



עיריית תל אביב-יפו

יח' שיווק ומכרזים - אגף נכסי העירייה

עיריית תל אביב - יפו

מכרז פומבי מס' 95/2025

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל
ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו**

ספטמבר 2025

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 א' - תצהיר להוכחת ניסיון המשתתף במכרז ;
נספח מס' 6 ב' - אישור רואה חשבון בדבר היעדר הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים ;
נספח מס' 7 - תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 ;
נספח מס' 8 - תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת לנכסים המיועדים לשמש כחנויות ;

חלק ב'

- נספח מס' 9 - נוסח חוזה השכירות ;
נספחי חוזה השכירות: נספח מס' 1 - תשריט מיקום המושכר ;
נספח מס' 1א - עומס שימושים מותר במפלס הגלריות ובמפלס הגג – ביחס לנכסים המסומנים בנספח 1 כנכס מס' 1 (חנות) ונכס מס' 5 (בית אוכל) ;
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 ;

פרק א' - תיאור כללי

1. פתיח

- 1.1 עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") הינה הבעלים הרשום של חלקה 21 בגוש 9020, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו (להלן: "החלקה").
- 1.2 על חלק מן החלקה, בנוי בין היתר מבנה קאנטרי קהילתי כיכר העלייה (להלן: "הקאנטרי") ובחזית הקאנטרי, מבנה לשימור (להלן: "המבנה") ובו מספר נכסים המוצעים להשכרה במסגרת מכרז זה למטרות השכירות, כמפורט להלן:
- 1.2.1 נכס בשטח של כ-26.7 מ"ר (מסומן כמס' 6 בתשריט המצורף כנספח מס' 1 לחוזה השכירות) יחד עם חנות עם גלריה בשטח של כ-13.4 מ"ר וגלריה בשטח של כ-36.1 (מסומנת כמס' 5 בתשריט המצורף כנספח מס' 1 לחוזה השכירות) אשר יושכרו יחדיו למטרת בית אוכל (להלן: "בית האוכל").
- 1.2.2 נכס בשטח של כ-19.4 מ"ר (מסומן כמס' 4 בתשריט המצורף כנספח מס' 1 לחוזה השכירות), אשר יושכר למטרת חנות (להלן: "חנות 4").
- 1.2.3 נכס בשטח של כ-19.6 מ"ר הכולל קומת גלריה בשטח של כ-23.6 מ"ר (מסומן כמס' 1 בתשריט המצורף כנספח מס' 1 לחוזה השכירות), אשר יושכר למטרת חנות (להלן: "חנות 1").
- (חנות 1 וחנות 4 יכוננו להלן ביחד: "החנויות"), (שלושת המושכרים להלן ביחד: "הנכסים המושכרים").
- 1.3 **באשר לבית האוכל –**
- העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת, ניהול והפעלת בית האוכל כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז וכהגדרתו לעניין רישוי עסקים, והזוכה יהא רשאי להפעיל את בית האוכל במושכר בהתאם לשימושים המותרים בהתאם להוראות כל דין והמותרים בתב"ע, לרבות (אך לא רק) בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, הכל בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין על-ידי רשות הרישוי המוסמכת ובהתאם להוראות חוזה השכירות, כהגדרתו בסעיף 1.6 להלן.
- 1.4 **באשר לחנויות –**
- העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת, ניהול והפעלת כל אחת מהחנויות, כהגדרתן במסמכי המכרז וכהגדרתן לעניין רישוי עסקים, אשר תהיינה **בתחומי התרבות, ספורט, לייף סטייל, ביוטי וכיו"ב**. הזוכה יהא רשאי להפעיל את החנויות בהתאם לשימושים המפורטים לעיל בהתאם להוראות כל דין והמותרים בתב"ע, לרבות (אך לא רק) בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, מטרת השכירות כמפורט בסעיף זה, הכל בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין על-ידי רשות הרישוי המוסמכת ובהתאם להוראות חוזה השכירות, כהגדרתו בסעיף 1.6 להלן.
- 1.5 למען הסדר הטוב, מובא בזאת לידיעת המשתתפים כי נכון למועד פרסום מכרז זה, השימושים הצפויים בחנויות הסמוכות, המסומנות כמס' 2 ומס' 3 בתשריט המצורף כנספח 1, ואינן כלולות במכרז זה, הינם פיצרייה וגלידריה.
- 1.6 באפשרות המשתתף במכרז להגיש הצעה לנכס אחד או לשני נכסים לכל היותר, על פי בחירתו ורצונו. על המשתתף במכרז לציין על גבי טופס הצעת המחיר (נספח מס' 5 למכרז) את המחיר המוצע על ידו לכל נכס מושכר וככל שמדובר בחנויות, עליו לפרט על גבי טופס מטרת השכירות (נספח מס' 8 למכרז) את השימוש המוצע על ידו לחנות/יות.

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

- 1.7 העירייה תבחן את הצעות משתתפי המכרז אשר תתקבלנה, ביחס לכל אחד מהנכסים מושא המכרז, ותכריז על זוכה לכל נכס. העירייה תהא רשאית להכריז על מספר זוכים במכרז, ביחס לכל אחד מהנכסים המושכרים, או שלא להכריז על כל הצעה כהצעה זוכה, הכל בהתאם להוראות המכרז ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בהתחשב בשימושים המוצעים ע"י המשתתפים במכרז ותוך בחינת התמהיל המיטבי אשר יסייע לעירייה להפעיל מספר נכסים מירבי.
- 1.8 ההצעות במכרז ביחס לחנויות, תתייחסנה לשימוש המוצע במושכר, בהתאם לשימושים המותרים כמפורט בסעיף 1.4 לעיל ובהתאם לגובה דמי השכירות החודשיים המוצעים. על השימוש המוצע על ידי המשתתף במכרז להיות שימוש אחד בלבד.
- 1.9 ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור העירייה על-פי כל דין, לרבות אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק.
- 1.10 לאחר ובכפוף לקיום כל התנאים הקבועים בסעיף 7.3 בפרק ב' להלן, תחתום העירייה על חוזה שכירות מול כל זוכה ביחס לכל מושכר בנוסח המצ"ב **כנספח מס' 9** למכרז (לעיל ולהלן: "**חוזה השכירות**") תנאי השכירות יהיו כמפורט בחוזה השכירות וביתר מסמכי המכרז, בשינויים המחייבים, ביחס לכל מושכר.
- 1.11 כל מושכר יושכר למשתתף במכרז, אשר הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה ביחס לאותו מושכר (להלן: "**הזוכה**"), לתקופה של **חמש (5) שנים** ממועד מסירת החזקה בפועל במושכר לידי הזוכה (להלן: "**תקופת השכירות**"), בהתאם להוראות חוזה השכירות, תמורת תשלום דמי שכירות לכל תקופת השכירות אשר יוצעו על-ידי הזוכה, כמפורט **בנספח מס' 5** למכרז.
- 1.12 העירייה תהא רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שתעמוד לזוכה במכרז כל זכות קנויה להארכת ההתקשרות, להאריך את תקופת השכירות בשלוש שנים נוספות לאחר תום תקופת השכירות (להלן: "**תקופת האופציה הראשונה**") ובשנתיים נוספות לאחר מכן (להלן: "**תקופת האופציה השנייה**") (שתי תקופות האופציה יחד: "**תקופת האופציה**").
- 1.13 כל ההוראות בחוזה השכירות המצורף **כנספח מס' 9** למסמכי המכרז החלות על תקופת השכירות, תחולנה בהתאמה גם על תקופת האופציה.
- 1.14 תנאי השכירות יהיו כמפורט במסמכי המכרז ובנוסח חוזה השכירות. חוזה השכירות יחתם בשינויים המחויבים, ביחס לכל אחד מהנכסים המושכרים נשוא המכרז, אם וכלל שיהיו 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: <http://www.tel-aviv.gov.il> <שירותים> <מכרזים> <מקרקעין ונכסים> (www.tel-aviv.gov.il, **תמורת סך של 350 ₪** (במילים: שלוש מאות וחמישים שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין, אשר לא יוחזרו בכל מקרה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי **רכישת מסמכי המכרז הינה תנאי להגשת הצעה 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 העירייה, בטלפון 03-7241457 או באמצעות דוא"ל: Basan_M@mail.tel-aviv.gov.il בימים א' - ה', בין השעות 09:00 - 15:00.
- 2.4 לאחר שעיון 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, ביחס לנכס אחד או שני נכסים – בהתאם לבחירתו, שתכלול את כל

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

המסמכים המפורטים בסעיף 11.11 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים על ידו ו/או ע"י הגורמים המוסמכים כדין מטעמו, בכל עמוד ועמוד.

2.5 מבלי לפגוע באמור לעיל, על המשתתף במכרז לראות ולבדוק בעצמו ועל אחריותו את המושכר/ים לגביו/הם הוא מבקש להגיש הצעה במכרז לרבות, שטחו, מיקומו, סביבתו ומצבו, את השימושים המותרים בו ואת כל התנאים להפעלתו, ובכלל זאת קבלת רישיון עסק כנדרש על פי דין ו/או רישיון להעמדת כסאות ושולחנות מן הרשויות המוסמכות. חזקה על המשתתף במכרז כמי שבדק ומצא את הנתונים מתאימים לצרכיו.

2.6 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה באשר לנכס המושכר 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 במכרז וסיור בנכס ייערך ביום 16/09/2025 בשעה 11:00, ברח' העלייה 27, תל אביב - יפו, בכניסה למושכר.

ההשתתפות בכנס המשתתפים (ובסיור) אינה חובה ואינה מהווה תנאי להגשת הצעה.

3.2 לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על-פיו ולאחר שרכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 11 לפרק ב' למכרז, על כל תתי סעיפיו, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על-ידי המשתתף במכרז ו/או ע"י הגורמים המוסמכים כדין מטעמו.

3.3 שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה בכתב בלבד, וזאת לא יאוחר מיום 25/09/2025 בשעה 12:00.

3.4 את השאלות ובקשות הבהרה 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.

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

4. מועד הגשת הצעות

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

4.2 את המעטפה הסגורה, בהתאם להוראות סעיף 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 05/11/2025 בשעה 14:00 (להלן: "מועד הקובע").

פרק ב' - תנאי המכרז

5. כללי

- 5.1 השימוש ביחס לבית האוכל יהיה כמפוט בסעיף 1.3 לפרק א' לעיל והשימוש שיהיה רשאי המשתתף במכרז להציע בנכסים המושכרים המיועדים למטרת חנויות יהיה כמפורט בסעיף 1.4 לפרק א' לעיל, ובהתאם להוראות סעיף 7.5 לפרק זה להלן, זאת בכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני התכנון והבניה, דיני רישוי עסקים, הוראות התב"ע וכל הוראת דין אחרת.
- 5.2 החתימה על חוזה השכירות מול הזוכה במכרז תהיה בכפוף לאישור העירייה על-פי כל דין.
- 5.3 הזוכה במכרז מתחייב להפעיל את הנכס המושכר בו זכה במכרז בהתאם להוראות חוזה השכירות ובהתאם להוראות כל דין ולקיים את כל יתר התחייבויותיו על-פי מסמכי המכרז.
- 5.4 ככל שהזוכה במכרז ירצה לבצע עבודות כלשהן בנכס המושכר, עבודות אלו יבוצעו רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף נכסי העירייה וממחלקת שימור במנהל ההנדסה בעירייה. ככל שיקבל הזוכה במכרז אישור כזה, העבודות תבוצענה על-ידי הזוכה ו/או מי מטעמו, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים של הזוכה במכרז, 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 במכרז לפנות ולהחזיר את החזקה בנכס המושכר לעירייה במצב טוב, תקין, סדיר ובר הפעלה והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות לרבות הוראות סעיף 5.7 להלן.
- 5.7 מבלי לגרוע מהוראות חוזה השכירות, כל תוספת שתיעשה בנכס המושכר כמו תוספת בניה, פריט גימור וכיו"ב שביצע השוכר על חשבונו יושארו במושכר כפי שהם, אלא אם כן ביקש המשכיר לפנותם, וככל שהשוכר התבקש לעשות כן, אזי יפנה השוכר את כל הנדרש על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית ובהתאם לקבוע בחוזה השכירות.
- 5.8 השימוש במושכר והפעלתו, יהיו בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות ועל פי כל דין.

6. בדיקות שעל המשתתף במכרז לעשות

- 6.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את החלקה ואת הנכס/ים המושכר/ים לרבות את מיקומם, סביבתם ומצבם. חזקה על המשתתף במכרז זה כמי שמצא את החלקה ואת הנכס המושכר אשר ביחס אליו הגיש את הצעתו למכרז כמתאימים 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 ו/או הוראות רשות מוסמכת.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העובדה שהעירייה הינה הבעלים והמשכירה של הנכס המושכר, אין משמעה שהזוכה במכרז פטור מקיום הוראות דין כלשהן בקשר עם המושכר והפעלתו.**
- 6.3 למשתתפים ולזוכה במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר לחלקה ו/או לנכסים המושכרים ו/או מי מהם והם מוותרים בזאת על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מוס או פגם גלוי או נסתר כלשהם. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המוצגים במכרז בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק למען נוחות המשתתף במכרז וכי העירייה ו/או מי מטעמה אינם אחראים על דיוקם או על שלמותם.

