



עיריית תל-אביב-יפו

יח' שיווק ומכרזים - אגף נכסי העירייה

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר עלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

אוקטובר 2022

מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

חלק א'

פרק א' - תיאור כללי ;

פרק ב' - תנאי המכרז ;

נספחים למכרז:

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז ;

נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז ;

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבויות ;

נספח מס' 4 - הצהרה על מעמד משפטי ;

נספח מס' 5 - תשריט המושכר ;

נספח מס' 6 - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז ;

נספח מס' 7 - תצהיר המשתתף להוכחת ניסיון המשתתף במכרז ;

חלק ב'

נספח מס' 8 - נוסח חוזה השכירות ;

נספחי חוזה השכירות : נספח מס' 1 - תשריט שטח המושכר ;

נספח מס' 2 - נוסח ערבות השכירות ;

נספח מס' 3 - טפסים לקבלת אישור לפי חוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסד המכוון למתן שירותים לקטינים, התשס"א-2001 ;

נספח מס' 4 - הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953 ;

נספח מס' 5 א' - נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר ;

נספח מס' 5 ב' - נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר ;

מכרז פומבי מס' 245/2022
 להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

1. פתיח

- 1.1 עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "העירייה") היא הבעלים של חלק מחלקה 4 בגוש 9020 (להלן: "החלקה").
- 1.2 על חלק מן החלקה, בנוי בין היתר מבנה קאנטרי קהילתי כיכר העלייה, המצוי ברחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו (להלן: "הקאנטרי").
- 1.3 מתחם הקאנטרי כולל, בין היתר, שלוש בריכות מקורות, שתי סאונות (יבשה ורטובה), ג'קוזי, מכון כושר, שבעה אולמות סטודיו, מתחם WEWORK, חוגים ושיעורי ספורט שונים לילדים ומבוגרים.
- 1.4 במבנה הקאנטרי מצוי מזנון בשטח כולל של כ-127 מ"ר לפי החלוקה הבאה: כ-63 מ"ר - שטחי ישיבה פנים + חוץ; כ-22 מ"ר - שטח עבודה והגשה הפונה לחלל הבריכה; כ-4 מ"ר - מבואה בין חוץ לפנים; כ-23 מ"ר - מטבח/ שטיפה/ אחסון/הכנות; כ-7 מ"ר - הדחת כלים; וכ-8 מ"ר - מחסן לשימוש בית האוכל, בכפוף לרישיון עסק כדון, בהתאם לתשריט המצורף כנספח מס' 5 למכרז זה (להלן: "בית האוכל" ו/או "המושכר"). מובהר כי התשריט הינו לצרכי התמצאות ונוחות בלבד.
- 1.5 בחודשי הקיץ הזוכה במכרז יהיה רשאי להפעיל עגלת קפה/מזנון חיצוני, מחוץ לבית האוכל בשטח הקאנטרי, על חשבונו והוצאותיו, בכפוף לתנאי רישיון העסק והוראות כל דין, וכן בכפוף לאישור מראש ובכתב של מנהל הקאנטרי.
- 1.6 העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת והפעלת המושכר למטרת בית אוכל, כהגדרת מונחים אלה במסמכי המכרז, והזוכה יהא רשאי למכור במושכר אך ורק דברי מאכל ומשקאות ו/או פריטים ו/או מוצרים המותרים בהתאם להוראות כל דין, לרבות (אך לא רק) בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, הכל בכפוף לקבלת רישיון עסק כדון על-ידי רשות הרישוי המוסמכת ובהתאם להוראות חוזה השכירות, כהגדרתו בסעיף 1.11 להלן.
- בכפוף לאמור בסעיף 6.4 לחוזה השכירות, כהגדרתו בסעיף 1.12 להלן, הזוכה יהיה רשאי להציב על חשבונו שולחנות וכסאות בשטח הלובי הצמוד לבית האוכל, בכפוף לתנאי רישיון העסק ובהתאם להוראות כל דין, וכן בתיאום ובאישור מראש ובכתב של מנהל הקאנטרי; מובהר כי באחריות הזוכה לשמור על הניקיון בסביבת המושכר.
- 1.7 עיצוב, ציוד וריהוט בית האוכל, פנים וחוץ, יהיה על חשבונו והוצאותיו של הזוכה. על הזוכה במכרז לקבל אישור מראש ובכתב ממעצבי הקאנטרי לעיצוב בית האוכל ובחירת הריהוט. עיצוב וריהוט בית האוכל, פנים וחוץ צריך להיות מותאם לרוח המקום לסגנון האדריכלי ועיצוב הפנים.
- 1.8 בית האוכל יפעל בהתאם לימים ולשעות הפעילות של הקאנטרי ועד 30 דקות לפני סגירת הקאנטרי, ולפי דרישת המנהל ו/או מנהל הקאנטרי, כהגדרתם בחוזה השכירות נספח מס' 8 למכרז, לרבות בימי שישי ושבט, הכל בהתאם ובכפוף לתנאי רישיון העסק והוראות כל דין.
- 1.9 הזוכה מתחייב כי על המוצרים המפורטים להלן, ככל שיהוו חלק מן המוצרים הנמכרים בבית האוכל, תחול הגבלה על מחיריהם, כדלקמן: (א) קפה הפוך / שחור / תה / שוקו בכוס 250 סמ"ק - לא יעלה על 5 ₪; (ב) מים מינרליים (בקבוק חצי ליטר) - לא יעלה על 5 ₪; (ג) ארטיק קרח - לא יעלה על 3 ₪; (ד) בייגל חם - לא יעלה על 8 ₪; ו-(ה) פיתה / כריך עם חומס / סלטים במשקל מינימאלי שלא יפחת מ-170 גרם - לא יעלה על 12 ₪. הסכומים הנ"ל כוללים מע"מ. המחירים יעודכנו בהתאם לשינויים במחירון העירוני. כמו כן, הזוכה ייתן הנחה בשיעור של 15% על תפריט בית האוכל לעובדי עיריית תל-אביב-יפו ולעובדי הקאנטרי.

- 1.10 ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור העירייה על-פי כל דין.
- 1.11 לאחר ובכפוף לקיום כל התנאים הקבועים בסעיף 6.3.4 בפרק ב' להלן, תחתום העירייה על חוזה השכירות נספח מס' 8 למכרז (לעיל ולהלן: "חוזה השכירות"), בכפוף למילוי כל התחייבויות הזוכה, עד אותו מועד.
- 1.12 המושכר יושכר למשתתף, שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "הזוכה"), לתקופה של שלוש שנים ממועד מסירת החזקה בפועל במושכר לידי הזוכה (להלן: "תקופת השכירות"), בהתאם להוראות חוזה השכירות, תמורת תשלום דמי שכירות לכל תקופת השכירות אשר יוצעו על-ידי הזוכה, כמפורט בנספח מס' 6 למכרז.
- 1.13 העירייה תהא רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי להאריך את תקופת השכירות בשנתיים נוספות פחות יום לאחר תום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה").
- 1.14 כל ההוראות בחוזה השכירות המצורף כנספח מס' 8 למכרז החלות על תקופת השכירות תחולנה בהתאמה גם על תקופה האופציה.
- 1.15 תנאי השכירות יהיו כמפורט במסמכי המכרז ובנוסח חוזה השכירות. חוזה השכירות יחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 1.16 כל נושא הטיפול השוטף והקבוע הנוגע וקשור במישרין ובעקיפין לתפעול ניהול, פקוח, בקרה, צורכי שיפור ודרישות תחזוקה בנכס – בית אוכל, יטופל בסמכות ובאחריות ובאופן ישיר מול מנהל הקאנטרי. בין היתר במסגרת היומיומית, המערכתית עונתית ושנתית, השוטפת והקבועה, באחריותו של מנהל הקאנטרי להחלטה בנושא. למעט הניהול הנכסי של בית האוכל (ההתחייבויות הנכסיות ומימוש השכירות על היבטי החוזה והמכרז) אשר יטופל על ידי אגף נכסי העירייה.

1. עיון במסמכי המכרז ורכישתם

- 1.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות ולרכוש אותם באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב-יפו שכתובתו: www.tel-aviv.gov.il, 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 היא תנאי להגשת הצעה, וכי אין בזכות העיון כדי לגרוע מחובת המשתתף במכרז לרכוש את מסמכי המכרז כתנאי להגשת הצעה במכרז.
- 1.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.
- 1.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם, ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457 ו/או לעו"ד שלום עובדיה בטל' מס' 03-7241460, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 - 15:00.

2. כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה

- 2.1 כנס משתתפים וסיור ייערך ביום **19/10/2022** בשעה **11:00** מפגש בכניסה לקאנטרי קהילתי כיכר העלייה, רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו (להבהרות בקשר למקום המפגש ניתן לפנות לעו"ד שלום עובדיה בטל' מס' 03-7241460).
- 2.2 ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.
- 2.3 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, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 10.11 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על-ידי המוסמכים כדין מטעמו.

2.4 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 **23/10/2022** בשעה **15:00**.

2.5 את השאלות וההבהרות יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 03-7242751, או באמצעות דוא"ל: ovadia_sh@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' - ה' בין השעות 09:00 - 15:00.

2.6 תשובות לשאלות ולבקשות להבהרות תישלחנה לרוכשי המכרז בלבד. בנוסף יפורסמו התשובות באתר האינטרנט העירוני. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהיה אחראית לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שיינתנו למשתתפים במכרז, שלא במסגרת של מענה בכתב לשאלות והבהרות, כמתואר לעיל.

