בין

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

אם ההעסקה היתה בתמורה ובין שלא בתמורה; לענין זה, "העסקת ילד" - לרבות שיתופו.

3.2 סעיף 2 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "גיל עבודה" (תיקון: תשכ"ט, תשל"ב, תשל"ג, תשנ"ח, תש"ע, תשע"ד)

(א) לא יועסק ילד שעדיין לא מלאו לו 15 שנה.

(ב) ילד שמלאו לו 15 שנה וחל עליו לימוד חובה לפי חוק לימוד חובה, תש"ט-1949 (בסעיף זה - לימוד חובה), לא יועסק אלא אם נתקיים אחד מאלה:

(1) הילד עובד כחניך כמשמעותו בחוק החניכות, תשי"ג-1953;

(2) (בוטלה);

(3) ניתנה לגבי הילד הוראה לפי סעיף 5(ב)(1)(II) לחוק לימוד חובה, תש"ט-1949;

(4) מפקח מטעם משרד החינוך והתרבות אישר כי הילד השלים חינוך חובה בתקופה קטנה מתקופת הלימוד המתאימה לגילו.

(1ב) צעיר ומי שמלאו לו 18 שנה שחל עליהם לימוד חובה לא יועסקו בשעות הלימודים אלא בהתקיים לגביהם האמור בפסקאות (1), (3) או (4) שבסעיף קטן (ב).

(ג) שר העבודה רשאי להתיר העסקת ילד שמלאו לו 14 שנה וניתן לגביו פטור לפי סעיף 5 לחוק לימוד חובה, תש"ט-1949; היתר על פי סעיף קטן זה יכול להיות כללי או מיוחד.

(ד) (בוטל).

3.3 סעיף 2א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודה בחופשת לימודים" (תיקון: תשל"ב, תשנ"ה, תש"ע, תשע"ד)

(א) ילד שמלאו לו 14 שנה, מותר להעסיקו בתקופת חופשת לימודים רשמית, על אף האמור בסעיף 2, בעבודות קלות שאין בהן כדי להזיק לבריאותו ולהתפתחותו, הכל כפי שיקבע שר העבודה והרווחה בתקנות ובתנאים שיקבע, לרבות מספר השעות שמותר להעסיק ילד כאמור; תקנות כאמור, או מקצתן, יכול שיחולו גם על העסקת ילד לפי סעיף 2(ג).

(ב) הוראות חוק החניכות, תשי"ג-1953, לא יחולו על העסקה כאמור בסעיף קטן (א).

3.4 סעיף 4 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הופעות וצילומים" (תיקון: תשנ"ח, תש"ע, תשע"ד)

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

(א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2(א), אין להעסיק ילד שטרם מלאו לו 15 שנים, בהופעה ציבורית, אמנותית או לצורכי פרסום, או בצילומים לצורכי פרסום.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) וסעיף 2, רשאי שר העבודה והרווחה לתת היתר, לתקופה מוגבלת, להעבדתו של ילד פלוני או לתיווך להעסקתו של אותו ילד, בהופעה או בצילומים כאמור בסעיף קטן (א), ובלבד שלא יינתן היתר להעסקה כאמור בשעות הלימודים של הילד.

(ג) בסעיף זה, "הופעה" - לרבות הופעה מוקלטת ולרבות חזרות, לימוד או אימון לצורך ההופעה.

3.5 סעיף 5 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור עבודה במקומות מסוימים"
(תיקון: תשנ"ה, תשנ"ח, תשע"ד)

ילד, אף אם מלאו לו 15 שנה, לא יועסק במקום שקבע שר העבודה והרווחה, בין בדרך כלל ובין במיוחד, אם לדעתו עבודתו של ילד באותו מקום, עלולה לסכן את התפתחותו הגופנית, הנפשית או החינוכית בשל טיב העיסוק, מיקומו או בשל כל סיבה אחרת.

3.6 סעיף 6 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודות אסורות"

שר העבודה רשאי לאסור או להגביל, בתקנות, העסקת ילד או צעיר בעבודות, בתהליכי ייצור או במקומות עבודה שהעבודה בהם עלולה לדעתו, לפגוע בבריאותם, שלומם או בהתפתחותם הגופנית, אף אם העסקתם אינה אסורה על פי הסעיפים הקודמים.

3.7 סעיף 7 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "גיל מיוחד לעבודות מסוימות"

שר העבודה רשאי לקבוע בתקנות, כי נער שעדיין לא הגיע לגיל פלוני לא יועבד בעבודה פלונית, אם לדעתו עלולה העבודה לפגוע בבריאותו, בשלומו או בהתפתחותו הגופנית, החינוכית, הרוחנית או המוסרית של הנער, אף אם העסקתו אינה אסורה על פי הסעיפים הקודמים.