7. הצעת המשתתף במכרז

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

	7.1	<u>כללי</u>
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, ביחס לנכסים המושכר/ים, 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, בתחתית כל עמוד ועמוד.
7.1.3		הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שיחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.
	7.2	<u>הצעה אחת</u>
7.2.1		כל משתתף במכרז רשאי להגיש לכל מושכר 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 במכרז זה אם בעל השליטה במשתתף זה הוא גם בעל שליטה במשתתף נוסף במכרז או משתתף במכרז בעצמו.
7.2.3		לעניין סעיף זה " בעל שליטה " - תאגיד או אדם או בן משפחתו של אדם, לו שליטה במעל 25% מהון המניות המונפק של התאגיד או אם מדובר בשותפות יותר מ-25% מהשותפות.
7.2.4		לעניין סעיף זה " בן משפחה " - בן זוג, אח, הורה, הורה – הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן הזוג של כל אחד מאלה.
7.2.5		היה ותמצאנה הצעות למכרז בניגוד לאמור בסעיף 7.2.2 לעיל, תהא ועדת המכרזים רשאית לפסול את ההצעות, כולן או חלקן או שלא לפסול כל הצעה, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
	7.3	<u>חוזה השכירות</u>
7.3.1		על המשתתף במכרז לצרף להצעתו במסגרת המכרז את חוזה השכירות, כשהוא 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 בנספח מס' 9 למסמכי המכרז, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה, אזי החוזה יחתם על-ידי העירייה והזוכה בנוסחו המתוקן כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 14.5 להלן.
7.3.4		בכפוף לחתימת הזוכה על חוזה השכירות כאמור לעיל ואישור העירייה על-פי כל דין כאמור בסעיף 1.10 לפרק א' לעיל, תחתום העירייה על חוזה השכירות. חוזה השכירות ייכנס לתוקפו במועד חתימתו על-ידי העירייה אך תקופת השכירות של המושכר תחל ממועד מסירת החזקה בנכס המושכר 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 זכות כלשהי. מועד חתימת חוזה השכירות ע"י העירייה הוא שייחשב ויירשם כתאריך חתימתו של חוזה השכירות.
	7.4	<u>התמורה</u>
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 הנכסים המושכר/ים, לא כולל מע"מ (להלן: " דמי השכירות הבסיסיים "). במקרה שבו

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

- מציע מבקש להציע הצעות לשני נכסים, עליו לציין את סכום דמי השכירות הבסיסיים אותם הוא מציע לשלם לעירייה, לגבי כל נכס מושכר בנפרד.
- 7.4.2 דמי השכירות עבור הנכסים המושכרים **למטרת חנויות** בכל שנת שכירות יהיו בהתאם למחיר הנקוב בהצעתו של הזוכה במכרז לגבי אותו מושכר ובהתאם למפורט בסעיף 9.1 על תתי סעיפיו בחוזה השכירות. דמי השכירות עבור הנכס המושכר **למטרת בית אוכל** בכל שנת שכירות יהיו בהתאם למחיר הנקוב בהצעתו של הזוכה במכרז לגבי אותו מושכר ובהתאם למפורט בסעיף 9.1 על תתי סעיפיו בחוזה השכירות או אחוז ממחזור המכירות הכולל במושכר – בשיעור של 5% בשנה הראשונה והשנייה של תקופת השכירות, ובשיעור של 7% החל מהשנה השלישית ואילך של תקופת השכירות, כמפורט בסעיף 9.2 על תתי סעיפיו לחוזה השכירות, 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 יינקבו בשקלים חדשים.
- 7.4.5 דמי השכירות בתקופת השכירות ובתקופות האופציה, ככל שתקופת השכירות תוארך על-ידי העירייה כמפורט בסעיף 1.13 לפרק א' לעיל, יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מהמדד שיהיה ידוע במועד הגשת ההצעות במכרז, בהתאם לסעיפים 1.2.13 ו-9.2 לחוזה השכירות וכמפורט במסמכי המכרז.
- 7.4.6 בנוסף על תוספת הפרשי הצמדה כאמור, דמי השכירות הבסיסיים בשנים הרביעית והחמישית של תקופת השכירות יהיו בתוספת 3% לעומת דמי השכירות הבסיסיים כפי המפורט בסעיף 9.1.2 לחוזה השכירות, דמי השכירות שישולמו בתקופת האופציה הראשונה, ככל שתוארך ע"י העירייה, יהיו בתוספת 5% לעומת דמי השכירות בשנה הרביעית והחמישית של תקופת השכירות, כפי המפורט בסעיף 9.1.3 לחוזה השכירות, ודמי השכירות בתקופת האופציה השנייה, ככל שתוארך ע"י העירייה, יהיו בתוספת 7% לעומת דמי השכירות בתקופת האופציה הראשונה.
- 7.4.7 הזוכה במכרז ישלם ביחס לנכס המושכר בו יזכה במכרז, במשך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה, אם וככל שתמומשה, את כל תשלומי המסים, הארנונה וכל אגרה אחרת על-פי כל דין, שתחול על המושכר, כמפורט בחוזה השכירות.
- 7.5 מטרת השכירות ביחס לנכסים מושא המכרז המיועדים לשמש כחנויות:**
- 7.5.1 על המשתתף במכרז המגיש הצעתו ביחס לחנות/יות, לציין במסגרת הצעתו, על גבי הטופס המצורף **כנספח מס' 8** למסמכי המכרז, את המטרה לשמה הוא מבקש לשכור את החנות.
- 7.5.2 מטרת השכירות המוצעת ע"י המשתתף במכרז תהא מטרה התואמת את הוראות הדין לרבות חוק רישוי עסקים, הוראות התב"ע הרלוונטיות ואת האמור והקבוע בסעיף 1.4 לפרק א' למסמכי המכרז - **בתחומי התרבות, ספורט, לייף סטייל, ביוטי וכיוצא באלה**.
- 7.5.3 במקרה בו המשתתף במכרז יבקש להציע הצעות לשתי חנויות, עליו לציין על גבי הטופס המצורף **כנספח מס' 8** למכרז, את השימוש המוצע על ידו ביחס לכל חנות בנפרד. אין מניעה כי השימוש המוצע לכל חנות יהיה שימוש שונה ובלבד שמדובר יהיה בשימוש אחד לכל חנות (לא ניתן להציע שני שימושים שונים לנכס אחד) ויעמוד בהוראות החוזה כאמור בסעיף 1.4 לפרק א' וסעיף 7.5.1 לפרק ב' לעיל.
- 7.5.4 הזוכה במכרז, יתחייב לנהל ולהפעיל את הנכס המושכר, לגביו יוכרז כזוכה במכרז, בהתאם למטרת השכירות שאושרה לו במסגרת הצעתו במכרז בלבד, בהתאם להוראות המכרז, בכפוף לכל דין ולנהלי והנחיות העירייה וכל רשות מוסמכת

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

אחרת (להלן: "מטרת השכירות"). שינוי של מטרת השכירות יהיה טעון אישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה, על פי שיקול דעתו.

8. תוקף ההצעה

- 8.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד ליום 05/05/2026 (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 בנקאית מגוף הנמנה על הגופים המורשים על-פי הרשימה המפורטת **בנספח מס' 3 למכרז** (להלן: "**ערבות המכרז**"), להבטחת הצעתו במכרז, חתימתו על חוזה השכירות וקיום יתר התחייבויותיו, במועד שייקבע לכך על-ידי העירייה. בין אם המשתתף במכרז מבקש להציע הצעה לנכס אחד או לשני נכסים – עליו לצרף להצעתו **ערבות מכרז אחת**.
- 9.2 במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 11.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.
- 9.3 נוסח ערבות המכרז וסכומה יהיו על-פי נוסח כתב ערבות המכרז, המצורף **בנספח מס' 2** למכרז. כל חריגה מנוסח ערבות המכרז עלולה לגרום לפסילת ההצעה.
- 9.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום 05/05/2026 (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 בהתאמה.
- 9.6 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון הוועדה בהצעתו כלל והיא תיפסל.
- 9.7 משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה במכרז ביחס לאותו מושכר.
- 9.8 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות בנוסח המצורף **בנספח מס' 9** לחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על-פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה השכירות החתום, לרבות ערבויות והמחאות בגין מלוא סכום דמי השכירות כמפורט בחוזה השכירות בצירוף מע"מ כדן, 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 בית עסק אחד לפחות, במשך תקופה בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר (18) חודשים מתוך השנים 2020, 2021, 2022, 2023 ו-2024.
- 10.2 תקופות במהלכן בית העסק 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.

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

- 10.3 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 2022, 'אזהרת עסק חיי' או 'הערת עסק חיי' 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 חיי".
- 10.4 דמי השכירות החודשיים לנכסים המושכרים לא יפחתו מדמי השכירות המינימאליים – כמפורט להלן:
- 10.4.1 לבית האוכל (מסומן כמס' 5 ו-6 בתשריט המצ"ב כנספח 1 לחוזה השכירות) – דמי השכירות החודשיים המינימאליים לא יפחתו מסך של 7,200 ₪ (שבעת אלפים ומאתיים שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.
- 10.4.2 לחנות 1 (מסומנת כמס' 1 בתשריט המצ"ב כנספח 1 לחוזה השכירות) - דמי השכירות החודשיים המינימאליים לא יפחתו מסך של 3,200 ₪ (שלושת אלפים ומאתיים שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.
- 10.4.3 לחנות 4 (מסומנת כמס' 4 בתשריט המצורף כנספח 1 לחוזה השכירות) - דמי השכירות החודשיים המינימאליים לא יפחתו מסך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.
- (להלן: "דמי השכירות המינימאליים").

11. תנאים כלליים

- 11.1 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 11.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן, תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז לגבי כלל הנכסים המושכרים או חלק מהם, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה (אף אם הוכרז כזוכה), ולזוכה/ים ו/או למשתתף/פים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.
- 11.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 11.4 על המשתתף במכרז לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף כנדרש לעיל, לרבות אישורי עו"ד ו/או רו"ח, ובתנאים המפורטים בסעיף זה להלן.
- 11.5 במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה:
- 11.5.1 המשתתף במכרז (החברה) ייחשב כעומד בתנאי הסף כאמור בסעיף 10.1 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 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:
- 11.6.1 המשתתף במכרז (השותפות) ייחשב כעומד בתנאי הסף כאמור בסעיף 10.1 לעיל גם אם אחד מיחיד 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 במקרה של הצעה משותפת של מספר גורמים שונים (לרבות שותפות שאינה רשומה):

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

- 11.7.1 לפחות אחד מיחיד 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 ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בייסוד".
- 11.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס הצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס' 4** למסמכי המכרז. ככל שהמשתתף 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 ל**כנספח מס' 2** למכרז (ערבות המכרז) ולמסמכים הנוגעים ל**כנספח 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, לשיעור 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 החלטה על הזוכה במכרז.
- מסמכים** 11.11
- 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, כשהיא חתומה על-ידי המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.
- 11.11.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז, המצורף ל**כנספח מס' 1** למכרז.
- 11.11.3 ערבות מכרז בנוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף ל**כנספח מס' 2** למכרז. יודגש כי על המשתתף במכרז להגיש ערבות מכרז אחת בלבד וזאת, בין אם הוא מגיש הצעה לנכס אחד ובין אם הוא מגיש הצעה לשני נכסים.
- 11.11.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף ל**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 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, המצורפת ל**כנספח מס' 5** למכרז.
- 11.11.6 פירוט ניסיון המשתתף במכרז בהתאם לקבוע בתנאי הסף שבסעיף 10.1 לעיל. נוסח תצהיר, מצורף ל**כנספח מס' 6 א'** למכרז, לצורך הוכחת עמידת הצעת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבוע בסעיף 10.1 לעיל.
- 11.11.7 אישור רואה חשבון בדבר היעדר הערת "עסק חי" בדוחות כספיים של המשתתף במכרז, ככל שהוא מאוגד כחברה, בנוסח **כנספח מס' 6 ב'** למכרז, לצורך הוכחת עמידת הצעת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבוע בסעיף 10.3 לעיל.

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

- 11.11.8 תצהיר ואישור רו"ח לעניין עסק בשליטת אישה, בהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, בנוסח המצורף **כנספת מס' 7** למכרז, ככל שרלוונטי למשתתף במכרז.
- 11.11.9 תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת לנכסים המיועדים לשמש כחנויות, בנוסח המצורף **כנספת מס' 8 למכרז**, בנפרד לגבי כל חנות שהמציע בוחר להגיש לגביה הצעה.
- 11.11.10 חוזה השכירות המצורף **כנספת מס' 9** למכרז, על נספחיו.
- 11.11.11 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.
- 11.11.12 אישור תשלום / קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז, על-ידי המשתתף במכרז, או מי מטעמו.
- 11.11.13 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.
- 11.11.14 מעטפה עליה הודבק דף המעטפה למכרז, המצורף בסוף פרק ב', עליה רשום "מכרז פומבי מס' 95/2025" 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. הבהרות בקשר עם ההצעה

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 ידה, מסמכים והבהרות, לרבות בהקשר לאמור בסעיפים 11.11.1, 11.11.2, 11.11.4, 11.11.6 - 11.11.13 לעיל.