3. מועד הגשת הצעות

3.1 את הצעה במכרז כאמור בסעיף 6.1 לפרק ב' בהמשך, יש למסור במסירה ידנית בכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (-1), חדר 17, ככר יצחק רבין, רחוב אבן גבירול 69 תל-אביב-יפו, עד ליום **07/11/2022** בשעה **14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

מכרז פומבי מס' 245/2022
 להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

4. **כללי**
- 4.1 השימוש שיהיה רשאי המשתתף במכרז להציע במושכר יהיה כמפורט בסעיף 6.5 לפרק זה להלן, זאת בכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני התכנון והבניה, דיני רישוי עסקים וכל הוראת דין אחרת.
- 4.2 הזוכה מתחייב להפעיל את המושכר בהתאם להוראות חוזה השכירות ובהתאם להוראות כל דין ויקיים את כל יתר התחייבויותיו על-פי מסמכי המכרז.
- 4.3 אם הזוכה במכרז ירצה לבצע עבודות כלשהן בתוך המושכר, עבודות אלו יבוצעו רק לאחר שקיבל אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה וככל שיתקבל אישור שכזה, העבודות יבוצעו על-ידי הזוכה, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, כמפורט בחוזה השכירות.
- 4.4 במועד מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה, ייערך פרוטוקול מסירה המתאר את מצב המושכר במועד מסירת החזקה, כמפורט בחוזה השכירות.
- 4.5 בתום תקופת השכירות יתחייב הזוכה לפנות ולהחזיר את החזקה במושכר לעירייה בהתאם למצב שבו הוא קיבל אותו במועד מסירת החזקה והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות.
- 4.6 השימוש במושכר והפעלתו, יהיו אך ורק בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות.
5. **בדיקות שעל המשתתף במכרז לעשות:**
- 5.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את החלקה, לרבות המושכר, מיקומם, סביבתם ומצבם. חזקה על המשתתף במכרז זה כמי שמצאם מתאימים לצרכיו.
- 5.2 על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים ו/או ההיבטים הקשורים לקבלת רישיון עסק ו/או רישיון להצבת כיסאות ושולחנות מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במושכר על-פי כל דין והוראות רשות מוסמכת.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העובדה שהעירייה היא הבעלים והמשכירה של המושכר, אין משמעה שהזוכה במכרז פטור מקיום הוראות דין כלשהן בקשר עם המושכר והפעלתו.
- 5.3 למשתתפים ולזוכה במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר לחלקה ו/או למושכר והם מוותרים על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם גלוי או נסתר כלשהם. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המוצגים במכרז בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז וכי העירייה ו/או מי מטעמה אינם אחראים על דיוקם או על שלמותם.
6. **הצעת המשתתף במכרז**
- 6.1 **כללי**
- 6.1.1 המשתתף במכרז ידפיס **שני עותקים זהים** של חוברת המכרז ויגיש אותם עם כל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 10.11 להלן, כשהם משודכים או כרוכים (כל חוברת בנפרד) בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.
- 6.1.2 המשתתף במכרז נדרש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 10.11 להלן, כשכל המסמכים חתומים על-ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז, בכל עמוד ועמוד.

6.1.3 הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.

6.2 הצעה אחת

6.2.1 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 עקיפין.

6.2.2 משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז או משתתף במכרז בעצמו.

6.2.3 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 יותר מ-25% מהשותפות.

6.2.4 לעניין סעיף זה "בן משפחה" - בן זוג, אח, הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.

6.2.5 אם תמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 6.2.2 זה, הן תפסלנה.

6.3 חוזה השכירות

6.3.1 על המשתתף במכרז לצרף להצעתו במסגרת המכרז את חוזה השכירות, חתום ומלא על-ידו.

6.3.2 הזוכה יחתום על חוזה השכירות בהתאם לאמור בסעיף 13.5 להלן.

6.3.3 ככל שיהיו שינויים מחויבים בנוסח חוזה השכירות המצורף כנספח מס' 8 למכרז, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה, אזי החוזה יחתם על-ידי העירייה והזוכה בנוסחו המתוקן כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 14.5 להלן.

6.3.4 בכפוף לחתימת הזוכה על חוזה השכירות כאמור לעיל ואישור העירייה על-פי כל דין כאמור בסעיף 1.10 לפרק א' לעיל, תחתום העירייה על חוזה השכירות. חוזה השכירות ייכנס לתוקפו במועד חתימתו על-ידי העירייה אך תקופת השכירות של המושכר תחל ממועד מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה.

6.3.5 עד מועד חתימת העירייה על חוזה השכירות, לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת הזוכה לבדו על חוזה השכירות לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. מועד חתימת חוזה השכירות על-ידי העירייה ייחשב ויירשם כתאריך חתימתו של חוזה השכירות.

6.4 התמורה

6.4.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית, נספח מס' 6 למכרז, את סכום דמי השכירות החודשיים אותם הוא מציע לשלם לעירייה עבור שכירת המושכר, לא כולל מע"מ.

6.4.2 הזוכה ישלם לעירייה את דמי השכירות בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות, בתוספת מע"מ כחוק.

6.4.3 העירייה תמסור לזוכה, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

6.4.4 דמי השכירות החודשיים בטופס ההצעה הכספית ינקבו בשקלים חדשים.

6.4.5 דמי השכירות בתקופת האופציה, ככל שתוארך על-ידי העירייה, כמפורט בסעיף 1.13 לעיל, יהיו בתוספת של 10% מדמי השכירות המוצעים, ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

6.4.6 הזוכה ישלם במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, ככל שתוארך על-ידי העירייה, את כל תשלומי המסים, הארנונה וכל אגרה אחרת על-פי כל דין, שתחול על המושכר, כמפורט בחוזה השכירות.

6.5 מטרת השכירות, השימוש במושכר וניסיון המשתתף במכרז

6.5.1 הזוכה, יתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר למטרת בית אוכל בלבד, בהתאם להוראות המכרז, בכפוף לכל דין ולנהלי והנחיות העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת ("מטרת השכירות").

למונח "בית אוכל", במכרז זה, תינתן המשמעות הקבועה בפריט 4.2 ב' - "בית אוכל", לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג-2013.

6.5.2 על המשתתף במכרז לפרט בהתאם לקבוע בתצהיר נספח מס' 7 למכרז, את ניסיונו בניהול והפעלה של בית אוכל ו/או מזנון ו/או בית קפה ו/או מסעדה, לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן.

7. תוקף ההצעה

- 7.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד ליום **07/05/2023** (כולל).
- 7.2 העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, על-פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב.

8. ערבות למכרז

- 8.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח על-פי הרשימה המפורטת בנספח מס' 3 למכרז (להלן: "ערבות המכרז"), להבטחת הצעתו במכרז, חתימתו על חוזה השכירות וקיום יתר התחייבויותיו, במועד שייקבע לכך על-ידי העירייה.
- 8.2 במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 10.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 8.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על-פי נוסח כתב ערבות המכרז, המצורף כנספח מס' 2 למכרז.
- 8.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום **07/05/2023** (כולל).
- 8.5 ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על-ידי. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ויוארך תוקף ההצעה בהתאם.
- 8.6 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון הוועדה בהצעתו כלל והיא תיפסל.
- 8.7 משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה.
- 8.8 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימצא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות בנוסח המצורף כנספח מס' 8 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 13.7 להלן.
- 8.9 בנוסף לאמור בסעיף 8.8 לעיל יובהר, כי באם הזוכה יפר התחייבויותיו, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז ולפעול כאמור בסעיף 13.7 להלן.

9. תנאי סף

- 9.1 על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון מוכח, בניהול והפעלה של בית אוכל ו/או מזנון ו/או בית קפה ו/או מסעדה, אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר (18) חודשים מתוך השנים 2018, 2019, 2020, 2021 ו-2022.
- תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה ולא יחשבו כקוטעות את רצף הניהול וההפעלה.
- 9.2 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 8 לפרק ב' למכרז.

- 10.1 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 10.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן, תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה (אף אם הוכרז זוכה), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.
- 10.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 10.4 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.
- 10.5 **במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה:**
- 10.5.1 על החברה, לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 9 לעיל.
- 10.5.2 למרות האמור לעיל, תחשב החברה כעומדת בתנאי הסף כאמור בסעיף 9.1 לעיל גם אם מנהלה ו/או מי מבעלי המניות בחברה, המחזיק בלפחות 20% מהון המניות הנפרע והמונפק של החברה, עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 10.5.3 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז 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.
- 10.6 **במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:**
- 10.6.1 על השותפות לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 9 לעיל.
- 10.6.2 למרות האמור לעיל, תחשב השותפות כעומדת בתנאי הסף כאמור בסעיף 9.1 לעיל גם אם אחד מיחידיו השותפות עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 10.6.3 תידרש חתימתם של כל השותפים ביחד וכל אחד מהם לחוד וכן, יצורף פרוטוקול מאושר כנזכר בסעיף 10.5.3 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.
- 10.7 **במקרה של הצעה משותפת של מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה):**
- 10.7.1 לפחות אחד מיחידיו המשתתף במכרז עומד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 9.1 לעיל.
- 10.7.2 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות מכרז כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, מטעם כל מגישי ההצעה המשותפת.
- 10.7.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 10.5.3 ו-10.6.3 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 10.7.4 מסמכי המכרז יחתמו 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.
- 10.7.5 בכל מקרה שמגישי הצעה משותפת יוכרזו כזוכים, תיעשה ההתקשרות בחוזה השכירות עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 10.8 העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בייסוד".
- 10.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס הצהרה על מעמד משפטי מצורף כנספח מס' 4 למסמכי המכרז. אם משתתף במכרז הינו תאגיד, על המשתתף במכרז לצרף להצעתו העתק מאומת על-ידי עו"ד של תעודת ההתאגדות של המשתתף במכרז, תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 10.5.3 ו-10.6.3.

לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

10.10 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 לנספח מס' 2 למכרז (ערבות המכרז) ולמסמכים הנוגעים לנספח מס' 6 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.

10.11 מסמכים

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

- 10.11.1 חוברת מסמכי המכרז, חתומה על-ידי המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
- 10.11.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז, המצורף לנספח מס' 1 למכרז, ממולאת וחתומה.
- 10.11.3 ערבות מכרז בנוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף לנספח מס' 2 למכרז.
- 10.11.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף לנספח מס' 4 למכרז, ממולא וחתום בצירוף כל המסמכים הנוספים הנזכרים בסעיף 10.5, 10.6 ו-10.7 לעיל, בהתאם למעמדו המשפטי של המשתתף.
- 10.11.5 תשריט המושכר, המצורף לנספח מס' 5 למכרז, חתום על-ידי המשתתף במכרז.
- 10.11.6 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, המצורפת לנספח מס' 6 למכרז, חתומה ומאומתת כנדרש שם.
- 10.11.7 פירוט ניסיון קודם של המשתתף במכרז בהתאם לקבוע בתנאי הסף שבסעיף 9.1 לעיל. דוגמת תצהיר, מצורף לנספח מס' 7 למכרז, לצורך הוכחת עמידת הצעת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבוע בסעיף 9.1 לעיל.
- 10.11.8 חוזה השכירות המצורף לנספח מס' 8 למכרז, על נספחיו.
- 10.11.9 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.
- 10.11.10 קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז, על-ידי המשתתף במכרז, או מי מטעמו.
- 10.11.11 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, חתום על-ידי המשתתף בכל עמוד ועמוד.
- 10.11.12 מעטפה עליה הודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב', עליה רשום "מכרז פומבי מס' 245/2022" בתוכה יש להגיש את כל מסמכי ההצעה, כמפורט לעיל, בשני עותקים.

