

עיריית תל-אביב-יפו

יח' שיווק ומכרזים - אגף נכסי העירייה

עיריית תל-אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

פברואר 2024

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-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 -** ההצעה הכספית של המשתתף במכרז ;
- נספח מס' 6 -** תצהיר המשתתף להוכחת ניסיון המשתתף במכרז ;
- נספח מס' 7 -** נוסח אישור רואה חשבון בדבר היעדר הערת "עסק חיי"
- נספח מס' 7א -** נוסח תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 ;

חלק ב'

נספח מס' 8 - נוסח חוזה השכירות ;

נספחי חוזה השכירות :

- נספח מס' 1 -** תשריט מיקום ושטח המושכר ;
- נספח מס' 2 -** נוסח ערבות השכירות ;
- נספח מס' 3 א' -** נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר ;
- נספח מס' 3 ב' -** נוסח אישור ביטוחי הקבע של השוכר ;
- נספח מס' 4 -** הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953 ;

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

פרק א' - תיאור כללי

1. פתיח

- 1.1 מדינת ישראל ועיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הינם הבעלים הרשומים של שטח בן כ- 189 דונם, על כל הבנוי והנטוע עליו, המהווה את מתחם גני שרונה (דרום הקריה) והידוע גם כחלקה 27 בגוש 7101 בתל אביב (להלן: "החלקה").
- 1.2 מתחם גני שרונה כולל על פי תב"ע 3000 המאושרת במקום (להלן: "התב"ע"), שטחים המיועדים בין היתר למגורים, מסחר ומשרדים ובמרכזו של המתחם מצוי שצ"פ, המסומן בתב"ע כמגרשים ג2 ו- ג3, ובו מבנים לשימור המהווים שריד למושבת הטמפלרים שהייתה קיימת במקום בשלהי המאה ה- 19 (להלן: "מתחם המבנים לשימור").
- 1.3 על חלק מן החלקה, בנוי, בין היתר, מבנה לשימור מס' 108, בכתובת אלעזר דוד 22 מתחם שרונה, המבנה כולל בתוכו את מוזיאון "בית הבד" ההיסטורי וחלק נוסף בו המהווה את בית הקפה. בית הקפה כולל קומת קרקע בשטח של כ- 45 מ"ר, קומת גלריה בשטח של כ- 58 מ"ר, חצר פתוחה בשטח של כ- 45 מ"ר, מחסן בקומה תת קרקעית צמודה הכולל שטח טכני המשותף למוזיאון "בית הבד" (להלן: "המושכר" ו/או "בית הקפה") החלק מהמבנה שהינו המושכר תחום בקו שחור מעובה על גבי התשריט המהווה את **נספח מס' 1** לחוזה השכירות. מובהר כי התשריט למכרז הינו לצורכי התמצאות ונחות בלבד.
- 1.4 בהתאם להסכמות בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל בשם מדינת ישראל, **נחתמו הסכמים** ביום 30/03/2009 וביום 02/11/2009 וכן ניתנה הבהרה ביום 15/06/2011, לפיו מבנה מס' 108 עבר לחכירת העירייה (להלן: "המבנה" ו/או "בית הבד") והעירייה רשאית להחכיר, להשכיר ולנהל את המבנה.
- 1.5 העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת המושכר למטרת ניהול והפעלת בית קפה, כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכהגדרתו לעניין רישוי עסקים למונח "בית קפה", במכרז זה, תינתן המשמעות הקבועה בנספח למפרט אחיד 4.2 ב' - בית קפה. והזוכה יהא רשאי להפעיל את המושכר בהתאם לשימושים 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 כדין על-ידי רשות הרישוי המוסמכת ובהתאם להוראות חוזה השכירות, כהגדרתו בסעיף 1.9 להלן.
- 1.6 מובהר בזאת כי הזוכה במכרז יהיה רשאי לעשות שימוש בסביבת המושכר לצורך הצבת כיסאות ושולחנות בלבד ובכפוף לקבלת רישיון עסק כדין ע"י רשות הרישוי המוסמכת ועפ"י תנאי רישיון העסק, ככל ויאושר ועפ"י הוראות כל דין וכן בכפוף לשמירה על סביבה נקייה מכל דבר העלול לייצר מטרד/ הפרעה לכניסה/ יציאת מבקרים ממוזיאון בית הבד הממוקם בסמוך למושכר.
- 1.7 בצמוד לחלק המבנה המושכר, קיים מרתף לשימוש מחסן בקומה תת קרקעית ("הקומה הטכנית"). הכולל גם מתקנים טכניים כגון מים, מערכת חשמל ומזגני אוויר השייכים בחלקם למוזיאון "בית הבד".
- 1.8 במושכר מצויים ציוד ומתקנים, כהגדרתם בנספח 5 לחוזה השכירות. למען הסר ספק, העירייה לא מתחייבת על טיב ואיכות הציוד והמתקנים ובאחריות השוכר לתקן כל ליקוי ו/או קלקול ו/או נזק ו/או פגיעה שייגרם לציוד ולמתקנים על חשבונו בלבד ולהחזירם תקינים, נקיים וראויים לשימוש, כפי שקיבלם בכפוף לבלאי שימוש סביר והעירייה לא תהא אחראית בגין תיקונם.
- 1.9 ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור העירייה על-פי כל דין, לרבות אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק.
- 1.10 לאחר ובכפוף לקיום כל התנאים הקבועים בסעיף 7.3.4 בפרק ב' להלן, תחתום העירייה על חוזה השכירות **נספח מס' 8** למכרז (לעיל ולהלן: "חוזה השכירות"), בכפוף למילוי כל התחייבויות הזוכה, עד אותו מועד.

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

- 1.11 המושכר יושכר למשתתף, שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "הזוכה"), לתקופה של **חמש (5) שנים** ממועד מסירת החזקה בפועל במושכר לידי הזוכה (להלן: "תקופת השכירות"), בהתאם להוראות חוזה השכירות, תמורת תשלום דמי שכירות לכל תקופת השכירות אשר יוצעו על-ידי הזוכה, (למעט תקופת גרייס בת שלושה (3) חודשים), כמפורט **בנספח מס' 5** למכרז.
- 1.12 העירייה תהא רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שתעמוד לזוכה כל זכות קנויה להארכת ההתקשרות, להאריך את תקופת השכירות בעד שלוש שנים נוספות לאחר תום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה הראשונה") ובעד שנתיים נוספות לאחר מכן (להלן: "תקופת האופציה השנייה" וביחד: "תקופת האופציה").
- 1.13 כל ההוראות בחוזה השכירות המצורף **בנספח מס' 8** למכרז החלות על תקופת השכירות תחולנה בהתאמה גם על תקופת/ות האופציה.
- 1.14 תנאי השכירות יהיו כמפורט במסמכי המכרז ובנוסח חוזה השכירות. חוזה השכירות יחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

2. עיון במסמכי המכרז ורכישתם

- 2.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז ללא עלות וכן לרכוש 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 הינה תנאי להגשת הצעה, וכי אין בזכות העיון כדי לגרוע מחובת המשתתף במכרז לרכוש את מסמכי המכרז כתנאי להגשת הצעתו במכרז.
- 2.2 את מסמכי המכרז יש להדפיס מאתר האינטרנט העירוני האמור ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז.
- 2.3 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז והדפסתם, ניתן לפנות לגב' מירית איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בטלפון 03-7241457 ו/או למר שלום עובדיה בטל' מס' 03-7241460, פקסימיליה 03-7242751, בימים א' - ה', בין שעות 09:00 - 15:00.

3. כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה

- 3.1 כנס משתתפים וסיור בנכס ייערך ביום **14.03.2024 בשעה 09:30**, ברח' דוד אלעזר 22, גני שרונה, תל אביב.
- ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.
- 3.2 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 11.11 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד ע"י המשתתף במכרז ו/או על-ידי המוסמכים כדין מטעמו.
- 3.3 מבלי לפגוע באמור לעיל על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את שטח המושכר לשטח המוצמד, מיקומו, סביבתו, מצבם. וחזקה על המשתתף במכרז זה כפי שמצאם מתאימים לצרכיו.
- 3.4 על המשתתף במכרז כאמור לעיל לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק ואת הרישיון להעמדת כיסאות ושולחנות מן הרשויות המוסמכות.
- 3.5 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 **08.04.2024 בשעה 14:00**.

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

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

3.7 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.

4. מועד הגשת ההצעות

המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה שני עותקים זהים של חוברת המכרז וכל המסמכים הנקובים בסעיף 11.11 לפרק ב' למכרז, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.