13. תקינות ההצעה

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

14. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 14.1 הצעות המשתתפים במכרז ביחס לנכסים המושכרים, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הוועדה" או "וועדת מכרזים"), אשר תמליץ על ההצעה/ות הזוכה/ות במכרז לראש העירייה.
- 14.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ועדת המכרזים.

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

- 14.3 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את השכרת הנכסים המושכרים/חלקם לזוכה/ים, ברוב הנדרש על פי חוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה/ים ויראו בכך החלטה של העירייה שלא לקבל את הצעת הזוכה/ים, בהתאם לקבוע בסעיף 1.10 לעיל. במקרה כזה לזוכה/ים 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 **כנספח מס' 9** למכרז, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה. תנאי ההתקשרות עם הזוכה/ים במכרז יהיו על-פי תנאי המכרז וחוזה השכירות (בשינויים המחויבים) הרלוונטי לכל אחד מהנכסים המושכרים מושא המכרז, על נספחיהם, ולזוכה/ים 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 כל זוכה לעירייה את חוזה השכירות הרלוונטי לנכס המושכר לגביו הוכרז כזוכה במכרז, על נספחיו כשהוא חתום על-ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות (ללא תקופות האופציה), אישורי ביטוחי השוכר בנוסח **נספח מס' 3 א' לחוזה השכירות** 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 1.11 לפרק א' למכרז.
- 14.6 זוכה אשר לא יעמוד בהתחייבויותיו, כמפורט בסעיף 14.5 לעיל ו/או ביתר התחייבויותיו על-פי מכרז זה, תהא הוועדה רשאית להמליץ על ביטול זכייתו במכרז. החלטת הוועדה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 14.7 במקרה שמשותף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז (לרבות במקרה שהזוכה לא יחתום על חוזה השכירות) ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה רשאית במקרה כגון זה לפעול על-פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות להתקשר עם כל משותף אחר במכרז או כל צד ג' שהוא, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז של המשותף ו/או הזוכה כולה ו/או חלקה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על-פי מכרז זה ו/או על-פי כל דין.

מכרז פומבי מס' 95/2025

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, 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'

95/2025

מכרז פומבי להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות, במבנה לשימור ששופץ, בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו

שם המכרז

התאריך האחרון להגשת הצעות

תאריך: 05/11/2025

עד שעה

14:00

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 1 - הצהרת המשתתף במכרז

נספח מס' 1

אל: עיריית תל אביב - יפו

אבן גבירול 69

תל אביב - יפו 64162

הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז:

שם המכרז: מכרז פומבי מס' 95/2025 להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי ברחוב העלייה 27 בעיר 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 05/05/2026 (כולל)** או לתקופה נוספת של ארבעה (4) חודשים, על-פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על-ידו. ידוע לנו כי אם תינתן דרישה להארכה כאמור, יוארך גם תוקף ערבות המכרז בהתאם.
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם תקבל 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 בנוסחים המצורפים **כנספח מס' 3 א'** ו**כנספח 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 שהצעה מוגשת על-ידי תאגיד, אנו מאשרים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על-פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על-פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף / החברה	כתובת	שם איש הקשר	טלפון

חתימה וחותמת

תאריך

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 3 – רשימת גופים מורשים לקבלת ערבות

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 3

רשימת גופים מורשים לקבלת ערבות

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

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

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 4 - נוסח הצהרה על מעמד משפטי

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 4

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

א. מעמד משפטי

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

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

שם פרטי _____ שם משפחה _____

תאריך _____ חתימה _____

03074 0

מכרז פומבי מס' 95/2025

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

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

תאריך

רואה חשבון / עו"ד

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 5 - הצעת המשתתף במכרז

נספח מס' 5

הצעת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה ששופץ לשימור בחזית מבנה הקאנטרי ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו.

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, אנו מציעים לשלם, תמורת שכירת הנכס/ים המושכר/ים, בהתאם למטרת השכירות ולתנאי חוזה השכירות המצורף **בנספח מס' 9** למכרז, **דמי שכירות חודשיים**, כדלקמן:

מס'	הנכס המושכר	הצעתינו הינה ביחס לנכסים הבאים: (יש לסמן V)	הצעתינו לדמי שכירות חודשיים, לא כולל מע"מ, בסך של:
1	בית אוכל – מסומן כמס' 5 + 6 בתשריט המצ"ב כנספח 1 לחוזה השכירות		
2	חנות 1 – מסומנת כמס' 1 בתשריט המצ"ב כנספח 1 לחוזה השכירות		
3	חנות 4 – מסומנת כמס' 4 בתשריט המצ"ב כנספח 1 לחוזה השכירות		

ידוע לנו כי:

כפי המפורט בסעיפים 1.7 ו-1.8 לפרק א' למסמכי המכרז - באפשרות המשתתף במכרז להגיש הצעה לנכס אחד או לשני נכסים, על פי בחירתו ורצונו. על המשתתף במכרז לציין על גבי טופס הצעת המחיר לעיל את המחיר המוצע על ידו לכל נכס מושכר. העירייה תבחן את הצעות משותתפי המכרז אשר תתקבלנה, ביחס לכל אחד מהנכסים מושא המכרז, ותכריז על זוכה שונה לכל נכס.

דמי השכירות המוצעים ע"י המשתתף במכרז ביחס לכל נכס לא יפחתו מדמי השכירות המינימליים כמפורט בסעיף 10.4 לפרק ב' למסמכי המכרז, על תתי סעיפיו.

דמי השכירות החודשיים לנכסים המושכרים לא יפחתו מדמי השכירות המינימאליים – כמפורט להלן:

- לבית האוכל (מסומן כמס' 5 ו-6 בתשריט המצ"ב כנספח 1 למכרז) – דמי השכירות החודשיים המינימאליים לא יפחתו מסך של 7,200 ₪ (שבעת אלפים ומאתיים שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

- לחנות 1 (מסומנת כמס' 1 בתשריט המצ"ב כנספח 1 למכרז) - דמי השכירות החודשיים המינימאליים לא יפחתו מסך של 3,200 ₪ (שלושת אלפים ומאתיים שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

- לחנות 4 (מסומנת כמס' 4 בתשריט המצורף כנספח 1 למסמכי המכרז) - דמי השכירות החודשיים המינימאליים לא יפחתו מסך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

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

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

מכרז פומבי מס' 95/2025

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

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

חתימת וחותמת המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 95/2025

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 6 א' - תצהיר להוכחת ניסיון המשתתף במכרז

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 6 א'

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 / מספר מזהה _____ [שם המשתתף במכרז או שם מנהל במשתתף במכרז או שם בעל מניות ששיעור אחזקתו בהון הנפרע והמונפק של המשתתף במכרז (שהוא חברה) הינו לפחות 20%, או שם השותף במשתתף במכרז (שהוא שותפות) שחלקו בשותפות לפחות 20% - יש לציין/להקיף תפקיד], הינו בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של בית עסק אחד לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר חודשים (18 חודשים), במהלך השנים 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 ו- 2025 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 מלחמת "חרבות ברזל" יילקחו בחשבון במניין תקופת הניהול וההפעלה ולא יחשבו כקוטעות את רצף הניהול וההפעלה.
1. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל, אמת.

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפניי _____ מס' זיהוי _____, אשר הוכח לי כי הינו/ה מורשה/ית 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**

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 6 ב' - אישור רואה חשבון על היעדר הערת
"עסק חי" בדוחות הכספיים

נספח מס' 6 ב'

אישור רואה חשבון על היעדר הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים להוכחת תנאי סף הקבוע בסעיף 10.3 לפרק ב' למסמכי המכרז

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-2.22:
 - 2.1. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המשתתף במכרז ליום _____, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו. דוח רואי החשבון המבוקרים נחתם ביום _____.
 - 2.2. הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים של המשתתף במכרז ליום _____, בוקרו / נסקרו (בהתאמה) על ידי רואי חשבון אחרים. דוח רואי החשבון המבוקרים האחרים נחתם ביום _____.
 3. דוח רואי החשבון המבוקרים, שניתן לעניין הדוחות הכספיים המבוקרים / סקורים הנ"ל, אינו כולל הפניית תשומת לב / הדגש עניין לגבי ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומו של המשתתף במכרז כ"עסק חיי" (*).
 4. קיבלנו דיווח מהנהלת המשתתף במכרז לגבי תוצאות פעילויותיו מאז הדוחות הכספיים המבוקרים / הסקורים, וכן ערכנו דיון בנושא "עסק חיי" עם הנהלת המשתתף במכרז.
 5. עד למועד חתימתנו על מכתב זה, לא בא לידיעתנו, בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 1 לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של השתתף במכרז, עד לכדי העלאת ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומו של המשתתף במכרז כ"עסק חיי" (*).
 6. לעניין אישור זה, "עסק חיי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 570 בדבר העסק החי של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (* אם מאז מועד חתימת רואה החשבון על דוח רואה החשבון המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים, כי אז אין דרישה לסעיפים 4 ו-5.

בכבוד רב,

רואי חשבון

הערות:

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

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

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

נספח מס' 7

עסק בשליטת אישה

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

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

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

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

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

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

"אמצעי שליטה"

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

"מחזיקה בשליטה"

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

"נושא משרה"

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

"עסק"

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.

"עסק בשליטת אישה"

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

"קרוב"

תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה.

"תצהיר"

תצהיר

1. אני גב' _____ ת.ז. _____ מצהירה בזאת כי העסק _____ (המשתתף במכרז) מזהה ח.פ.ע.מ. _____ נמצא בשליטתי בהתאם להגדרות סעיף 2 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

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

אימות עורך הדין

אני, הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת 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 וחותימה

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' _____ להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה הקאנטרי ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו, הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 2 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 ובהתאם לתקנה 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987.

בכבוד רב,

רואי חשבון

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

**נספח מס' 8 - תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת
השכירות בחנויות**

נספח מס' 8

נוסח תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות – ביחס לחנויות

בהתאם לנדרש בסעיף 7.5.1 לפרק ב' לתנאי המכרז

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

הנני הח"מ, _____ מס' זיהוי _____, מצהיר בזה בשם _____ מספר מזהה _____ (שם המשתתף במכרז) שהנני מוסמך לחייבו בתצהירי זה;

לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. קראתי את כל מסמכי מכרז פומבי מס' 95/2025 להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי ברחוב העלייה 27 תל אביב - יפו, על נספחיו והנני מצהיר כי המשתתף במכרז מסכים לכל תנאיו ותניותיו.

2. השימוש המוצע על-ידי ביחס לחנות 1, הינו: _____

השימוש המוצע על-ידי ביחס לחנות 4, הינו: _____

• על המשתתף במכרז להציע ביחס לכל חנות שימוש אחד בלבד בהתאם לשימושים המותרים כמפורט בסעיף 1.4 למכרז.

• יודגש כי על השימוש המוצע ע"י המשתתף במכרז להיות בתחומי התרבות, ספורט, לייף סטייל, ביוטי וכיוצא באלה, בהתאם לשימושים המותרים בהתאם להוראות כל דין והמותרים בתב"ע, לרבות (אך לא רק) בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, תקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו, הכל בכפוף לקבלת רישיון עסק כדין על-ידי רשות הרישוי המוסמכת ובהתאם להוראות חוזה השכירות, כהגדרתו בסעיף 1.6 להלן.

• ידוע למשתתף במכרז כי אם יזכה במכרז ביחס לאחד הנכסים המוצעים לניהול והפעלת חנות, אזי השימוש שהוא יהיה רשאי לעשות בחנות יהיה השימוש המוצע על ידו בנספח זה ודלעיל, אלא אם כן יינתן לו אישור מראש ובכתב של מנהל אגף נכסי העירייה, לשנות את מטרת השימוש בחנות.

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

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

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

חתימת וחותמת עו"ד

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

חלק ב'

למכרז פומבי מס' 95/2025

נספח מס' 9

חוזה השכירות על נספחיו

נספח מס' 9

ח ו ז ה ש כ י ר ו ת

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב-יפו ביום

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

- מצד אחד -

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

- מצד שני -

- הואיל:** והמשכיר הינו הבעלים הרשום של החלקה כהגדרתה להלן, עליה בנוי המושכר, כהגדרתו להלן;
- הואיל:** והמשכיר פרסם את מכרז פומבי מס' להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי ברחוב העלייה 27, תל אביב - יפו, כהגדרתו להלן, ביום _____ לחודש _____ שנת _____; והשוכר הגיש לעירייה הצעה לשכירת המושכר;
- הואיל:** ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המשכיר בישיבה מס' _____ מיום _____, החלטה מס' _____ ובהתאם להחלטת מועצת העירייה בישיבה מס' _____ מיום _____, החלטה מס' _____, הוכרזה הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה במכרז לגבי המושכר;
- הואיל:** והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר, כהגדרתו להלן, תמורת דמי השכירות, כהגדרתם להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופת השכירות, בתמורה, למטרת השכירות, כהגדרתם להלן והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר במצבו הנוכחי ("AS IS"), בכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן;
- הואיל:** והשוכר לא שילם וגם לא ישלם בעתיד, כל כספים או תמורה כלשהם למשכיר, שהינם בגדר דמי מפתח על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972;
- הואיל:** וחווה שכירות זה והשכירות על-פיו אינם מוגנים על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972.