10.12 למען הסר ספק, מובהר כי מסמכי המכרז בצירוף המסמכים הנזכרים לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה לבין העירייה.

11. הבהרות בקשר עם ההצעה

11.1 מבלי לפגוע מן האמור בסעיף 10.10 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, בהקשר לאמור בסעיפים 10.11.1, 10.11.2, 10.11.4, 10.11.5, 10.11.7 ו-10.11.10 לעיל.

12. תקינות ההצעה

- 12.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 12.2 כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה השכירות, או כל הסתייגות לגביהם, בין על-ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 12.3 הצעה שתוגש לאחר המועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.
- 12.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 12.5 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.

13. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 13.1 הצעות המשתתפים במכרז, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הוועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז.
- 13.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטתה.
- 13.3 חוזה השכירות ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 13.4 בין הזוכה לבין העירייה ייחתם חוזה השכירות, שהעתקו על נספחיו, מצורף כנספח מס' 8 למכרז, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כאמור לעיל. תנאי ההתקשרות עם הזוכה יהיו על-פי תנאי המכרז וחוזה השכירות (בשינויים המחויבים), על נספחיהם ולזוכה במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגינם.
- 13.5 תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על-ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות (ללא תקופת האופציה), אישורי ביטוחי השוכר נספח 5 א' ו-נספח 5 ב' לחוזה השכירות חתום על-ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח נספח 2 לחוזה השכירות. העירייה תחתום על חוזה השכירות, כמפורט בסעיף 1.11 לפרק א' למכרז.
- 13.6 אם הזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 13.5 לעיל ו/או ביתר התחייבויותיו על-פי מכרז זה, תהא הוועדה רשאית להמליץ על ביטול הזכייה במכרז. החלטת הוועדה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 13.7 במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על-פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות להתקשר עם כל משותף אחר במכרז או כל צד ג' שהוא, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על-פי מכרז זה ו/או על-פי כל דין.

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'

245/2022

להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

תאריך:

עד שעה

14:00

עיריית תל-אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו**

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז

נספח מס' 1

אל: עיריית תל-אביב-יפו

אבן גבירול 69

תל-אביב 64162הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז:

שם המכרז: מכרז פומבי מס' 245/2022 להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה, רח' רחוב העלייה 27, תל-אביב יפו

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחננו 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 07/05/2023 (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 6 א' ונספח 6 ב' לחוזה השכירות חתום על-ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח נספח 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 שהצעה מוגשת על-ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על-פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על-פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף/ החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר

חתימה וחותמת

תאריך

עיריית תל-אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו**

נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז

עיריית תל-אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו**

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות

נספח מס' 3רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות, על-פי הנוסח המקובל על העירייה:

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

עיריית תל-אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו**

נספח מס' 4 - נוסח הצהרה על מעמד משפטי

נספח מס' 4

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

א. מעמד משפטי

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

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

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

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

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

 שם משפחה

 שם פרטי

 חתימה

 תאריך

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

 תאריך

 רואה חשבון / עו"ד

עיריית תל-אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו**

נספח מס' 5 - תשריט המושכר

נספח מס' 5

תשריט המושכר

עיריית תל-אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו**

נספח מס' 6 - הצעת המשתתף במכרז

נספח מס' 6הצעת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 245/2022 להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

לאחר שעיינו במסמכי המכרז על נספחיו, אנו מציעים לשלם, תמורת שכירת המושכר, בהתאם לתנאי חוזה השכירות המצורף כנספח מס' 8 למכרז, דמי שכירות חודשיים, בסך של _____ ₪ ()
 שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.

ידוע לנו כי:

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

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

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

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

תאריך

עיריית תל-אביב-יפו

**מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו**

נספח מס' 7 - תצהיר להוכחת ניסיון המשתתף במכרז

נספח מס' 7נוסח תצהיר המשתתף במכרז להוכחת ניסיוןבהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף 10.1 לפרק ב' במכרז

1. 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:
2. המשתתף במכרז - _____, ת.ז. / מס' חברה _____ או מנהל במשתתף במכרז או בעל מניות ששיעור אחזקתו בהון הנפרע והמונפק של המשתתף במכרז (שהוא חברה) הינו לפחות 20% _____, או שותף במשתתף במכרז (שהוא שותפות) שחלקו בשותפות לפחות 20%, הינו בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של בית אוכל ו/או מזנון ו/או בית קפה ו/או מסעדה, אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר חודשים (18 חודשים), מתוך השנים 2017, 2018, 2019, 2020 ו-2021 וכמפורט בטבלה שלהלן:

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

* ככל שהניסיון אינו של המשתתף במכרז יש לפעול בהתאם לסעיף 11.5.3 או 10.6.2 או 10.7.1 לפרק ב' לתנאי המכרז.

** ככל שאין תאריך סיום הואיל והמשתתף במכרז עדיין מפעיל - יש לציין "עדיין מפעיל" בטבלה.
14. 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 בפניי _____ מס' זיהוי _____, ולאחר שהוזהרתי אודות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

_____ חתימת וחותמת עו"ד

אישור (למשתתף 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 אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי
 יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה
 דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחותמת עו"ד

* כאן ימולא שם מי שיצהיר בשם המשתתף במכרז.

מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

חלק ב'

למכרז פומבי מס' 245/2022

נספח מס' 8

חוזה השכירות על נספחיו

נספח מס' 8חוזה שכירות

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב-יפו ביום

בין: עיריית תל-אביב-יפו

(להלן: "המשכיר" ו/או "העירייה")

- מצד אחד -

ובין:

ח"פ/ת"ז/מס' תאגיד

(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

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

הואיל: והמשכיר פרסם את מכרז פומבי מס' 245/2022 כהגדרתו להלן, ביום _____ לחודש _____ שנת _____;

הואיל: ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המשכיר בישיבה מס' _____ מיום _____, החלטה מס' _____, הוכרזה הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה במכרז;

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

הואיל: והשוכר לא שילם וגם לא ישלם בעתיד, כל כספים או תמורה שהם למשכיר, שהינם בגדר דמי מפתח על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972;

הואיל: וחווה שכירות זה והשכירות על-פיו אינם מוגנים על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972.

לפיכך, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:1. המבוא, נספחים וכותרות משנה

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

1.2 הגדרות

על-פי חוזה זה, שתחל ביום מסירת החזקה לשוכר, למשך 3 שנים;	"השכירות" -	1.2.1
אופציה של המשכיר על-פי שיקול דעתו הבלעדי להאריך את השכירות בשנתיים נוספות פחות יום לאחר תום תקופת השכירות;	"האופציה" -	1.2.2
חוזה זה על כל נספחיו;	"החוזה"/"חוזה זה" -	1.2.3
חלק מחלקה 4 בגוש 9020;	"החלקה" -	1.2.4
בית אוכל, בשטח כולל של כ-127 מ"ר לפי החלוקה הבאה: 63 מ"ר- שטחי ישיבה פנים+ חוץ, 22 מ"ר- שטח עבודה והגשה הפונה לחלל הבריכה, 4 מ"ר- מבואה בין חוץ לפנים, 23 מ"ר- מטבח/ שטיפה/ אחסון/הכנות, 7 מ"ר- הדחת כלים ו8 מ"ר- מחסן.	"המושכר" -	1.2.5
קאנטרי קהילתי כיכר העלייה;	"הקאנטרי" -	1.2.6
מכרז פומבי מס' 245/2022 להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה, רח' העלייה 27 תל-אביב-יפו, אשר פורסמה על-ידי המשכיר, על נספחיו;	"המכרז"	1.2.7
מנהל אגף נכסי עיריית תל-אביב-יפו ו/או מי מטעמו;	"המנהל" -	1.2.8
מנהל/ת קאנטרי קהילתי כיכר העלייה ו/או מי מטעמו/ה;	"מנהל הקאנטרי" -	1.2.9
עיריית תל-אביב-יפו (גם: "העירייה");	"המשכיר" -	1.2.10
כהגדרתו בפריט 4.2ב' - "בית אוכל", לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג-2013; אשר ינוהל ויופעל על-ידי השוכר במושכר והכל בכפוף לקבוע במכרז ובחוזה זה;	"בית אוכל" -	1.2.11
מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו;	"מדד המחירים לצרכן" -	1.2.12
מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע כהגדרתו במכרז, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום ____ בחודש ____ שנת _____, בגין חודש ____ שנת _____;	"מדד בסיס" -	1.2.13

מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או התשלום;	"מדד קובע" -	1.2.14
שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1;	"הפרשי הצמדה למדד" -	1.2.15
ניהול והפעלת בית אוכל;	"מטרת השכירות" -	1.2.16
עבודות בתוך המושכר ככל שתבוצענה טעונות אישור מראש ובכתב של המנהל;	"עבודות פנימיות" -	1.2.17
ערבות בנקאית בנוסח נספח מס' 2 לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה;	"ערבות שכירות" -	1.2.18
ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.	"ריבית פיגורים" -	1.2.19

1.3 נספחים

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה:

תשריט המושכר;	נספח מס' 1 לחוזה -	1.3.1
נוסח ערבות השכירות;	נספח מס' 2 לחוזה -	1.3.2
טפסים לקבלת אישור לפי חוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסד המכוון למתן שירותים לקטינים, התשס"א-2001;	נספח מס' 3 לחוזה -	1.3.3
הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953;	נספח מס' 4 לחוזה -	1.3.4
אישור ביטוח עבודות השוכר;	נספח מס' 5 א' לחוזה -	1.3.5
אישור ביטוחי הקבע של השוכר.	נספח מס' 5 ב' לחוזה -	1.3.6

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

2. הצהרות השוכר

2.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את החלקה ואת המושכר, פיזית ומשפטית, לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם, בדק את התכניות החלות על החלקה ו/או על המושכר ויעודם על-פי הדין, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת פגם, מום או ברירה אחרת ביחס לחלקה ו/או למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.	2.1
2.2 השוכר מצהיר, כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במושכר על-פי הדין; ובכלל זה מצהיר השוכר, כי הוא מבין שהעובדה שהמשכיר היא	2.2