את המעטפה הסגורה בהתאם להוראות סעיף 7.1 להלן, יש למסור **במסירה ידנית** בכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, כיכר יצחק רבין, רחוב אבן גבירול 69 תל-אביב-יפו, **עד ליום 06.05.2024 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

פרק ב' - תנאי המכרז

5. כללי

- 5.1 השימוש שיהיה רשאי המשתתף במכרז להציע במושכר יהיה כמפורט בסעיף 1.5 לעיל ובסעיף 7.5 לפרק זה להלן, זאת בכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני התכנון והבניה, דיני רישוי עסקים וכל הוראת דין אחרת.
- 5.2 על פי הוראות התב"ע, המושכר הינו חלק ממבנה בעל ערכים היסטוריים ואדריכליים לשימור עם מגבלות שימור.
- 5.3 מובהר בזאת, כי על אף המטרות והשימושים המותרים עפ"י התב"ע, השימושים שרשאי המשתתף במכרז להציע במושכר יהיו כמפורט בסעיף 7.5 להלן, על תתי סעיפיו. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף 7.5 להלן בכדי לפרט את מלוא השימושים וההגבלות החלות על המבנה כמבנה לשימור ועל המשתתף לקבל את כל הפרטים לעניין זה מאת מחלקת השימור בעירייה.
- 5.4 החתימה על חוזה השכירות מול הזוכה במכרז תהיה בכפוף לאישור העירייה על-פי כל דין.
- 5.5 הזוכה מתחייב להפעיל את המושכר בהתאם להוראות חוזה השכירות ובהתאם להוראות כל דין ויקיים את כל יתר התחייבויותיו על-פי מסמכי המכרז.
- 5.6 אם הזוכה במכרז ירצה לבצע עבודות כלשהן בתוך המושכר, עבודות אלו יבוצעו רק לאחר שקיבל אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה, ולאחר תיאום ואישור היחידה לשימור בעירייה לכל העבודות המבוצעות במושכר, לרבות עבודה הנוגעת למעטפת המושכר (חומרי הגמר, תריסים מעקות, שילוט וכו') והעבודה בתוך המושכר המשפיעה על חיצוניותו וסביבתו.
- 5.7 ככל שיתקבלו האישורים הנ"ל, העבודות תבוצענה על-ידי הזוכה, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, כמפורט בחוזה השכירות.
- 5.8 במועד מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה, ייערך פרוטוקול מסירה המתאר את מצב המושכר במועד מסירת החזקה, כמפורט בחוזה השכירות.
- 5.9 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.
- 5.10 השימוש במושכר והפעלתו, יהיו אך ורק בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות.

6. בדיקות שעל המשתתף במכרז לעשות

- 6.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את החלקה, לרבות המושכר, מיקומם, סביבתם ומצבם. חזקה על המשתתף במכרז זה כמי שמצאם מתאימים לצרכיו.
- 6.2 על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים ו/או ההיבטים הקשורים לקבלת רישיון עסק ו/או רישיון להצבת כסאות ושולחנות, 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 ו/או החוכרת והמשכירה של המושכר, אין משמעה שהזוכה במכרז פטור מקיום הוראות דין כלשהן בקשר עם המושכר והפעלתו.**

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

6.3 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.

7. הצעת המשתתף במכרז

7.1 כללי

- 7.1.1 המשתתף במכרז ידפיס **שני עותקים זהים** של חוברת המכרז ויגיש אותם עם כל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 11.11 להלן, בתוך מעטפה סגורה, עליה יודבק דף המעטפה למכרז המצורף בסוף פרק ב' למכרז.
- 7.1.2 המשתתף במכרז נדרש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש לעירייה את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 11.11 להלן, כשכל המסמכים חתומים על-ידי המשתתף במכרז ו/או ע"י המוסמכים כדין מטעמו, בכל עמוד ועמוד.
- 7.1.3 הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.

7.2 הצעה אחת

- 7.2.1 כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה אחת בלבד, אשר תהא בשמו בלבד וללא כל הסכם, קשר או תיאום עם גופים ו/או משתתפים אחרים המגישים הצעות במכרז, במישרין או בעקיפין.
- 7.2.2 משתתף במכרז לא יגיש הצעה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז או שהוא עצמו משתתף במכרז.
- 7.2.3 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.
- 7.2.4 לעניין סעיף זה "**בן משפחה**" - בן זוג, אח, הורה, הורה - הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.
- 7.2.5 היה ותמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 7.2 לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית לפסול את ההצעות, או את אחת מהן או שלא לפסול כל הצעה, הכול בהתאם לשיקול דעתה.

7.3 חוזה השכירות

- 7.3.1 על המשתתף במכרז לצרף להצעתו במסגרת המכרז את חוזה השכירות, חתום ומלא על-ידיו.
- 7.3.2 הזוכה יחתום על חוזה השכירות בהתאם לאמור בסעיף 14.5 להלן.
- 7.3.3 ככל שיהיו שינויים מחויבים בנוסח חוזה השכירות המצורף **כנספח מס' 8** למכרז, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה, אזי החוזה ייחתם על-ידי העירייה והזוכה בנוסחו המתוקן כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 14.5 להלן.
- 7.3.4 בכפוף לחתימת הזוכה על חוזה השכירות כאמור לעיל ואישור העירייה על-פי כל דין כאמור בסעיף 1.9 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.**

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

7.3.5. 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.

7.4 התמורה

7.4.1. על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית, **נספח מס' 5** למכרז, את סכום דמי השכירות החודשיים אותם הוא מציע לשלם לעירייה עבור שכירת המושכר, **לא כולל מע"מ** (להלן: **"דמי השכירות הבסיסיים"**).

7.4.2. דמי השכירות בכל שנת שכירות יהיו בהתאם למחיר הנקוב בהצעתו של הזוכה במכרז ובהתאם למפורט בסעיף 8.1 על תתי סעיפיו בחוזה השכירות או 7% ממחזור המכירות הכולל בבית הקפה, כמפורט בסעיף 8.2 על תתי סעיפיו לחוזה השכירות, לפי הגבנה מבין השניים (להלן - **"דמי השכירות"**).

7.4.3. 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.

7.4.4. דמי השכירות החודשיים בטופס ההצעה הכספית ינקבו בשקלים חדשים.

7.4.5. דמי השכירות בתקופת השכירות ובתקופות האופציה, ככל שתקופת השכירות תוארך ע"י העירייה כמפורט בסעיף 1.12 לפרק א' לעיל, יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מהמדד שיהיה ידוע במועד הגשת ההצעות במכרז, בהתאם לסעיף 8.1.2 לחוזה השכירות וכמפורט במסמכי המכרז.

7.4.6. בנוסף על תוספת הפרשי הצמדה כאמור, דמי השכירות הבסיסיים בשנים הרביעית והחמישית של תקופת השכירות יהיו בתוספת 5% לעומת דמי השכירות המוצעים לתקופת השכירות; דמי השכירות הבסיסיים בתקופת האופציה הראשונה, ככל שתקופת השכירות תוארך על-ידי העירייה, כמפורט בסעיף 1.7 לעיל, יהיו בתוספת 8% לעומת דמי השכירות הבסיסיים הנקובים בהצעה, ודמי השכירות הבסיסיים בתקופת האופציה השנייה, ככל שתקופת השכירות תוארך על ידי העירייה, כמפורט בסעיף 1.7 לעיל, יהיו בתוספת של 13% לעומת דמי השכירות הבסיסיים הנקובים בהצעת המשתתף.

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

7.5 מטרת השכירות, השימוש במושכר וניסיון המשתתף במכרז

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

7.5.2. על המשתתף במכרז לפרט בהתאם לקבוע בתצהיר **נספח מס' 6** למכרז, את ניסיונו בניהול והפעלה של בית אוכל ו/או בית קפה ו/או מסעדה, לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 10 להלן.

8 תוקף ההצעה

8.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד ליום **18.02.2024** (כולל).

8.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, על-פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב.

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

9. ערבות למכרז

- 9.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות מגוף הנמנה עם הגופים המפורטים ברשימה **בנספח מס' 3 למכרז** (להלן: "**ערבות המכרז**"), להבטחת הצעתו במכרז, חתימתו על חוזה השכירות וקיום יתר התחייבויותיו, במועד שייקבע לכך על-ידי העירייה.
- 9.2 **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 11.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**
- 9.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על-פי נוסח כתב ערבות המכרז, המצורף **בנספח מס' 2** למכרז. כל חריגה מנוסח ערבות המכרז עלולה להביא לפסילת ההצעה.
- 9.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום **06.11.2024** (כולל).
- 9.5 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.
- 9.6 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון הוועדה בהצעתו כלל והיא תיפסל.
- 9.7 משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה במכרז.
- 9.8 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות בנוסח המצורף **בנספח 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 14.7 להלן.
- 9.9 בנוסף לאמור בסעיף 9.8 לעיל יובהר, כי באם הזוכה יפר התחייבויותיו, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז ולפעול כאמור בסעיף 14.7 להלן.

10. תנאי סף

- 10.1 על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון מוכח, בניהול והפעלה של בית אוכל ו/או בית קפה ו/או מסעדה אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר (18) חודשים מתוך השנים 2019, 2020, 2021, 2022 ו-2023.
- תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה ולחילופין היה סגור בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה ולא יחשבו כקוטעות את רצף הניהול וההפעלה.
- במכרז זה, המונח "בית קפה", משמעו: כהגדרתו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) התשמ"ג – 1983, אשר יוקם בכפוף להנחיות מחלקת השימור של העירייה (ובכלל זה, שלא יותר להתקין בו ארובות/מנדפים לאור היות המבנה מבנה לשימור) ולהוראות חוזה השכירות.
- 10.2 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9 לפרק ב' למכרז.
- 10.3 דמי השכירות החודשיים המוצעים בהתאם לסעיף 7.4.1 לעיל, לא יפחתו מסך של 12,900 ₪ (שנים עשר אלף ותשע מאות שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "**דמי השכירות המינימאליים**").
- 10.4 לא נכללה בדו"ח הכספי השנתי המבוקר של המשתתף במכרז - ככל שהוא מאוגד כחברה - בשנת הדיווח האחרונה בה חתם המשתתף במכרז על דוחות מבוקרים, "**אזהרת עסק חי**" או "**הערת עסק חי**" וממועד החתימה על הדו"ח הכספי השנתי ועד למועד האחרון להגשת ההצעות לא חל שינוי מהותי לרעה במצב העסקי של המשתתף במכרז המאוגד כחברה עד כדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו כ"עסק חי".