לפיכך, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות משנה

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- 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" - חלקה 21 בגוש 9020;
- 1.2.3 "המושכר"/"המבנה" - חנות / בית אוכל בשטחים להלן; חנות מס' 1 בשטח של כ- 19.6 מ"ר+ גלריה בשטח של כ- 23.6 מ"ר. חנות מס' 4 בשטח של 19.4 מ"ר. חנות מס' 5 בשטח של כ- 13.4 מ"ר וגלריה בשטח 36.1 מ"ר. ובית אוכל מס' 6 בשטח של כ- 26.7 מ"ר, המהווה חלק ממבנה המצוי ברחוב העלייה 27, תל אביב-יפו, הבנוי על חלק מן החלקה, ומסומן 1, 4, 5, 6 בתשריט מיקום המושכר המצ"ב **נספח מס' 1** לחוזה;
- 1.2.4 "המכרז" - מכרז פומבי מס' להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי ברח' העלייה 27, תל אביב - יפו, אשר פורסם על-ידי המשכיר, על נספחיו;
- 1.2.5 "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב - יפו ו/או מי מטעמו;
- 1.2.6 "מנהל הקאנטרי" - מנהל/ת קאנטרי קהילתי כיכר העלייה ו/או מי מטעמו/ה;
- 1.2.7 "המשכיר" - עיריית תל אביב - יפו (גם: "העירייה");
- 1.2.8 "חנות" - בשימוש המאושר במסגרת המכרז בתחומי התרבות, ספורט, לייף סטייל, ביוטי וכיוצא באלה, ובמסגרת שימושים המאושרים בהתאם לאישור מחלקת רישוי העסקים בעירייה והמותרים בתב"ע שבתוקף ולחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות ו/או צווים אשר הוצאו מכוחו ולכל דין אחר; אשר תנוהל ותופעל על-ידי השוכר במושכר והכל בכפוף לקבוע במכרז ובחוזה זה;
- 1.2.9 "בית אוכל" - כהגדרתו בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשע"ג-2013, על תוספותיו אשר ינוהל ויופעל על-ידי השוכר במושכר והכל בכפוף לקבוע במכרז ובחוזה זה;
- 1.2.10 "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו;
- 1.2.11 "מדד בסיס" - מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע כהגדרתו במכרז, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום _____ בחודש _____ שנת _____, בגין חודש _____ שנת _____;
- 1.2.12 "מדד קובע" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או התשלום;
- 1.2.13 "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1;
- 1.2.14 "מטרת השכירות" - ניהול והפעלת חנות, כהגדרתה בסעיף 1.4 לפרק א' למסמכי המכרז, בכפוף להצהרת המשכיר כמפורט בנספח 8 למסמכי המכרז וכמפורט לעיל, לשימוש; או ניהול והפעלת בית אוכל כהגדרתו לעיל.
- 1.2.15 "תקופת השכירות" - על פי חוזה זה, שתחל ביום מסירת החזקה לשוכר, למשך התקופה המצוינת בסעיף 4.1 להלן;

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- 1.2.16 "ברירה/אופציה" - אופציה של המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדי להאריך את תקופת השכירות בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 4.2 להלן, על כל תתי סעיפיו;
- 1.2.17 "עבודות" - כל העבודות לרבות עבודות פנימיות במושכר ככל שתבוצענה הטעונות אישור מראש ובכתב של המנהל ושל מחלקת שימור במנהל ההנדסה בעירייה;
- 1.2.18 "ערבות שכירות" - ערבות בנקאית בנוסח **נספח מס' 2** לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה;
- 1.2.19 "ריבית פיגורים" - ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

1.3 נספחים

- הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה:
- i. **נספח מס' 1 לחוזה** - תשריט מיקום המושכר;
- 1.3.1 **נספח מס' 1א לחוזה** - עומס שימושים מותר במפלס הגלריות ובמפלס הגג;
- 1.3.2 **נספח מס' 1ב לחוזה** - תצהיר הזוכה במכרז בדבר מטרת השימוש המוצעת לנכס המיועד לשמש כחנות (נספח 8 למסמכי המכרז)
- 1.3.3 **נספח מס' 2 לחוזה** - נוסח ערבות השכירות;
- 1.3.4 **נספח 3 לחוזה** - אחריות וביטוח;
- 1.3.5 **נספח מס' 3א לחוזה** - אישור ביטוח עבודות השוכר;
- 1.3.6 **נספח מס' 3 ב לחוזה** - אישור ביטוחי הקבע של השוכר;
- 1.3.7 **נספח מס' 4 לחוזה** - הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953;
- 1.4 כותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירושו.
- 1.5 מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

2. הצהרות השוכר

- 2.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את החלקה ואת המושכר, פיזית ומשפטית, לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם, בדק את התכניות החלות על החלקה ו/או על המושכר וייעודם על-פי הדין, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת פגם, מום או ברירה אחרת ביחס לחלקה ו/או למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 2.2 השוכר מצהיר, כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר בהתאם לשימוש המוצע על-ידיו כמפורט בנספח 1ב לחוזה זה (ככל שהמושכר הוא חנות) וכל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במושכר על-פי הדין; ובכלל זה מצהיר השוכר, כי הוא מבין שהעובדה שהמשכיר הוא העירייה, אין בה כדי לגרוע או לשנות מכל חובה ואחריות שחלות על השוכר על-פי כל דין ונוהל בכל הנוגע להקמה והפעלה של עסק במושכר.

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

- 2.3 השוכר מצהיר, כי כל העבודות אשר תבוצענה במושכר, אם וככל שיבוצעו, יבוצעו אך ורק לאחר אישור מראש ובכתב של המנהל ושל מחלקת שימור במנהל הנדסה בעירייה, יהיו על-פי כל רישיון או היתר, ככל שיידרשו על-פי כל דין וכן בהתאם לאישור והנחיות מחלקת שימור במנהל הנדסה בעירייה ועל חשבונו והוצאותיו של השוכר בלבד.
- 2.4 השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על-ידו 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 לא תהינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר לחלקה ו/או למבנה ו/או למושכר ו/או לסביבת המושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 2.7 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם יימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכיר מיידי על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.
- 2.8 השוכר מצהיר כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על-פי חוזה זה.
- 2.9 השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד. ככל שמדובר בחנות – בכפוף להצהרתו בנספח 8 למכרז.
- 2.10 השוכר מצהיר כי הינו עוסק מורשה וכי הוא מנהל ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, או פטור מניהולם, וכי יישאר עוסק מורשה וימשיך לנהל את ספריו על-פי כל דין למשך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה ככל שתוארכנה ע"י המשכיר.
- 2.11 השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך, שהצהרותיו על-פי חוזה זה ודמי השכירות על-פי חוזה זה, הוצהרו וחושבו (לפי העניין) בין היתר לאחר התחשבות בעבודות שתבוצענה במושכר ע"י הושכר וקיום כל התחייבות אחרת שלו על-פי חוזה זה וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות ההתאמה ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות על-ידו במושכר והוא ישיב את המושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, או בתום תקופות האופציה, אם וככל שתמומש, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור עבודות במושכר ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל שיערוך.
- 2.12 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות ובתקופות האופציה, אם וככל שתמומש, בהתאם לדין, בהתאם להוראות המנהל, הוראות מחלקת שימור במנהל הנדסה בעירייה, בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.
- 2.13 השוכר מצהיר, כי ידוע לו שאינו רשאי להגיש כל בקשה שהיא לרישום כל זכות שהיא בקשר עם המושכר במרשם כלשהו ולמשכיר נתונה הזכות הבלעדית לרישום כאמור ו/או לרישום כל החלטה בקשר עם הזכויות במושכר בלבד. מובהר, כי אי-מימוש זכות המשכיר

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

- לרישום כאמור, לא יקנו לשוכר זכות כלשהי לגבי המושכר ו/או בקניין הרוחני בו ו/או במוניטין שלו.
- 2.14 השוכר מתחייב לדאוג לשמור על רמת ניקיון גבוהה הן במושכר והן בסביבתו וכי ידוע לו שעליו לפנות את האשפה בעצמו למתקני אשפה בסביבת המושכר, או בכל מקום אחר באזור וכפי שתורה העירייה, מעת לעת.
- 2.15 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.
- 2.16 השוכר מתחייב שלא לערוך כל אירוע במושכר ובסביבתו, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 2.17 השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר ו/או לאפשר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל פרסום במושכר, למעט שם המושכר / בית העסק, כמפורט בסעיף 8 לחוזה זה.
- 2.18 השוכר מצהיר, כי הוא מכיר את הוראות חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953, לרבות הוראות סעיפים 33 ו-33א' שלו, שהעתקו מצורף **כנספח מס' 4** לחוזה, והוא מתחייב לקיים את כל הוראותיו במהלך תקופת השכירות, על כל שינוי ותיקון שבוצע בו. הפרת הוראות חוק זה תיחשב הפרה יסודית של החוזה, ותקנה לעירייה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף לו זכאית העירייה על פי חוזה זה או על פי כל דין, את הזכות לבטל את ההתקשרות עם השוכר.
- 2.19 השוכר מצהיר ומתחייב כי לא יתקין במושכר או בסביבתו מצלמות מכל מין 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 שהיא תחליט כך לעשות.
- 2.20 סעיף 2 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3. מסירת החזקה במושכר

- 3.1 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר, תוך שבעה ימים ממועד חתימת העירייה על חוזה זה, על-פי תנאי המכרז, בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, הפקיד את ערבות השכירות כמפורט בסעיף 21 להלן, אישור ביטוחי השוכר כנדרש בנספחים 3 א' ו-3 ב' לחוזה זה והפקיד המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות, כמפורט ובכפוף לאמור בסעיף 9 לחוזה על תתי סעיפיו (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").
- 3.2 במעמד מסירת החזקה ייערך סיוור במושכר על-ידי נציגי המשכיר ונציגי השוכר וייערך פרוטוקול של מצב המושכר במועד זה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").
- 3.3 במעמד מסירת החזקה במושכר לידי השוכר וכתנאי למסירת החזקה במושכר, יחתמו השוכר ונציגי המשכיר על פרוטוקול המסירה.
- 3.4 מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר ו/או חתימת השוכר על פרוטוקול המסירה, תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך כי המושכר נמסר לחזקת השוכר, כמפורט בפרוטוקול המסירה ובהתאם להוראות המכרז וחוזה זה, וכי אין לשוכר כל תביעות 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.

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

- 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. מובהר כי יש מונה חשמל משני למושכר וכי ההתחשבות בנוגע לצריכת החשמל במושכר תיעשה בתדירות של אחת לחודשיים בתיאום עם מנהל הקאנטרי.

4. תקופת השכירות

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

4.2 תקופות האופציה

- 4.2.1 למשכיר זכות ברירה (אופציה), להאריך את תקופת השכירות לתקופה של שלוש שנים נוספות (36 חודשים), החל ממועד סיום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה הראשונה"), ובעד שנתיים נוספות (24 חודשים) לאחר מכן (להלן: "תקופת האופציה השנייה"), (שתי תקופות האופציה ביחד לעיל ולהלן: "תקופת האופציה"), בהתאם לתנאי חוזה השכירות. למען הסר ספק, משכה הכולל של תקופת השכירות, לרבות תקופות האופציה, ככל שתמומש על-ידי המשכיר, הינה עשר שנים (120 חודשים).
- 4.2.2 החליט המשכיר לממש את זכות האופציה, ייתן על כך הודעה בכתב לשוכר תשעים (90) ימים, לפני תום תקופת השכירות ו/או 90 ימים לפני תום תקופת האופציה הראשונה בהתאמה (להלן: "הודעת המשכיר").
- 4.2.3 דמי השכירות בתקופת 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 האפשרות שתקופת השכירות לא תוארך, עקב אי מימוש זכות האופציה על-ידי המשכיר ו/או עקב אי התקיימות תנאי כלשהו מבין כל התנאים המנויים לעיל ו/או בהתאם לשיקול דעתה 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.