- העירייה, אין בה כדי לגרוע או לשנות מכל חובה ואחריות שחלות על-פי כל דין ונוהל בכל הנוגע להקמה והפעלה של עסק במושכר.
- 2.3 השוכר מצהיר, כי כל העבודות הפנימיות שיבוצעו במושכר, ככל שיבוצעו, וזאת לאחר אישור מראש ובכתב של המנהל, יהיו על-פי כל רישיון או היתר, ככל שיידרשו על-פי כל דין ועל חשבונו והוצאותיו של השוכר בלבד.
- 2.4 השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על-ידיו בקשר עם ביצוע עבודות פנימיות במושכר ו/או כל סכום אחר אשר שולם על-ידיו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.
- 2.5 השוכר מצהיר, כי ידוע לו כי המשכיר ו/או מי מטעמו יהא רשאי לבצע עבודות במושכר ו/או בסביבתו בכל עת שיראה לנכון, וזאת בהודעה בכתב של 72 שעות מראש, ובאופן מיידי במקרים דחופים שאינם סובלים דיחוי, ולשוכר לא תהיה כל טענה, דרישה ו/או תביעה בגין כך כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 2.6 השוכר מצהיר, כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר לחלקה ו/או למבנה ו/או למושכר ו/או לסביבת המושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 2.7 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכיר מיידי על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.
- 2.8 השוכר מצהיר כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על-פי חוזה זה.
- 2.9 השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.
- 2.10 השוכר מצהיר כי הינו עוסק מורשה וכי הוא מנהל ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, או פטור מניהולם וכי יישאר עוסק מורשה וימשיך לנהל את ספריו על-פי חוק למשך כל תקופת השכירות.
- 2.11 השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך, שהצהרותיו על-פי חוזה זה ודמי השכירות על-פי חוזה זה, הוצהרו וחושבו (לפי העניין) וכן בעבודות הפנימיות שיבוצעו על-ידיו וקיום כל התחייבות אחרת שלו על-פי חוזה זה וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות ההתאמה ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות הפנימיות על-ידיו והוא ישיב את המושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת האופציה, אם תמומש זכות הברירה על-ידי המשכיר, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור עבודות הפנימיות ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל שיערוך.
- 2.12 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומש, בהתאם לדין ולהנחיות ונהלי מנהל ההנדסה בעירייה והרשויות המוסמכות.
- 2.13 השוכר מצהיר, כי ידוע לו שאינו רשאי להגיש כל בקשה שהיא לרישום כל זכות שהיא בקשר עם המושכר במרשם כלשהו ולמשכיר נתונה הזכות הבלעדית לרישום

- כאמור ו/או לרישום כל החלטה בקשר עם הזכויות במושכר בלבד. מובהר, כי אי-מימוש זכות המשכיר לרישום כאמור, לא יקנו לשוכר זכות כלשהי לגבי בית האוכל ו/או בקניין הרוחני בו.
- 2.14 השוכר מתחייב להפעיל את בית האוכל במושכר, בהתאם לימים ולשעות הפעילות של הקאנטרי ועד 30 דקות לפני סגירת הקאנטרי, ולפי דרישת המנהל ו/או מנהל הקאנטרי, לרבות בימי שישי ושבתי, הכל בהתאם ובכפוף לתנאי רישיון העסק והוראות כל דין.
- 2.15 השוכר מתחייב לדאוג לשמור על רמת ניקיון גבוהה הן במושכר והן בסביבתו וכי ידוע לו שעליו לפנות את האשפה בעצמו למתקני אשפה מוסדרים בסביבת המושכר, או בכל מקום אחר באזור וכפי שתורה העירייה, מעת לעת.
- 2.16 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.
- 2.17 השוכר ימכור בבית האוכל מוצרים כשרים בלבד הנושאים תוויות כשרות כדין.
- 2.18 השוכר מתחייב שלא לערוך כל אירוע במושכר ובסביבתו, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 2.19 הקאנטרי יהיה רשאי להזמין כיבוד ו/או מזון לאירועים שונים המתקיימים בקאנטרי, בתיאום מראש עם השוכר, בהתאם לצורך, ועל-פי החלטת מנהל הקאנטרי, וזאת בתנאי שהמחיר ואיכות המזון המוצעים יהיו לשביעות רצונה של העירייה ו/או הקאנטרי. אין באמור לעיל כדי להטיל כל חובה על העירייה ו/או הקאנטרי להזמין מאת השוכר בלבד ואלה יהיו רשאים להזמין ו/או לרכוש מכל גורם אחר כפי שיראו לנכון.
- 2.20 השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות והנחיות מנהל הקאנטרי ובין היתר מתחייב שלא להפעיל מוזיקה בעוצמה גבוהה בשטח המושכר ובסביבתו. כן מתחייב השוכר כי השימוש במושכר לא יהא בו כדי להוות משום מטרד לעובדי ומבקרי הקאנטרי או כל אדם אחר.
- 2.21 השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם בית האוכל, כמפורט בסעיף 7 לחוזה זה.
- 2.22 השוכר מתחייב להמציא לעירייה, כתנאי לתחילת הפעלת בית האוכל, אישור ממשטרת ישראל, בהתאם להוראות סעיף 3 לחוק העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א-2001, המתייחס לכל מועסקיו של השוכר. וכן, להמציא אישור כאמור גם בהתייחס לכל מועסק חדש ו/או נוסף של השוכר בקשר עם הפעלת בית האוכל, כתנאי להעסקתו. למניעת ספק, הזוכה לא יוכל להעסיק במתחם, עובד כלשהו שלא נתקבל לגביו אישור כאמור ממשטרת ישראל.
- 2.23 השוכר מצהיר, כי הוא מכיר את הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953, לרבות הוראות סעיפים 33 ו-33א שלו, שהעתקו מצורף כנספח 4 לחוזה, והוא מתחייב לקיים את כל הוראותיו. הפרת הוראו חוק זה תיחשב הפרה יסודית של החוזה, ותקנה לעירייה, בלי 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.
- 2.24 סעיף 2 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, בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, הפקיד את ערבות השכירות כמפורט בסעיף 21 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיפים 16 ו-17 להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה, השנייה והשלישית, כמפורט ובכפוף לאמור בסעיף 8 להלן (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").
- 3.2 במעמד מסירת החזקה ייערך סיור במושכר על-ידי נציגי המשכיר ונציגי השוכר וייערך פרוטוקול של מצב המושכר במועד זה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 3.3 במעמד מסירת החזקה במושכר לשוכר וכתנאי למסירת החזקה במושכר, יחתמו השוכר ונציגי המשכיר על פרוטוקול המסירה.
- 3.4 מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר 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 או טענות כלפי המשכיר. למען הסר ספק, סירובו של השוכר לחתום על פרוטוקול המסירה, מכל סיבה שהיא, לא יגרע מן האמור לעיל בסעיף זה ויראו בחתימת המשכיר על פרוטוקול המסירה כמסירת החזקה במושכר לשוכר ועמידת המשכיר בהתחייבויותיו על-פי המכרז וחוזה זה.
- 3.5 אם לא יופיע השוכר לקבלת החזקה במושכר, במועד הודעת המשכיר, ייחשב תאריך זה כתאריך העמדת המושכר לרשותו בהתאם לחוזה זה והשוכר ייחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה וממועד זה ואילך תחולנה עליו כל הוראות חוזה זה וכל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על-פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על-פי חוזה זה ו/או הדין.
- 3.6 במועד מסירת החזקה תבוצע על-ידי הצדדים קריאת מוני המים והחשמל.

4. תקופת השכירות

- 4.1 תקופת השכירות במושכר, הינה תקופה של שלוש שנים (36 חודשים), שתחילתה במועד מסירת החזקה, בהתאם לפרוטוקול המסירה שיהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 4.2 תקופת האופציה:
- 4.2.1 למשכיר זכות ברירה (אופציה), להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 24 חודשים נוספים פחות יום, החל ממועד סיום תקופת השכירות, בהתאם לתנאי חוזה השכירות. למען הסר ספק, משכה הכולל של תקופת השכירות, כולל תקופת האופציה, ככל שתמומש זכות הברירה על-ידי המשכיר, הינה 60 חודשים פחות יום.
- 4.2.2 החליט המשכיר לממש את זכות האופציה, ייתן על כך הודעה בכתב לשוכר תשעים (90) ימים, לפני תום תקופת השכירות (להלן: "**הודעת המשכיר**").
- 4.2.3 דמי השכירות בתקופת האופציה יקבעו בהתאם לאמור בסעיף 8.11 להלן.

- 4.2.4 בכפוף להודעת המשכיר, תקופת השכירות תוארך למשך תקופת האופציה על-פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר וזאת בנוסף, בהתקיים כל התנאים הבאים במצטבר :
- 4.2.4.1 השוכר הפקיד בידי המשכיר המחאות בגין דמי שכירות עבור מלוא תקופת האופציה, ערבות שכירות לתקופת האופציה ואישורי ביטוח לתקופת האופציה.
- 4.2.4.2 השוכר מילא, בתקופת השכירות, אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן ;
- 4.2.4.3 בתקופת האופציה יחולו כל תנאי חוזה זה בשינויים המחויבים.
- 4.2.5 השוכר מצהיר בזאת במפורש, כי נלקחה על-ידיו בחשבון העובדה, שתקופת השכירות לא תוארך, עקב אי מימוש זכות האופציה על-ידי המשכיר או עקב אי התקיימות תנאי כלשהו מבין כל התנאים המנויים לעיל וכי יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, לרבות בגין הפסד רווח, אם לא תוארך תקופת השכירות, עקב אי התקיימות איזה מהתנאים הקבועים לעיל.

5. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי :

- 5.1 השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם למשכיר סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המושכר והחוזה, וכי עם פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.
- 5.2 חוזה זה, השכירות על-פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיו מוגנים 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 ותקופת האופציה ככל שתמומש, אך ורק למטרת השכירות.
- 6.2 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות ולנהוג במושכר במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת השכירות, כך שלא תהיה פגיעה במושכר על-פי חוות דעת המשכיר ובכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.
- 6.3 השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על-ידי המשכיר ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת השכירות.

- 6.4 מובהר בזאת, כי הצבת שולחנות וכסאות ו/או כל ציוד אחר, בסביבת המושכר, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות כל דין וקבלת כל היתר ו/או אישור דרוש על-פי כל דין ו/או הנחיות מוסדות העירייה המוסמכים, ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת המנהל ובתנאים שיקבעו על-ידי ועל-פי שיקול דעתו.
- 6.5 סעיף 6 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. שם בית האוכל

- 7.1 שם בית האוכל יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבונות, מסמכים רשמיים של בית האוכל וכיו"ב.
- 7.2 שילוט כלשהו לרבות שילוט עם שם בית האוכל, יוצבו בחזית ו/או על קירותיו החיצוניים של המושכר אך ורק ובכפוף לקבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר ולמיקומו, יגיש השוכר כל בקשה שיש להגישה על-פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות וכן יישא בכל אגרה ו/או היטל ו/או תשלום ו/או מס ו/או הוצאה הכרוכים בהתקנת השילוט והצבתו.
- 7.3 ככל ששילוט אשר יוצב על-ידי השוכר לא יתאם את האמור לעיל, רשאית העירייה לדרוש את הסרתו או התאמתו לאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 7.4 בנוסף לאמור לעיל, השוכר מתחייב להציב במושכר מחירון, אשר יכלול את פירוט מוצרי בית האוכל ומחיריהם וימוקם במקום גלוי ונראה לעין-כל.