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

11. תנאים כלליים

- 11.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 11.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן, תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה (אף אם הוכרז זוכה), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.
- 11.3. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 11.4. על המשתתף במכרז לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף כנדרש לעיל, לרבות אישורי עו"ד ו/או רו"ח, ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.
- 11.5. במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה:
- 11.5.1. המשתתף במכרז (החברה) ייחשב כעומד בתנאי הסף כאמור בסעיף 10 לעיל גם אם מנהלה ו/או מי מבעלי המניות בחברה, המחזיק בלפחות 20% מהון המניות הנפרע והמונפק של החברה, עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 11.5.2. על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז (החברה) 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.
- 11.6. במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:
- 11.6.1. המשתתף במכרז (השותפות) ייחשב כעומד בתנאי הסף כאמור בסעיף 10 לעיל גם אם אחד מיחידיו השותפות שחלקו בשותפות לפחות 20%, עומד בתנאי הסף הנ"ל.
- 11.6.2. תיזרש חתימתם של כל השותפים ביחד וכל אחד מהם לחוד וכן, יצורף פרוטוקול מאושר כנזכר בסעיף 11.5.2 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.
- 11.7. במקרה של הצעה משותפת של מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה):
- 11.7.1. לפחות אחד מיחידיו המשתתף במכרז עומד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 10 לעיל.
- 11.7.2. במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9.1 לעיל.
- 11.7.3. יש להמציא פרוטוקול מאושר בסעיפים 11.5.2 ו- 11.6.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.
- 11.7.4. מסמכי המכרז ייחתמו על-ידי כל מגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.
- 11.7.5. בכל מקרה שמגישי הצעה משותפת יוכרזו כזוכים, תיעשה ההתקשרות בחוזה השכירות עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו ואחריותם והתחייבויותיהם תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 11.8. העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בייסוד".
- 11.9. 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 11.5.2 ו- 11.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 11.7 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה).

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

11.10. העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים למעט מסמכים הנוגעים ל**נספח מס' 2** למכרז (ערבות המכרז) ולמסמכים הנוגעים ל**נספח מס' 5** למכרז (ההצעה הכספית של המשתתף במכרז) ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף על-פי שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף במכרז ואת הצעתו, לרבות עמידתו בתנאי הסף במסגרת שיקוליה. כן רשאית העירייה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על-ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני ההחלטה על הזוכה במכרז.

11.11. מסמכים

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

- 11.11.1. חוברת מסמכי המכרז, חתומה על-ידי המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
- 11.11.2. מסמך הצהרת המשתתף במכרז, המצורף ל**נספח מס' 1** למכרז.
- 11.11.3. ערבות מכרז בנוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף ל**נספח מס' 2** למכרז.
- 11.11.4. מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף ל**נספח מס' 4** למכרז, בצירוף כל המסמכים הנוספים הנזכרים בסעיף 11.5, 11.6 ו-11.7 לעיל, בהתאם למעמדו המשפטי של המשתתף.
- 11.11.5. ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, המצורפת ל**נספח מס' 5** למכרז.
- 11.11.6. פירוט ניסיון קודם של המשתתף במכרז בהתאם לקבוע בתנאי הסף שבסעיף 10 לעיל. נוסח תצהיר,, לצורך הוכחת עמידת הצעת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבוע בסעיף 10 לעיל, מצורף ל**נספח מס' 6** למכרז.
- 11.11.7. אישור רואה חשבון בדבר היעדר הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של המשתתף במכרז, ככל שהוא מאוגד כחברה, בנוסח המפורט ל**נספח 7** למכרז.
- 11.11.8. תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, בנוסח המצורף ל**נספח מס' 7א** למכרז, ככל שרלוונטי למשתתף במכרז.
- 11.11.9. חוזה השכירות המצורף ל**נספח מס' 8** למכרז, על נספחיו.
- 11.11.10. אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם.
- 11.11.11. אישור תשלום / קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז, על-ידי המשתתף במכרז, או מי מטעמו.
- 11.11.12. עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, כשהוא חתום על-ידי המשתתף בכל עמוד ועמוד.
- 11.11.13. מעטפה עליה הודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב', עליה רשום "מכרז פומבי מס' 307/2023" בתוכה יש להגיש את כל מסמכי ההצעה, כמפורט לעיל, בשני עותקים.

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

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

12. הבהרות בקשר עם ההצעה

מבלי לפגוע מן האמור בסעיף 11.10 לעיל, העירייה תהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על-פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, לרבות בהקשר לאמור בסעיפים 11.11.1, 11.11.2, 11.11.4, 11.11.6 - 11.11.11 לעיל.

13. תקינות ההצעה

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

14. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 14.1. הצעות המשתתפים במכרז, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הוועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז לראש העירייה.
- 14.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ועדת המכרזים.
- 14.3. ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את השכרת המושכר לזוכה, ברוב הנדרש על פי חוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה ויראו בכך החלטה של העירייה שלא לקבל את הצעת הזוכה, בהתאם לקבוע בסעיף 11 לעיל. במקרה כזה לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהן, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 14.4. בין הזוכה לבין העירייה ייחתם חוזה השכירות, שהעתקו על נספחיו, מצורף **נספח מס' 8** למכרז, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה. תנאי ההתקשרות עם הזוכה יהיו על-פי תנאי המכרז וחוזה השכירות (בשינויים המחויבים), על נספחיהם ולזוכה במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגינם.
- 14.5. תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על-ידי, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות (ללא תקופת הגרייס וללא תקופת האופציה), אישורי ביטוחי השוכר **נספח מס' 3 א'** ו-**נספח מס' 3 ב'** לחוזה השכירות חתום על-ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה השכירות. העירייה תחתום על חוזה השכירות, כמפורט בסעיף 1.9 לפרק א' למכרז.
- 14.6. אם הזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 14.5 לעיל ו/או ביתר התחייבויותיו על-פי מכרז זה, תהא הוועדה רשאית להמליץ על ביטול הזכייה במכרז. החלטת הוועדה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו

.14.7

במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחר מהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה השכירות) ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על-פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות להתקשר עם כל משותף אחר במכרז או כל צד ג' שהוא, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה 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.

מכרז פומבי מס' 307/2023
להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
מבנה מס' 108 ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה בתל-אביב יפו



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

לכבוד
ועדת המכרזים
עיריית תל-אביב-יפו
בניין העירייה –

רחוב אבן גבירול 69 תל-אביב-יפו 6416201
קומת מפלס הרחוב (-1) חדר 17, במשרד שירותי הדואר העירוניים

מכרז פומבי מס'

307/2023

שם המכרז

להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

התאריך האחרון להגשת הצעות

06.05.2024

עד שעה

14:00

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 1

אל: עיריית תל-אביב-יפו

אבן גבירול 69

תל-אביב 64162

הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז:

שם המכרז:

מכרז פומבי מס' 307/2023 להשכרת מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

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

- אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
- אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את כל תנאי המכרז ותנאי חוזה השכירות ונספחיו ומתחייבים למלא אחר הוראותיהם, במלואן ובמועדן.
- אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו על-ידי העירייה במסגרת הליכי המכרז.
- אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי ותהיה בתוקף עד תאריך **06.11.2024** (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.
- להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
- אם נתקבל הצעתנו, אנו מתחייבים, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, להמציא לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על-ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, אישור ביטוחי השוכר **נספח מס' 3 א'** ו**נספח מס' 3 ב'** לחוזה השכירות חתום על-ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה השכירות.
- עד המצאת הערבות הבנקאית בהתאם לחוזה, תשמש הערבות הבנקאית שמסרנו בנוגע למכרז להבטחת כל התחייבויותינו על-פי המכרז.
- אם מסיבה כלשהי לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת הערבות הבנקאית, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
- ככל שהצעה מוגשת על-ידי תאגיד, אנו מאשרים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על-פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
- אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על-פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף/ החברה

כתובת

שם איש הקשר

טלפון

חתימה וחותמת

תאריך

9/02 03099 5

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 3 - רשימת גופים המורשים להוציא ערבות

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 3

רשימת גופים המורשים להוציא ערבות

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

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

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 4 - נוסח הצהרה על מעמד משפטי

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 4

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

<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 (פרטי/יחיד)
(יש למלא טבלאות ב' ו-ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ו-ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ו-ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	(יש למלא טבלאות ב', ג' ו-ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב', ג' ו-ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ו-ד') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות

ב. פרטים כלליים (במקרה של חברה - יש לצרף תדפיס מרשם החברות)

שם המשתתף במכרז
כתובת המשתתף במכרז
כתובת דוא"ל
טלפון
טל' נייד
פקס
מס' עוסק מורשה
מספר התאגיד

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שם המשתתף במכרז (פרטי/יחיד, שותפות רשומה/ לא רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

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

שם פרטי _____
שם משפחה _____
תאריך _____
חתימה _____

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

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

תאריך

רואה חשבון / עו"ד

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 5 - הצעת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 307/2023

**להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו**

נספח מס' 5

הצעת המשתתף במכרז

**מכרז פומבי מס' 307/2023 להשכרת חלק ממבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, 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

_____ ש"ח (_____ ש"ח), לא כולל מע"מ.

ידוע לנו כי:

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

דמי השכירות יוגדלו בהתאם לקבוע בסעיף 8 לחוזה השכירות, על תתי סעיפיו, ובפרט בהתאם להוראות סעיפים 8.1 ו- 8.2 לחוזה השכירות, לפי העניין.