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

4.2.6 במקרה שבו השוכר לא יהיה מעוניין, מכל סיבה שהיא, להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה 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. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

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

6. מטרת השכירות והפעלת המושכר

- 6.1 השוכר ישתמש במושכר, במשך תקופת השכירות ותקופות האופציה ככל ותמומשה, אך ורק למטרת השכירות, כהגדרתה בחוזה זה, שהיא
- 6.2 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות ולנהוג במושכר במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת השכירות, כך שלא תהיה פגיעה במושכר על-פי חוות דעת המשכיר ובכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.
- 6.3 השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שייקבעו על-ידי המשכיר ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת השכירות.
- 6.4 מובהר בזאת, כי הצבת שולחנות וכסאות ו/או כל ציוד אחר, בסביבת המושכר, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות סעיף 13.4 להלן.
- 6.5 ככל שבמושכר קיימת גלריה – השוכר מתחייב שהשימוש בגלריה ייעשה בהתאם לתקנות הבטיחות הרלוונטיות ועל פי דין ובכלל זאת, לא יחרוג מהעומס המותר כמפורט בנספח מס' 1 לחוזה. מבלי לגרוע מהתחייבותיו של השוכר כאמור, השוכר מתחייב להתקין שלט בעלייה לגלריה המבהיר את העומס המותר בהתאם לנספח מס' 1 א' לחוזה כאמור ולפקח אחר עמידה בעומסי המשקל המותרים.
- 6.6 סעיף 6 לעיל על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. התחייבות למחיר מירבי למוצרי בסיס - ככל שהמושכר ישימש כבית אוכל

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- 7.1 ביחס למושכר אשר ישמש כבית אוכל, השוכר מתחייב למכור לקהל הרחב את המוצרים המפורטים להלן במחירים המירביים כדלקמן (הסכומים כוללים מע"מ):
- 7.1.1 קפה שחור, נס קפה, תה ושוקו בכוס 250 סמ"ק – לא יעלה על 5 ₪ ;
- 7.1.2 מים מינרליים (בקבוק חצי ליטר) – לא יעלה על 6 ₪ ;
- 7.1.3 ארטיק קרח – לא יעלה על 4 ₪ ;
- 7.1.4 בייגל חם – לא יעלה על 8 ₪ ;
- 7.1.5 פיתה/סוג כריך אחד לפחות - לא יעלה על 12 ₪.
- 7.2 המחירים יתעדכנו בהתאם לשינויים במחירון העירוני.
- 7.3 לאחר תקופת התקשרות של שנה אחת לפחות, יהא רשאי השוכר לבקש מהמנהל, באמצעות בקשה מנומקת ובכתב, לעדכן את מחירי מוצרי הבסיס כמפורט בסעיף 7.1 לעיל. על פנייה זו להיות בעלת הסבר כלכלי מנומק. מובהר כי החלטה בדבר עדכון ו/או אי עדכון המחירים יהא בשיקול דעתו הבלעדי של המנהל.
- 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, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, 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. שם המושכר

- 8.1 שם המושכר יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבוניות, מסמכים רשמיים של המושכר וכיו"ב.
- 8.2 שילוט כלשהו לרבות שילוט עם שם המושכר, יוצבו בחזית ו/או על קירותיו החיצוניים של המושכר אך ורק בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת המנהל ומאת מחלקת שימור במנהל הנדסה בעירייה. התקבל אישור כאמור להתקנת שלט מטעם השוכר ולמיקומו, יגיש השוכר כל בקשה שיש להגישה על-פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות וכן יישא בכל אגרה ו/או היטל ו/או תשלום ו/או מס ו/או הוצאה הכרוכים בהתקנת השילוט והצבתו.
- 8.3 ככל ששילוט אשר יוצב על-ידי השוכר לא יתאם את האמור לעיל, תהא רשאית העירייה לדרוש את הסרתו או התאמתו לאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

9. דמי השכירות

- 9.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר, במהלך תקופת השכירות, בגין שכירת המושכר, 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).

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- 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, יהיו בתוספת 5% לעומת דמי השכירות בשנים הרביעית והחמישית של תקופת השכירות, דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים).
- 9.1.4 דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה השנייה, אם תמומש, 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 ככל שהמושכר יושכר לשוכר למטרת בית אוכל - גובה דמי השכירות יהיה דמי השכירות הבסיסיים (בסך הקבוע בסעיף 9.1 לעיל על תתי סעיפיו) **או** אחוז ממחזור המכירות הכולל המתנהל במושכר - בשיעור 5% בשנה הראשונה והשנייה של תקופת השכירות ובשיעור 7% החל מהשנה השלישית ואילך של תקופת השכירות, 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 בחנות ו/או מכל הכנסה אחרת מהחנות ו/או בקשר אליה, בשנה קלנדרית אחת.
- 9.2.2 בתום כל שנה קלנדרית ולא יאוחר מיום 31.3 של השנה הקלנדרית העוקבת, ימציא השוכר לעירייה אישור בכתב בחתימת רואה החשבון המבקר שלו בדבר מחזור המכירות הכולל של החנות 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 בשנה הקלנדרית החולפת.
- 9.2.4 במקום שבו גובה דמי השכירות אותם שילם השוכר לעירייה בשנה קלנדרית (או בתקופה היחסית כאמור בסעיף 9.2.3 לעיל) יהיו נמוכים משיעור של 5% או 7% (בהתאמה לתקופת השכירות - שנה ראשונה ושנייה או שנה שלישית ואילך) ממחזור המכירות הכולל בבית האוכל באותה שנה, השוכר יידרש לשלם לעירייה תשלום נוסף בגובה הפרש שבין סך דמי השכירות ששילם לעירייה באותה שנה קלנדרית לבין 5% או 7%, בהתאמה לתקופת השכירות, ממחזור המכירות הכולל באותה שנה קלנדרית, בתוספת מע"מ כדין, וזאת, 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

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- הבהרה ו/או דרישה לקבלת מסמכים וכן לקבוע באופן חד-צדדי את מחזור המכירות הכולל בבית האוכל באותה שנה, לאחר שנתנה לשוכר הזדמנות להשמיע את טענותיו וליתן התייחסותו בפני מנהל אגף נכסי העירייה, ועל השוכר יהיה לשלם לעירייה את ההפרש בין דמי השכירות הקבועים בסעיף 9.1 לעיל לבין 5% או 7%, בהתאמה לתקופת השכירות, ממחזור המכירות הכולל בחנות כקבוע בסעיף 9.2, על כל תתי סעיפיו.
- 9.3 לדמי השכירות בתקופת השכירות וגם בתקופות האופציה יתווספו הפרשי הצמדה למדד 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) חודשי השכירות בסכום הנקוב בהצעת השוכר וכמפורט בסעיפים 9.1.1 ו- 9.2.1 לעיל, 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 שתמומשנה, יפקיד השוכר בידי המשכיר שתיים 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 9.1.3-9.1.4 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק.
- 9.7 בתום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי הצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "דרישת התשלום"). הפרשי הצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.
- 9.8 לכל תשלום דמי שכירות לרבות לתשלום בגין הפרשי הצמדה 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 ושבזו 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 ע"פ סעיף 9 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. תשלומים אחרים

- 10.1 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות והאופציות ככל שתמומשנה, בכל תשלומי המיסים לרבות, ארנונה, חשמל ומים וכן, כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין, על מחזיק ו/או שוכר במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, רישיון להצבת כסאות ושולחנות – ככל שרלוונטי, ועוד ואלה יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 10.2 השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה 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 ותקופות האופציה, ככל שתמומשנה, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר, לרבות ניקיון פנים של המושכר, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר הנובעות מהשימוש שהשוכר עושה במושכר והכל באופן שהמושכר יישאר בכל עת, במצבו ביום מסירת החזקה במושכר.
- 10.5 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה, ככל שתמומשנה, 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 יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות והאופציות ככל שתמומשנה יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.
- 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 תשלום 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 ובצירוף ריבית פיגורים.
- 10.9 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על-ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על-ידי השוכר בלבד.
- 10.10 התחייבויות השוכר ע"פ סעיף 10 לעיל, על כל תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. פיגור בתשלומים

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- 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 פיגור השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם 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 רצופים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם למשכיר על-פי חוזה זה יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה, המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, בקשר להפרה יסודית של החוזה.

12. העברת זכויות

- 12.1 השוכר מתחייב:
- 12.1.1 לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר;
- 12.1.2 לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;
- 12.1.3 לא למסור לאחר את החזקה במושכר או בכל חלק ממנו;
- 12.1.4 לא למסור את ניהול המושכר ו/או הפעלתו לאחר;
- 12.1.5 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;
- 12.1.6 לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;
- 12.1.7 יראו כהעברת זכויות במושכר אף את הפעולות או האירועים הבאים:
- 12.1.7.1 אם השוכר הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לעניין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה.
- 12.1.7.2 צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה.
- 12.1.7.3 העברת זכויות בין יחיד השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.
- 12.1.8 אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

- 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 עד 12.2 דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 12.4 המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיו כולן או מקצתן על-פי חוזה זה, וכן לשתף כל גורם או גוף בחכירה כראות עיניו (להלן: "הנעבר"), ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר, ובלבד, שזכויות השוכר על-פי חוזה זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על-פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומבלי שתהיינה לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.

13. רישיונות

- 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 העסק 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 יאה 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 לרבות מחלקת שימור, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת הגשת הצעתו למכרז וחתמת החוזה.

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

- 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 ומחלקת שימור במנהל הנדסה בעירייה מראש לביצוע כל שינוי כזה. המשכיר יהיה רשאי להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. התקבלה הסכמתה הנ"ל לשינוי המבוקש, יהיה השוכר רשאי לבצעו על חשבונו ועל אחריותו ובתנאים שהותנו על-ידי המנהל, ככל שהותנו.
- 13.9 השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו וכי בטרם הגשת הצעתו למכרז ולפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.
- 13.10 השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו והתאמתו לצרכי השכירות.
- 13.11 סעיף 13 לעיל על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. החזקת המושכר והשימוש בו

- 14.1 השוכר מתחייב:
- 14.1.1 להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם תמומשה, 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 זה יבוצעו בפועל על-ידי השוכר ועל חשבונו ואך ורק על-ידי עובדים מקצועיים. תיקונים הקשורים בחזיתות המבנה ו/או בשלד המבנה, יבוצעו בפועל על ידי השוכר ועל חשבונו וזאת באמצעות עובדים מקצועיים אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי המשכיר – המנהל ומחלקת שימור במנהל הנדסה בעירייה.
- 14.3 מבלי לגרוע מחובותיו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 14.1 דלעיל, על כל תתי סעיפיו, ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי (אך לא חייב) לבצע במושכר כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שיציג המשכיר. יובהר, כי ככל שייגרם נזק כלשהו לתשתיות המושכר ו/או לשלד המושכר, שלא במזיד או במתכוון ושאינו נובע ו/או קשור לשוכר ולשימוש רגיל

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

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 את הסכמת המשכיר מראש ובכתב להשאר שנינויים ו/או תוספות בהתאם לקבוע בסעיף 15 להלן.
- 14.5 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ובמתקניו ומסביב לו ולמנוע כל הצטברות של אשפה על-ידי פינויה המידי למתקני האשפה בסביבת המושכר או בכל מקום אחר וכפי שתורה העירייה מעת לעת ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המשכיר, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.
- 14.6 השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כלשהם או מודעות כלשהן על חזית המושכר, או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר (המנהל ומחלקת שימור במנהל הנדסה בעירייה) בכתב ומראש. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר, יגיש השוכר למשכיר כל בקשה שיש להגישה על-פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגיש השוכר לרשויות המוסמכות ויישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.
- 14.7 אנטנות למיניהן יותקנו במושכר אך ורק בהסכמת המשכיר (המנהל ומחלקת שימור במנהל הנדסה בעירייה) 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 האופציה, ככל שתחול, השוכר מתחייב לפנות את ריהוט וציוד השוכר ולהשאיר את המושכר נקי, מסויד וצבוע.
- 14.9 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.
- 14.10 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.
- 14.11 השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לכל צד ג' שהוא בתחומי המושכר.
- 14.12 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הנ"ל, כולן או חלקן.
- 14.13 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה שייגרמו למשכיר ו/או מי מטעמו בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל - ככל שתביעה

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

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.

14.14 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.

14.15 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.

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

15. איסור ביצוע שינויים במושכר

15.1 השוכר מתחייב, כי במקרה בו יבוצעו על-ידו עבודות כלשהן במושכר, עבודות אלה יבוצעו אך ורק בהתאם להסכמות מנהל אגף נכסי העירייה ומחלקת שימור במנהל ההנדסה בעירייה, מראש ובכתב ולשביעות רצונו של המנהל.

15.2 השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, ללא קבלת הסכמת המשכיר (המנהל ומחלקת שימור במנהל הנדסה בעירייה) 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 חשבונו המושכר ביחס לסכומים אלה יחייבו את השוכר ללא ערעור.