3.8 סעיף 11 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "אישור רפואי להעסקה" (תיקון: תשנ"ח, תשע"ד, תשע"ו)

(א) לא יועסק נער אלא אם כן נבדק בדיקה רפואית, ורופא המשפחה שבדק אותו נתן אישור רפואי להעסקתו.

(ב) (1) בפרק זה, "עבודה המחייבת בדיקות התאמה" - עבודה ששר העבודה והרווחה קבע כי דרושה קביעה מקדמית רפואית על התאמתו הבריאותית של הנער לעבוד בה, וכן עריכת בדיקות רפואיות חוזרות לענין התאמתו הבריאותית לאותה עבודה;

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דס המכבים 26, תל אביב-יפו

(2) לא יועסק נער בעבודה המחייבת בדיקות התאמה אלא אם כן נבדק גם בידי רופא מורשה שקבע את התאמתו לעבודה כאמור ושנתן לו אישור רפואי על כך;

(3) אישור לפי פסקה (2) יהיה לעבודה מסוימת המחייבת בדיקות התאמה או לסוג עבודות בדומה לה מבחינת סיכון הבריאות והמאמץ הגופני הנדרש מהנער, ויכול הוא להיות מותנה בתנאים ומוגבל בזמן לשם ניסיון.

3.9 סעיף 11 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודה זמנית" (תיקון : תשל"ג, תשנ"ח, תשע"ד)

שר העבודה רשאי להתיר לנער, בכפוף להוראות סעיף 2, לעבוד תקופה שלא תעלה על שלושה חדשים בעבודה שקבע בהיתר, שאינה מסכנת את הבריאות ואינה כרוכה במאמץ גופני קשה, אם ניתן מאת רופא המשפחה אישור רפואי להעסקתו של הנער באותה עבודה; היתר לפי סעיף זה יכול שיהיה כללי או מיוחד.

3.10 סעיף 12 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "בדיקה רפואית חוזרת" (תיקון : תשנ"ח, תשע"ו)

(א) נער העובד בעבודה המחייבת בדיקות התאמה ייבדק בידי רופא מורשה, במועדים ובתנאים שקבע שר העבודה והרווחה לגבי עבודה כאמור ולפחות אחת לשנה (להלן - בדיקה רפואית חוזרת).

(ב) על סמך דין וחשבון של הרופא המורשה שערך בדיקה רפואית חוזרת על פי סעיף זה, ירשום המוסד הרפואי המוסמך אישור רפואי שבו תצוין, כל הגבלה בעבודה הנובעת משינוי לרעה במצב בריאותו של הנער, ויביא אותו לידיעת ההורים, המעסיק, וכן לידיעת מפקח העבודה ומפקח החניכות האזורי כמשמעותם בחוק החניכות, תשי"ג-1953.

3.11 סעיף 13 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הודעה על תוצאות בדיקה רפואית" (תיקון : תשנ"ח, תשע"ד, תשע"ו)

(א) העלתה בדיקה רפואית על פי סעיפים II (ב) ו-12 כי -

(1) (נמחקה);

(2) הנער אינו מתאים מבחינה רפואית לעבודה בה הוא מועסק;

(3) העבודה בה מועסק הנער משפיעה לרעה על מצב בריאותו -

ימסור המוסד הרפואי המוסמך הודעה בכתב למפקח עבודה אזורי.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

(ב) מפקח העבודה האזורי ישלח העתק של ההודעה לאחד מהורי הנער, ואם נאמר בהודעה שהנער אינו מתאים לעבודה בה הוא מועסק, יישלח העתק גם למעסיקו של הנער.

3.12 סעיף 14 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור העסקה לאחר קבלת הודעה"

קיבל המעסיק העתק הודעה בהתאם לסעיף 13, יחדל להעסיק את הנער תוך עשרה ימים מיום קבלת ההודעה, או תוך זמן קצר יותר שנקבע על-ידי מפקח העבודה האזורי, בעבודה שאליה מתייחסת ההודעה או בעבודה הדומה לה מבחינת סיכון הבריאות או המאמץ הגופני הנדרש מהנער.

3.13 סעיף 20 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "יום עבודה ושבוע עבודה" (תיקון: תשנ"ח, תש"ע, תשע"ד)

(א) לא יועסק נער יותר משמונה שעות עבודה ליום וארבעים שעות עבודה לשבוע.