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 נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות על נספחיו.

במקרה של סתירה בין האמור בהצעה זו לעיל בספרות ובמילים - יגבר הסכום הגבוה.

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 6 - להוכחת ניסיון המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 6

נוסח תצהיר המשתתף במכרז להוכחת ניסיון

בהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף 10 לפרק ב' במכרז

1. אני הח"מ, _____ מס' זיהוי _____, * לאחר שהוזהרתי, כי עליי לומר את האמת וכי לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:
2. _____, ת.ז. / מס' חברה _____ [שם המשתתף במכרז או שם מנהל במשתתף במכרז או שם בעל מניות ששיעור אחזקתו בהון הנפרע והמונפק של המשתתף במכרז (שהוא חברה) הינו לפחות 20%, או שם השותף במשתתף במכרז (שהוא שותפות) שחלקו בשותפות לפחות 20% - יש לציין/להקיף תפקיד], הינו בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של בית אוכל ו/או בית קפה ו/או מסעדה, אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר חודשים (18 חודשים), מתוך השנים 2019, 2020, 2021, 2022 ו-2023 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 11.5.1 או 11.6.1 או 11.7.1 לפרק ב' לתנאי המכרז.
- ** ככל שאין תאריך סיום הואיל והמשתתף במכרז עדיין מפעיל – יש לציין "עדיין מפעיל" בטבלה.
- *** תקופות במהלכן בית העסק היה סגור מחמת תקנות שהותקנו בעקבות מגפת הקורונה ו/או עקב מלחמת "חרבות ברזל" יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה ולא יחשבו כקוטעות את רצף הניהול וההפעלה.
3. 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 אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחותמת עו"ד

אישור (למשתתף במכרז שהינו תאגיד)

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

חתימת וחותמת עו"ד **

* כאן ימולא שם מי שיצהיר בשם המשתתף במכרז.

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 7 - נוסח אישור רו"ח

על העדר הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 7

להוכחת תנאי סף הקבוע בסעיף 10.4 לפרק ב' למסמכי המכרז

(להלן "המכרז") אישור רואה חשבון על היעדר הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים

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

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

בכבוד רב,

רואי חשבון

הערות:

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

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

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

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 7א

עסק בשליטת אישה

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

לשם הנוחות וההבהרה, ההגדרות לעניין זה כהגדרתן בסעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992:

"אישור" אישור של רואה חשבון כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא התקיים אף אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

תצהיר

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

שם מלא	ת.ז.	תאריך	חתימה

אימות עורך הדין

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

שם מלא	ת.ז.	מספר רישיון	תאריך	חותמת וחתימה

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

אישור רו"ח

יודפס על נייר לוגו של משרד רואה החשבון

תאריך: _____

לכבוד

(שם המשתתף במכרז) _____

הנדון: אישור עסק בשליטת אישה

אנו משרד רו"ח _____, רואי החשבון המבקר של חברתכם (המשתתף במכרז
_____) , מאשר כי המשתתף במכרז פומבי מס' 307/2023 להשכרת חלק ממבנה לניהול
והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו
בסעיף 2 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 ובהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים),
התשמ"ח – 1987.

בכבוד רב,

רואי חשבון

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

חלק ב'

למכרז פומבי מס' 307/2023

נספח מס' 8

חוזה השכירות על נספחיו

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 8

ח ו ז ה ש כ י ר ו ת

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב-יפו ביום

בין: עיריית תל-אביב-יפו

(להלן: "המשכיר" ו/או "העירייה")

- מצד אחד -

ובין:

ח"פ/ת"ז/מס' תאגיד

(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

הואיל: והמשכיר הינו בעל הזכויות של חלק מהחלקה כהגדרתה להלן, עליה בנוי המושכר, כהגדרתו להלן;

הואיל: והמשכיר פרסם את מכרז פומבי מס' 307/2023 כהגדרתו להלן, ביום _____ לחודש _____ שנת 2023;

הואיל: והשוכר הגיש לעירייה הצעה לשכירת המושכר;

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

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: ובמושכר קיים ציוד ומתקנים הכוללים בין היתר ציוד מטבח: ארונות קירור, דלפקי עבודה, כיור שטיפה, מתקני אוורור ומזגני אוויר בהתאם לנספח 4.

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

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:

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

1. המבוא, נספחים וכותרות משנה

1.1	המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.	
1.2	<u>הגדרות</u>	
1.2.1	"החוזה"/"חוזה זה" - חוזה זה על כל נספחיו;	
1.2.2	"החלקה" - חלקה 27 בגוש 7101;	
1.2.3	"המושכר"/"המבנה" - חלק ממבנה (מבנה מס' 108) בן קומה אחת וקומת גלריה לו צמוד חלק ממרתף, ברחוב דוד אלעזר מס' 22 מתחם גני שרונה בתל אביב-יפו, (המצוי בתחום מגרש הידוע כח"ח 27 בגוש 7101) הבנוי על חלק מן החלקה ותחום בקו בצבע שחור מעובה בתשריט נספח מס' 1 לחוזה;	
1.2.4	"המכרז" - מכרז פומבי מס' 307/2023 להשכרה והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו, אשר פורסם על-ידי המשכיר, על נספחיו;	
1.2.5	"המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל-אביב-יפו ו/או היחידה לשימור בעירייה ו/או מי מטעמו;	
1.2.6	"המשכיר" - עיריית תל-אביב-יפו (גם: "העירייה");	
1.2.7	"בית קפה" - בית קפה כהגדרתו בנספח למפרט אחיד 4.2ב' – בית קפה; אשר ינוהל ויופעל ע"י השוכר במושכר והכל בכפוף לאמור בחוזה זה;	
1.2.8	"מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו;	
1.2.9	"מדד בסיס" - מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע כהגדרתו במכרז, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום ___ בחודש ___ שנת ___, בגין חודש ___ שנת ___;	
1.2.10	"מדד קובע" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או התשלום;	
1.2.11	"הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1;	

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

ניהול והפעלת בית קפה ;	"מטרת השכירות" -	1.2.12
על פי חוזה זה, שתחל ביום מסירת החזקה לשוכר למשך התקופה המצוינת בסעיף 4.1 להלן ;	"תקופת השכירות" -	1.2.13
אופציה של המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדית להאריך את השכירות בהתאם לתנאים המפורטים סעיף 4.2 להלן ;	"ברירה/אופציה"	1.2.14
עבודות במושכר ככל שתבוצענה הטעונות אישור מראש ובכתב של המנהל ;	"עבודות פנימיות" -	1.2.15
ערבות בנקאית בנוסח נספח מס' 2 לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה ;	"ערבות שכירות" -	1.2.16
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" -	1.2.17
בהתאם לרשימה נספח מס' 5 לחוזה, קיימים בבית הקפה ציוד ומתקנים כגון : ציוד מטבח : דלפקי עבודה נירוסטה, ארונות קירור נירוסטה, כיור שטיפה נירוסטה, מתקני מיזוג אוויר, ונטה אוורור ;	"ציוד ומתקנים" -	1.2.18
מנהלת עיר עולם ותיירות – עיריית תל אביב-יפו.	"מנהל מוזיאון בית הבד" / "מנהל המוזיאון"	1.2.19
	נספחים	1.3
הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה :		
תשריט מיקום המושכר ;	נספח מס' 1 לחוזה -	1.3.1
נוסח ערבות השכירות ;	נספח מס' 2 לחוזה -	1.3.2
אישור ביטוח עבודות השוכר ;	נספח מס' 3 א' לחוזה -	1.3.3
אישור ביטוחי הקבע של השוכר ;	נספח מס' 3 ב' לחוזה -	1.3.4
הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953 ;	נספח מס' 4 לחוזה -	1.3.5
ציוד ומתקנים במושכר ;	נספח מס' 5 לחוזה -	1.3.6
כותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירוש.		1.4

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

הצהרות והתחייבויות השוכר

.2

- 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.
- 2.2 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 שהמשכירה הינה העירייה, אין בה כדי לגרוע או לשנות מכל חובה ואחריות שחלות על-פי כל דין ונוהל בכל הנוגע להקמה והפעלה של עסק במושכר.**
- 2.3 השוכר מצהיר, כי כל העבודות הפנימיות שיבוצעו במושכר, ככל שיבוצעו, וזאת לאחר אישור מראש ובכתב של המנהל ושל מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו, יהיו בהתאם להנחיותיהם ולתנאים שיקבעו על ידם ובהתאם להוראות כל דין, יבוצעו בהתאם ורק לאחר קבלת רישיון או היתר, ככל שיידרשו על-פי כל דין ועל חשבוננו והוצאותיו של השוכר בלבד.
- 2.4 השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על-ידיו בקשר עם ביצוע עבודות ו/או כל השבחה אחרת במושכר כהגדרתן 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 תהינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר לחלקה ו/או למבנה ו/או למושכר ו/או לשטח המוצמד ו/או לסביבת המושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפייה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 2.7 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם יימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבוננו 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 מתחייב כי יפעיל את בית הקפה בהתאם להצעתו בהליך המכרזי להשכרה והפעלת חלק ממבנה 108, לרבות כל התחייבויותיו, וכי וידוע לו שהעירייה תהא רשאית להביא הסכם זה לידי סיום במקרה של אי עמידה של השוכר בהתחייבויותיו, מבלי לשלם כל פיצוי או שיפוי בשל כך.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- 2.10 השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.
- 2.11 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 כל דין למשך כל תקופת השכירות ותקופת / תקופות האופציה, ככל שתוארכה ע"י המשכיר.
- 2.12 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 / תקופות האופציה, אם תמומש זכות הברירה על-ידי המשכיר, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור העבודות הפנימיות ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל שיערוך.
- 2.13 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר במשך כל תקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומשה, בהתאם להוראות המנהל, מחלקת השימור בעירייה, הנחיות ונהלי מנהל הנדסה, ובהתאם להוראות כל דין והוראות הרשויות המוסמכות.
- 2.14 השוכר מצהיר, כי ידוע לו שאינו רשאי להגיש כל בקשה שהיא לרישום כל זכות שהיא בקשר עם המושכר במרשם כלשהו ולמשכיר נתונה הזכות הבלעדית לרישום כאמור ו/או לרישום כל החלטה בקשר עם הזכויות במושכר (לרבות בשם בית הקפה) בלבד. מובהר, כי אי-מימוש זכות המשכיר לרישום כאמור, לא יקנו לשוכר זכות כלשהי לגבי המושכר ו/או בית הקפה ו/או בקניין הרוחני בו ו/או במוניטין שלו.
- 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 לא יקים ואף לא יפנה לכל גורם עירוני לקבלת אישור לסגירת חורף, אלא לאחר קבלת אישור המנהל ומחלקת שימור בעיריית תל אביב לכך מראש ובכתב.
- 2.17 השוכר מצהיר שידוע לו והוא שיקלל זאת בשיקוליו לשכור חלק מהמבנה, כי ייתכן שלא תאושר כל סגירת חורף.
- 2.18 השוכר מצהיר כי כל השירותים אשר יינתנו על-ידיו 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.
- 2.19 השוכר מתחייב שלא לערוך כל אירוע במושכר ובסביבתו, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 2.20 השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם בית הקפה, כמפורט בסעיף 7 לחוזה זה.
- 2.21 השוכר מצהיר, כי הוא מכיר את הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953, לרבות הוראות סעיפים 33 ו-33א' שלו, שהעתקו מצורף כנספת מס' 4 לחוזה, והוא

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- מתחייב לקיים את כל הוראותיו במהלך תקופת השכירות, על כל שינוי ותיקון שבוצע בו. הפרת הוראות חוק זה תיחשב הפרה יסודית של החוזה, ותקנה לעירייה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף לו זכאית העירייה על פי חוזה זה או על פי כל דין, את הזכות לבטל את ההתקשרות עם השוכר.
- 2.22 השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמושכר ממוקם בסמוך למוזיאון בית הברד ולפיכך הוא מתחייב שלא להציב ציוד ו/או מתקנים לרבות כסאות ו/או שולחנות ו/או כל פריט אחר באזור העלול להפריע ו/או למנוע כניסה ו/או יציאה למוזיאון בית הברד.
- 2.23 השוכר מתחייב כי כל כניסה לתוך מוזיאון בית הברד (לכל צורך) תעשה בתיאום עם מנהל המוזיאון, קבלת אישורו המוקדם לביקור ובליווי נציג מטעמו.
- 2.24 סעיף 2 לעיל על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3. מסירת החזקה במושכר

- 3.1 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר, תוך שבעה ימים ממועד חתימת העירייה על חוזה זה, על-פי תנאי המכרז, בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, הפקיד את ערבות השכירות כמפורט בסעיף 22 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיפים 17-18 להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, כמפורט ובכפוף לאמור בסעיף 8, על כל תתי סעיפיו (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 בסעיף זה ויראו בחתימת המשכיר על פרוטוקול המסירה כמסירת החזקה במושכר לידי השוכר 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 של השוכר בהתאם לחוזה זה והשוכר ייחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה וממועד זה ואילך תחולנה עליו כל הוראות חוזה זה וכל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על-פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על-פי חוזה זה ו/או הדין.
- 3.6 במועד מסירת החזקה תבוצע על-ידי הצדדים קריאת מוני המים, והחשמל. ככל שלא קיימים מונים אלו, יותקנו המונים על ידי השוכר ועל חשבונו בהתאם לאמור בסעיף 14 להלן.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

4. תקופת השכירות

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

4.2 תקופות האופציה

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

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

4.2.3 דמי השכירות בתקופת האופציה ישולמו בהתאם לאמור בסעיפים 8.1.2, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7 ו- 8.8 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 ידו בחשבון העובדה, שתקופת השכירות לא תוארך, עקב אי מימוש זכות האופציה על-ידי המשכיר ו/או עקב אי התקיימות תנאי כלשהו מבין כל התנאים המנויים לעיל וכי הוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, לרבות בגין הפסד רווח, אם לא תוארך תקופת השכירות על ידי העירייה מכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, עקב אי התקיימות איזה מהתנאים הקבועים לעיל או מכל סיבה אחרת על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

5. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

5.1 השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם למשכיר סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

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 ותקופות האופציה ככל שתמומש, אך ורק למטרת השכירות, שהינה ניהול והפעלת בית הקפה, כהגדרת "בית קפה" בנספח למפרט אחיד 4.2ב' – בית קפה, אשר ינוהל ויופעל ע"י השוכר במושכר כהגדרתו בסעיף 1.2.7 בחוזה זה לעיל.

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 העסק

7.1 שם בית העסק יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבונות, מסמכים רשמיים של בית העסק.

7.2 שילוט כלשהו לרבות שילוט עם שם בית העסק, 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 ידוע למשכיר כי ייתכן ולא ניתן יהיה להציב כל שילוט על גבי מבנה 108.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

7.4 ככל ששילוט אשר יוצב על-ידי השוכר לא יתאם את האמור לעיל, תהא רשאית העירייה לדרוש את הסרתו או התאמתו לאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

8. דמי השכירות

8.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר, במהלך תקופת השכירות, בגין שכירת המושכר, דמי שכירות חודשיים כדלקמן:

8.1.1 דמי השכירות החודשיים בשנה הראשונה, בשנה השנייה ובשנה השלישית של תקופת השכירות, יהיו דמי השכירות אשר הוצעו על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים).

תינתן לשוכר תקופת התארגנות (גרייס) של שלושה (3) חודשים לצורך ביצוע התאמות במושכר, הצטיידות, התארגנות, פינוי תכולה המצויה במושכר, צביעה ועוד. בגין תקופת ההתארגנות הנ"ל לא יידרש שוכר לשלם דמי שכירות חודשיים.

8.1.2 דמי השכירות החודשיים בשנה הרביעית ובשנה החמישית של תקופת השכירות, יהיו דמי השכירות אשר הוצעו על-ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 5%, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים).

8.1.3 דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה הראשונה, אם תמומש, יהיו דמי השכירות אשר הוצעו על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 8%, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים).

8.1.4 דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה השנייה, אם תמומש, יהיו דמי השכירות אשר הוצעו על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 13%, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים).

8.1.5 דמי השכירות כמפורט בסעיפים 8.1.1 – 8.1.4 לעיל ייקראו להלן: **”דמי השכירות הבסיסיים”**.

8.2 גובה דמי השכירות יהיה דמי השכירות הבסיסיים (בסך הקבוע בסעיף 8.1 לעיל על תתי סעיפיו) **אך** בסכום השווה ל- 7% ממחזור המכירות הכולל בבית הקפה אשר יחושב ע"פ המפורט להלן, לפי הגבוה מבין השניים (להלן: **”דמי השכירות”**):

8.2.1 **”מחזור המכירות הכולל”** לצורך האמור יהיה סך כל התקבולים מכל מין וסוג שהוא שיתקבלו ממכירות ו/או מתן שירותים בבית הקפה ו/או מכל הכנסה אחרת מבית הקפה ו/או בקשר אליו, בשנה קלנדרית אחת.

8.2.2 בתום כל שנה קלנדרית ולא יאוחר מיום 31.3 של השנה הקלנדרית העוקבת, ימציא השוכר לעירייה אישור בכתב בחתימת רואה החשבון המבקר שלו בדבר מחזור המכירות הכולל של בית הקפה בשנה הקלנדרית החולפת, כשהוא מפורט לפי חודשים, בצירוף דוחות מע"מ, ממערכת שע"מ.

8.2.3 בתום תקופת השכירות, ולא יאוחר מחודש לאחריה, ימציא השוכר לעירייה את כל הנדרש בסעיף 8.2.2 לעיל וזאת בהתאמה, לחודשים בהם שכר את המושכר בשנה הקלנדרית האחרונה.

8.2.4 במקום שבו גובה דמי השכירות אותם שילם השוכר לעירייה בשנה קלנדרית (או בתקופה היחסית כאמור בסעיף 8.2.3 לעיל) יהיו נמוכים משיעור של 7% ממחזור המכירות הכולל בבית הקפה באותה שנה, השוכר יידרש לשלם לעירייה תשלום נוסף בגובה ההפרש שבין סך דמי השכירות ששילם לעירייה באותה שנה קלנדרית לבין 7% ממחזור המכירות הכולל באותה שנה

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- קלנדרית, בתוספת מע"מ כדון, וזאת, תוך 30 ימים מיום דרישת העירייה בכתב.
- 8.2.5. יובהר למען הסר ספק כי דמי השכירות לא יפחתו בכל מקרה מסכום דמי השכירות השנתיים הבסיסיים כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, על תתי סעיפיו, ובתוספת הצמדה למדד, כהגדרתו בחוזה זה וכמפורט בסעיף 8.7 להלן.
- 8.2.6. הפרת התחייבויות השוכר כאמור בסעיף 8.2 זה על תתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה על כל הכרוך בכך והנובע מכך מבחינת הסעדים ו/או התרופות שיעמדו לזכות העירייה נגד השוכר במקרה כזה ובכלל.
- 8.2.7. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה שיעמדו לעירייה נגד השוכר ובנוסף לכל סעד ו/או תרופה, הרי שלצורך חישוב דמי השכירות המגיעים לעירייה מהשוכר בשנה קלנדרית, תהיה העירייה רשאית לפנות לשוכר בכל שאלה ו/או בקשה ו/או הבהרה / דרישה לקבלת מסמכים וכן לקבוע באופן חד-צדדי את מחזור המכירות הכולל של בית הקפה באותה שנה, לאחר שנתנה לשוכר הזדמנות להשמיע את טענותיו וליתן התייחסותו בפני מנהל אגף נכסי העירייה, ועל השוכר יהיה לשלם לעירייה את ההפרש בין דמי השכירות הקבועים בסעיף 8.1 לעיל לבין 7% ממחזור המכירות הכולל בבית הקפה, כקבוע בסעיף 8.2, על כל תתי סעיפיו.
- 8.3. לדמי השכירות בתקופת השכירות וגם בתקופות האופציה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 8.7 להלן ובתוספת מע"מ כחוק.
- 8.4. 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").
- 8.5. תשע עשרה (19) המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, למעט תקופת הגרייס בת ה- 3 חודשים, 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 במכרז, בתוספת מע"מ כחוק. מועד פירעון ההמחאה הראשונה יהיה עם חתימת השוכר על החוזה, תאריכי הפירעון של שמונה עשרה (18) המחאות הנותרות יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בתקופת השכירות.
- 8.6. שישים (60) ימים לפני תחילת תקופת האופציה הראשונה, ככל שתאושר ע"י העירייה, יפקיד השוכר בידי המשכיר שתיים עשרה (12) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות לתקופת האופציה הראשונה ושישים (60) ימים לפני תחילת תקופת האופציה השנייה, ככל שתאושר ע"י העירייה, יפקיד השוכר בידי המשכיר שמונה (8) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות לתקופת האופציה השנייה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו בהתאם לאמור בסעיף 8.4. לעיל. סכום כל המחאה יהיה בסך השווה בשקלים חדשים לשלושה (3) חודשי שכירות, לפי סכום דמי השכירות הרלוונטיים, כאמור בסעיפים 8.1.3-8.1.4 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק.
- 8.7. לאחר תום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי הצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "דרישת התשלום"). הפרשי הצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- 8.8 לכל תשלום דמי שכירות יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על-פי הדין, במועד תשלום דמי השכירות בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על-ידיו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.
- 8.9 המשכיר מצהיר כי הינו מלכ"ר.
- 8.10 המשכיר ימסור לשוכר, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות למשכיר אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.
- 8.11 תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי אגף נכסי העירייה וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו ושבו יהיו הבנקים פתוחים לעסקים. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו כקבוע בסעיף 8.5 דלעיל.
- 8.12 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 8.1 עד 8.11 לעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. תשלומים אחרים

- 9.1 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל תשלומי ארנונה, חשמל, מים וכן, כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין, על מחזיק ו/או שוכר במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, רישיון להצבת כסאות ושולחנות – ככל שרלבנטי, ועוד ואלה יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 9.2 השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה ונספחיו, בין אם הינם חלים, על-פי הדין, על המשכיר ובין על השוכר.

9.3 תשלומי חשמל

- 9.3.1 ידוע לשוכר כי קיימת תשתית משותפת למוזיאון בית הבד הצמוד למושכר של חשמל, לרבות אספקה שוטפת. בהתאם לאמור לעיל, תתבצע קריאת מוני חשמל, אחת לחודשיים, על ידי המשכיר ו/או מנהל מוזיאון בית הבד ו/או מי מטעמו וקריאה זו תועבר לשוכר לצורך תשלום חלקו היחסי בגין הוצאות החשמל (להלן: "תשלומי חשמל").
- 9.3.2 תשלומי החשמל יהיו על פי התעריפים הנהוגים בחברת החשמל לישראל בע"מ וישולמו על ידי השוכר ישירות ל- "עיר עולם" מנהל מוזיאון בית הבד בתוך 7 ימים ממועד הקריאה כאמור בסעיף 9.3.1 לעיל.

- 9.4 הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות או תקופת האופציה ככל שתהיה, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו על-ידי השוכר במועד שנקבע לכך על-ידי הרשויות.

- 9.5 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר, לרבות ניקיון פנים של המושכר, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר הנובעות מהשימוש שהשוכר עושה במושכר והכל באופן שהמושכר יישאר בכל עת, במצבו ביום מסירת החזקה במושכר, , בכפוף לבלאי רגיל וסביר.

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- 9.6 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה (ככל שתינתן), בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות תשלומים בגין צריכת מים, חשמל, טלפון, אינטרנט, כבלים וכיוצא בזה, ככל שיחולו.
- 9.7 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית תל-אביב-יפו ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על חוזה שכירות זה ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.
- 9.8 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על-פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על-ידיו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.
- 9.9 במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על-ידיו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד למדד על-פי עקרונות ההצמדה כאמור בסעיף 8.3. לעיל, מיום הוצאתו על-ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על-ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים.
- 9.10 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על-ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על-ידי השוכר בלבד.
- 9.11 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 9.1 עד 9.10 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 הסכום. 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 עוה"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.
- 10.4 אין ולא יהיה בהוראות סעיפים 10.1 ו- 10.2 ו- 10.3 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-

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

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 יחיד 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 שתהיינה לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.

12. רישיונות

12.1 השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל

**להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו**

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 כדי להוות סיבה להפרת התחייבות כלשהי 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 וחתירת 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.

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

12.10. השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו והתאמתו לצרכי השכירות.

12.11. סעיף 12 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. החזקת המושכר והשימוש בו

13.1. השוכר מתחייב:

13.1.1. להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם תמומש, את המושכר ואת מערכותיו 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;

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

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

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

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

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

13.1.7. לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו לצידוד והמתקנים במושכר ולהחזירם תקינים, נקיים וראויים לשימוש, כפי שקיבלם בכפוף לבלאי שימוש סביר.

13.1.8. לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם לפגוע בסביבת מוזיאון בית הבד ו/או בכניסת המבקרים למוזיאון בית הבד או ביציאתם ממנו.

13.2. תיקונים כאמור בסעיף 13.1 זה יבוצעו בפועל על-ידי השוכר ועל חשבונו ואך ורק על-ידי עובדים מקצועיים. תיקונים הקשורים בחזיתות המבנה ו/או בשלד המבנה, יבוצעו בפועל על ידי השוכר ועל חשבונו וזאת באמצעות עובדים מקצועיים אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי המשכיר.

13.3. מבלי לגרוע מחובותיו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 13.1 דלעיל, על כל תתי סעיפיו, 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

**להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו**

- קיבל לידי את הסכמת המשכיר מראש ובכתב להשאר שנינויים ו/או תוספות בהתאם לקבוע בסעיף 15 להלן.
- 13.5. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ובמתקניו ומסביב לו 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 הקפה (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.
- לענין האמור לעיל, השוכר מתחייב כי ירהט ויעצב את בית הקפה בהתאם לרוח המקום, לסגנון האדריכלי תוך התחשבות בקו העיצובי של המקום וסביבתו.
- 13.9. השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם בית הקפה, כמפורט בסעיף 7 לחוזה זה.
- 13.10. 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.
- 13.11. 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.
- 13.12. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לכל צד ג' שהוא בתחומי המושכר.
- 13.13. השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הנ"ל, כולן או חלקן.
- 13.14. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה שייגרמו למשכיר ו/או מי מטעמו בשל תביעה ו/או דרישה

**להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו**

שתוגש כנגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר ע"פ חוזה זה. המשכיר לא יהיה אחראי אחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר, למעט אם המעשה או המחדל נעשה על-ידי המשכיר ו/או ע"י מי מטעמו.

- 13.15. השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על-ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכיר ובין אם יוטל על השוכר.
- 13.16. שום דבר מהאמור בחוזה זה וכן, שום מעשה ו/או אישור ו/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.
- 13.17. סעיף 13 לעיל על כל תנאי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתנאי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. חיבור המושכר למערכות

- 14.1. אם יידרש על ידי הרשויות המוסמכות, כי יותקנו במושכר, מתזים (ספרינקלרים), ירכוש השוכר על חשבונו ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, מתזים העומדים בכל תקן נדרש על ידי הרשויות המוסמכות ויתקנים על חשבונו, בתיאום ובאישור המשכיר ועל חשבון השוכר.
- 14.2. מבוטל.
- 14.3. חיבור המושכר למערכות המים והחשמל יהיה באישור המשכיר ועל חשבון השוכר.
- 14.4. מונה חשמל למוזיאון בית הבד ובית הקפה הינו "משותף" לו נלווה מונה משני המגדיר את צריכת החשמל לבית הקפה, השוכר יעשה ככל הנדרש לקריאת מונה החשמל המשני/ראשי בכפוף להתקשרות של המשכיר עם קורא/מתקין מונה החשמל, כמפורט בסעיף 9.3 לעיל.
- 14.5. **אי חיבור המושכר לאספקת גז** –

14.5.1. 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. התחייבות השוכר בסעיף זה היא התחייבות יסודית והפרתה, כולה או מקצתה, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. איסור ביצוע שינויים במושכר

- 15.1. השוכר מתחייב, כי יבוצעו על-ידי עבודות פנימיות (ככל שיבוצעו) אך ורק בהתאם להסכמות המנהל מראש ובכתב ולשבועות רצונו של המנהל.
- 15.2. השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, ללא קבלת הסכמת המנהל ומחלקת השימור (ככל שנדרש) מראש ובכתב.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- 15.3. המנהל ו/או מחלקת השימור (ככל שנדרש) יהיו רשאים למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כנ"ל שלא קיבל את אישורם 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 ו/או מחלקת השימור ינצלו זכותם לפעול כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המנהל ו/או מחלקת השימור את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות המשכיר ביחס לסכומים אלה יחייבו את השוכר ללא ערעור.
- 15.4. מבלי לפגוע באמור לעיל, המנהל יהיה רשאי לקבוע, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, האם תוספות שנעשו, בין ברשות ובין שלא ברשות, יוסרו בתום תקופת השכירות או האופציה ככל שתהיה, או שייוותרו בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא כל תמורה בגינם לשוכר.
- 15.5. סעיף 15 לעיל על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. אחריות השוכר

- 16.1. העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידי עירוניים, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא, לכל נזק ו/או אובדן 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 תאגידי עירוניים, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה, טענה ודרישה בגין נזק ו/או אובדן ו/או פגיעה כאמור כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידי עירוניים, החורגת מאחריותם כאמור לעיל.
- 16.2. השוכר יישא באחריות בלעדית כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק ו/או הוצאה שייגרמו למושכר ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד, לרבות לעובדי השוכר ו/או לעירייה ו/או כל הפועל מטעם העירייה, לרבות תאגידי 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.
- 16.3. כל פעילות שתתקיים במושכר תיעשה באחריותו הבלעדית של השוכר, ולעירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידי 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.
- 16.4. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כל הפועל מטעמה, לרבות תאגידי עירוניים, בגין כל נזק אובדן ו/או הוצאה ו/או חיוב שהם עלולים להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או שישלמו, לרבות במסגרת תביעה אזרחית או פלילית שתוגש נגדם, בגין כל נזק אשר הינו באחריותו של השוכר לפי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, וכן בגין כל ההוצאות אשר העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידי עירוניים נשאו בהן לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

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, להתגונן לנהל את ההליך המשפטי בקשר לאמור.

17. ביטוחי עבודות במושכר

17.1. 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 מס' 3 א'** ("אישור ביטוח עבודות השוכר" ו-"ביטוח עבודות השוכר", בהתאמה) כשהוא חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר חתום 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 יומצא לידיה כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹.

17.2. 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.

18. ביטוחי קבע

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

18.1.1. **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

¹ גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות:

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

**להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו**

מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

18.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) 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".

18.1.3. **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.

18.1.4. **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 18.1.1. לעיל או למושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 18.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המפעיל עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על-ידי העירייה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידי עירוניים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים במבנה אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

18.2. 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 17 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח מס' 3 ב'** ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של

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

**להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו**

- 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 17 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.
- 18.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 18.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.
- 18.4. 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 יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 18.5. 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.
- 18.6. השוכר פוטר את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי ההפעלה שלהם או בכל חוזה אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לפרק הרכוש בביטוח עבודות השוכר, סעיפים 18.1.1 ו-18.1.4 לעיל וכן ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 18.4 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.
- 18.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי העירייה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחדש את פוליסות הביטוח (המפורטות בסעיפים 17 ו-18 לעיל, על כל תתי סעיפיהם) ולהחזיק בפוליסות ביטוח תקפות כל עוד חוזה זה הינו בתוקף.
- 18.8. 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.
- 18.9. 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.
- 18.10. לעירייה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו כאמור בחוזה זה. זכות העירייה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה ו/או על מי מטעמה כל חובה ו/או כל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם של

**להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו**

- 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.
- 18.11. על השוכר למלא אחר כל תנאי פוליסות הביטוח הנערכות עבור השוכר ע"י מבטחו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של ו יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו תקפים לכל אורך תקופת השכירות, על הארכותיה.
- 18.12. 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.
- 18.13. על העירייה ומי מטעמה לא חלים כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות מצד המשכיר כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

19. פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד

- 19.1. 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.
- 19.2. אם לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כאמור בסעיף 19.1 לעיל, במצב טוב כמפורט בסעיף 19.1 לעיל, יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:
- 19.2.1. סך השווה לכפל דמי השכירות היחסיים, לכל יום איחור, בצירוף מע"מ כחוק;
- 19.2.2. בנוסף, כל הוצאה בה יישא המשכיר לצורך פינוי המושכר לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.
- 19.3. 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.
- 19.4. 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.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

19.5. 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 19.1 לעיל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.

19.6. 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.

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

19.8. סעיף 19 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

20. פינוי או נטישה מוקדמים

20.1. 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 24 להלן.

20.2. 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 המשך להחזיק ולהשתמש במושכר.

20.3. 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.

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

20.5. 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.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

21. שלילת נציגות השוכר

- 21.1. 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.
- 21.2. 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.
- 21.3. אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד - מעסיק.

22. ערבות השכירות

- 22.1. 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 מס' 2 לחוזה זה (להלן: "ערבות השכירות"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) ימים לאחר תום תקופת השכירות והאופציה אם תהיה.
- 22.2. 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 לשיעור רצונו של המנהל.
- 22.3. 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.
- 22.4. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.
- 22.5. 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.
- 22.6. מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיף 22.5 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד על-פי דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

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 ממוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות השכירות.

22.7. 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.

22.8. 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.

22.9. 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.

22.10. 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.

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

22.12. 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.

22.13. סעיף 22 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23. הפרות וסעדים

23.1. 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.

23.2. 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 בזאת על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על-פי חוזה זה.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- 23.3. בכל מקרה בו יפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית ישלם השוכר למשכיר סך של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) כפיצוי מוסכם בגין ההפרה היסודית (להלן: "סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה היסודית"). המשכיר יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לשוכר מהמשכיר, ככל שיגיע, בכל זמן שהוא. כן יהא המשכיר רשאי לגבותם מהשוכר, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים מהשוכר, משום שחרור השוכר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה או כדי לגרוע מכל סעד אחר של המשכיר במקרה כזה לפי החוזה ולפי כל דין.
- 23.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על-ידי השוכר, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.
- 23.5. הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

24. 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:
- 24.1. השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית.
- 24.2. השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על-ידי המשכיר;
- 24.3. הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר;
- 24.4. הוטל עיקול על נכסי השוכר, באופן שיש בעיקול כדי לפגוע באפשרותו לעמוד בהתחייבויותיו על-פי חוזה זה והכל במקרה שהעיקול לא בוטל תוך ששים (60) ימים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יראו בעיקול חשבון השוכר כעיקול שיש בו כדי לפגוע באפשרותו של השוכר לעמוד בהתחייבויותיו כאמור;
- 24.5. אם השוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לשוכר מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של השוכר מרישום כלשהו המתנהל על-פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על-ידי השוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל;
- 24.6. אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שישים (60) ימים ממועד הגשתה;
- 24.7. ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך שלושים (30) ימים ממועד הינתנו;

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- 24.8. השוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר, בניגוד להוראות חוזה זה;
- 24.9. השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;
- 24.10. השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו על-פי חוזה זה.

25. 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.

26. הדין החל

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

27. הוראות כלליות

- 27.1. 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.
- 27.2. עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של חוזה זה אשר נעשו, אם נעשו, על-ידי המשכיר, או נציגיו, או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחיו, יגבר האמור בנספחים.
- 27.3. כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על-פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.
- 27.4. 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.
- 27.5. 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.
- 27.6. 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.
- 27.7. 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

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- למשכיר וזאת מכל סכום מכוח כל הסכם שנחתם בין הצדדים, לרבות בדרך חילוט הערבות כולה או מקצתה.
- 27.8. 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.
- 27.9. שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.
- 27.10. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
- 27.11. 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.
- 27.12. השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל על-פי חוזה זה על השוכר.
- 27.13. המשכיר על-ידי באי כוחו יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל עת, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר כאמור וזאת לאחר שהמשכיר נתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש.

28. כתובות והודעות

28.1. הודעות

- 28.1.1. כל הודעה שנמסרה ביד על-ידי צד למשנהו לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 28.1.2. 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.

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

28.2. כתובות הצדדים

28.2.1. **המשכיר - הנמען:** עיריית תל-אביב-יפו, באמצעות אגף נכסי העירייה, רחוב

28.2.2. אבן גבירול 69 (כיכר רבין), תל-אביב-יפו.

28.2.3. **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.

עורך דין

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 1 לחוזה השכירות

מכרז פומבי מס' 307/2023

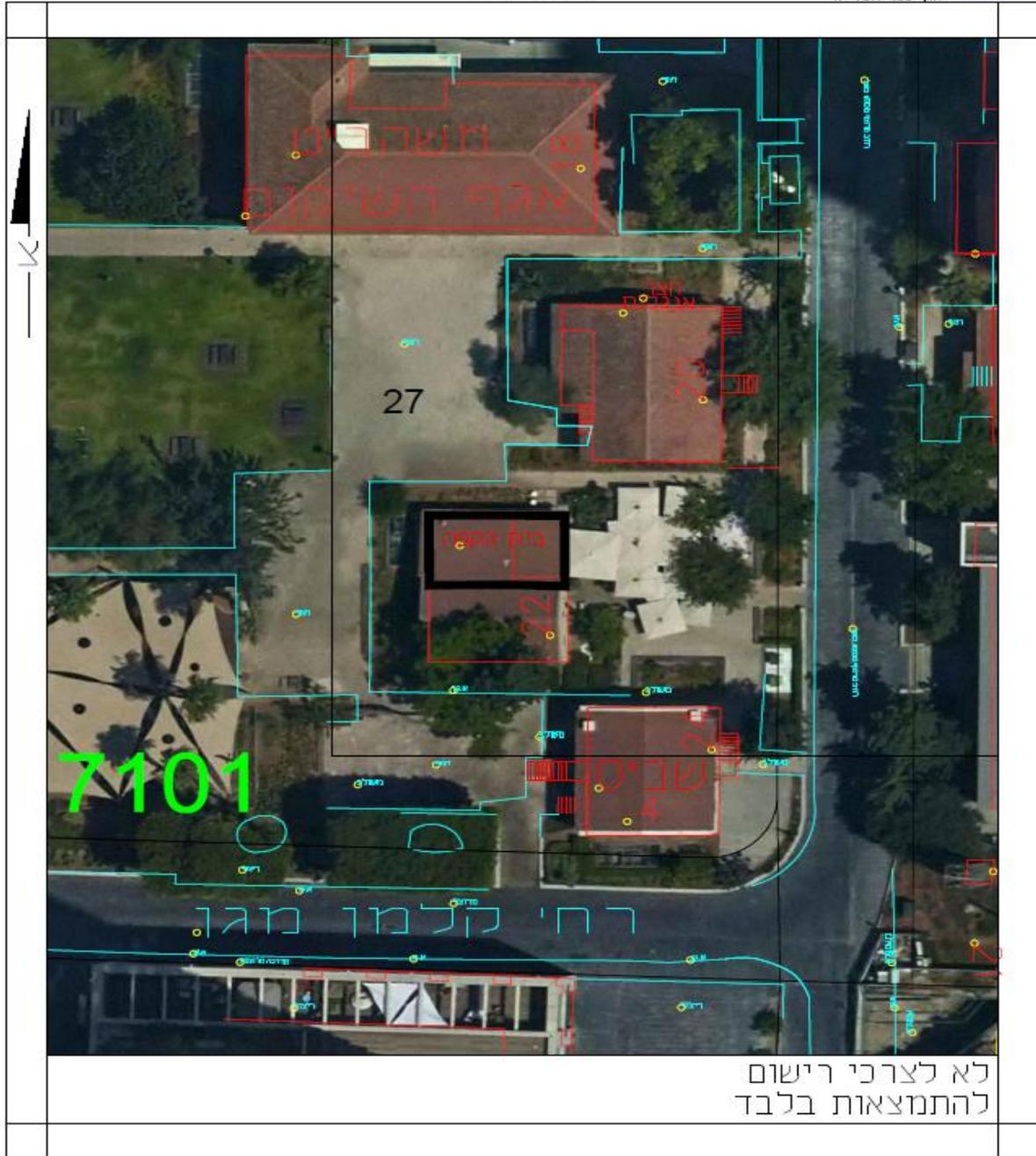
להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

תשריט מיקום המושכר



בית הקפה

אגף נסד הידייה



נספח מס' 2 לחוזה השכירות

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

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	רחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר / בעל המקרקעין
ח"פ	ת"ז/ח"פ		
מען: אבן גבירול 69, תל-אביב	מען:		

כיסויים

פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
--------------	--------------	---------------------	-------------	------------	---	------------------------------------

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

מידע לשיירות (בכפוף, לשיירות המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש אישור, שצריך את קוד השיירות מהדף האינטרנטי המפורטת בנספח ג') :							
096- שצירות והשכרות							
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					קלסטינגים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה נניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):
	כלול						גניבה ופריצה
	ש						רכוש עליו עובדים
	ש						רכוש סמוך
	ש						רכוש בהעברה
	ש						פינוי הריסות
315, 329, 302, 318, 312 322 328 307 309 321	ש	יש לעדכן סכומים בהתאם לנוסחה שבהערות שוליים 1 בסעיף הביטוח בהסכם					צד ג'
318 328 309	ש	20,000,000					אחריות מעבידים
							אחר

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:

נספח מס' 3 ב' - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	
<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>שם השוכר: _____</p>	<p><input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> משכיר / בעל המקרקעין <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____</p>
<p>ח"פ</p>	<p>ת"ז/ח"פ</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות בנכס המצוי ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו, להשכרת מבנה לצורך הפעלה וניהול בית קפה</p>	<p>מען</p>
<p>מען: אבן גבירול 69, תל-אביב</p>	<p>מען</p>		

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח מס' ד' 309 328 308 (ויתור על תחלוף כלפי, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 311, 313, 314, 316	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליס ה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח רכוש
	מטבע	30					
	₪						
	₪	יש לעדכן סכומים בהתאם לנוסחה שבהערת שוליים 2 בסעיף הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג'
309 319 328	₪	20,000,000					אחריות מעבידים
							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:

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

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), 2א או 4 או בניגוד להוראות היתר שניתן מכוחן;
 - (2) במקום ששר העבודה והרווחה קבע, בהתאם להוראות סעיף 5, כי עבודה של נער בו עלולה לסכנו;
 - (3) בעבודות, בתהליכי ייצור או במקומות עבודה ששר העבודה והרווחה אסר או הגביל העבדת נער בהם, בהתאם להוראות סעיף 6;
 - (4) בעבודה, שעל פי הקבוע בתקנות לפי סעיף 7 אין להעבידו בה בגילו;
 - (5) בניגוד להוראות סעיף 14,
- דינו – מאסר שנה או קנס פי אחד וחצי מן הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, תשל"ז-1977 (להלן – חוק העונשין).
- (ב) 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, שענינן בדיקות רפואיות;
 - (2) בניגוד להוראות סעיפים 20, 21, 22, 22א ו-24, או בניגוד להוראות היתר שניתן לפי סעיף 25, שענינן שעות עבודה ומנוחה;
 - (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;

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- (ב) לענין חוק זה רואים נער כמועבד ואת מי שהנער עובד אצלו רואים כמועבדו אם הנער עובד –
- (1) אצל הוריו – בעבודה שהיא לצורך עסק או משלח ידס, 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, תש"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, תש"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, תש"ט-1949; היתר על פי סעיף קטן זה יכול להיות כללי או מיוחד.
- (ד) (בוטל).
- 3.3 **סעיף 2א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודה בחופשת לימודים"** (תיקון: תשל"ב, תשנ"ה, תש"ע)
- (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).

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- 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)³ 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.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- 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, ישלח 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, תש"ע)
- (א) לא יועבד נער יותר משמונה שעות עבודה ליום וארבעים שעות עבודה לשבוע.
(1א) על אף הוראות סעיף קטן (א), במקום עבודה שמותר בו לעבוד יותר מ-8 שעות עבודה ליום, לפי סעיף 5(א) לחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951, יכול שיועבד צעיר עד תשע שעות ליום עבודה, ובלבד ששבוע העבודה לא יעלה על 40 שעות עבודה.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

- (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 ומוסכמות הניתנות לנער להחלפת כוח ואויר ולרבות הפסקות לפי סעיף 22א, חוץ מהפסקות על פי סעיף 22.
- 3.14 **סעיף 21 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "שעות המנוחה השבועית"**
- (א) לא 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.
- 5.15 **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.
- 5.16 **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.

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

(ה) על הליכים בשל הפרת הוראות סעיף זה, יחולו הוראות סעיף 5א לחוק הזכות לעבודה בישיבה, התשס"ז-2007.

- 5.17 **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 20:00 ובין 08:00 ולגבי צעיר שחוק חינוך חובה, תש"ט-1949, אינו חל עליו, פרק זמן של 10 שעות שבין 22:00 ובין 06:00.
- (ג) על אף האמור בסעיף 1(ב) רואים נער כמועבד, לענין סעיף זה, גם אם הוא עובד בבית ספר מקצועי.
- 5.18 **סעיף 25 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 9ג 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.

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

נספח מס' 5

ציוד ומתקנים במושכר

1. חזית המבנה

א. מנורת פרוז'קטור הלוגן .

2. קומת קרקע - מטבח

- א. מזגן אוויר ותעלות מיזוג הצמוד לתקרה ולקיר.
ב. ציוד ומתקנים שונים להפעלת מטבח, כגון: ארונות קירור נירוסטה (מקררים), דלפקי עבודה נירוסטה, כיור וברז שטיפה נירוסטה.
ג. ונטה אוורור.

3. קומה גלריה

- א. פס תאורה של גוף שחור בתקרת החדר.
ב. 2 ארונות הצמודים לקירות החדר.
ג. כיסוי עץ צבוע הצמוד לקיר ולרצפה בסמוך לגרם מדרגות.
ד. מזגני אוויר כולל שלטי הפעלה.
ה. תא זכוכית (אקווריום) לציוד טכני של בית הבד (זהירות שביר מאד).
ו. מתקני חדר שירותים וחלל כניסה בו ציוד; סבוכיה ומתקן יבוש ידיים.

4. קומת מרתף טכני - צמוד למבנה

- א. מתקנים טכניים כגון: מתקני מיזוג אוויר ומערכת חשמל .
ב. יחידת מחסן.

5. כללי

- א. שטחי רצפות מרפסות, כניסה ושאר חזיתות.
ב. תאורה וציוד מזגנים כולל שלטים.
ג. רצפת דק בקומת גלריה.
ד. מעקות דלתות ומדרגות עץ .

מכרז פומבי מס' 307/2023

להשכרת חלק מבנה למטרת ניהול והפעלת בית קפה
ברחוב דוד אלעזר 22, מתחם גני שרונה, תל-אביב-יפו

8950\215\1