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

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

16. אחריות השוכר

16.1 העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות 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,

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- 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 תאגידיים עירוניים לא תהא כל אחריות לפעילות כלשהי כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק ולכל אחריות עקב הפרתו 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 תאגידיים 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 תאגידיים 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 תאגידיים 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. **ביטוח** - מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות הצדדים על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות אחריות וביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח אחריות וביטוח המצורף כנספח 3 לחוזה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
18. **פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד**
- 18.1 השוכר מתחייב בתום תקופת השכירות או בתום תקופות האופציה, ככל שתמומשנה, 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, במצב טוב סדיר ובר הפעלה ולאחר שביצע ניקיון יסודי במושכר.
- 18.2 אם לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר ו/או לא יחזירהו במצב טוב סדיר, בר הפעלה ונקי, כאמור בסעיף 119. לעיל, השוכר יהיה חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:
- 18.2.1 סך השווה לכפל דמי השכירות היחסיים, לכל יום איחור, בצירוף מע"מ כחוק;
- 18.2.2 בנוסף, כל הוצאה בה יישא המשכיר לצורך פינוי המושכר לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, אף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.
- 18.3 הסכומים הנ"ל, יהוו דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על-ידי הצדדים בהתחשב בכל נסיבות העניין, אין ולא יהיה בתשלום על-פי הסעיפים לעיל, כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או לפגוע בכל זכויותיו האחרות של המשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין ובזכותו לתבוע את פינוי המושכר והחזרתו כאמור.
- 18.4 לפחות ארבעה עשר (14) ימים לפני מועד פינוי המושכר והחזרתו על ידי 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

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר שבעה (7) ימים מראש.

18.5 לא תוקנו התיקונים הנ"ל על-ידי השוכר, עד תום שבעה (7) ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפניו 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.

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

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

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

19. פינוי או נטישה מוקדמים

19.1 מובהר בזאת, שככל שתופסק הפעלת המושכר על-ידי השוכר למשך תקופה רצופה שתעלה על שישים (60) ימים, בכל עת במהלך תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל שתהיה, מוקנית למשכיר הזכות לבטל חוזה זה בהודעה של שבעה (7) 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.

19.2 עזב השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת האופציה (אם מומשה), בין אם עשה זאת מרצונו החופשי, ובין אם התקיימה עילה 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.

19.3 התשלומים יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על-פי דין ו/או על-פי הוראות חוזה זה.

19.4 הוראות סעיף 20 לעיל, על כל תתי סעיפיו, יחולו בין אם השכיר המשכיר את המושכר לאחר העזיבה ובין אם לאו.

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

20. שלילת נציגות השוכר

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

- 20.1 שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או המקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא.
- 20.2 השוכר מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם השוכר את התחייבויותיו על-פי חוזה זה, הינם עובדיו של השוכר בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של השוכר. השוכר בלבד יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות מיסים מכל מין וסוג שהוא, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, ניכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר.
- 20.3 אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד - מעסיק.

21. ערבות השכירות

- 21.1 לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר על-פי חוזה זה, לרבות הבטחת הפינוי, תשלום דמי השכירות, במשך תקופת השכירות ו/או תקופות 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 **כנספח מס' 2** לחוזה זה (להלן: "**ערבות השכירות**"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) ימים לאחר תום תקופת השכירות והאופציה אם תהיה.
- 21.2 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבות שכירות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד, שהשוכר ידאג להארכת תוקף ערבות השכירות מעת לעת לפחות שלושים (30) ימים לפני מועד פקיעתה של ערבות השכירות הכל לשביעות רצונו של המנהל.
- 21.3 לא המציא השוכר ערבות שכירות חליפית או כתב הארכת ערבות השכירות במועד הנקוב לעיל, יהא המשכיר רשאי לחלט את ערבות השכירות וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב לשוכר על כוונתו לעשות כן, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות השכירות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות שכירות חדשה.
- 21.4 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.
- 21.5 מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על-ידי השוכר, יהא המשכיר זכאי לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על-ידי השוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות השכירות כל סכום אותו חייב השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.
- 21.6 מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיפים 22.3 או 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.

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- 21.7 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות השכירות ו/או מימושה, משום ויתור מצד המשכיר על זכות לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.
- 21.8 אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על-ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במושכר עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע מחבויית השוכר על-פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על-פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין.
- 21.9 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות השכירות ו/או במימושה על-ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על-פי חוזה זה או על-פי דין.
- 21.10 מימוש ערבות השכירות על-ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על-פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על-ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל החוב של השוכר למשכיר.
- 21.11 חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 21.12 תשעים (90) ימים לאחר תום תקופת השכירות או תקופות 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.
- 21.13 סעיף 22 לעיל על כל תתי סעיפיו הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

22. הפרות וסעדים

- 22.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 22.2 למרות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המשכיר בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה. כמו כן, השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על-פי חוזה זה.
- 22.3 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.

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- 22.4 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.
- 22.5 הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

23. ביטול החוזה וסיומו מוקדם

- מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את החוזה, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שייקבע על-ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות חוזה זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 23.1 השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית;
- 23.2 השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על-ידי המשכיר;
- 23.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר;
- 23.4 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 שהוטל. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יראו בעיקול חשבון השוכר כעיקול שיש בו כדי לפגוע באפשרותו של השוכר לעמוד בהתחייבויותיו כאמור;
- 23.5 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;
- 23.6 אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך ששים (60) ימים ממועד הגשתה;
- 23.7 ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל **תוך** שלושים (30) ימים ממועד הינתנו;
- 23.8 השוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר, בניגוד להוראות חוזה זה;
- 23.9 השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;
- 23.10 השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו על-פי חוזה זה.

24. סמכות שיפוט

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

25. הדין החל

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

26. הוראות כלליות

- 26.1 חוזה זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר ניתנו במפורש או במשתמע על-ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.
- 26.2 עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של חוזה זה אשר נעשו, אם נעשו, על-ידי המשכיר, או נציגיו, או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחיו, יגבר האמור בנספחים.
- 26.3 כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על-פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הוויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.
- 26.4 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.
- 26.5 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על-פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 26.6 כל תשלום החל על השוכר על-פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על-פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.
- 26.7 השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלומם הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין. המשכיר יהא רשאי לקזז כל סכום אותו חב השוכר למשכיר וזאת מכל סכום מכוח כל הסכם שנחתם בין הצדדים, לרבות בדרך חילוט הערבות כולה או מקצתה.
- 26.8 אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על-פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.
- 26.9 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאיו או מהוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.
- 26.10 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
- 26.11 אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על-פי חוזה זה על השוכר, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על השוכר וישולמו על-ידי.
- 26.12 השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל על-פי חוזה זה על השוכר.
- 26.13 המשכיר על-ידי באי כוחו יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל עת, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה והשוכר מתחייב

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

לאפשר למשכיר להיכנס למושכר כאמור וזאת לאחר שהמשכיר נתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש.

27. כתובות והודעות

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

27.2 כתובות הצדדים

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

אישור (כאשר השוכר הינו תאגיד)

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

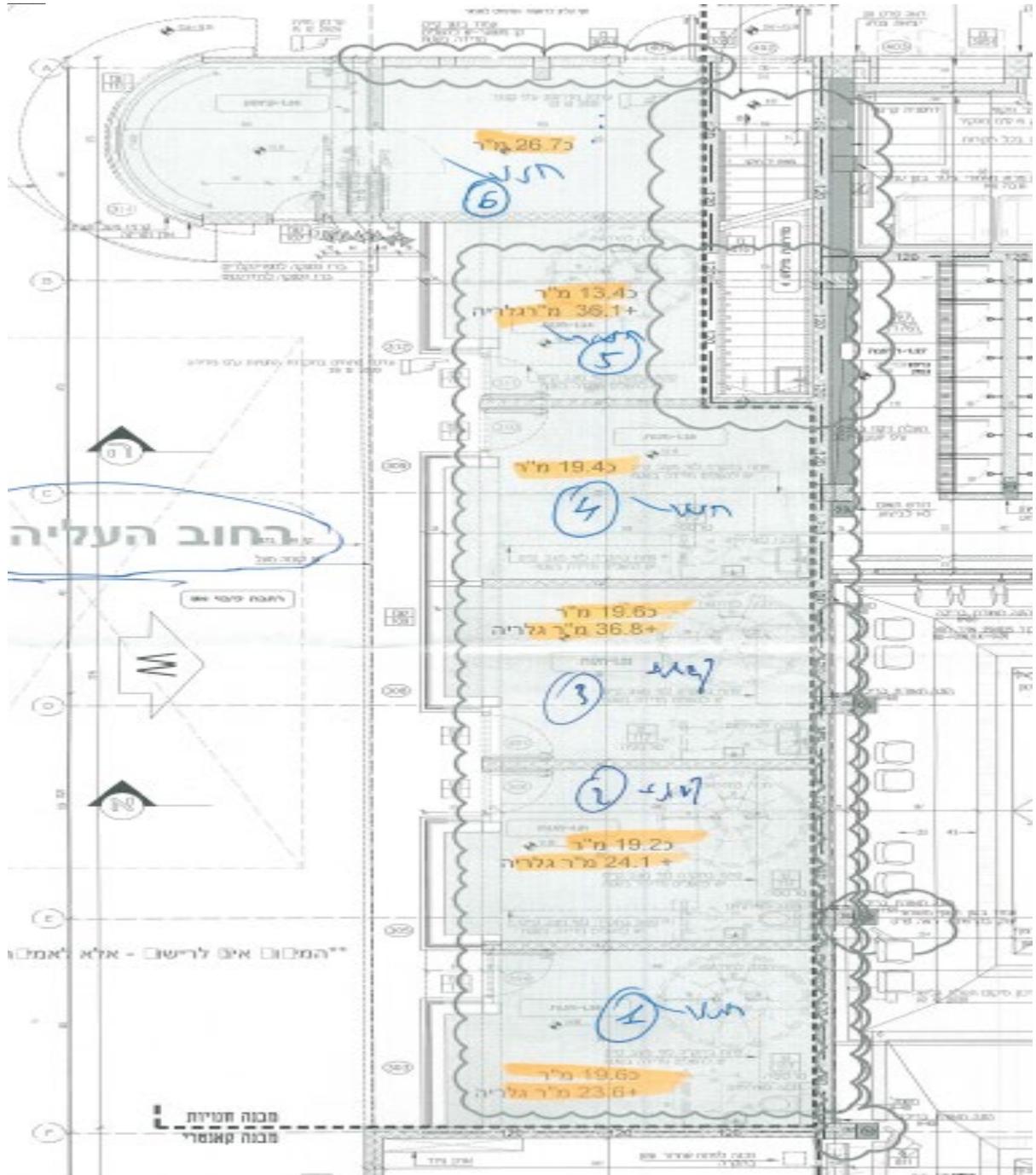
עו"ד,

מכרז פומבי מס' 95/2025

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 1 לחוזה השכירות

תשריט מיקום המושכר



מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 1 לחוזה השכירות

עומס שימושים מותר במפלס הגלריות ובמפלס הגג – מסמך אינג' שמואל אנגל מיום 1.6.23

שמואל אנגל
ניר אנגל
רוחם ויינברג
יקי ספטי
טל שליכטר
אור יסו

י"ב סיון תשפ"ג, 01/06/2023
סימננו: 848921, פרויקט: 8353

ש. אנגל מהנדסים בע"מ
S. ENGEL ENGINEERS LTD

לכבוד

אגף נכסים

עיריית תל אביב

הנדון: קאנטרי העליה- תחום מבנה לשימור

1. עומס שימושי מותר במפלס הגלריות- 350 ק"ג/מ"ר.
2. עומס שימושי מותר במפלס הגג- 150 ק"ג/מ"ר.

בכבוד רב ובברכה,
אינג' שמואל אנגל
ש. אנגל מהנדסים בע"מ

Email: mail@engeleng.co.il
Website: www.engeleng.co.il

23 Bar-kochva st. Bnei Brak, 5126002 Israel
Tel. +972-3-6955255 Fax. +972-3-6950444

רח' בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
טל. 03-6955255 פקס. 03-6950444

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור שופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח מס' 3 לחוזה השכירות - נוסח אישור ביטוח עבודות השוכר

נספח 3 אחריות וביטוח

- 1.1 העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא, לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו למשתמש ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לכל אדם אחר שיימצא במושכר, אלא אם כן הנזק ו/או הפגיעה נגרמו בזדון בידי העירייה ו/או כל הפועל מטעמה לרבות תאגידים עירוניים, והמשתמש מוותר בזה על כל תביעה, טענה ודרישה בגין נזק ו/או פגיעה כאמור כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, החורגת מאחריותם כאמור לעיל.
- 1.2 המשתמש יישא באחריות בלעדית כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד, לרבות לעובדי המשתמש ו/או לעירייה ו/או לכל הפועל מטעם העירייה, לרבות תאגידים עירוניים ו/או לציבור לקוחות המשתמש ו/או למבקרי המושכר ו/או לכל אדם אחר, אשר ייגרמו על ידי המשתמש 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 המשתמש במושכר ו/או החזקה במושכר ו/או השימוש במושכר ו/או מכל פעולה אחרת של המשתמש ו/או עובדיו ו/או לקוחותיו ו/או קהל המבקרים במושכר ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעם המשתמש ו/או מי מטעמו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות המשתמש כלפי צדדים שלישיים על פי כל דין.
- 1.3 כל פעילות שתתקיים במושכר תיעשה באחריותו הבלעדית של המשתמש, ולעירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים לא תהא כל אחריות לפעילות כלשהי כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המשתמש יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק ולכל אחריות עקב הפרתן או אי קיומן במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש במושכר.
- 1.4 המשתמש מתחייב לפצות ו/או לשפות את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב שהם עלולים להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או שישלמו, לרבות במסגרת תביעה אזרחית או פלילית שתוגש נגדם, בגין כל נזק אשר הינו באחריותו של המשתמש לפי חוזה זה ו/או על פי כל דין, וכן בגין כל ההוצאות אשר העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים נשאו בהן לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עו"ד, והכל תוך 30 יום ממועד קבלת דרישתם הראשונה בכתב של העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים. העירייה תודיע למשתמש אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה ותאפשר למשתמש, ככל שהדבר תלוי בה, לנהל את ההליך המשפטי בקשר לאמור.