8. דמי השכירות

- 8.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר, במהלך תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בגין המושכר בסך של _____ ₪* (שקלים חדשים) (להלן: **"דמי השכירות"**).
- * כאן יוכנס סכום דמי השכירות שהוצע על-ידי השוכר במסגרת הצעתו במכרז.
- 8.2 לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כחוק.
- 8.3 דמי השכירות ישולמו כל רבעון, ב-1 לחודש הראשון של כל רבעון בכל שנה בתקופת השכירות, עבור שלושת (3) חודשי אותו רבעון מראש. בגין הרבעון הראשון של שנת השכירות הראשונה ו/או שנת האופציה ככל שתהיה ישולמו דמי השכירות עם חתימת השוכר על החוזה (להלן: "ההמחאה הראשונה").
- 8.4 שלוש (3) המחאות בגין תשעת (9) החודשים האחרונים של שנת השכירות הראשונה ושמונה (8) בגין שנת השכירות השנייה והשלישית יימסרו על-ידי השוכר למשכיר במועד חתימת החוזה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לפי שלושה (3) חודשים מסכום דמי השכירות הנקובים בהצעת השוכר בבקשה להגשת הצעות, בתוספת מע"מ כחוק. מועד פירעון ההמחאה הראשונה יהיה עם חתימת השוכר על החוזה, תאריכי הפירעון של שלוש (3) ההמחאות הנותרות לשנת השכירות הראשונה, יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בשנת השכירות הראשונה. תאריכי הפירעון של שמונה (8) ההמחאות לשנת השכירות השנייה והשלישית, יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בשנת השכירות השנייה והשלישית.
- 8.5 שישים (60) ימים לפני תחילת האופציה ככל שתאושר, יפקיד השוכר בידי המשכיר שמונה (8) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות לשנת האופציה הראשונה והשנייה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל. סכום כל המחאה תהיה בסך השווה בשקלים חדשים לשלושה (3) חודשי שכירות בתוספת

- מע"מ כחוק ובתוספת 10% (עשרה אחוזים), על דמי השכירות ששולמו על-ידיו בתקופת השכירות, כמפורט בסעיף 8.11 להלן.
- 8.6 לאחר תום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "דרישת התשלום"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.
- 8.7 לכל תשלום דמי שכירות יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על-פי הדין, במועד תשלום דמי השכירות בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על-ידיו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.
- 8.8 המשכיר מצהיר כי הינו מלכ"ר.
- 8.9 המשכיר ימסור לשוכר, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות למשכיר אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.
- 8.10 תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי אגף נכסי העירייה וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו ושביו יהיו הבנקים פתוחים לעסקים. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו כקבוע בסעיף 8.3 דלעיל.
- 8.11 ככל שתמומש האופציה, על-ידי המשכיר, כמפורט בסעיף 4.2 לעיל, ישלם השוכר למשכיר, בגין כל חודש מחודשי תקופת האופציה, את דמי השכירות ששולמו על-ידיו בתקופת השכירות, בתוספת 10% (עשרה אחוזים), דהיינו סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (להלן: "דמי השכירות בתקופת האופציה"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.
- 8.12 תשלום דמי השכירות בתקופת האופציה יבוצע באופן זהה ובשינויים המחויבים, לתשלום דמי השכירות בתקופת השכירות.
- 8.13 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 8.1 עד 8.12 לעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. תשלומים אחרים

9.1 תשלומי חשמל, מים ודמי ניהול

- 9.1.1 ידוע לשוכר כי המשכיר מספק, בין היתר, תשתיות חשמל ומים במושכר, לרבות אספקה שוטפת. בהתאם לאמור לעיל, ישלם השוכר בכל חודש סך של 1,500 ש"ח (אלף חמש מאות ₪) לצורך תשלום חלקו היחסי בגין הוצאות החשמל, מים ותשלום דמי הניהול (להלן: "תשלומי חשמל, מים ודמי ניהול").
- 9.1.2 תשלומי חשמל, מים ודמי הניהול ישולמו על-ידי השוכר ישירות לקאנטרי לעיל ב- _____ לכל חודש.
- 9.1.3 ידוע לשוכר והוא מסכים לכך כי במהלך תקופת השכירות יכול ויהיו שינויים ו/או עדכונים בגובה תשלומי חשמל, מים ודמי הניהול ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
- 9.1.4 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בתשלומי חשמל, מים ודמי ניהול.

- אי חיבור המושכר לאספקת גז**
- 9.2 **אי חיבור המושכר לאספקת גז**
- 9.2.1 ידוע לשוכר כי לא יתאפשר חימום ו/או בישול בגז וכי במושכר לא קיימים ולא יחוברו אליו בלוני גז ו/או צובר גז. השוכר מצהיר ומתחייב כי החימום יבוצע רק באמצעות חימום חשמלי ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין כך.
- 9.3 השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה ונספחיו, בין אם הינם חלים, על-פי הדין, על המשכיר ובין על השוכר.
- 9.4 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל תשלומי ארנונה, וכן, כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו על-פי כל דין, על מחזיק ו/או שוכר במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, יחולו על השוכר וישולמו על-ידיו.
- 9.5 הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות או תקופת האופציה ככל שתהיה, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו על-ידי השוכר במועד שנקבע לכך על-ידי הרשויות.
- 9.6 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר, לרבות ניקיון פנים של המושכר, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר הנובעות מהשימוש שהשוכר עושה במושכר והכל באופן שהמושכר יישאר בכל עת, במצבו ביום מסירת החזקה במושכר.
- 9.7 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה (ככל שתינתן), בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות תשלומים בגין צריכת טלפון, אינטרנט וכיוצא בזה, ככל שיחולו.
- 9.8 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית תל-אביב-יפו ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על חוזה שכירות זה ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ואו כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.
- 9.9 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על-פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על-ידיו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.
- 9.10 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-ידיו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד למדד על-פי עקרונות ההצמדה כאמור בסעיף 8.2 לעיל, מיום הוצאתו על-ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על-ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים.
- 9.11 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על-ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על-ידי השוכר בלבד.

9.12 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 9.1 עד 9.11 לעיל (כולל) הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. פיגור בתשלומים

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

10.2 התייחס הפיגור לסכום ששולם על-ידי המשכיר לצד שלישי במקום השוכר, תחושב ריבית 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.

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

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

10.5 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.

11. העברת זכויות

11.1 השוכר מתחייב:

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

11.1.2 לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;

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

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

11.1.5 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;

11.1.6 לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;

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

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

- 11.1.7.2 צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה.
- 11.1.7.3 העברת זכויות בין יחידי השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.
- 11.1.8 אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.
- 11.2 זכויותיו של השוכר מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או מדרגה כלשהי.
- 11.3 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 11.1 עד 11.2 דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 11.4 המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיו כולן או מקצתן על-פי חוזה זה, וכן לשתף כל גורם או גוף בחכירה כראות עיניו (להלן: "הנעבר"), ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר ובלבד, שזכויות השוכר על-פי חוזה זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על-פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.
- 11.5 סעיף 11 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. רישיונות

- 12.1 השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל הרישיונות והאישורים הדרושים על-פי כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים או אחרים, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות והצווים מכוחו ולהשיג על חשבונו ועל אחריותו כל רישיון ואישור כאמור טרם הפעלת כל עסק במושכר, כולו או חלקו, התחייבויות השוכר על-פי סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 12.2 על השוכר מוטלת האחריות המלאה בכל הקשור בטיפול בנגישות המושכר וביצוע כל התאמות הנגישות, ככל שהן נדרשות, לרבות התאמות שנדרש להן היתר בניה, כמתחייב מחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 וכל חוק ו/או תקנה הנובעים ממנו, והכל על חשבונו והוצאותיו.
- 12.3 למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על השוכר בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות על-פי חוזה זה.
- 12.4 מודגש ומובהר במפורש, כי הצבת שולחנות ו/או כסאות ו/או כל ציוד אחר בסביבת המושכר, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות כל דין וקבלת כל האישורים, הרישיונות וההרשאות הדרושים לו על-פי כל דין ובכפוף לקבלת אישור המנהל, מראש ובכתב, להצבת השולחנות ו/או הכיסאות ו/או כל ציוד אחר. מובהר בזאת כי המנהל רשאי להתנות אישור זה בתנאים.
- 12.5 על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן על-ידי רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.

- 12.6. לא החל השוכר את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על-פי סעיף זה דלעיל, יחולו על השוכר כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא בה סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר.
- 12.7. השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר ואלה הינם בהתאם למטרת השכירות, לרבות, הנחיות 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.
- 12.8. אם 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 זכאי להסכים או לא להסכים **לכל** שינוי כנ"ל. הסכים המנהל לשינוי, יהיה השוכר רשאי לבצעו על חשבון השוכר בתנאים שהותנו על-ידי המנהל, ככל שהותנו.
- 12.9. השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו וכי בטרם הגשת הצעתו למכרז ולפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.
- 12.10. השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראייה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו.
- 12.11. סעיף 12 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. החזקת המושכר והשימוש בו

- 13.1. השוכר מתחייב:
- 11.5.1 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 מי מטעמו וכן, לבצע כל תיקון שיידרש על-ידי המשכיר ו/או מי מטעמו במושכר, תוך תקופה שיקבע המשכיר ;
- 11.5.2 להשתמש במושכר, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליו ;
- 11.5.3 לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה ;
- 11.5.4 לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו ;
- 11.5.5 להודיע למשכיר על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו מיד משנודע לו על כך ;
- 11.5.6 לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למושכר ו/או למערכותיו.

