עיריית תל–אביב-יפו
יח' שיווק ומכרזים - אגף נכסי העירייה

עיריית תל אביב-יפו

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

ינואר 2025

מכרז פומבי מס׳ 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳ פינת אלנבי
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

חלק א׳

פרק א׳ - תיאור כללי;

פרק ב׳ - תנאי המכרז;

נספחים למכרז:

נספח מס׳ 1 - הצהרת המשתתף במכרז;

נספח מס׳ 2 - נוסח ערבות המכרז;

נספח מס׳ 3 - רשימת גופים מורשים לקבלת ערבויות;

נספח מס׳ 4 - הצהרה על מעמד משפטי;

נספח מס׳ 5 - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז;

נספח מס׳ 6 - תצהיר המשתתף להוכחת ניסיון המשתתף במכרז;

נספח מס׳ 7 - נוסח אישור רואה חשבון בדבר היעדר הערת "עסק חי" בדו"חות הכספיים.

נספח מס׳ 7 א׳ - נוסח תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987;

חלק ב׳

נספח מס׳ 8 - נוסח חוזה השכירות;

נספחי חוזה השכירות:

נספח מס׳ 1 - תשריט מיקום 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׳ 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳ פינת אלנבי
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

פרק א׳ - תיאור כללי

1. **פתיח**

1.1 עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "**העירייה**") הינה הבעלים הרשום של הנכסים הבאים:

כתובת הנכס	מטרת השכירות	שטח	גוש / חלקה
רחוב טשרניחובסקי 22	קיוסק	כ- 13 מ״ר	7226 / 30 (חלק)
שדרות וושינגטון פינת דרך שלמה (ליד מס׳ 75)	קיוסק	כ- 9 מ״ר	7084 / 271 (חלק)
רחוב פרישמן 24 פינת סירקין	בית אוכל (מזנון/בית קפה)	כ-65 מ״ר	6906 / 36 (חלק)
שדרות רוטשילד 31א׳ פינת אלנבי	קיוסק	כ-6 מ״ר	52/6937 (חלק)

הנכסים בטבלה שלעיל ייקראו כל אחד בנפרד וכולם יחד להלן: "**המושכר**".

1.2 העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת המושכר למטרת ניהול והפעלת המושכר, בהתאם למטרת השכירות של כל מושכר כמפורט בטבלה לעיל, בהתאם להוראות כל דין, לרבות תכניות בניין עיר החלות על המושכר, וכהגדרתם לעניין רישוי עסקים. הזוכה במכרז 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 1.5 להלן.

1.3 **יצוין כי כל משתתף במכרז רשאי להגיש הצעה לנכס אחד או יותר, על פי בחירתו ורצונו. על המשתתף במכרז לציין בשלב הגשת ההצעה לאילו נכסים מהרשימה שבטבלה שלעיל מגיש הוא את הצעתו. ככל שהמשתתף במכרז יבחר להגיש את הצעתו למספר נכסים, עליו לפרט את כמות הנכסים המקסימאלית שביכולתו להפעיל (בנספח מס׳ 5 למכרז).**

יובהר כי העירייה תהא זכאית להכריז על כל אחת מהצעות המשתתף במכרז כהצעה זוכה, או על חלק מהצעותיו כהצעות זוכות, ותהא רשאית להכריז על מספר זוכים במכרז, כל אחד לנכס שונה. כן תהא העירייה רשאית גם שלא להכריז על כל הצעה שהיא כהצעה זוכה, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי ובהתחשב בשיקולים שונים של העירייה ושל ועדת המכרזים, בהתחשב בין היתר במספר ההצעות הכשרות, בתמהיל המיטבי לעירייה, צרכי העירייה, והכל על מנת להפעיל את כל הנכסים נשוא המכרז.

1.4 ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור העירייה על-פי כל דין, לרבות אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק.

1.5 לאחר ובכפוף לקיום כל התנאים הקבועים בסעיף 7.3 בפרק ב׳ להלן, תחתום העירייה על חוזה השכירות **נספח מס׳ 8** למכרז (לעיל ולהלן: "**חוזה השכירות**"), בכפוף למילוי כל התחייבויות הזוכה, עד אותו מועד.

1.6 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, כמפורט **בנספח מס׳ 5** למכרז.

1.7 העירייה תהא רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שתעמוד לזוכה כל זכות קנויה להארכת ההתקשרות, להאריך את תקופת השכירות ב- שלוש שנים נוספות לאחר תום תקופת השכירות (להלן: "**תקופת האופציה הראשונה**") וב- שנתיים נוספות לאחר מכן (להלן: "**תקופת האופציה השנייה**") (ביחד להלן: "**תקופות האופציה**").

1.8 הזוכה מתחייב למכור בבית העסק מספר מוצרים, במחירים אשר לא יעלו על התעריף הנקוב לצידם במחירון העירוני, וכן מתחייב להציב שילוט מתאים המעדכן אודות מכירת המוצרים הנ"ל לצד תעריפם, הכול כמפורט בסעיף 7 לחוזה השכירות (נספח 8 למסמכי המכרז), על כל תתי סעיפיו.

1.9 כל ההוראות בחוזה השכירות המצורף **כנספח מס׳ 8** למכרז החלות על תקופת השכירות תחולנה בהתאמה גם על תקופות האופציה.

1.10 תנאי השכירות יהיו כמפורט במסמכי המכרז ובנוסח חוזה השכירות. חוזה השכירות ייחתם 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: https://www.tel-aviv.gov.il/AuctionAndCareers/Pages/Property.aspx **תמורת סך של 350** ₪ (במילים: שלוש מאות וחמישים שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי **רכישת מסמכי המכרז הינה תנאי להגשת הצעה למכרז**, וכי אין בזכות העיון 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 עם רכישת מסמכי המכרז והדפסתם, ניתן לפנות לגב׳ מירית איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העיריה, בטלפון 03-7241457 או באמצעות דוא"ל: basan_m@tel-aviv.gov.il בימים א׳ - ה׳, בין השעות 09:00 - 15:00.

2.4 לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז ועל מילוי ההתחייבויות על פיו ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 11.11 לפרק ב׳ למכרז, כשהם חתומים על ידי המשתתף במכרז ו/או על ידי הגורמים המוסמכים כדין מטעמו, בכל עמוד ועמוד.

2.5 מבלי לפגוע באמור לעיל, על המשתתף במכרז לראות ולבדוק בעצמו ועל אחריותו את המושכר אשר ביחס אליו מגיש הוא את הצעתו לרבות את שטחו, מיקומו, סביבתו ומצבו, את השימושים המותרים בו ואת כל התנאים להפעלתו, לרבות קבלת רישיון עסק כנדרש על פי דין ו/או רישיון להעמדת כסאות ושולחנות מן הרשויות המוסמכות. חזקה על המשתתף במכרז כמי שבדק ומצא את המושכר כמתאים לצרכיו.

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

3. **כנס משתתפים במכרז ושאלות הבהרה**

3.1 כנס משתתפים ייערך באופן מרוכז לכלל הנכסים במכרז. הסיורים בכל אחד מהמושכרים ייערכו **ביום 19.01.2025 ובשעות המפורטות בהתאם למצוין בטבלה שלהלן,** (טלפון להבהרות בקשר למקום המפגש: 03-7241457 או 03-7241460). **ההשתתפות בכנס המשתתפים אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.**

מס'	כתובת הנכס	תאריך סיור וכנס	שעת סיור
1	רחוב פרישמן 24 פינת סירקין	19.01.2025	09:30
2	רחוב טשרניחובסקי 22	19.01.2025	10:30
3	שדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי	19.01.2025	11:45
4	שדרות וושינגטון פינת דרך שלמה	19.01.2025	13:00

3.2 שאלות ובקשות להבהרות בקשר עם מסמכי 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 28.01.2025 בשעה 14:00**.

3.3 את השאלות ובקשות ההבהרה יש להפנות לגב' מירית איב רוזנבאום - מנהלת יחידת שיווק ומכרזים באגף נכסי העירייה, בכתב בלבד, באמצעות דוא"ל: basan_m@mail.tel-aviv.gov.il, בימים א' - ה' בין השעות 09:00 - 15:00.

3.4 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 את חוברת המכרז וכל המסמכים הנקובים בסעיף 11.11 לפרק ב' למכרז, בשני עותקים, 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 04.03.2025 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד הקובע**").