2. ביטוחי עבודות במושכר:

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

¹ גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

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

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

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

ביטוחי קבע:

.3

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

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

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

3.3. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשתמש על פי פקודת הניזקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"ם – 1980 כלפי עובדי המשתמש בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את העירייה ואת התאגידים העירוניים כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לענין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המשתמש.

3.4. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של המשתמש [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים)] למשכיר ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 3.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 3.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המשתמש 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 ו/או תאגידים עירוניים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה וכלפי תאגידים עירוניים וכלפי מי מטעם העירייה וכלפי תאגידים עירוניים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי

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

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשתמש, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת המשתמש בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי בביטוח "אש מורחב"; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 3.5 ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 2.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2'X ("אישור ביטוחי הקבע של המשתמש" ו-"ביטוחי הקבע של המשתמש", בהתאמה) חתום בידי מבטח המשתמש. המצאת אישור ביטוחי הקבע של המשתמש הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 2.1 לעיל), ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המשתמש את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.
- 3.6 למשתמש הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 3.9 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.
- 3.7 בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי המשתמש בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה, וכלפי תאגידים עירוניים ו/או מי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי המשתמש, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 3.8 על המשתמש לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 3.1 ו- 3.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 3.9 המשתמש פוטר את העירייה, תאגידים עירוניים והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי המשתמש, מאחריות בגין נזק שלמשתמש הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשתמש לערוך בהתאם לסעיפים 2.1, 3.1 ו- 3.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 3.7 לעיל (או שלמשתמש הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 3.10 בתום תקופת ביטוחי הקבע של המשתמש, על המשתמש להפקיד בידי העירייה את אישור ביטוחי הקבע של המשתמש בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על המשתמש לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של המשתמש במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 3.11 בכל פעם שמבטח המשתמש יודיע לעירייה, כי מי מביטוחי הקבע של המשתמש עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המשתמש לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטוח או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 3.12 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות המשתמש על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המשתמש. על המשתמש לקיים את כל התחייבויות המשתמש על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהמשתמש ביצוע עבודות, קבלת החזקה

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 3.13 לעירייה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי המשתמש, ועל המשתמש לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המשתמש כאמור בהסכם זה. זכות העירייה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 3.14 על המשתמש למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי המשתמש, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של המשתמש יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 3.15 גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המשתמש שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המשתמש לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את המשתמש ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. למשתמש לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי העירייה או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 3.16 על העירייה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המשתמש. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 3.17 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי דין, העירייה תערוך ותקיים, בין באמצעותה ובין באמצעות מי מטעמה, למשך תקופתו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 3.17.1 ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של העירייה המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשתמש, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 3.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור המשתמש (שלא באמצעות העירייה או מי מטעם העירייה).
- 3.17.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 3.17.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 3.17.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת המשתמש, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- לעירייה הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.17.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 3.20 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 3.17.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את

- חבות העירייה על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את המשתמש בגין אחריות שתוטל על המשתמש עקב מעשה או מחדל של העירייה וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 3.17.4 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות העירייה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המשתמש היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי המשתמש נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי העירייה.
- 3.18 לעירייה הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של העירייה, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 3.17 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שיערך על ידי העירייה בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי המשתמש, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 3.19 בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 3.17 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות העירייה מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות המשתמש על-פי הסכם השכירות או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף 3.20 להלן).
- 3.20 העירייה פוטרת, את המשתמש והבאים מטעם המשתמש מאחריות בגין נזק שהעירייה זכאית לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל העירייה לערוך בהתאם לסעיפים 3.17.1 ו- 3.17.2 לעיל וכן בהתאם לסעיף 3.18 לעיל ככל שנערכו (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון ובגין נזק שלא כוסה במלואו על ידי חברת הביטוח.
- 3.21 למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 3.17.1, 3.17.2 ו- 3.19 לעיל בנסיבות אשר באחריות המשתמש כאמור בהסכם או על-פי דין, על המשתמש לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של 30,000 ₪.

מכרז פומבי מס' 95/2025
להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספחים מס' 3 א ו- 3 ב לחוזה השכירות - נוסח אישורי קיום ביטוחים

מכרז פומבי מס' 95/2025

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

נספח 3א' - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*
שם המשכיר:	שם : חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר / חברת הניהול
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	רחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו
מען אבן גבירול 69	מען	מען	
<p>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.</p>			
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים***	מ ט ב ע	ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה
			לתקופה
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):			
גניבה ופריצה			כלול
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים			יש לעדכן סכומים בהתאם לחזרת שוליים 1 בנספח מס' 3 לחוזה
רכוש בהעברה			
פינוי הריסות			
308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)			
309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)			
313 (כיסוי בגין נזקי טבע)			
314 (כיסוי בגין פריצה ושוד)			
316 (כיסוי רעידת אדמה)			
318- (מבוטח נוסף-מבקש האישור)			
328 (ראשוניות)			
334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים)			
במסגרת פוליסת עבודות קבלניות הרחבת			
338 - כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש			
345 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושביטות			

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח 3א' - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
302 - אחריות צולבת								צד ג'	
309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) (כיסוי 315 לתביעות מלי"ל)									
312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה)								יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בנספח ג' לחוזה	
318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור									
322 (מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה)									
328 (ראשוניות) - 340 - הרחבת רעידות והחלשת משען									
341 - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים									
343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות									
344 - הרחבת כיסוי לעבודות בגובה									
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור	ש		20,000,000						אחריות מעבידים
328 (ראשוניות) בגובה									
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *									
074- שיפוצים									
ביטול שינוי הפוליסה*									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול									
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**									
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**									
חתימת האישור:									
המבטח:									

**להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה
הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו**

נספח 3'- אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*	שם:	שם:	שם:
עירית תל אביב-יפו	חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: <input type="checkbox"/> העיסוק המבוטח: השכרה והפעלת חנות/יות ברח' כנר עליה 27 ת"א	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים אחר: _____			
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.			מען	מען	מען
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.						
כיסויים							
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח / לתקופה / למקרה	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מ ט בע
רכוש							שח / \$
אובדן תוצאתי							

מכרז פומבי מס' 95/2025

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
302 - אחריות צולבת 304 - הרחב שיפוי בגין מעשי ומחדלי/מוצרי/עבודות/פעילות המבוטח 307 - הרחבת צד ג' - חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 - כיסוי לתביעות מל"ל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 - ראשוניות			1,000,000 ₪					צד ג'
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 - מבוטח נוסף - היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 - ראשוניות			20,000,000 ₪					אחריות מעבידים
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מותוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):</p>								
096 - שכירויות והשכרות								
ביטול / שינוי פוליסה								
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול								
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**								
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**								
חתימת האישור המבטח:								

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, תשע"ד)

- (א) המעסיק נער באחד מאלה –
- (1) בניגוד להוראות סעיפים 2(א), (ב) ו-3(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 להעבירו בה בגילו;
 - (5) בניגוד להוראות סעיף 14, דינו - מאסר שנה או קנס פי אחד וחצי מן הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין, תשל"ז-1977 (להלן - חוק העונשין).
- (ב) המעסיק צעיר או מי שמלאו לו 18 שנה שחל עליהם לימוד חובה בניגוד להוראות סעיף 2(ב1), דינו - מאסר שנה או קנס פי אחד וחצי מן הקנס הקבוע בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

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

- המעסיק נער באחד מאלה -
- (1) בניגוד להוראות סעיפים 11 או 12 או בניגוד להוראות היתר שניתן לפי סעיף 11א, שענינן בדיקות רפואיות;
 - (2) בניגוד להוראות סעיפים 20, 21, 22, 22א ו-24, או בניגוד להוראות היתר שניתן לפי סעיף 25, שענינן שעות עבודה ומנוחה;
 - (3) בניגוד להוראות היתר שניתן לפי חוק זה ושלא לפי סעיפים 2, 2א, או 4, לרבות הוראות בענין קביעת מספר מרבי של שעות עבודה, מנוחה שבועית, הפסקות בעבודה או עבודה בלילה.
- דינו – מאסר שישה חודשים או קנס כאמור בסעיף 61(א)(2) לחוק העונשין.

3. העתק הוראות סעיפים רלוונטיים:

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

- (א) בחוק זה -
- "ילד" פירושו - מי שעדיין לא מלאו לו 16 שנה;
 - "צעיר" פירושו - מי שמלאו לו 16 אך עדיין לא מלאו לו 18 שנה;
 - "נער" פירושו - ילד או צעיר;
 - "הורים", לגבי נער, לרבות אפוטרופוס של הנער וכל מי שהנער נמצא ברשותו, בפיקוחו, או בהשגחתו;
 - "מפקח עבודה" פירושו - מפקח כמשמעותו בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954;

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- "מפקח עבודה אזורי" פירושו - מפקח עבודה שנתמנה על-ידי שר העבודה להיות מפקח עבודה אזורי;
 "פנקס עבודה" (נמחקה);
 "רוכלות" או "התעסקות ברוכלות" פירושו - מכירה או הצעת מכירה, וכן שירות או הצעת שירות, ברשות הרבים, במקום ציבורי או מבית לבית.
 לענין חוק זה רואים נער כמועסק ואת מי שהנער עובד אצלו רואים כמעסיקו אם הנער עובד - (ב)
- (1) אצל הוריו - בעבודה שהיא לצורך עסק או משלח ידם, להוציא עבודה ארעית שלא בתעשייה ועבודה חקלאית במשק של ההורים;
 (2) אצל אדם אחר, בכל עבודה, בין אם נתקיימו יחסי עבודה ובין אם לאו; לענין זה, "עבודה" - לרבות רוכלות;
 (3) בכל מקום שהעבודה בו אינה לסיפוק צרכיו בלבד אף אם אינה לשם עסק או לשם ריווח, ובכלל זה במקום שהוכרז על-ידי שר העבודה כמרכז להכשרה מקצועית לנערים המיועד להקנות מקצוע אגב עבודה מעשית.
- (ג) לענין חוק זה יראו העסקת ילד בהופעה ציבורית, אמנותית או לצורכי פרסום, או בצילומים לצורכי פרסום, כאמור בסעיף 4, כהעסקה, אף אם לא נתקיימו בהעסקה יחסי עבודה, ואף אם ההעסקה היתה חד-פעמית, וזאת בין אם ההעסקה היתה בתמורה ובין שלא בתמורה; לענין זה, "העסקת ילד" - לרבות שיתופו.

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

- (א) לא יועסק ילד שעדיין לא מלאו לו 15 שנה.
 (ב) ילד שמלאו לו 15 שנה וחל עליו לימוד חובה לפי חוק לימוד חובה, תש"ט-1949 (בסעיף זה - לימוד חובה), לא יועסק אלא אם נתקיים אחד מאלה:
 (1) הילד עובד כחניך כמשמעותו בחוק החניכות, תשי"ג-1953;
 (2) (בוטלה);
 (3) ניתנה לגבי הילד הוראה לפי סעיף 5(ב)(1)(II) לחוק לימוד חובה, תש"ט-1949;
 (4) מפקח מטעם משרד החינוך והתרבות אישר כי הילד השלים חינוך חובה בתקופה קטנה מתקופת הלימוד המתאימה לגילו.
- (ב) צעיר ומי שמלאו לו 18 שנה שחל עליהם לימוד חובה לא יועסקו בשעות הלימודים אלא בהתקיים לגביהם האמור בפסקאות (1), (3) או (4) שבסעיף קטן (ב).
 (ג) שר העבודה רשאי להתיר העסקת ילד שמלאו לו 14 שנה וניתן לגביו פטור לפי סעיף 5 לחוק לימוד חובה, תש"ט-1949; היתר על פי סעיף קטן זה יכול להיות כללי או מיוחד.
 (ד) (בוטל).