- 13.2. תיקונים כאמור בסעיף 13.1 זה יבוצעו בפועל על-ידי השוכר ועל חשבונו ואך ורק על-ידי עובדים מקצועיים.
- 13.3. מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 13.1 דלעיל ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי (אך לא חייב) לבצע במושכר כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שיציג המשכיר.
- 13.4. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ולשקוד על כך שהמושכר וכל המתקנים הקשורים בו בצורה כלשהי, יהיו ויישמרו במצב תקין, סדיר ובר הפעלה. השוכר מתחייב לשמור על 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 להשאר שינויים ו/או תוספות בהתאם לקבוע בסעיף 14.2להלן.
- 13.5. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ובמתקניו ומסביב לו ולמנוע כל הצטברות של אשפה על-ידי פינויה המיידית למתקני האשפה מוסדרים בסביבת המושכר או בכל מקום אחר וכפי שתורה העירייה מעת לעת ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המשכיר, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.
- 13.6. השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן על חזית המושכר, או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש. 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, יגיש השוכר לרשויות המוסמכות ויישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.
- 13.7. אנטנות למיניהן יותקנו במושכר אך ורק בהסכמת המשכיר מראש ובכתב, ובתנאים שייקבעו על-ידי.
- 13.8. באחריות השוכר לרהט את המושכר, על חשבונו והוצאותיו, בכל הציוד הדרוש לצורך ניהול והפעלת בית האוכל (להלן: "ריהוט וציוד השוכר"). בתום תקופת השכירות ו/או האופציה, ככל שתחול, השוכר מתחייב לפנות את ריהוט וציוד השוכר ולהשאיר את המושכר נקי, מסויד וצבוע.
- 13.9. בכפוף לאמור בסעיף 6.4 לחוזה, השוכר יהיה רשאי להציב על חשבונו שולחנות וכסאות בשטח הלובי הצמוד למושכר, בכפוף לתנאי רישיון העסק ובהתאם להוראות כל דין, וכן בתיאום ובאישור מראש ובכתב של מנהל הקאנטרי; מובהר כי באחריות השוכר לשמור על הניקיון בסביבת המושכר. השוכר מתחייב לקבל אישור מראש ובכתב ממעצבי הקאנטרי לעיצוב בית האוכל ובחירת הריהוט. עיצוב וריהוט בית האוכל, פנים וחוף צריך להיות מותאם לרוח המקום לסגנון האדריכלי ועיצוב הפנים.
- 13.10. השוכר מתחייב להפעיל את בית האוכל במושכר, בהתאם לימים ולשעות פעילות של הקאנטרי ועד 30 דקות לפני סגירת הקאנטרי, וכן על-פי דרישת המנהל ו/או מנהל הקאנטרי, לרבות בימי שישי ושבת, הכל בהתאם ובכפוף לתנאי רישיון העסק והוראות כל דין.

- 13.11. השוכר מתחייב כי על המוצרים המפורטים להלן, ככל שיהוו חלק מן המוצרים הנמכרים בבית האוכל, תחול הגבלה על מחיריהם, כדלקמן: (א) קפה הפוך / שחור / תה / שוקו בכוס 250 סמ"ק - לא יעלה על 5 ₪; (ב) מים מינרליים (בקבוק חצי ליטר) - לא יעלה על 5 ₪; (ג) ארטיק קרח - לא יעלה על 3 ₪; (ד) בייגל חם - לא יעלה על 8 ₪; ו-(ה) פיתה/כריך עם חומוס/סלטים, במשקל מינימאלי שלא יפחת מ-170 גרם - לא יעלה על 12 ₪. הסכומים הנ"ל כוללים מע"מ. המחירים יעודכנו בהתאם לשינויים במחירון העירוני. כמו כן, השוכר ייתן הנחה בשיעור של 15% על תפריט בית האוכל לעובדי עיריית תל-אביב-יפו ולעובדי הקאנטרי.
- 13.12. בחודשי הקיץ, השוכר יהיה רשאי להפעיל עגלת קפה/מזנון חיצוני, מחוץ למושכר בשטח הקאנטרי, על חשבונו והוצאותיו, בכפוף לתנאי רישיון העסק ובהתאם להוראות כל דין, וכן באישור מראש ובכתב של מנהל הקאנטרי.
- 13.13. השוכר ימכור בבית האוכל מוצרים כשרים בלבד הנושאים תוויות כשרות כדין.
- 13.14. השוכר יקפיד על טריות המוצרים, טיבם ואיכותם ועל ניקיון מוחלט במושכר ובסביבתו ויאחסן את המוצרים ויטפל בהם בהתאם לתקנות והנחיות משרד הבריאות.
- 13.15. השוכר מתחייב שלא לערוך כל אירוע במושכר ובסביבתו, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 13.16. הקאנטרי רשאי להזמין כיבוד ו/או מזון לאירועים שונים המתקיימים בקאנטרי, בתיאום מראש עם השוכר, בהתאם לצורך, ועל-פי החלטת מנהל הקאנטרי, וזאת בתנאי שהמחיר ואיכות המזון המוצעים יהיו לשיעור רצונה של העירייה ו/או הקאנטרי. אין באמור לעיל כדי להטיל כל חובה על העירייה ו/או הקאנטרי להזמין מאת השוכר בלבד ואלה יהיו רשאים להזמין ו/או לרכוש מכל גורם אחר כפי שיראו לנכון.
- 13.17. השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות והנחיות מנהל הקאנטרי ובין היתר מתחייב שלא להפעיל מוזיקה בעוצמה גבוהה בשטח המושכר ובסביבתו. כן מתחייב השוכר כי השימוש במושכר לא יהא בו כדי להוות משום מטרד לעובדי ומבקרי הקאנטרי או כל אדם אחר.
- 13.18. השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם בית האוכל, כמפורט בסעיף 7 לחוזה זה.
- 13.19. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו לבקר במושכר בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למושכר.
- 13.20. השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א בטיחות ובטחון, וירכוש על חשבונו, על-פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הג"א.
- 13.21. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שייעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לכל צד ג' שהוא בתחומי המושכר.
- 13.22. השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הנ"ל, כולן או חלקן.

13.23. השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפותו בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכיר בשל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר לעיל. המשכיר לא יהיה אחראי אחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר למעט אם המעשה או המחדל נעשה על-ידי המשכיר, או מי מטעמו.

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

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

13.26. כל נושא הטיפול השוטף והקבוע הנוגע וקשור במישרין ובעקיפין לתפעול ניהול, פקוח, בקרה, צורכי שיפור ודרישות תחזוקה בנכס – בית אוכל, יטופל בסמכות ובאחריות ובאופן ישיר מול מנהל הקאנטרי. בין היתר במסגרת היומיומית, המערכתית עונתית ושנתית, השוטפת והקבועה, באחריותו של מנהל הקאנטרי להחלטה בנושא. למעט הניהול הנכסי של בית האוכל (ההתחייבויות הנכסיות ומימוש השכירות על היבטי החוזה והמכרז) אשר יטופל על ידי אגף נכסי העירייה.

13.27. סעיף 13 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. איסור ביצוע שינויים במושכר

14.1. השוכר מתחייב, כי יבוצעו על-ידי עבודות פנימיות (ככל שיבוצעו) אך ורק בהתאם להסכמות המנהל מראש ובכתב ולשביעות רצונו של המנהל.

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

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

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

14.5. סעיף 14 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. אחריות השוכר

15.1. העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידיים עירוניים, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא, לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו לשוכר ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לכל אדם אחר שיימצא בנכס, אלא אם כן הנזק ו/או הפגיעה נגרמו בזדון בידי

העירייה ו/או כל הפועל מטעמה לרבות תאגידים עירוניים, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה, טענה ודרישה בגין נזק ו/או פגיעה כאמור כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, החורגת מאחריותם כאמור לעיל.

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

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

15.4. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב שהם עלולים להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או שישלמו, לרבות במסגרת תביעה אזרחית או פלילית שתוגש נגדם, בגין כל נזק אשר הינו באחריותו של השוכר לפי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, וכן בגין כל הוצאות 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 (שלושים) ימים ממועד קבלת דרישתם הראשונה בכתב של העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים. העירייה תודיע לשוכר אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה ותאפשר לשוכר, ככל שהדבר תלוי בה, לנהל את ההליך המשפטי בקשר לאמור.

16. ביטוחי עבודות במושכר

16.1. בכפוף להוראות החוזה בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר ואם תבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על-ידי השוכר או על-ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי העירייה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 5 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, אם אישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹.

¹ גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

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

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

17. ביטוחי קבע

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

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

17.1.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: _____ ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לכלול את העירייה בגין אחריותה כבעלת המושכר ו/או בגין אחריות שתוטל עליה עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

17.1.3. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר על-פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על-פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"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 לשפות את העירייה, אם נקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי לעירייה ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

17.1.4. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי הרשאה, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לעירייה] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על-פי סעיף 17.1.1 לעיל או למושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 17.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת

₪ 4,000,000	₪ 400,000	מעל 1,000,000
-------------	-----------	---------------

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

שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המפעיל עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על-ידי העירייה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידי עירוניים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים במבנה הקאנטרי אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה הקאנטרי נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.1.5. **ביטוח חבות המוצר** המבטח את אחריות השוכר על-פי דין בגין אובדן או נזק, שייגרמו בקשר עם או עקב השירותים, בגבול אחריות של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין חבות, אשר תוטל על העירייה עקב השירותים, בכפוף לסעיף בדבר "אחריות צולבת". הביטוח כולל תקופת גילוי בת 12 חודשים לאחר תום תקופת הביטוח, בתנאי כי לא נערך על-ידי השוכר, ביטוח חלופי, המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע: _____³.

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

17.2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על השוכר להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת ציוד כלשהו למושכר (זולת רכוש ו/או ציוד הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 16 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 6 ב' ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת רכוש או ציוד כלשהו למושכר (זולת רכוש או ציוד הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 16 לעיל), ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

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

17.4. אם לדעת השוכר קיים צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידי עירוניים, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות

קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

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

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

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

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

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

17.10. לעירייה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בחוזה זה. זכות העירייה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי חוזה זה או על-פי דין.

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

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

18. פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד

18.1. השוכר מתחייב בתום תקופת השכירות או בתום תקופת האופציה, אם תמומש, או בכל מקרה של ביטול או סיום השכירות, על-פי הוראות חוזה זה ונספחיו, מכל

סיבה שהיא, להחזיר את המושכר לידי המשכיר כשהמושכר חופשי מכל אדם ומכל חפץ ללא כל השהייה או מניעה, וזאת, במצבו במועד מסירת החזקה ו/או במועד ביצוע עבודות פנימיות אם בוצעו כאלה, ולאחר שביצע ניקיון יסודי במושכר בהתאם למטרת השכירות.