פרק ב' - תנאי המכרז

5. **כללי**

5.1 השימוש במושכר יהיה כמפורט בסעיף 1.1 לפרק א' לעיל ובהתאם להוראות סעיף 7.5 לפרק זה להלן, זאת בכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני התכנון והבניה, דיני רישוי עסקים וכל הוראת דין אחרת.

5.2 החתימה על חוזה השכירות מול הזוכה במכרז תהיה בכפוף לאישור העירייה על-פי כל דין.

5.3 הזוכה מתחייב להחזיק ולהפעיל את המושכר בהתאם להוראות חוזה השכירות ובהתאם להוראות כל דין ויקיים את כל יתר התחייבויותיו על-פי מסמכי המכרז.

5.4 אם הזוכה במכרז ירצה לבצע עבודות כלשהן בתוך המושכר, עבודות אלו יבוצעו רק לאחר שקיבל אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה וככל שיתקבל אישור שכזה, העבודות תבוצענה על-ידי הזוכה, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, בהתאם לכל דין ובהתאם לכל ההוראות הרלוונטיות, כמפורט בחוזה השכירות.

5.5 במועד מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה, ייערך פרוטוקול מסירה המתאר את מצב המושכר במועד מסירת החזקה, כמפורט בחוזה השכירות.

5.6 בתום תקופת השכירות יתחייב הזוכה לפנות ולהחזיר את החזקה במושכר לעירייה במצב טוב ותקין, סדיר ובר הפעלה והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות.

5.7 מבלי לגרוע מהוראות חוזה השכירות, כל תוספת שתיעשה במושכר כגון תוספת בניה, פריט גימור וכיו"ב שיבצע השוכר במושכר באישור העירייה, יושארו במושכר כפי שהם, אלא אם כן יתבקש המשכיר לפנותם. ככל שהשוכר יתבקש לעשות כן, אזי יפנה השוכר את כל הנדרש על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית ובהתאם לקבוע בחוזה השכירות.

5.8 השימוש במושכר והפעלתו, יהיו אך ורק בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו, בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות ועל פי כל דין.

6. **בדיקות שעל המשתתף במכרז לעשות**

6.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את החלקה וכן את המושכר לרבות מיקומו, סביבתו ומצבו. חזקה על המשתתף במכרז זה כמי שמצא את המושכר כמתאים 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 הינה הבעלים והמשכירה של המושכר, אין משמעה שהזוכה במכרז פטור מקיום הוראות דין כלשהן בקשר עם המושכר והפעלתו.

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 על-ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז, 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.

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.

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

7.2.3 היה ותמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית לפסול את ההצעות, או את אחת מהן או שלא לפסול כל הצעה, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

7.3 חוזה השכירות

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

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 וע״י הזוכה במכרז בנוסחו המתוקן כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 14.5 להלן.

7.3.4 בכפוף לחתימת הזוכה במכרז על חוזה השכירות כאמור לעיל ולאחר אישור העירייה על-פי כל דין כאמור בסעיף 1.4 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.**

7.3.5 עד מועד חתימת העירייה על חוזה השכירות, לא יחייבו תנאיו את העירייה וחתימת הזוכה לבדו על חוזה השכירות לא תקנה לזוכה במכרז זכות כלשהי על-פיו. מועד חתימת חוזה השכירות על-ידי העירייה הוא שייחשב 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 כמפורט בסעיף 9.1 לחוזה השכירות על תתי סעיפיו (**נספח מס׳ 8** למסמכי המכרז) **או** אחוז ממחזור המכירות הכולל בקיוסק / בית האוכל המושכר, לפי שיעור של 5% בשנה הראשונה והשנייה ושיעור של 7% החל מהשנה השלישית ואילך של תקופת השכירות, כמפורט בסעיף 9.2 לחוזה השכירות על תתי סעיפיו, לפי הגבוה 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 על-ידי העירייה כמפורט בסעיף 1.7 לפרק א׳ לעיל, יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מהמדד שיהיה ידוע במועד הגשת ההצעות במכרז, בהתאם לסעיפים 1.2.11 ו-9.3 לחוזה השכירות וכמפורט במסמכי המכרז.

7.4.6 בנוסף על תוספת הפרשי הצמדה כאמור, דמי השכירות השנתיים הבסיסיים בשנים הרביעית והחמישית של תקופת השכירות יהיו בתוספת 3% לעומת דמי השכירות הבסיסיים, כפי המפורט בסעיף 9.1.2 לחוזה השכירות (להלן: ״**דמי השכירות לשנה הרביעית והחמישית**״); דמי השכירות שישולמו בתקופת האופציה הראשונה, ככל שתקופת השכירות תוארך על-ידי העירייה, כמפורט בסעיף 1.7 לעיל, יהיו בתוספת של 5% לעומת דמי השכירות לשנה הרביעית והחמישית, כמפורט בסעיף 9.1.3. לחוזה השכירות, ודמי השכירות בתקופת האופציה השנייה יהיו בתוספת של 7% לעומת דמי השכירות כפי ששולמו בתקופת האופציה הראשונה, כפי המפורט בסעיף 9.1.4 לחוזה השכירות.

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 בהתאם למטרת השכירות – קיוסק או בית אוכל, בהתאם למפורט בסעיף 1.1 לעיל, 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 קיוסק ו/או בית אוכל ו/או מזנון ו/או בית קפה ו/או מסעדה, לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 10.1 להלן.

8. **תוקף ההצעה**

8.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד ליום **04.09.2025** (כולל).

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

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 **כנספח מס׳ 2** למסמכי מכרז. כל חריגה מנוסח ערבות המכרז עלולה להביא לפסילת הצעת המשתתף.

9.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום **04.09.2025** (כולל).

9.5 ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על-ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ויוארך תוקף ההצעה בהתאם.

9.6 משתתף במכרז אשר לא 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 **כנספח מס׳ 8** לחלק ב׳ למכרז זה, כשהוא חתום על-פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם עליו 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 איזו מהתחייבויותיו, 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 קיוסק ו/או בית אוכל ו/או מזנון ו/או בית קפה ו/או מסעדה, אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר (18) חודשים מתוך השנים 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 ו-2024.

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.

10.2 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9 לפרק ב׳ למכרז.

10.3 דמי השכירות החודשיים לא יפחתו מהסכומים בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

	כתובת הנכס	**מחיר מינימום** לא כולל מע"מ
10.3.1	**רחוב טשרניחובסקי 22 (קיוסק)**	**5,000** ₪
10.3.2	**שדרות וושינגטון פינת דרך שלמה (קיוסק)**	**4,500** ₪
10.3.3	**רחוב פרישמן 24 פינת סירקין (בית אוכל)**	**9,800** ₪
10.3.4	**שדרות רוטשילד 31א׳ פינת אלנבי (קיוסק)**	**11,000** ₪

(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, ולא מוקדם משנת 2021 '**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".

11. <u>תנאים כלליים</u>

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 כזוכה), 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 <u>במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה</u>:

11.5.1 המשתתף במכרז (החברה) ייחשב כעומד בתנאי הסף כאמור בסעיף 10.1 לעיל גם אם מנהלה ו/או מי מבעלי המניות בחברה, המחזיק בלפחות 20% מהון המניות הנפרע והמונפק של החברה, עומד בתנאי הסף הנ"ל.

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 ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.

11.6 <u>במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה</u>:

11.6.1 המשתתף במכרז (השותפות) ייחשב כעומד בתנאי הסף כאמור בסעיף 10.1 לעיל גם אם אחד מיחידי השותפות שחלקו בשותפות לפחות 20%, עומד בתנאי הסף הנ"ל.

11.6.2 תידרש 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 <u>במקרה של הצעה משותפת של מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה)</u>:

11.7.1 לפחות אחד מיחידי המשתתף במכרז עומד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

11.7.2 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות מכרז כמפורט בסעיף 9.2 לעיל.

11.7.3 יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיפים 11.5.2 ו-11.6.2 לעיל, ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד.

11.7.4 מסמכי המכרז ייחתמו על-ידי כל אחד ממגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.

11.7.5 בכל מקרה שמגישי 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. במקרה בו המשתתף במכרז הינו תאגיד, עליו לצרף להצעתו תדפיס עדכני מהמרשם המתנהל כדין ביחס למשתתף במכרז וכן פרוטוקול בהתאם לאמור בסעיפים 11.5.2 ו-11.6.2 לעיל. במקרה של הצעה משותפת, יחול האמור בסעיף 11.7 לעיל ביחס לכל אחד ממגישי ההצעה המשותפת שהינו תאגיד (לרבות שותפות רשומה).