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

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

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- (ב) הוראות חוק החניכות, תשי"ג-1953, לא יחולו על העסקה כאמור בסעיף קטן (א).
- 3.4 **סעיף 4 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הופעות וצילומים"** (תיקון: תשנ"ח, תש"ע, תשע"ד)
- (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2(א), אין להעסיק ילד שטרם מלאו לו 15 שנים, בהופעה ציבורית, אמנותית או לצורכי פרסום, או בצילומים לצורכי פרסום.
- (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) וסעיף 2, רשאי שר העבודה והרווחה לתת היתר, לתקופה מוגבלת, להעבדתו של ילד פלוני או לתיווך להעסקתו של אותו ילד, בהופעה או בצילומים כאמור בסעיף קטן (א), ובלבד שלא יינתן היתר להעסקה כאמור בשעות הלימודים של הילד.
- (ג) בסעיף זה, "הופעה" - לרבות הופעה מוקלטת ולרבות חזרות, לימוד או אימון לצורך ההופעה.
- 3.5 **סעיף 5 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור עבודה במקומות מסוימים"** (תיקון: תשנ"ה, תשנ"ח, תשע"ד)
- ילד, אף אם מלאו לו 15 שנה, לא יועסק במקום שקבע שר העבודה והרווחה, בין בדרך כלל ובין במיוחד, אם לדעתו עבודתו של ילד באותו מקום, עלולה לסכן את התפתחותו הגופנית, הנפשית או החינוכית בשל טיב העיסוק, מיקומו או בשל כל סיבה אחרת.
- 3.6 **סעיף 6 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודות אסורות"**
- שר העבודה רשאי לאסור או להגביל, בתקנות, העסקת ילד או צעיר בעבודות, בתהליכי ייצור או במקומות עבודה שהעבודה בהם עלולה לדעתו, לפגוע בבריאותם, שלומם או בהתפתחותם הגופנית, אף אם העסקתם אינה אסורה על פי הסעיפים הקודמים.
- 3.7 **סעיף 7 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "גיל מיוחד לעבודות מסוימות"**
- שר העבודה רשאי לקבוע בתקנות, כי נער שעדיין לא הגיע לגיל פלוני לא יועבד בעבודה פלונית, אם לדעתו עלולה העבודה לפגוע בבריאותו, בשלומו או בהתפתחותו הגופנית, החינוכית, הרוחנית או המוסרית של הנער, אף אם העסקתו אינה אסורה על פי הסעיפים הקודמים.
- 3.8 **סעיף 11 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "אישור רפואי להעסקה"** (תיקון: תשנ"ח, תשע"ד, תשע"ו)
- (א) לא יועסק נער אלא אם כן נבדק בדיקה רפואית, ורופא המשפחה שבדק אותו נתן אישור רפואי להעסקתו.
- (ב) (1) בפרק זה, "עבודה המחייבת בדיקות התאמה" - עבודה ששר העבודה והרווחה קבע כי דרושה קביעה מקדמית רפואית על התאמתו הבריאותית של הנער לעבוד בה, וכן עריכת בדיקות רפואיות חוזרות לענין התאמתו הבריאותית לאותה עבודה;
- (2) לא יועסק נער בעבודה המחייבת בדיקות התאמה אלא אם כן נבדק גם בידי רופא מורשה שקבע את התאמתו לעבודה כאמור ושנתן לו אישור רפואי על כך;

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- (3) אישור לפי פסקה (2) יהיה לעבודה מסוימת המחייבת בדיקות התאמה או לסוג עבודות בדומה לה מבחינת סיכון הבריאות והמאמץ הגופני הנדרש מהנער, ויכול הוא להיות מותנה בתנאים ומוגבל בזמן לשם ניסיון.
- 3.9 **סעיף 11 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "עבודה זמנית"** (תיקון: תשל"ג, תשנ"ח, תשע"ד)
- שר העבודה רשאי להתיר לנער, בכפוף להוראות סעיף 2, לעבוד תקופה שלא תעלה על שלושה חדשים בעבודה שקבע בהיתר, שאינה מסכנת את הבריאות ואינה כרוכה במאמץ גופני קשה, אם ניתן מאת רופא המשפחה אישור רפואי להעסקתו של הנער באותה עבודה; היתר לפי סעיף זה יכול שיהיה כללי או מיוחד.
- 3.10 **סעיף 12 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "בדיקה רפואית חוזרת"** (תיקון: תשנ"ח, תשע"ו)
- (א) נער העובד בעבודה המחייבת בדיקות התאמה ייבדק בידי רופא מורשה, במועדים ובתנאים שקבע שר העבודה והרווחה לגבי עבודה כאמור ולפחות אחת לשנה (להלן - בדיקה רפואית חוזרת).
- (ב) על סמך דין וחשבון של הרופא המורשה שערך בדיקה רפואית חוזרת על פי סעיף זה, ירשום המוסד הרפואי המוסמך אישור רפואי שבו תצוין, כל הגבלה בעבודה הנובעת משינוי לרעה במצב בריאותו של הנער, ויביא אותו לידיעת ההורים, המעסיק, וכן לידיעת מפקח העבודה ומפקח החניכות האזורי כמשמעותם בחוק החניכות, תשי"ג-1953.
- 3.11 **סעיף 13 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הודעה על תוצאות בדיקה רפואית"** (תיקון: תשנ"ח, תשע"ד, תשע"ו)
- (א) העלתה בדיקה רפואית על פי סעיפים 11(ב) ו-12 כי -
- (1) (נמחקה);
- (2) הנער אינו מתאים מבחינה רפואית לעבודה בה הוא מועסק;
- (3) העבודה בה מועסק הנער משפיעה לרעה על מצב בריאותו - ימסור המוסד הרפואי המוסמך הודעה בכתב למפקח עבודה אזורי.
- (ב) מפקח העבודה האזורי ישלח העתק של ההודעה לאחד מהורי הנער, ואם נאמר בהודעה שהנער אינו מתאים לעבודה בה הוא מועסק, יישלח העתק גם למעסיקו של הנער.
- 3.12 **סעיף 14 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור העסקה לאחר קבלת הודעה"**
- קיבל המעסיק העתק הודעה בהתאם לסעיף 13, יחדל להעסיק את הנער תוך עשרה ימים מיום קבלת ההודעה, או תוך זמן קצר יותר שנקבע על-ידי מפקח העבודה האזורי, בעבודה שאליה מתייחסת ההודעה או בעבודה הדומה לה מבחינת סיכון הבריאות או המאמץ הגופני הנדרש מהנער.
- 3.13 **סעיף 20 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "יום עבודה ושבוע עבודה"** (תיקון: תשנ"ח, תש"ע, תשע"ד)

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- (א) לא יועסק נער יותר משמונה שעות עבודה ליום וארבעים שעות עבודה לשבוע.
- (1א) על אף הוראות סעיף קטן (א), במקום עבודה שמותר בו לעבוד יותר מ-8 שעות עבודה ליום, לפי סעיף 5(א) לחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951, יכול שיועסק צעיר עד תשע שעות ליום עבודה, ובלבד ששבוע העבודה לא יעלה על 40 שעות עבודה.
- (ב) ביום שלפני המנוחה השבועית וביום שלפני חג שהנער אינו עובד בו, בין על פי חוק ובין על פי הסכם או נוהג, לא יועסק נער יותר משבע שעות עבודה.
- (ג) "שעות עבודה" פירושו – הזמן שבו עומד הנער לרשות העבודה לרבות הפסקות קצרות ומוסכמות הניתנות לנער להחלפת כוח ואויר ולרבות הפסקות לפי סעיף 22א, חוץ מהפסקות על פי סעיף 22.
- 3.14 סעיף 21 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "שעות המנוחה השבועית"**
- (א) לא יועסק נער במנוחה השבועית.
- (1) (ב) המנוחה השבועית של הנער היא לפחות שלושים ושש שעות רצופות ותכלול - לגבי נער יהודי - את יום השבת;
- (2) לגבי נער שאיננו יהודי - את יום השבת או את היום הראשון או את היום השני בשבוע, הכל לפי המקובל עליו כיום המנוחה השבועית שלו.
- 3.15 סעיף 22 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקות"**
- (א) הועסק נער שש שעות עבודה ליום או למעלה מזה, תופסק עבודתו למנוחה ולסעודה, $\frac{3}{4}$ שעה לפחות, ובכלל זה תהיה הפסקה רצופה אחת של חצי שעה לפחות. ביום שלפני המנוחה השבועית וביום שלפני חג, ההפסקה היא של חצי שעה לפחות.
- (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 מעסיקו להישאר במקום העבודה; במקרה זה ייחשב זמן ההפסקה כחלק משעות העבודה.
- 3.16 סעיף 22א לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "הפסקה לשם שימוש בחדר שירותים"**
(תיקון: תש"ע, תשע"ד, תשע"ז)
- (א) נער זכאי, במהלך יום עבודתו, להפסיק את עבודתו לשם שימוש בחדר שירותים, בהתאם לצרכיו.
- (1) (ב) המעסיק 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, תשי"א-1951, יחולו גם לגבי תחולת הוראות פסקה (1).
- (ג) אין בהוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מחובות המוטלות לפי כל דין לעניין חדרי שירותים, אלא להוסיף עליהן.
- (ד) הוראות סעיף זה יחולו, לעניין מעסיק ועובד, גם על מעסיק בפועל ועל עובד של קבלן כוח אדם במועסק אצל מעסיק בפועל ועל מזמין שירות ועל עובד של קבלן שירות המועסק אצל מזמין השירות, ובלבד שלעניין תחולת הוראות סעיף קטן (ב)(1), העובד מועסק בחצרים שבהחזקתו של המעסיק בפועל או מזמין השירות, לפי העניין; בסעיף זה -

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

- "מזמין שירות" - מי שמקבל אצלו שירות מקבלן שירות, במסגרת עסקו, משלח ידו או פעילותו הציבורית;
 "מעסיק בפועל", "קבלן כוח אדם" - כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996;
 "קבלן שירות" - מי שעיסוקו במתן שירות, באמצעות עובדיו, אצל זולתו.
- (ה) על הליכים בשל הפרת הוראות סעיף זה, יחולו הוראות סעיף 5א לחוק הזכות לעבודה בישיבה, התשס"ז-2007.
- 3.17 **סעיף 24 לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "איסור עבודת לילה"** (תיקון: תשנ"ה, תשע"ד, תשפ"ד)
- (א) נער לא יועסק ולא ירכול בלילה.
- (ב) בסעיף זה, "לילה", לגבי ילד וצעיר שחוק לימוד חובה, תש"ט-1949, חל עליהם - פרק זמן של 12 שעות שבין 20:00 ובין 08:00 ולגבי צעיר שחוק חינוך חובה, תש"ט-1949, אינו חל עליו, פרק זמן של 10 שעות שבין 22:00 ובין 06:00.
- (ג) על אף האמור בסעיף 1(ב) רואים נער כמועסק, לענין סעיף זה, גם אם הוא עובד בבית ספר מקצועי.
- (ד) (1) על אף האמור בסעיף קטן (א), מעסיק רשאי להעסיק צעיר בתקופת חופשת לימודים רשמית עד השעה 01:00, ובלבד שאין למוחרת יום לימודים;
 (2) הועסק צעיר בתקופת חופשת לימודים רשמית כאמור בפסקה (1) וההעסקה הסתיימה אחרי השעה 23:00, יחזיר המעסיק בעצמו או באמצעות מי מטעמו את הצעיר לביתו בסיום עבודתו של הצעיר; לענין זה יראו הפרש זמנים של יותר מחצי שעה מסיום עבודת הצעיר כאמור ועד ליציאתו לביתו כאי-החזרת הצעיר לביתו בסיום עבודתו;
 (3) שר העבודה רשאי לקבוע שהוראות סעיף קטן זה לא יחולו על העסקת צעירים בענפי עבודה מסוימים או בעבודה מסוימת, מטעמים של הגנה על בריאותם, שלומם או התפתחותם הגופנית, החינוכית, הרוחנית או המוסרית של צעירים.
- 3.18 **סעיף 25³ לחוק עבודת הנוער, שכותרתו "היתר עבודת לילה"** (תיקון: תשכ"ג, תשל"ג, תשנ"ח, תשס"ז, תשס"ח, תשע"ד, תשע"ח)
- (א) שר העבודה רשאי להתיר העסקת צעיר עד שעה 23.00 במקום שבו עובדים במשמרות.
- (ב) (1) ניתנה החלטה על שעת חירום, רשאי שר התעשייה המסחר והתעסוקה להתיר העסקת צעיר גם אחרי השעה 23:00, במקום שבו עובדים במשמרות או כאשר עבודת הצעיר נחוצה בשל החלטה כאמור, ובלבד שהובטחו לדעת השר תנאים לשמירת בריאותו ורווחתו של הצעיר.
- (2) תוקפו של היתר לפי פסקה (1) יפקע במועד שבו פקע תוקפה של החלטה על שעת חירום שבעקבותיה ניתן ההיתר, או במועד אחר שנקבע בהיתר.
- (3) בסעיף קטן זה, "החלטה על שעת חירום" - כל אחת מאלה:
- (א) הכרזה על מצב מיוחד בעורף לפי סעיף 9ג לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;

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

להשכרת נכסים למטרת ניהול והפעלת בית אוכל ושתי חנויות במבנה לשימור ששופץ בחזית מבנה הקאנטרי, ברחוב העלייה 27 בעיר תל אביב - יפו

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