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

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

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

18.3 הסכומים הנ"ל, יהוו דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על-ידי הצדדים בהתחשב בכל נסיבות העניין, אין ולא יהיה בתשלום על-פי הסעיפים לעיל, כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או לפגוע בכל זכויותיו האחרות של המשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין ובזכותו לתבוע את פינוי המושכר והחזרתו כאמור.

18.4 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.

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

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

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

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

- 19. פינוי או נטישה מוקדמים** .19
- 19.1. 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 23 להלן.
- 19.2. עזב השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת האופציה (אם מומשה), בין אם עשה זאת מרצונו החופשי, ובין אם התקיימה עילה לפינוי על-פי הוראות חוזה זה ובין אם מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, ישלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים וכל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה (להלן: "התשלומים") עד לתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר.
- 19.3. התשלומים יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על-פי דין ו/או על-פי הוראות חוזה זה.
- 19.4. הוראות סעיף זה יחולו בין אם השכיר המשכיר את המושכר לאחר העזיבה ובין אם לאו.
- 19.5. במקרה של ביטול החוזה על-ידי המשכיר לא יראו ביטול זה כחל על הוראות סעיף זה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהודעת הביטול ובלבד שהביטול נעשה באשמת השוכר.
- 20. שלילת נציגות השוכר** .20
- 20.1. שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או המקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא.
- 20.2. השוכר מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם השוכר את התחייבויותיו על-פי חוזה זה, הינם עובדיו של השוכר בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של השוכר. השוכר בלבד יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות מיסים מכל מין וסוג שהוא, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, ניכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר.
- 20.3. אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד - מעסיק.
- 21. ערבות השכירות** .21
- 21.1. לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר על-פי חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינוי, תשלום דמי השכירות, במשך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, פיצויים וכל תשלום אחר שהשוכר התחייב לשלם ו/או החל על השוכר על-פי חוזה זה, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה על-ידי וכתנאי למסירת החזקה במושכר או חלק ממנו, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש על-פי דרישה בלבד בסך של ארבעה (4) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח

המצורף כנספח 2 לחוזה זה (להלן: "ערבות השכירות"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) ימים לאחר תום תקופת השכירות והאופציה אם תהיה.

- 21.2. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבות שכירות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד, שהשוכר ידאג להארכת תוקף ערבות השכירות מעת לעת לפחות שלושים (30) ימים לפני מועד פקיעתה של ערבות השכירות הכל לשביעות רצונו של המנהל.
- 21.3. לא המציא השוכר ערבות שכירות חליפית או כתב הארכת ערבות השכירות במועד הנקוב לעיל, יהא המשכיר רשאי לחלט את ערבות השכירות וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב לשוכר על כוונתו לעשות כן, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות השכירות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות שכירות חדשה.
- 21.4. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.
- 21.5. מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על-ידי השוכר, יהא המשכיר זכאי לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על-ידי השוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות השכירות כל סכום אותו חייב השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.
- 21.6. מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיף 21.5 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד על-פי דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות השכירות כמפורט לעיל ולשביעות רצונו המלאה של המנהל. המשכיר יחזיר לשוכר כנגד הפקדת ערבות השכירות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידי ממימוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות השכירות.
- 21.7. מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות השכירות ו/או מימושה, משום ויתור מצד המשכיר על זכות לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.
- 21.8. אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על-ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במושכר עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע מחבויית השוכר על-פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על-פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין.
- 21.9. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות השכירות ו/או במימושה על-ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על-פי חוזה זה או על-פי דין.
- 21.10. מימוש ערבות השכירות על-ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על-פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על-ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל החוב של השוכר למשכיר.

- 21.11. חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 21.12. תשעים (90) ימים לאחר תום תקופת השכירות או תקופת האופציה, בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על-פי החוזה, לרבות התחייבויותו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, תשלום בגין ביצוע תיקונים במושכר, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על-פי הוראות חוזה זה והדין, יחזיר המשכיר את ערבות השכירות לשוכר.
- 21.13. סעיף 21 זה על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

22. הפרות וסעדים

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

23. ביטול החוזה וסימומו מוקדם

- מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את החוזה, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על-ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות חוזה זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 23.1. השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית;
- 23.2. השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על-ידי המשכיר;
- 23.3. כל הפרה של הוראות חוזה זה על-ידי השוכר, אם תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה על-ידי השוכר;
- 23.4. הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר;
- 23.5. הוטל עיקול על נכסי השוכר, באופן שיש בעיקול כדי לפגוע באפשרותו לעמוד בהתחייבויותיו על-פי חוזה זה והכל במקרה שהעיקול לא בוטל תוך ששים (60) ימים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יראו בעיקול חשבון השוכר כעיקול שיש בו כדי לפגוע באפשרותו של השוכר לעמוד בהתחייבויותיו כאמור;

23.6. אם השוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לשוכר מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של השוכר מרישום כלשהו המתנהל על-פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על-ידי השוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל;

23.7. אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שישים (60) ימים ממועד הגשתה;

23.8. ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך שלושים (30) ימים ממועד הינתנו;

23.9. השוכר המחח ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר, בניגוד להוראות בחוזה זה;

23.10. השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;

23.11. השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו על-פי חוזה זה.

24. סמכות שיפוט

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

25. הדין החל

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

26. הוראות כלליות

26.1. חוזה זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על-ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.

26.2. עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של חוזה זה אשר נעשו, אם נעשו, על-ידי המשכיר, או נציגיו, או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחים, יגבר האמור בנספחים.

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

26.4. הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכיר ו/או של השוכר על-פי חוזה זה לא יהיו בשום מקרה כוויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהוי כלפיהן.

26.5. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על-פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות

- על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 26.6. כל תשלום החל על השוכר על-פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על-פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.
- 26.7. השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלומם הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין. המשכיר יהא רשאי לקזז כל סכום אותו חב השוכר למשכיר וזאת מכל סכום מכוח כל הסכם שנחתם בין הצדדים, לרבות בדרך חילוט הערבות כולה או מקצתה.
- 26.8. אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על-פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.
- 26.9. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.
- 26.10. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
- 26.11. אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על-פי חוזה זה על השוכר, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על השוכר וישולמו על-ידיו.
- 26.12. השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל על-פי חוזה זה על השוכר.
- 26.13. 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 שנתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש.

27. כתובות והודעות**27.1. הודעות**

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

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

27.2. כתובות הצדדים

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

27.2.2. **השוכר - הנמען:**

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

אישור (כאשר השוכר הינו תאגיד)

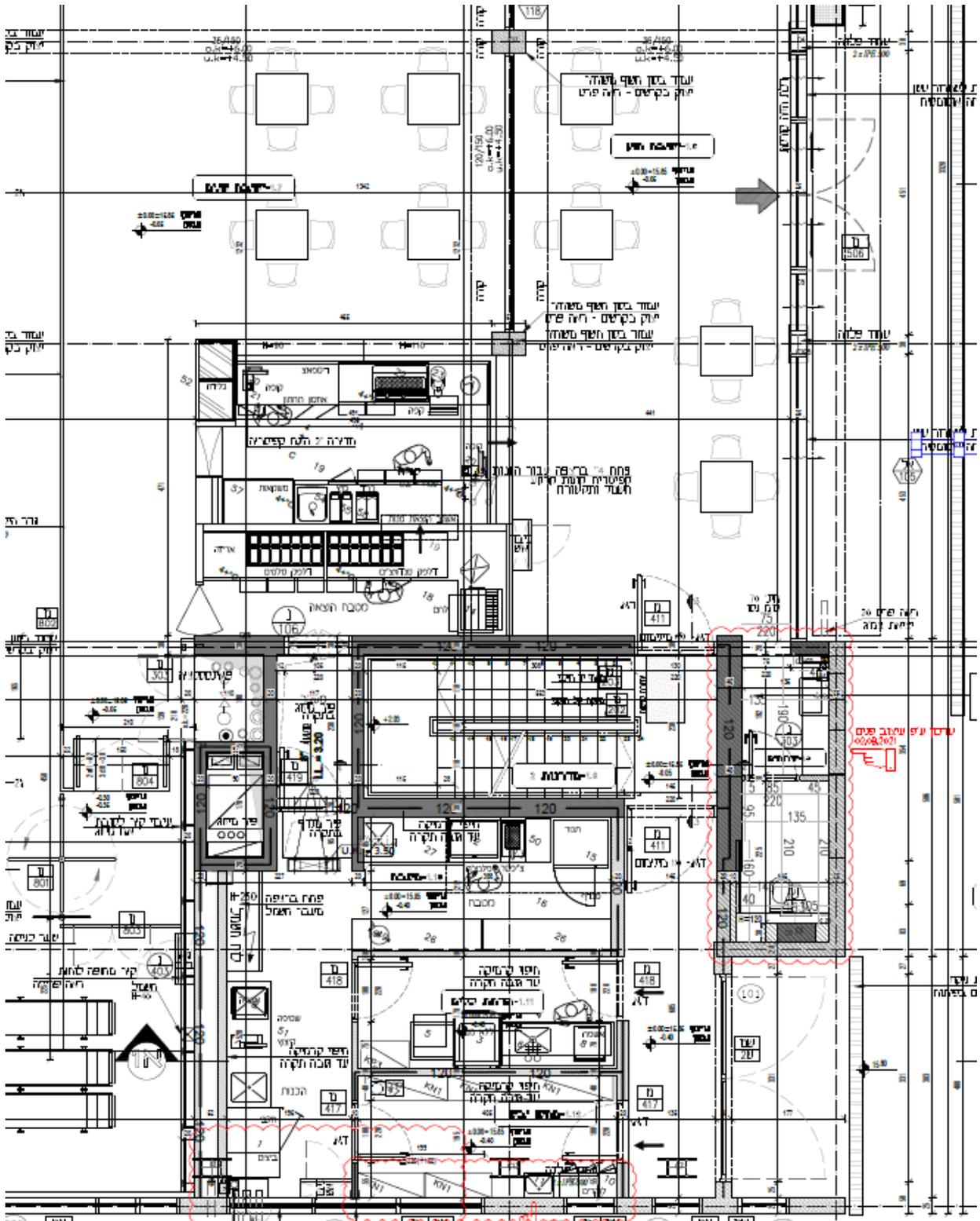
אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של השוכר, מאשר בזאת כי _____ ת"ז _____ ו- _____ ת"ז _____, אשר חתמו בפני על חוזה זה ונספחיו בשם השוכר, הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו, וכי נתקבלה החלטה כדין על-ידי השוכר להתקשר בחוזה זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום בשם השוכר על חוזה זה ונספחיו.