(1א) על אף הוראות סעיף קטן (א), במקום עבודה שמותר בו לעבוד יותר מ-8 שעות עבודה ליום, לפי סעיף 5(א) לחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951, יכול שיועסק צעיר עד תשע שעות ליום עבודה, ובלבד ששבוע העבודה לא יעלה על 40 שעות עבודה.

(ב) ביום שלפני המנוחה השבועית וביום שלפני חג שהנער אינו עובד בו, בין על פי חוק ובין על פי הסכם או נוהג, לא יועסק נער יותר משבע שעות עבודה.

(ג) "שעות עבודה" פירושו – הזמן שבו עומד הנער לרשות העבודה לרבות הפסקות קצרות ומוסכמות הניתנות לנער להחלפת כוח ואויר ולרבות הפסקות לפי סעיף 22א, חוץ מהפסקות על פי סעיף 22.

3.14 סעיף 21 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "שעות המנוחה השבועית"

(א) לא יועסק נער במנוחה השבועית.

(ב) (1) המנוחה השבועית של הנער היא לפחות שלושים ושש שעות רצופות ותכלול – לגבי נער יהודי – את יום השבת;

(2) לגבי נער שאיננו יהודי – את יום השבת או את היום הראשון או את היום השני בשבוע, הכל לפי המקובל עליו כיום המנוחה השבועית שלו.

3.15 סעיף 22 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקות"

(א) הועסק נער שש שעות עבודה ליום או למעלה מזה, תופסק עבודתו למנוחה ולסעודה, $\frac{3}{4}$ שעה לפחות, ובכלל זה תהיה הפסקה רצופה אחת של חצי שעה לפחות. ביום שלפני המנוחה השבועית וביום שלפני חג, ההפסקה היא של חצי שעה לפחות.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- (ב) ההפסקה לא תעלה על שלוש שעות.
- (ג) בשעת ההפסקה הנמשכת חצי שעה או יותר רשאי הנער לצאת מהמקום שבו הוא עובד, אלא אם היתה נוכחותו במקום העבודה הכרחית לתהליך העבודה או להפעלת הציוד והשימוש בו, והנער נדרש על-ידי מעסיקו להישאר במקום העבודה; במקרה זה יחשב זמן ההפסקה כחלק משעות העבודה.
- 3.16 סעיף 22 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקה לשם שימוש בחדר שירותים" (תיקון: תש"ע, תשע"ד, תשע"ז)**
- (א) נער זכאי, במהלך יום עבודתו, להפסיק את עבודתו לשם שימוש בחדר שירותים, בהתאם לצרכיו.
- (ב) (1) המעסיק יודא כי יש חדר שירותים תקין וראוי לשימוש העובדים, במקום העבודה או בקרבתו;
- (2) על אף הוראות סעיף 44, הוראות שנקבעו לפי סעיף 20א(ב)(2) לחוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, יחולו גם לגבי תחולת הוראות פסקה (1).
- (ג) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מחובות המוטלות לפי כל דין לעניין חדרי שירותים, אלא להוסיף עליהן.
- (ד) הוראות סעיף זה יחולו, לעניין מעסיק ועובד, גם על מעסיק בפועל ועל עובד של קבלן כוח אדם במועסק אצל מעסיק בפועל ועל מזמין שירות ועל עובד של קבלן שירות המועסק אצל מזמין השירות, ובלבד שלעניין תחולת הוראות סעיף קטן (ב)(1), העובד מועסק בחצרים שבהחזקתו של המעסיק בפועל או מזמין השירות, לפי העניין; בסעיף זה -
- "מזמין שירות" - מי שמקבל אצלו שירות מקבלן שירות, במסגרת עסקו, משלח ידו או פעילותו הציבורית;
- "מעסיק בפועל", "קבלן כוח אדם" - כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996;
- "קבלן שירות" - מי שעיסוקו במתן שירות, באמצעות עובדיו, אצל זולתו.
- (ה) על הליכים בשל הפרת הוראות סעיף זה, יחולו הוראות סעיף 5א לחוק הזכות לעבודה בישיבה, התשס"ז-2007.
- 3.17 סעיף 24 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור עבודת לילה" (תיקון: תשנ"ה, תשע"ד, תשפ"ד)**
- (א) נער לא יועסק ולא ירכול בלילה.
- (ב) בסעיף זה, "לילה", לגבי ילד וצעיר שחוק לימוד חובה, תש"ט-1949, חל עליהם - פרק זמן של 12 שעות שבין 20:00 ובין 08:00 ולגבי צעיר

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

שחוק חינוך חובה, תש"ט-1949, אינו חל עליו, פרק זמן של 10 שעות שבין 22:00 ובין 06:00.

(ג) על אף האמור בסעיף 1(ב) רואים נער כמועסק, לענין סעיף זה, גם אם הוא עובד בבית ספר מקצועי.

(ד) (1) על אף האמור בסעיף קטן (א), מעסיק רשאי להעסיק צעיר בתקופת חופשת לימודים רשמית עד השעה 01:00, ובלבד שאין למוחרת יום לימודים;

(2) הועסק צעיר בתקופת חופשת לימודים רשמית כאמור בפסקה (1) וההעסקה הסתיימה אחרי השעה 23:00, יחזיר המעסיק בעצמו או באמצעות מי מטעמו את הצעיר לביתו בסיום עבודתו של הצעיר; לענין זה יראו הפרש זמנים של יותר מחצי שעה מסיום עבודת הצעיר כאמור ועד ליציאתו לביתו כאי-החזרת הצעיר לביתו בסיום עבודתו;

(3) שר העבודה רשאי לקבוע שהוראות סעיף קטן זה לא יחולו על העסקת צעירים בענפי עבודה מסוימים או בעבודה מסוימת מטעמים של הגנה על בריאותם, שלומם או התפתחותם הגופנית, החינוכית, הרוחנית או המוסרית של צעירים.

3.18 **סעיף 25³ לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "היתר עבודת לילה"** (תיקון: תשכ"ג, תשל"ג, תשנ"ח, תשס"ז, תשס"ח, תשע"ד, תשע"ח)

(א) שר העבודה רשאי להתיר העסקת צעיר עד שעה 23.00 במקום שבו עובדים במשמרות.

(ב) (1) ניתנה החלטה על שעת חירום, רשאי שר התעשייה המסחר והתעסוקה להתיר העסקת צעיר גם אחרי השעה 23:00, במקום שבו עובדים במשמרות או כאשר עבודת הצעיר נחוצה בשל החלטה כאמור, ובלבד שהובטחו לדעת השר תנאים לשמירת בריאותו ורווחתו של הצעיר.

(2) תוקפו של היתר לפי פסקה (1) יפקע במועד שבו פקע תוקפה של החלטה על שעת חירום שבעקבותיה ניתן ההיתר, או במועד אחר שנקבע בהיתר.

(3) בסעיף קטן זה, "החלטה על שעת חירום" – כל אחת מאלה:

(א) הכרזה על מצב מיוחד בעורף לפי סעיף 9 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;

3 סמכויות השר, למעט הסמכות ליתן היתר כללי, הועברו למנהלת מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד התעשייה המסחר והתעסוקה: ["פ תשס"ח מס' 5815](#) מיום 5.6.2008 עמ' 3309. הסמכות הואצלה או הועברה למנהלת תחום חוק עבודת נוער במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, למעט הסמכויות לתת היתר כללי: ["פ תשע"ז מס' 7489](#) מיום 26.4.2017 עמ' 5257.

מכרז פומבי מס' 127/2026
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת חנויות ובתי אוכל במרכז מסחרי
ברח' דם המכבים 26, תל אביב-יפו

- (ב) הוצאת צו הקורא ליוצאי צבא להתייצב לשירות מילואים לפי סעיף 8 לחוק שירות המילואים, התשס"ח-2008;
- (ג) הכרזה על אירוע חירום אזרחי לפי סעיף 90 לפקודת המשטרה [נוסח חדש], התשל"א-1971.
- (ג) סבור שר העבודה שהדבר דרוש להשתלמותו המקצועית של צעיר, רשאי הוא להתיר, התרת שעה, את העסקתו בלילה במקום שבו עובדים ברציפות.
- (ד) סבור שר העבודה שרצוי לעשות כן למען האמנות, רשאי הוא להתיר, התרת שעה, העבדתו של נער שמלאו לו 10 שנים עד שעה 24.00 אם לדעתו הובטחו התנאים לשמירת בריאותו, חינוכו והתפתחותו המוסרית של הנער.
- (ה) שר העבודה רשאי להתיר העסקת צעיר עד שעה 24.00 בחקלאות או במפעל תעשייה שבהם עובדים במשמרות ותנאים מיוחדים מצדיקים זאת; כן רשאי שר העבודה להתיר העסקת צעיר משעה 05.00 בעבודה חקלאית עונתית שבה מקדימים להתחיל בעבודה.

1\215\11571