11.10 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים למעט מסמכים הנוגעים **לנספח מס׳ 2** למכרז (ערבות המכרז) ו**לנספח 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 ומלאים, 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 **כנספח מס׳ 1** למכרז.

11.11.3 ערבות מכרז בנוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף **כנספח מס׳ 2** למכרז.

11.11.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף **כנספח 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 הצעתו הכספית של המשתתף במכרז, המצורפת **כנספח מס׳ 5** למכרז.

11.11.6 תצהיר המשתתף במכרז לעניין ניסיון קודם בהתאם לקבוע בתנאי הסף שבסעיף 10.1 לעיל. נוסח תצהיר, מצורף **כנספח מס׳ 6** למכרז.

11.11.7 אישור רואה חשבון בדבר היעדר הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של המשתתף במכרז, ככל שהוא מאוגד כחברה, נוסח אישור מצורף כ**נספח 7** למכרז.

11.11.8 תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987. נוסח תצהיר ואישור מצורפים **כנספח מס׳7 א׳** למכרז, ככל שרלוונטי למשתתף במכרז.

11.11.9 חוזה השכירות המצורף **כנספח 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 במכרז בכל עמוד ועמוד.

11.11.13 מעטפה עליה הודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב׳, עליה רשום **״מכרז פומבי מס׳ 34/2024״** בתוכה יש להגיש את כל מסמכי ההצעה, כמפורט לעיל, **בשני עותקים**.

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

12. <u>הבהרות בקשר עם ההצעה</u>

מבלי לגרוע 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 ידיה, מסמכים והבהרות, לרבות בהקשר לאמור בסעיף 11.11, על כל תתי סעיפיו, לעיל.

13. <u>תקינות ההצעה</u>

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 שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה השכירות, או כל הסתייגות לגביהם, בין על-ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

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. <u>הודעה על הזכייה וההתקשרות</u>

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 11.1 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 **<u>כנספח מס׳ 8</u>** 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-ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות (ללא תקופות 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 1.5 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.

14.7 במקרה שמשתתף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה השכירות) ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על-פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות להתקשר עם כל משתתף אחר במכרז או כל צד ג׳ שהוא, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז 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' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

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

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

מכרז פומבי מס' **34/2024**

שם המכרז **להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,**
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

התאריך האחרון להגשת הצעות **תאריך: 04.03.2025** **עד שעה** **14:00**

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

נספח מס' 1

אל: **עיריית תל-אביב-יפו**
אבן גבירול 69
תל-אביב 6416201

הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז:

שם המכרז: מכרז פומבי מס' 34/2024 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22, קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א' ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

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

1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את כל תנאי המכרז ותנאי חוזה השכירות ונספחיו ומתחייבים למלא אחר הוראותיהם, במלואן ובמועדן.
3. אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו על-ידי העירייה בכתב במסגרת הליכי המכרז.
4. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי ותהיה בתוקף עד **תאריך 04.09.2025 (כולל)** או לתקופה נוספת של ארבעה (4) חודשים, על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על-ידו. ידוע לנו כי אם תינתן דרישה להארכה כאמור, יוארך גם תוקף ערבות המכרז בהתאם.
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם תתקבל 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'** **ונספח מס' 3 ב'** לחוזה השכירות חתום על-ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה השכירות.
8. עד המצאת הערבות הבנקאית בהתאם לחוזה, תשמש הערבות הבנקאית שמסרנו בנוגע למכרז להבטחת כל התחייבויותינו על-פי המכרז.
9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת הערבות הבנקאית, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
10. ככל שההצעה מוגשת על-ידי תאגיד, אנו מאשרים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על-פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על-פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף/ החברה	כתובת	שם איש הקשר	טלפון

_____ _____
תאריך חתימה וחותמת

נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז

מכרז פומבי מס׳ 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

נספח מס׳ 2

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

כתב ערבות (בש״ח)

כתב ערבות מספר:

מספר הערבות בבנק	תאריך	לשימוש העירייה
		מספר אסמכתא

הואיל ועל _____ (להלן: **״הנערב״**)
פרטי הנערב

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים)
סכום הערבות בש״ח סכום הערבות (במילים)

כערובה להבטחת הצעה במכרז פומבי מס׳ 34/2024 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה
של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשד׳ וושינגטון פינת דרך שלמה,
קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳ פינת אלנבי
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב - יפו
מטרת הערבות (תיאור במלים)

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל-פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש״ח עד סכום השווה ל- 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים).

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

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על-פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.

מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על-ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך **04.09.2025** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של **ארבעה חודשים** על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על-ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך **04.09.2025** ועד בכלל.

בברכה,

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

36 02095 0 3.2009

נספח מס' 3 – רשימת גופים המורשים להוציא ערבות

מכרז פומבי מס׳ 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

נספח מס׳ 3

רשימת גופים המורשים להוציא ערבות

להלן רשימת גופים מהם ניתן לקבל ערבות, בנוסח **נספח מס׳ 2** למכרז:

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

נספח מס' 4 - נוסח הצהרה על מעמד משפטי

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

נספח מס' 4

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

א. מעמד משפטי

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

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 שהוא פרטי/יחיד או שמות השותפים בשותפות (שותפות רשומה/ לא רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

דוגמת חותמת

_____ _____
שם פרטי שם משפחה

_____ _____
תאריך חתימה

03074 0

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין 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.

_____	_____
רואה חשבון / עו"ד	**תאריך**

נספח מס' 5 - הצעת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

נספח מס' 5

הצעת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 34/2024 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, אנו מציעים לשלם, תמורת שכירת המושכר, בהתאם למטרת השכירות, כמפורט בטבלה להלן ובתנאי חוזה השכירות המצורף **כנספח מס' 8** למכרז, **דמי שכירות חודשיים**, כדלקמן:

מס'	כתובת הנכס	הצעתינו הינה ביחס לנכסים הבאים: (יש לסמן V)	הצעתינו לדמי שכירות חודשיים לא כולל מע"מ, בסך של:
1	רחוב טשרניחובסקי 22 (קיוסק)		
2	שדרות וושינגטון פינת דרך שלמה (קיוסק)		
3	רחוב פרישמן 24 פינת סירקין (בית אוכל)		
4	שדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי (קיוסק)		

- המשתתף במכרז רשאי להציע הצעה לנכס אחד או יותר, על פי בחירתו ורצונו.

אני, המשתתף במכרז, מצהיר בזאת כי ביכולתי להפעיל _____* נכסים **במקביל** (*יש לציין מספר) מתוך ארבעת הנכסים המפורטים בטבלה שלעיל, הכול בהתאם להוראות מסמכי המכרז על נספחיו, ובפרט בהתאם לסעיף 1.3 לפרק א' למכרז.

ידוע לנו כי:

דמי השכירות יוגדלו בהתאם לקבוע בסעיף 9 לחוזה השכירות, על תתי סעיפיו ובפרט סעיפים 9.1 ו- 9.2, על תתי סעיפיהם, לפי העניין.

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

אנו נישא בכל התשלומים השונים הקבועים בחוזה בכלל ובסעיף 10 לחוזה השכירות בפרט, על כל תתי סעיפיו, לרבות, אך לא רק, תשלומי המיסים השונים, מע"מ בגין השכירות כנגד חשבונית עסקת אקראי, אשר יחולו בקשר עם השכירות נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו.

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

_____
חתימת וחותמת המשתתף במכרז

נספח מס' 6 - תצהיר להוכחת ניסיון המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

נספח מס' 6

נוסח תצהיר המשתתף במכרז להוכחת ניסיון
בהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף 10.1 לפרק ב' במכרז

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

2. _____, 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 קיוסק ו/או בית אוכל ו/או מזנון ו/או בית קפה ו/או מסעדה, אחד/אחת לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר חודשים (18 חודשים), במהלך השנים 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 ו-2024 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 עו"ד
אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____ מס' זיהוי _____, אשר הוכח לי כי הינו מורשה חתימה ב_____ (ככל שרלבנטי), ולאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

_____
חתימת וחותמת עו"ד

נספח מס' 7 –

נוסח אישור רואה חשבון בדבר היעדר הערת "עסק חי" בדו"חות הכספיים

מכרז פומבי מס׳ 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

נספח מס׳ 7

להוכחת תנאי סף הקבוע בסעיף 10.4 לפרק ב׳ למסמכי המכרז

הנדון: מכרז פומבי מס׳ 34/2024 להשכרת מבנים:

למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22, קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳ ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו (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 המבקרים נחתם ביום _____.

2.2. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המשתתף במכרז ליום _____, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי רואי חשבון אחרים. דוח רואי החשבון המבקרים האחרים נחתם ביום _____.

3. דוח רואי החשבון המבקרים, שניתן לעניין הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים הנ״ל, אינו כולל הפניית תשומת לב / הדגש עניין לגבי ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המשתתף במכרז כ״עסק חי״ (*).

4. קיבלנו דיווח מהנהלת המשתתף במכרז לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים, וכן ערכנו דיון בנושא ״עסק חי״ עם הנהלת המשתתף במכרז.

5. עד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 4 לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של 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 המבקרים חלפו פחות מ- 3 חודשים, כי אז אין דרישה לסעיפים 4 ו- 5.

בכבוד רב,

_____

רואי חשבון

הערות:

- נוסח זה נקבע בתיאום עם הוועדה לקביעת נוסחי חוות דעת מיוחדים ואישורי רואי חשבון של לשכת רואי חשבון בישראל בדצמבר 2020.

יודפס על נייר לוגו של משרד רואי החשבון.

נספח מס' 7 א' –

נוסח תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה

מכרז פומבי מס׳ 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין 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 שליש מהדירקטורים אינם נשים - אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה.
״אמצעי שליטה״	כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ״א - 1981.
״מחזיקה בשליטה״	נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ- 50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק.
״נושא משרה״	מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה.
״עסק״	חברה הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוציאו לציבור על פי תשקיף, או שותפות הרשומה בישראל.
״עסק בשליטת אישה״	עסק אשר אישה מחזיקה בשליטה בו, ואשר יש לה, לבד או יחד, עם נשים אחרות, היכולת לכוון את פעילותו, ובלבד שהתקיימו הוראות פסקאות 1 ו- 2 של ההגדרה אישור.
״קרוב״	בן זוג, אח, הורה, צאצא, ובן זוג של אח, הורה או צאצא.
״תצהיר״	תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה.

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

<u>תצהיר</u>

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**

<u>אימות עורך הדין</u>

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׳ 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין 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׳ 34/2024 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22, קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳ פינת אלנבי ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב - יפו, הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, התשנ״ב – 1992 ובהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ״ח – 1987.

בכבוד רב,

_____

רואי חשבון

חלק ב'

למכרז פומבי מס' 34/2024

נספח מס' 8

חוזה השכירות על נספחיו

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

נספח מס' 8

חוזה שכירות

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב-יפו ביום .....

בין: **עיריית תל-אביב-יפו**

(להלן: **"המשכיר" ו/או "העירייה"**)

- מצד אחד -

ובין: _____

ח"פ/ת"ז/מס' תאגיד _____

(להלן: **"השוכר"**)

- מצד שני -

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

והואיל: והמשכיר פרסם את המכרז, כהגדרתו להלן, ביום ____ לחודש ____ שנת 2025;

והואיל: והשוכר הגיש לעירייה הצעה לשכירת המושכר;

והואיל: ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המשכיר בישיבה מס' _____ מיום _____, החלטה מס' _____ ובהתאם להחלטת מועצת העירייה בישיבה מס' _____ מיום _____, החלטה מס' _____, הוכרזה הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה במכרז, לגבי המושכר, כהגדרתו להלן; **(הכל יותאם בהתאם לנכס בו זכה המשתתף במכרז)**.

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

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

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

לפיכך, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא, נספחים וכותרות משנה**

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

1.2	**הגדרות**	
1.2.1	**"החוזה"/"חוזה זה" -**	חוזה זה על כל נספחיו;
1.2.2	**"החלקה" -**	** המושכר ברח' טשרניחובסקי 22 – חלק מחלקה 30 בגוש 7226; ** המושכר בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה – חלק מחלקה 271 בגוש 7084; ** המושכר ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין – חלק מחלקה 36 בגוש 6906; ** המושכר בשדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי – חלק מחלקה 52 בגוש 6937;
1.2.3	**"המושכר"/"המבנה" -**	** המושכר ברח' טשרניחובסקי 22 – קיוסק בשטח של כ- 13 מטרים; ** המושכר בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה – קיוסק המצוי במבנה בשטח של - 9 מטרים; ** המושכר ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין –בית אוכל (מזנון / בית קפה) בשטח של כ- 65 מטרים המהווה חלק ממבנה; ** המושכר בשדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי – קיוסק בשטח של כ- 6 מטרים; בהתאם לתשריטי מיקום של כל מושכר המצ"ב **נספח מס' 1** לחוזה;
1.1.1	**"המכרז"**	מכרז פומבי מס' 34/2024 להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלת של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22, קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה (ליד מס' 75), בית אוכל (מזנון / בית קפה) ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין וקיוסק בשדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי תל אביב-יפו, אשר פורסם ע"י המשכיר, על נספחיו;
1.1.2	**"המנהל" -**	מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמו;
1.1.3	**"המשכיר" -**	עיריית תל-אביב-יפו (גם: "**העירייה**");
1.1.4	**"קיוסק/בית אוכל" -**	כהגדרתם בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג-2013, על תוספותיו; אשר ינוהל ויופעל על-ידי השוכר במושכר והכל בכפוף לקבוע במכרז ובחוזה זה ובכפוף להוצאת רישיון עסק כדין.
1.1.5	**"מדד המחירים לצרכן" -**	מדד המחירים לצרכן, המתפרסם מדי חודש, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו;
1.1.6	**"מדד בסיס" -**	מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע כהגדרתו במכרז, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום ___ בחודש ____ שנת ___, בגין חודש ___ שנת ____;
1.1.7	**"מדד קובע" -**	מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או התשלום;

1.1.8	**"הפרשי הצמדה למדד"** -	שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1;
1.1.9	**"מטרת השכירות" -**	** ביחס למבנה ברח' טשרניחובסקי 22 - ניהול והפעלת קיוסק; ** ביחס למבנה בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה - ניהול והפעלת קיוסק; ** ביחס לחלק ממבנה המצוי ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין - ניהול והפעלת בית אוכל (מזנון / בית קפה); ** ביחס למבנה בשדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי- ניהול והפעלת קיוסק;
1.1.10	**"תקופת השכירות" -**	על פי חוזה זה, שתחל ביום מסירת החזקה לשוכר, למשך התקופה המצוינת בסעיף 4.1 להלן;
1.1.11	**"ברירה/אופציה" -**	אופציה של המשכיר (העירייה) על פי שיקול דעתה הבלעדי להאריך את תקופת השכירות בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 4.2 להלן;
1.1.12	**"עבודות פנימיות" -**	עבודות במושכר ככל שתבוצענה ע"י השוכר ותהיינה טעונות אישור מראש ובכתב של המנהל;
1.1.13	**"ערבות שכירות"** -	ערבות בנקאית בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה;
1.1.14	**"ריבית פיגורים"** -	ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

1.2 **נספחים**

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה:

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

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

1.4 מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

2. **<u>הצהרות והתחייבויות השוכר</u>**

2.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את החלקה ואת המושכר, פיזית ומשפטית, לרבות את 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 בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת פגם, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או פגם כלשהו ביחס לחלקה ו/או למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה. 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.

2.2 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 שיבוצעו במושכר, ככל שיבוצעו אם בכלל, יבוצעו אך ורק לאחר אישור מראש ובכתב של המנהל, וכן יתבצעו על-פי כל רישיון או היתר, ככל שיידרשו על-פי כל דין, לשביעות רצונו של המשכיר ועל חשבונו והוצאותיו של השוכר בלבד.

2.4 השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על-ידיו בקשר עם ביצוע עבודות במושכר כהגדרתן ו/או כל סכום אחר אשר שולם על-ידו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.

2.5 השוכר מצהיר, כי ידוע לו כי המשכיר ו/או מי מטעמו יהא רשאי לבצע עבודות במושכר ו/או בסביבתו בכל עת שיראה לנכון, וזאת בהודעה בכתב של 72 שעות מראש, ובאופן מיידי במקרים דחופים שאינם סובלים דיחוי, ולשוכר לא תהיה כל טענה, דרישה ו/או תביעה בגין כך כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

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

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

2.8 השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.

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

2.10 השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך, שהצהרותיו על-פי חוזה זה ודמי השכירות על-פי חוזה זה, הוצהרו וחושבו (לפי העניין) בין היתר בעבודות שיבוצעו על-ידו במושכר ובקיום כל התחייבות אחרת שלו על-פי חוזה זה וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות שיפוץ ו/או התאמה במושכר ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות על-ידו במושכר 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 עבודות שבוצעו במושכר ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל שיערוך.

2.11 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות ובתקופות האופציה, ככל שתמומש, בהתאם לדין ובהתאם להנחיות ונהלי מינהל ההנדסה בעירייה והרשויות המוסמכות.

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

2.13 השוכר מתחייב לדאוג לשמור על רמת ניקיון גבוהה הן במושכר והן בסביבתו וכי ידוע לו שעליו לפנות את האשפה בעצמו למתקני האשפה המתאימים בסביבת המושכר, או בכל מקום אחר באזור וכפי שתורה העירייה, מעת לעת.

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

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

2.16 השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם המושכר (הקיוסק ו/או בית האוכל, בהתאמה), כמפורט בסעיף 8 לחוזה זה.

2.17 השוכר מצהיר, כי הוא מכיר את הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953, לרבות הוראות סעיפים 33 ו-33 א' שלו, שהעתקו מצורף **כנספח מס' 4** לחוזה, והוא מתחייב לקיים את כל הוראותיו של חוזה זה 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.

2.18 השוכר מצהיר ומתחייב כי לא יתקין במושכר או בסביבתו מצלמות מכל מן וסוג שהוא אלא באישור בכתב ומראש של המנהל ובהתאם להנחיותיו, ככל שיחליט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ליתן את האישור. כמו כן ומבלי לגרוע מן האמור, השוכר לא ימנע מהעירייה להתקין מצלמות במושכר או בסביבתו, ככל שתחליט העירייה לעשות כן.

2.19 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, ובכלל זאת, הפקיד את ערבות השכירות כמפורט בסעיף 22 להלן, הפקיד את אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיפים 17-18 להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, כמפורט בסעיף 9 להלן (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").

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

3.3 במעמד מסירת החזקה במושכר לשוכר וכתנאי למסירת החזקה במושכר, יחתמו השוכר ונציג 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, וכן תהווה אישור לכך כי לשוכר אין ולא תהיינה כל תביעות ו/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.

4. **<u>תקופת השכירות</u>**

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 **<u>תקופות האופציה</u>**

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

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

4.2.3 דמי השכירות בתקופות האופציה ישולמו בהתאם לאמור בסעיפים 9.1.3, 9.1.4, 9.2, 9.3, 9.4, 9.6, 9.7, 9.8 ו- 9.11 להלן.

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

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

4.2.4.2 השוכר מילא, במהלך תקופת 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 ו/או בהתאם לשיקול שעתה הבלעדי של העירייה 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.

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

5. <u>אי תחולת חוקי הגנת הדייר</u>

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

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

5.2 חוזה זה, השכירות על-פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיו מוגנים על-ידי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 ו/או על-ידי הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או לשכירויות הגנה מסוג דומה להגנות על-פי חוקים כאמור והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד על-פי כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על המושכר ועל חוזה זה.

6. <u>מטרת השכירות והפעלת המושכר</u>

6.1 השוכר ישתמש במושכר, במשך תקופת השכירות ותקופות האופציה ככל שתמומש, אך ורק למטרת השכירות שהינה ניהול והפעלת קיוסק ו/או בית אוכל (בהתאמה), כהגדרתה בסעיף 1.2.12 בחוזה זה, ביחס לכל נכס לפי העניין, ובכפוף להוצאת רישיון עסק כדין.

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, כמפורט בסעיף 13.4 לחוזה זה.

6.5 סעיף 6 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. <u>התחייבות למחיר מירבי למוצרי בסיס</u>

7.1 השוכר מתחייב למכור לקהל הרחב את המוצרים המפורטים להלן במחירים המרביים כדלקמן (הסכומים כוללים מע"מ):

7.1.1 קפה שחור, נס קפה, תה, שוקו בכוס 250 סמ"ק – לא יעלה על 5 ₪;

7.1.2 מים מינרליים (בקבוק חצי ליטר) – לא יעלה על 6 ₪;

7.1.3 ארטיק קרח – לא יעלה על 4 ₪;

7.1.4 בייגל חם – לא יעלה על 8 ₪;

7.1.5 פיתה/סוג כריך אחד לפחות – לא יעלה על 12 ₪.

7.2 המחירים יתעדכנו בהתאם לשינויים במחירון העירוני.

7.3 לאחר תקופת התקשרות של שנה לפחות, יהא רשאי השוכר לפנות למנהל בבקשה לעדכן את מחיריהם של מוצרי הבסיס. על פנייה זו להיות בעלת הסבר כלכלי מנומק. מובהר כי עדכון המחירים יהא בשיקול דעתו הבלעדי של המנהל וייעשה רק לאחר קבלת אישור המנהל מראש ובכתב.

7.4 השוכר מתחייב כי יחזיק מלאי מספק של המוצרים לעיל, כך שיהיו זמינים לרכישה על ידי הציבור הרחב בכל נקודת זמן.

7.5 מיד עם תחילת תקופת השכירות לפי חוזה זה, השוכר מתחייב להציב במושכר שלט במקום בולט ונראה לעין ובו לפרט את רשימת המוצרים לעיל לצד מחיריהם ולא להסירו במשך כל תקופת השכירות.

7.6 התחייבויות השוכר לפי סעיף 7 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או כל אחת מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. <u>שם הקיוסק / בית האוכל</u>

8.1 שם הקיוסק / בית האוכל יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבוניות, מסמכים רשמיים של הקיוסק / בית האוכל וכיו"ב.

8.2 שילוט כלשהו לרבות שילוט עם שם הקיוסק / בית האוכל, יוצבו בחזית המושכר ו/או על קירותיו החיצוניים של המושכר אך ורק בכפוף ולאחר קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר ולמיקומו, יגיש השוכר כל בקשה שיש להגישה על-פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות וכן יישא בכל אגרה ו/או היטל ו/או תשלום ו/או מס ו/או הוצאה הכרוכים בהתקנת השילוט והצבתו.

8.3 ככל ששילוט אשר יוצב על-ידי השוכר לא יתאם לאמור בסעיף 8 לעיל על כל תתי סעיפיו, תהא העירייה רשאית לדרוש את הסרתו של השילוט או את התאמתו לאמור לעיל, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי.

9. **דמי השכירות**

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

9.1.1 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).

9.1.2 דמי השכירות החודשיים בשנה הרביעית ובשנה החמישית של תקופת השכירות, יהיו דמי השכירות אשר הוצעו על-ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז, בתוספת 3%, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים).

9.1.3 דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה הראשונה, אם וככל שתמומש ע"י העירייה, יהיו בתוספת 5%, לעומת דמי השכירות בשנים הרביעית והחמישית לתקופת השכירות, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים).

9.1.4 דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה השנייה, אם וככל שתמומש ע"י העירייה, יהיו בתוספת 7%, לעומת דמי השכירות בתקופת האופציה הראשונה, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים).

9.1.5 דמי השכירות כמפורט בסעיפים 9.1.1 – 9.1.4 לעיל ייקראו להלן: "**דמי השכירות הבסיסיים**".

9.2 גובה דמי השכירות בכל שנת שכירות יהיה דמי השכירות הבסיסיים בסך הקבוע בסעיף 9.1 לעיל, על כל תתי סעיפיו **או** סכום השווה ל- 5% בשנה הראשונה ובשנה השנייה של תקופת השכירות ו- 7% החל מהשנה השלישית של תקופת השכירות ואילך, ממחזור המכירות הכולל במושכר (קיוסק או בית אוכל, בהתאמה), אשר יחושב על פי המפורט להלן, לפי הגבוה מבין השניים (להלן: "**דמי השכירות**").

9.2.1 "**מחזור המכירות הכולל**" לצורך האמור יהיה סך כל התקבולים מכל מין וסוג שהוא שיתקבלו ממכירות ו/או מתן שירותים במושכר- קיוסק / בית האוכל בהתאמה ו/או מכל הכנסה אחרת מהקיוסק / בית האוכל ו/או בקשר אליו, בשנה קלנדרית אחת.

9.2.2 בתום כל שנה קלנדרית ולא יאוחר מיום 31 במרץ של השנה הקלנדרית העוקבת, ימציא השוכר לעירייה אישור בכתב בחתימת רואה החשבון המבקר שלו בדבר מחזור המכירות הכולל של במושכר - הקיוסק / בית האוכל בהתאמה בשנה הקלנדרית החולפת, כשהוא מפורט לפי חודשים, בצירוף דו"חות מע"מ ממערכת שע"מ.

9.2.3 בתום תקופת השכירות, ולא יאוחר מחודש לאחריה, ימציא השוכר לעירייה את כל הנדרש בסעיף 9.2.2 לעיל וזאת בהתאמה לחודשים בהם שכר את המושכר.

9.2.4 במקום שבו גובה דמי השכירות אותם שילם השוכר לעירייה בשנה קלנדרית מסוימת (או בתקופה היחסית כאמור בסעיף 9.2.3 לעיל) יהיו נמוכים משיעור של 5% בשנה הראשונה והשנייה של תקופת השכירות או נמוכים מ- 7% בשנה השלישית ואילך של תקופת השכירות, ממחזור המכירות הכולל במושכר - קיוסק / בית האוכל בהתאמה, השוכר יידרש לשלם לעירייה תשלום נוסף בגובה ההפרש שבין סך דמי השכירות ששילם לעירייה באותה שנה קלנדרית לבין 5% או 7%, בהתאמה לשנת השכירות (שנה ראשונה ושנייה או שנה שלישית ואילך), ממחזור

המכירות הכולל בקיוסק / בית האוכל בהתאמה באותה שנה קלנדרית, בתוספת מע"מ כדין, וזאת, תוך 30 ימים מיום דרישת העירייה בכתב.

9.2.5. יובהר למען הסר ספק כי דמי השכירות לא יפחתו בכל מקרה מסכום דמי השכירות השנתיים הבסיסיים כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, על תתי סעיפיו, ובתוספת הצמדה למדד, כהגדרתו בחוזה זה וכמפורט בסעיף 9.7 להלן.

9.2.6. הפרת התחייבויות השוכר כאמור בסעיף 9.2 זה על תתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של החוזה על כל הכרוך בכך והנובע מכך מבחינת הסעדים ו/או התרופות שיעמדו לזכות העירייה נגד השוכר במקרה כזה ובכלל.

9.2.7. מבלי לגרוע 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 ו/או דרישה לקבלת מסמכים וכן תהא העירייה רשאית לקבוע באופן חד-צדדי את מחזור המכירות הכולל של במושכר - הקיוסק / בית האוכל בהתאמה באותה שנה, לאחר שנתנה לשוכר הזדמנות להשמיע את טענותיו וליתן התייחסותו בפני מנהל אגף נכסי העירייה. ככל ששיעור של- 5% או 7%, בהתאמה לשנת השכירות, ממחזור המכירות במושכר - קיוסק / בית האוכל בהתאמה, בשנה קלנדרית יהיה גבוה מדמי השכירות הקבועים בסעיף 9.1 לעיל, על השוכר יהיה לשלם לעירייה את ההפרש בין דמי השכירות הבסיסיים הקבועים בסעיף 9.1 לעיל לבין 5% או 7% בהתאמה לשנת השכירות, ממחזור המכירות הכולל במושכר - קיוסק / בית האוכל בהתאמה, כפי הקבוע בסעיף 9.2, על כל תתי סעיפיו.

9.3 לדמי השכירות בתקופת השכירות וגם בתקופות האופציה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 9.8 להלן ובתוספת מע"מ כחוק.

9.4 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**").

9.5 עשרים (20) המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות יימסרו על-ידי השוכר למשכיר במועד חתימת החוזה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים 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 תשע עשרה (19) ההמחאות הנותרות יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בתקופת השכירות.

9.6 שישים (60) ימים לפני תחילת תקופת האופציה הראשונה ו/או תקופת האופציה השנייה, ככל שתממושנה ע"י העירייה, יפקיד השוכר בידי המשכיר שתים עשרה (12) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות לתקופת האופציה הראשונה ו/או שמונה (8) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות לתקופת האופציה השנייה בהתאמה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו בהתאם לאמור בסעיף 9.4 לעיל. סכום כל המחאה תהיה בסך השווה בשקלים חדשים לשלושה (3) חודשי שכירות, לפי סכום דמי השכירות הרלוונטיים כאמור בסעיפים 9.1.3 ו- 9.1.4 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק.

9.7 בתום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "**דרישת התשלום**"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.

9.8 לכל תשלום דמי שכירות לרבות לתשלום בגין הפרשים כמפורט בסעיף 9.3 לעיל יתווסף מע״מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על-פי הדין, במועד תשלום דמי השכירות בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על-ידו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.

9.9 המשכיר מצהיר כי הינו מלכ״ר.

9.10 המשכיר ימסור לשוכר, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע״מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות למשכיר אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע״מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

9.11 תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי אגף נכסי העירייה וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו 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 9.5 דלעיל.

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

10. <u>תשלומים אחרים</u>

10.1 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, בכל תשלומי הארנונה, החשמל והמים וכן, בכל תשלום מס אחר, לרבות אגרות, היטלים 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.

10.2 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.

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

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

10.5 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.

10.6 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 יונפקו עבור השוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה יהיה השוכר אחראי להעביר 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.

10.7 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על-פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על-ידו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.

10.8 במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על-ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד למדד על-פי עקרונות ההצמדה כאמור בסעיפים 9.3 ו-9.7 לעיל, מיום הוצאתו על-ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על-ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים.

10.9 להסרת ספק, מוצהר בזאת במפורש שהעסק שינוהל על-ידי השוכר במושכר, קיוסק ו/או בית אוכל בהתאמה, הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על-ידי השוכר בלבד.

10.10 התחייבויות השוכר על-פי סעיף 10 לעיל על כל תתי סעיפיו הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. <u>פיגור בתשלומים</u>

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

11.2 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.

11.3 פיגר השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם למשכיר בהתאם לחוזה זה, ייזקף כל סכום ששולם על-ידי השוכר ראשית על חשבון ריבית הפיגורים, אחר כך על חשבון 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.

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

11.5 פיגור חוזר, העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם למשכיר על-פי חוזה זה יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה, המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, בקשר להפרה יסודית של החוזה.

12. <u>העברת זכויות</u>

12.1 השוכר מתחייב:

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

12.1.2 לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;

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

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

12.1.5 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;

12.1.6 לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;

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

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

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

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

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

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

12.3 התחייבויות השוכר על-פי סעיפים 12.1 על כל תתי סעיפיו עד 12.2 דלעיל הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

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

13. **<u>רישיונות</u>**

13.1. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל הרישיונות והאישורים הדרושים על-פי כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים או אחרים, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות והצווים מכוחו ולהשיג על חשבונו ועל אחריותו כל רישיון ואישור כאמור טרם הפעלת כל עסק במושכר, כולו או חלקו, התחייבויות השוכר על-פי סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13.2. על השוכר מוטלת האחריות המלאה בכל הקשור בטיפול בנגישות המושכר וביצוע כל התאמות הנגישות, ככל שהן נדרשות, לרבות התאמות שנדרש להן היתר בניה, כמתחייב מחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 וכל חוק ו/או תקנה הנובעים ממנו, והכל על חשבונו והוצאותיו.

13.3. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על השוכר בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות על-פי חוזה זה.

13.4. מודגש ומובהר במפורש, כי הצבת שולחנות 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.

13.5. על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן על-ידי רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.

13.6. לא החל השוכר את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על-פי סעיף זה דלעיל, יחולו על השוכר כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא כדי להוות סיבה להפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות השוכר.

13.7. השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר ואלה הינם בהתאם למטרת השכירות, לרבות, הנחיות ודרישות כל רשות מוסמכת אחרת, דרישות העירייה לרבות, אך לא רק, מינהל ההנדסה בעירייה, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת הגשת הצעתו למכרז וחתימת החוזה.

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

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

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

13.11. סעיף 13 לעיל על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. **<u>החזקת המושכר והשימוש בו</u>**

14.1. השוכר מתחייב:

14.1.1. להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה, אם וככל שתמומשנה, 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;

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

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

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

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

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

14.2. תיקונים כאמור בסעיף 14.1 לעיל על כל תתי סעיפיו 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 המנהל.

14.3. מבלי לגרוע מחובותיו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 14.1 לעיל, 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. יובהר, כי ככל שייגרם נזק כלשהו לתשתיות המושכר ו/או לשלד המושכר, שלא במזיד או במתכוון ושאינו נובע ו/או קשור לשוכר ולשימוש רגיל וסביר במושכר, יפנה השוכר לעירייה והעירייה תבחן את מצב המושכר וטענות השוכר, וככל שיימצא כי יש בהן ממש, תתקן העירייה את הנדרש והכל בהתאם לשיקול דעתו של מנהל אגף נכסי העירייה.

14.4. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ולשקוד על כך שהמושכר וכל המתקנים הקשורים בו בצורה כלשהי, יהיו ויישמרו במצב תקין, סדיר ובר הפעלה. השוכר מתחייב לשמור על ניקיונו של המושכר ולהחזירו למשכיר בתום תקופת השכירות, כשאין בו כל שינוי ו/או תוספת בניה, אלא אם קיבל לידיו את הסכמת המשכיר מראש ובכתב להשארת שינויים ו/או תוספות בהתאם לקבוע בסעיף 15 להלן על תתי סעיפיו.

14.5. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ובמתקניו ובסביבתו ולמנוע כל הצטברות של אשפה על-ידי פינויה המידי למתקני האשפה המתאימים בסביבת המושכר או בכל מקום אחר וכפי שתורה לו 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.

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

14.7. אנטנות למיניהן יותקנו במושכר אך ורק בהסכמת ואישור המשכיר מראש ובכתב, ובתנאים שייקבעו על-ידו.

14.8. באחריות השוכר לרהט את המושכר, על חשבונו והוצאותיו, בכל הציוד הדרוש לצורך ניהול והפעלת המושכר (להלן: "**ריהוט וציוד השוכר**"). בתום תקופת השכירות ו/או תקופות האופציה, ככל שתמומשנה, השוכר מתחייב לפנות את ריהוט וציוד השוכר ולהשאיר את המושכר נקי, מסויד וצבוע.

14.9. השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם המושכר - הקיוסק ו/או בית האוכל בהתאמה, כמפורט בסעיף 8 לחוזה זה לעיל.

14.10. 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.

14.11. 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.

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

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

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

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

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

14.17. סעיף 14 לעיל על תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. **<u>איסור ביצוע שינויים במושכר</u>**

15.1. השוכר מתחייב, כי אם וככל שיבוצעו על-ידו עבודות במושכר - עבודות אלה יבוצעו אך ורק בהתאם להסכמתו מראש ובכתב של המנהל ולשביעות רצונו.

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

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

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 שתמומשנה, 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. <u>אחריות השוכר</u>

16.1. העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים 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 תאגידים עירוניים, והשוכר מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה בגין נזק ו/או פגיעה ו/או אובדן כאמור כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים 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 לכל הפועל מטעם העירייה, לרבות תאגידים עירוניים ו/או לציבור לקוחות השוכר ו/או למבקרי המושכר ו/או לכל אדם אחר, אשר ייגרמו על-ידי השוכר ו/או על-ידי מי מטעמו (ולרבות על-ידי עובדיו ו/או ציבור לקוחותיו ו/או קהל המבקרים במושכר ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעמו) ו/או אשר באחריותו מכוח הוראות חוזה זה, והכל בקשר עם המושכר, ניהול עסקי השוכר במושכר ו/או החזקה במושכר ו/או השימוש במושכר ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר ו/או עובדיו ו/או לקוחותיו ו/או קהל המבקרים במושכר ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעם השוכר ו/או מי מטעמם. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות השוכר כלפי צדדים שלישיים על-פי כל דין.

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

16.4. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, בגין כל נזק ו/או 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 תאגידים עירוניים נשאו בהן לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עו"ד, והכל תוך 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת דרישתם הראשונה בכתב של העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים. העירייה תודיע לשוכר אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה ותאפשר לשוכר, ככל שהדבר תלוי בה, לנהל את ההליך המשפטי בקשר לאמור.

17. <u>ביטוחי עבודות במושכר</u>

17.1. בכפוף להוראות החוזה בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר, אם **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 כ<u>**נספח מס' 3 א'**</u> ("**אישור ביטוח עבודות השוכר**" ו-"**ביטוח עבודות השוכר**", בהתאמה) כשהוא חתום בידי מבטח השוכר.

המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור 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 העבודות[1].

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. **<u>ביטוחי קבע</u>**

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 מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים עירוניים, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במושכר (יחדיו: "**בעלי הזכויות האחרים**"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

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 הפוליסה[2]. הביטוח מורחב לכלול את העירייה בגין אחריותה כבעלת המושכר ו/או בגין אחריות שתוטל עליה עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

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"ם-1980 כלפי עובדי השוכר בגין

---

[1] גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות:

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

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

פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו-20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה״כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה, היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי לעירייה ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

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 זה, 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 מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים 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 לכיסוי 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 כ**נספח מס׳ 3 ב׳** (״**אישור ביטוחי הקבע של השוכר**״ ו-״**ביטוחי הקבע של השוכר**״, בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת 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 וזאת מבלי לגרוע מאחריותו לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד, 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 ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

18.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 18.1.1 ו-18.1.4 לעיל, מעת לעת, כך שישקפו תמיד את מלוא שוויו 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 לחוזה, בהתאם לכל ההוראות המפורטות בתתי הסעיפים כמפורט לעיל, ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע העדכניים במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד חוזה זה 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 להתחייבויות השוכר כאמור בחוזה זה. זכות העירייה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי חוזה זה או על-פי דין.

18.11. על השוכר למלא אחר כל תנאי פוליסות הביטוח הנערכות עבור השוכר על ידי מבטחו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע שלו יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו תקפים לכל אורך תקופת השכירות על כל 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 כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

19. **<u>פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד</u>**

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.

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, השוכר יהיה 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.

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 מוותר 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. **<u>פינוי או נטישה מוקדמים</u>**

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 לפינויו על-פי הוראות חוזה זה ובין אם מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, ישלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים וכל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה (להלן: "**התשלומים**") עד לתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר.

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 מסיבה התלויה בשוכר.

21. **<u>שלילת נציגות השוכר</u>**

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. **<u>ערבות השכירות</u>**

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-ידיו 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 **<u>כנספח מס' 2</u>** 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 לשביעות 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 סעיפים 22.3 - 22.5 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד על-פי דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות השכירות כמפורט לעיל ולשביעות רצונו המלאה של המנהל. המשכיר יחזיר לשוכר כנגד הפקדת ערבות השכירות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידיו ממימוש 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 מחבויות השוכר על-פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על-פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין.

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 התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, תשלום בגין ביצוע תיקונים במושכר, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על-פי הוראות חוזה זה והדין, יחזיר המשכיר את ערבות השכירות לשוכר.

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. **<u>הפרות וסעדים</u>**

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

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 מבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

24. **<u>ביטול החוזה וסיומו המוקדם</u>**

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 מהמועד בו הוטל. 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;

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 ביצועו 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 הוויתור 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 יהוו 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 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 והשאילה, 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. **<u>כתובות והודעות</u>**

28.1. **<u>הודעות</u>**

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.

28.2. **<u>כתובות הצדדים</u>**

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

28.2.2. **השוכר - המען:** _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המשכיר	**השוכר**

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

<u>אישור (כאשר השוכר הינו תאגיד)</u>

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

_____

....., עו"ד

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

<u>נספח מס' 1 לחוזה השכירות</u>

<u>תשריט מיקום המושכר ברחוב טשרניחובסקי 22</u>

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

<u>תשריט המושכר בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה</u>

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22, קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א' ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

<u>תשריט המושכר ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין</u>

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

<u>תשריט המושכר בשדרות רוטשילד 31א'</u>

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

נספח מס' 2 לחוזה השכירות

נוסח ערבות השכירות

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

כתב ערבות (בש"ח)

כתב ערבות מספר:

מספר הערבות בבנק	תאריך	לשימוש העירייה
		מספר אסמכתא

הואיל ועל _____ **(להלן: "הנערב")**

להמצא לכם ערבות בנקאית בסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) כערובה לשכירות מבנה למטרת ניהול והפעלת קיוסק ברח' טשרניחובסקי 22 חלק מחלקה 30 בגוש 7226/ קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה חלק מחלקה 271 בגוש 7084/ קיוסק בשדרות רוטשילד 31א' חלק מחלקה 52 בגוש 6937/ בית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין חלק מחלקה 36 בגוש 6906, תל אביב-יפו (***יותאם לנכס הרלוונטי**).

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

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

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על-פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.

מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על-ידינו.

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

פרטי הבנק

כתובת		
רחוב	מס' בית	עיר

שם ומס' סניף הבנק								קוד הבנק	

בברכה,

שם פרטי ושם משפחה	תאריך	חתימה

36 02094 0 6.2013

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

<u>נספח מס' 3 א' - אישור ביטוח עבודות השוכר</u>

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה			תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	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 טשרניחובסקי 22 / שדרות וושינגטון פינת דרך שלמה /שדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי / רחוב פרישמן 24 פינת סירקין*, תל אביב - יפו	☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר: **משכיר / בעל המקרקעין**
ח"פ	ת"ז/ח"פ		
מען: אבן גבירול 69, תל-אביב	מען:		

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):					יש לעדכן סכומים בהתאם לטבלה בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות		**318, 309, 308** (ויתור על תחלוף כלפי, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) **313, 314, 316, 328**
גניבה ופריצה						כלול	
רכוש עליו עובדים						₪	
רכוש סמוך						₪	
רכוש בהעברה						₪	
פינוי הריסות						₪	
צד ג'					יש לעדכן סכומים בהתאם לנוסחה שבהערת שוליים 1 בסעיף הביטוח בהסכם	₪	**318, 302, 329, 315 , 312 322 328 307 309 321**
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	**318 328 309**
אחר							

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

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

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

חתימת האישור
המבטח:

מכרז פומבי מס' 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א'
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין תל אביב-יפו

<u>נספח מס' 3 ב' - אישור ביטוחי הקבע של השוכר</u>

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור(DD/MM/YYYY)

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*
שם המשכיר: עיריית תל-אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים	שם השוכר: _____	☐נדל"ן ☐שירותים ☐אספקת מוצרים ☒אחר: שכירות בנכס המצוי רחוב טשרניחובסקי 22 / שדרות וושינגטון פינת דרך שלמה/שדרות רוטשילד 31א' פינת אלנבי / רחוב פרישמן 24 פינת סירקין*, תל אביב - יפו.	☒משכיר / בעל המקרקעין ☐שוכר ☐זכיין ☐קבלני משנה ☐מזמין שירותים ☐מזמין מוצרים ☐אחר: _____
ח"פ	ת"ז/ח"פ		
מען: אבן גבירול 69, תל-אביב	מען		

כיסויים								
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח מס' ד'
					סכום	מטבע	
רכוש						**נד'**	**309** **328** **308** (ויתור על תחלוף כלפי, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) **311 ,313,314,316**
צד ג'					יש לעדכן סכומים בהתאם לנוסחה שבהערת שוליים 2 בסעיף הביטוח בהסכם התקשרות	₪	**302** **309** **328** **307** **315** **321** **322** **329**
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	**309** **319** **328**
אחריות מקצועית							
אחר- אובדן תוצאתי						₪	**309** **328** **308** (ויתור על תחלוף כלפי, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) **,313,314,316**

***

****

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 :

מכרז פומבי מס׳ 34/2024
להשכרת מבנים למטרת ניהול והפעלה של קיוסק ברחוב טשרניחובסקי 22,
קיוסק בשדרות וושינגטון פינת דרך שלמה, קיוסק בשדרות רוטשילד 31א׳
ובית אוכל ברחוב פרישמן 24 פינת סירקין 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;
״רוכלות״ או ״התעסקות ברוכלות״ פירושו – מכירה או הצעת מכירה, וכן שירות או הצעת שירות, ברשות הרבים, במקום ציבורי או מבית לבית.

(ב) לענין חוק זה רואים נער כמועבד ואת מי שהנער עובד אצלו רואים כמעבידו אם הנער עובד –
(1) אצל הוריו – בעבודה שהיא לצורך עסקם או משלח ידם, להוציא עבודה ארעית שלא בתעשיה 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 **<u>סעיף 2 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "גיל עבודה"</u>** (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 **<u>סעיף 2א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודה בחופשת לימודים"</u>** (תיקון: תשל"ב, תשנ"ה, תש"ע)

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

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

3.4 **<u>סעיף 4 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הופעות וצילומים"</u>** (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 **<u>סעיף 5 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור עבודה במקומות מסוימים"</u>** (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 **<u>סעיף 6 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודות אסורות"</u>**

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 **<u>סעיף 7 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "גיל מיוחד לעבודות מסויימות"</u>**

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 **<u>סעיף 11 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "אישור רפואי להעבדה"</u>** (תיקון: תשנ"ח)

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

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

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

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

3.9 **<u>סעיף 11א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודה זמנית"</u>** (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 **<u>סעיף 12 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "בדיקה רפואית חוזרת"</u>** (תיקון: תשנ"ח)

---

[3] סמכויות השר הועברו למנהלת מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד התעשיה המסחר והתעסוקה: י"פ תשס"ח מס' 5815 מיום 5.6.2008 עמ' 3309.

(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 **<u>סעיף 13 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הודעה על תוצאות בדיקה רפואית"</u>** (תיקון: תשנ"ח)

(א) העלתה בדיקה רפואית על פי סעיפים 11(ב) ו-12 כי –
(1) (נמחקה);
(2) הנער אינו מתאים מבחינה רפואית לעבודה בה הוא מועבד;
(3) העבודה בה מועבד הנער משפיעה לרעה על מצב בריאותו –
ימסור המוסד הרפואי המוסמך הודעה בכתב למפקח עבודה אזורי.

(ב) מפקח העבודה האזורי ישלח העתק של ההודעה לאחד מהורי הנער, ואם נאמר בהודעה שהנער אינו מתאים לעבודה בה הוא מועבד, יישלח העתק גם למעבידו של הנער וללשכת העבודה הכללית שבאזורה הוא מועבד.

3.12 **<u>סעיף 14 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור העבדה לאחר קבלת הודעה"</u>**

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 **<u>סעיף 20 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "יום עבודה ושבוע עבודה"</u>** (תיקון: תשנ"ח, תש"ע)

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

(א1) על אף הוראות סעיף קטן (א), במקום עבודה שמותר בו לעבוד יותר מ-8 שעות עבודה ליום, לפי סעיף 5(א) לחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951, יכול שיועבד צעיר עד תשע שעות ליום עבודה, ובלבד ששבוע העבודה לא יעלה על 40 שעות עבודה.

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

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

3.14 **<u>סעיף 21 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "שעות המנוחה השבועית"</u>**

(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 **<u>סעיף 22 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקות"</u>**

(א) הועבד נער שש שעות עבודה ליום או למעלה מזה, תופסק עבודתו למנוחה ולסעודה, ¾ 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 **<u>סעיף 22א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקה לשם שימוש בחדר שירותים"</u>** <u>(תיקון: תש"ע)</u>

(א) נער זכאי, במהלך יום עבודתו, להפסיק את עבודתו לשם שימוש בחדר שירותים, בהתאם לצרכיו.

(ב) (1) המעביד יוודא כי יש חדר שירותים תקין וראוי לשימוש העובדים, במקום העבודה או בקרבתו;

(2) על אף הוראות סעיף 44, הוראות שנקבעו לפי סעיף 20א(ב)(2) לחוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, יחולו גם לגבי תחולת הוראות פסקה (1).

(ג) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מחובות המוטלות לפי כל דין לעניין חדרי שירותים, אלא להוסיף עליהן.

(ד) הוראות סעיף זה יחולו, לעניין מעביד ועובד, גם על מעסיק בפועל ועל עובד של קבלן כוח אדם במועסק אצל מעסיק בפועל ועל מזמין שירות ועל עובד של קבלן שירות המועסק אצל מזמין השירות, ובלבד שלעניין תחולת הוראות סעיף קטן (ב)(1), העובד מועסק בחצרים שבהחזקתו של המעסיק בפועל או מזמין השירות, לפי העניין; בסעיף זה –

"מזמין שירות" – מי שמקבל אצלו שירות מקבלן שירות, במסגרת עסקו, משלח ידו או פעילותו הציבורית;

"מעסיק בפועל", "קבלן כוח אדם" – כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996;

"קבלן שירות" – מי שעיסוקו במתן שירות, באמצעות עובדיו, אצל זולתו.

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

5.17 **<u>סעיף 24 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור עבודת לילה"</u>** (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**[4] **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 התעשיה 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 90ב 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 תעשיה שבהם עובדים במשמרות ותנאים מיוחדים מצדיקים זאת; כן רשאי שר העבודה להתיר העבדת צעיר משעה 05.00 בעבודה חקלאית עונתית שבה מקדימים להתחיל בעבודה.

---

4 סמכויות השר, למעט הסמכות ליתן היתר כללי, הועברו למנהלת מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד התעשיה המסחר והתעסוקה: י"פ תשס"ח מס' 5815 מיום 5.6.2008 עמ' 3309.