עו"ד,

מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

נספח מס' 1 לחוזה השכירות - תשריט המושכר

נספח מס' 1 לחוזה השכירות תשריט המושכר



מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

נספח מס' 2 לחוזה השכירות - נוסח ערבות השכירות

מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

נספח מס' 3 לחוזה השכירות - טפסים לקבלת אישור לפי חוק למניעת העסקה של עברייני
מין במוסד המכוון למתן שירותים לקטינים, התשס"א-2001

נספח מס' 4 לחוזה השכירות

מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

נספח מס' 4 לחוזה השכירות - הוראות סעיפים 33 ו-33א לחוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953

נספח מס' 4 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)
- (א) המעביד נער באחד מאלה –
- (1) בניגוד להוראות סעיפים 2(א), (ב) ו-ג), 2 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) המעביד 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)

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

- (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" פירושו -פנקס שהוצא על פי סעיף 28;

"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 כמועבד ואת מי שהנער עובד אצלו רואים כמועבדו 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 עובד ומעביד 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, כהעבדה, אף אם לא נתקיימו בהעסקה יחסי עובד ומעביד, ואף אם ההעסקה היתה חד-פעמית, וזאת בין 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)

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

(ב) ילד שמלאו לו 15 שנה וחל עליו לימוד חובה לפי חוק לימוד חובה, תשי"ט-1949 (בסעיף זה -לימוד חובה), לא יועבד 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, תשי"ט-1949;

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

(ב1) צעיר ומי שמלאו לו 18 שנה שחל עליהם לימוד חובה לא יועבדו בשעות הלימודים אלא בהתקיים לגביהם האמור בפסקאות (1), (3) או (4) שבסעיף קטן (ב).

(ג) שר העבודה רשאי להתיר העבדת ילד שמלאו לו 14 שנה וניתן לגביו פטור לפי סעיף 5 לחוק לימוד חובה, תשי"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)

(א) ילד שמלאו לו 14 שנה, מותר להעבידו 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 להעביד ילד כאמור; תקנות כאמור, או מקצתן, יכול שיחולו גם על העבדת ילד לפי סעיף 2(ג).

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

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

- (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2(א), אין להעביד ילד שטרם מלאו לו 15 שנים, בהופעה ציבורית, אמנותית או לצורכי פרסום, או בצילומים לצורכי פרסום.
- (ב)⁴ על אף הוראות סעיף קטן (א) וסעיף 2, רשאי שר העבודה והרווחה לתת היתר, לתקופה מוגבלת, להעבדתו של ילד פלוני או לתיווך להעבדתו של אותו ילד, בהופעה או בצילומים כאמור בסעיף קטן (א), ובלבד שלא יינתן היתר להעבדה 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)
- ילד, אף אם מלאו לו 15 שנה, לא יועבד 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, העבדת ילד או צעיר בעבודות, בתהליכי ייצור או במקומות עבודה שהעבודה בהם עלולה לדעתו, לפגוע בבריאותם, שלומם או בהתפתחותם הגופנית, אף אם העבדתם 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 העבדתו אינה אסורה על פי הסעיפים הקודמים.
- 3.8 **סעיף 11 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "אישור רפואי להעבדה"** (תיקון: תשנ"ח)
- (א) לא יועבד נער אלא אם כן נבדק בדיקה רפואית, ורופא המשפחה שבדק אותו נתן אישור רפואי להעבדתו.
- (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;
- (2) לא יועבד 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; האישור יירשם בפנקס העבודה של הנער.

- 3.9 **סעיף 11 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודה זמנית"** (תיקון: תשל"ג, תשנ"ח)
- 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 להעבדתו 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)
- (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, בפנקס העבודה של הנער, כל הגבלה בעבודה וכל שינוי לרעה במצב בריאותו של הנער, ויביא אותם לידיעת ההורים, המעביד, לשכת העבודה לנוער כמשמעותה בחוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959, 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)
- (א) העלתה בדיקה רפואית על פי סעיפים 11(ב) ו-12 כי –
- (1) (נמחקה);
 - (2) הנער אינו מתאים מבחינה רפואית לעבודה בה הוא מועבד;
 - (3) העבודה בה מועבד הנער משפיעה לרעה על מצב בריאותו – ימסור המוסד הרפואי המוסמך הודעה בכתב למפקח עבודה אזורי.
- (ב) מפקח העבודה האזורי ישלח העתק של ההודעה לאחד מהורי הנער, ואם נאמר בהודעה שהנער אינו מתאים לעבודה בה הוא מועבד, יישלח העתק גם למעבידו של הנער וללשכת העבודה הכללית שבאזור הוא מועבד.
- 3.12 **סעיף 14 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור העבדה לאחר קבלת הודעה"**
- קיבל המעביד העתק הודעה בהתאם לסעיף 13, יחדל להעביד 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, תשי"ע)
- (א) לא יועבד נער יותר משמונה שעות עבודה ליום וארבעים שעות עבודה לשבוע.
- (א1) 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 שיועבד 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 יועבד נער יותר משבע שעות עבודה.
- (ג) "שעות עבודה" פירושו -הזמן שבו עומד הנער לרשות העבודה לרבות הפסקות קצרות ומוסקמות 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 יועבד נער במנוחה השבועית.
4. (ב) (1) המנוחה השבועית של הנער היא לפחות שלושים ושש שעות רצופות ותכלול - לגבי נער יהודי - את יום השבת;
5. (2) לגבי נער שאיננו יהודי - את יום השבת או את היום הראשון או את היום הששי בשבוע, הכל לפי המקובל עליו כיום המנוחה השבועית שלו.

- 5.1 **סעיף 22 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקות"**
- (א) הועבד 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.
- (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 הכרח לתהליך העבודה או להפעלת הציוד והשימוש בו, והנער נדרש על ידי מעבידו להישאר במקום העבודה; במקרה זה ייחשב זמן ההפסקה כחלק משעות העבודה.

- 5.2 **סעיף 22א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקה לשם שימוש בחדר שירותים"**
(תיקון: תש"ע)

- (א) נער זכאי, במהלך יום עבודתו, להפסיק את עבודתו לשם שימוש בחדר שירותים, בהתאם לצרכיו.
- (ב) (1) המעביד יוודא 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 מעביד 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.

- 5.3 **סעיף 24 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור עבודת לילה"** (תיקון: תשנ"ה)

- (א) נער לא יועבד ולא ירכול בלילה.
- (ב) בסעיף זה, "לילה", לגבי ילד וצעיר שחוק לימוד חובה, תש"ט-1949, חל עליהם - פרק זמן של 12 שעות שבין 00:00 ובין 08:00 ולגבי צעיר שחוק חינוך חובה, תש"ט-1949, אינו חל עליו, פרק זמן של 10 שעות שבין 06:00 ו22:00 ובין 06:00.
- (ג) על אף האמור בסעיף 1(ב) רואים נער כמועבד, לענין סעיף זה, גם אם הוא עובד בבית ספר מקצועי.

5.4 **סעיף 25⁵ לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "היתר עבודת לילה"** (תיקון: תשכ"ג, תשל"ג, תשנ"ח, תשס"ז, תשס"ח)

- (א) שר העבודה רשאי להתיר העבדת צעיר עד שעה 23.00 במקום שבו עובדים במשמרות.
- (ב) (1) ניתנה החלטה על שעת חירום, רשאי שר התעשייה המסחר והתעסוקה להתיר העבדת 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;
- (ב) הוצאת צו הקורא ליוצאי צבא להתייצב לשירות מילואים לפי סעיף 8 לחוק שירות המילואים, התשס"ח-2008;
- (ג) הכרזה על אירוע אסון המוני 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 העבדתו 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 העבדת צעיר עד שעה 24.00 בחקלאות או במפעל תעשייה שבהם עובדים במשמרות ותנאים מיוחדים מצדיקים זאת; כן רשאי שר העבודה להתיר העבדת צעיר משעה 05.00 בעבודה חקלאית עונתית שבה מקדימים להתחיל בעבודה.

5 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.

מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

נספח מס' 5 א' לחוזה השכירות - נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר

נספח 5 א' - אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם המשכיר: עיריית תל-אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ת"ז/ח"פ	רחוב העליה 27, תל אביב-יפו	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר / בעל המקרקעין
ח"פ	מען: _____ תל-אביב		

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטב ע	סכום					
318, 309, 308 (ויתור על תחלוף כלפי, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 328, 316, 314, 313		יש לעדכן סכומים בהתאם לטבלה בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות					כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):
	כלול						גניבה ופריצה
	נ						רכוש עליו עובדים
	נ						רכוש סמוך
	נ						רכוש בהעברה פינוי הריסות
318, 329, 302, 315, 312, 322, 328, 307, 321	נ	יש לעדכן סכומים בהתאם לנוסחה שבהערת שוליים 1 בסעיף הביטוח					צד ג'

כיסויים							
		בהסכם					
		20,000,000					אחריות מעבידים
318	☑						
328							
309							
							אחר

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח א):
096- שכירויות והשכרות
074- שיפוצים

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

חתימת האישור
המבטח:

מכרז פומבי מס' 245/2022
להשכרת והפעלת בית אוכל בקאנטרי קהילתי כיכר העלייה
רחוב העלייה 27, תל-אביב-יפו

נספח מס' 5 ב' לחוזה השכירות - נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר

נספח 5 ב' - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים	
<p>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.</p>			
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*
<p>שם המשכיר: עיריית תל-אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים</p> <p>ח"פ</p> <p>מען: אבן גבירול 69, תל-אביב</p>	<p>שם השוכר: _____</p> <p>ת"ז/ח"פ</p> <p>מען</p>	<p><input type="checkbox"/> נדל"ן</p> <p><input type="checkbox"/> שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> אספקת מוצרים</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות בנכס המצוי בקאנטרי קהילתי כיכר עליה, ברח' העליה 27, תל-אביב-יפו, לצורך הפעלת בית אוכל</p>	<p>מעמד מבקש האישור*</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> משכיר / בעל המקרקעין</p> <p><input type="checkbox"/> שוכר</p> <p><input type="checkbox"/> זכיון</p> <p><input type="checkbox"/> קבלני משנה</p> <p><input type="checkbox"/> מזמין שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> מזמין מוצרים</p> <p>אחר: _____</p>

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

כיסויים							
319 328	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
302 304 328 332 (12 חודשים)	₪	500,000					אחריות המוצר
							אחריות מקצועית
309 328 308 (ויתור על תחלוף כלפי, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) ,313,314,316	₪						אחר-אובדן תוצאתי

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

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

חתימת האישור המבטח:
