עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס׳ 112/2020
להשכרת מבנה בשד׳ רוטשילד 10 פינת רח׳ הרצל
למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

ספטמבר 2020

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 112/2020

להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10, פינת רח' הרצל

למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

חלק א'

פרק א'	-	תיאור כללי ;
פרק ב'	-	תנאי המכרז ;
נספחים למכרז:	-	**נספח מס' 1 -** הצהרת המשתתף במכרז ;
		נספח מס' 2 - נוסח ערבות המכרז ;
		נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבויות ;
		נספח מס' 4 - הצהרה על מעמד משפטי ;
		נספח מס' 5 - תשריט המושכר ;
		נספח מס' 6 - ההצעה הכספית של המשתתף במכרז ;
		נספח מס' 7 - תצהיר המשתתף להוכחת ניסיון המשתתף במכרז ;

חלק ב'

נספח מס' 8: נוסח חוזה השכירות

נספח מס' 1- תשריט שטח המושכר ;

נספח מס' 2- נספח אחריות וביטוח ;

נספח מס' 3- נוסח ערבות לשכירות ;

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס׳ 112/2020

להשכרת מבנה בשד׳ רוטשילד 10, פינת רח׳ הרצל

למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

פרק א׳ - תיאור כללי

1. **פתיח**

1.1 עיריית תל אביב יפו (להלן: **"העירייה"**) הינה בעלת זכויות הבעלות, בקרקע הידועה כחלקה 32 בגוש מס׳ 7245 (להלן: **"החלקה"**). החלקה תחומה בקו שחור מעובה בתשריט **נספח מס׳ 5** למכרז (להלן: **"התשריט"**). **מובהר בזאת, כי התשריט למכרז הנו לצורכי התמצאות ונוחות בלבד**.

1.2 על חלק מן החלקה, בשד׳ רוטשילד 10 תל אביב- יפו, בנוי מבנה בן קומה אחת, בשטח של כ- 10 מ״ר התחום בקו שחור מעובה על גבי התשריט (להלן: **"המושכר"**).

1.3 העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירת והפעלת המושכר למטרת קיוסק/בית אוכל אחר כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז והחוזה.

1.4 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל שטח המושכר הוא מבנה לשימור ואין לבצע בו כל שינוי ו/או תוספת בניה.

1.5 ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור העירייה על פי כל דין.

1.6 לאחר ובכפוף לקיום כל התנאים הקבועים בסעיף 8.2.4 בפרק ב׳ להלן, תחתום העירייה על חוזה השכירות **נספח 8׳** למכרז בכפוף למילוי כל התחייבויות הזוכה, עד אותו מועד.

1.7 המושכר יושכר למשתתף במכרז, שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז (להלן: **"הזוכה"**), לתקופה של שלוש שנים ממועד מסירת החזקה בפועל במושכר לידי הזוכה (להלן: **"תקופת השכירות"**), בהתאם להוראות חוזה השכירות **נספח 8 ׳** למכרז (להלן: **"חוזה השכירות"**), תמורת תשלום דמי שכירות לכל תקופת השכירות אשר יוצעו על ידי הזוכה, כמפורט **בנספח מס׳** 6 למכרז.

1.8 לעירייה אופציה על פי שיקול דעתה הבלבדי להאריך את תקופת השכירות בשנתיים נוספות פחות יום לאחר תום תקופת השכירות. (להלן: "תקופת האופציה").

1.9 תנאי השכירות יהיו כמפורט במסמכי המכרז ובנוסח חוזה השכירות. חוזה השכירות ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

2. **רכישת מסמכי המכרז**

2.1 את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו תמורת סך של 500 ש״ח שלא יוחזרו בכל מקרה. יש להדפיס את חוברות המכרז מהאתר העירוני ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב׳ בחוברת המכרז.

2.2 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז, ניתן לפנות לימור דוד כהן אגף נכסי העיריה במייל **david-cohen_l@mail.tel-aviv.gov.il**.

3. **כנס משתתפים וסיור - רשות**

3.1 כנס משתתפים (להלן: "הכנס") וסיור במושכר (להלן: "הכנס והסיור"), ייערך **ביום 14 לחודש אוקטובר שנת 2020 בשעה** 10:00, **בשד' רוטשילד 10,פינת רח' הרצל, תל אביב-יפו.**

יודגש, כי השתתפות בסיור ובכנס המשתתפים הנה רשות ואינה מהווה תנאי להשתתפות במכרז.

4. **עיון במסמכי המכרז ושאלות הבהרה**

4.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם ללא תשלום, **באתר האינטרנט של העירייה** שכתובתו: www.tel-aviv.gov.il. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין בזכות העיון כדי לגרוע מן האמור בסעיף 4.3 להלן.

4.2 לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו ורכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להחזיר את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 12.11 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז להגיש הצעות.

4.3 **שאלות והבהרות 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 להגיש הצעות, **תתקבלנה אך ורק מרוכשי המכרז ובכתב** בלבד וזאת, החל ממועד רכישת מסמכי המכרז ועד ולא יאוחר מיום **20 לחודש אוקטובר שנת 2020 בשעה** 12:00. תשובות לשאלות שנשאלו תינתנה בכתב לכל רוכשי המכרז, בצירוף אותן שאלות.

4.4 את השאלות וההבהרות יש להפנות ללימור דוד כהן בכתב בלבד, באמצעות **מייל david-cohen_l@mail.tel-aviv.gov.il**.

5. **מועד הגשת ההצעות**

המשתתף במכרז יגיש הצעתו במסירה ידנית לפי הכתובת: עיריית תל אביב יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה מינוס 1 (-1), חדר 17, כיכר יצחק רבין (רחוב אבן גבירול 69), תל אביב עד **ליום 28 לחודש אוקטובר, שנת 2020** עד לשעה 14:00 (להלן: "**המועד הקובע**").

פרק ב' - תנאי המכרז

6. **כללי**

6.1 השימוש שרשאי המשתתף במכרז להציע במושכר יהיה כמפורט בסעיף 8.4 לפרק זה להלן.

6.2 הזוכה יתחייב להפעיל את המושכר בהתאם להוראות חוזה השכירות וזאת בנוסף לתשלום דמי השכירות המפורטים בהצעה הכספית של המשתתף במכרז **נספח מס' 6** למכרז ולקיום כל יתר התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז.

6.3 כמפורט בחוזה השכירות, ככל שהזוכה במכרז ירצה לבצע עבודות כלשהן בתוך המושכר, עבודות אלו יבוצעו רק לאחר שקיבל אישור מראש ובכתב מאת מנהל אגף הנכסים בעירייה, וככל שיתקבל אישור שכזה, העבודות יבוצעו על ידי הזוכה, על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, כמפורט בתנאי חוזה השכירות ונספחיו.

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

בתום תקופת השכירות יתחייב הזוכה לפנות ולהחזיר את החזקה במושכר לעירייה בהתאם למצב בו הוא קיבל אותו במועד מסירת החזקה והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות.

6.5 השימוש במושכר והפעלתו, יהיו אך ורק בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות.

7. **בדיקות המשתתף במכרז**

7.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את החלקה, לרבות המושכר, מיקומו סביבתו ומצבו.

7.2 על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים ו/או ההיבטים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במושכר על פי כל דין והוראות רשות מוסמכת.

7.3 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר לחלקה ו/או למושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראיים על דיוקם, או על שלמותם.

8. **הצעת המשתתף במכרז**

8.1 **כללי**

8.1.1 כל משתתף במכרז, יגיש את מסמכי המכרז על נספחיו בשני עותקים זהים על גבי הטפסים המיועדים לכך אשר רכש מהעירייה כמפורט במכרז זה.

8.1.2 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהחזיר לעירייה את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 12.11 להלן, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז, בכל עמוד ועמוד.

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

8.2 **חוזה השכירות**

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

8.2.2 הזוכה יחתום על חוזה השכירות בהתאם לאמור בסעיף 15.5 להלן.

8.2.3 ככל שיהיו שינויים מחויבים בנוסח חוזה השכירות, המצורף **כנספח 8** למכרז, כתוצאה מהחלטות הגופים המוסמכים בעירייה, מתחייב הזוכה לחתום על חוזה השכירות בנוסחו המתוקן כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 15.5 להלן.

8.2.4 בכפוף לחתימת הזוכה על חוזה השכירות כאמור לעיל ואישור העירייה על פי כל דין כאמור בסעיף 1.5 לעיל, תחתום העירייה על חוזה השכירות.

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

8.3 **<u>התמורה</u>**

8.3.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית, **<u>נספח מס׳ 6</u>** למכרז, את דמי השכירות אשר ישולמו על ידו לעירייה עבור שכירת המושכר, **לא כולל מע״מ**.

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

8.3.3 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.

8.3.4 דמי השכירות בטופס ההצעה הכספית ינקבו בשקלים חדשים.

8.4 **<u>מטרת השכירות, השימוש במושכר וניסיון המשתתף במכרז</u>**

8.4.1 הזוכה, יתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר למטרת קיוסק או בית אוכל אחר (כהגדרתו ברישוי עסקים) להכנה או מכירת מזון ללא בישול, וללא טיגון וצליה, בכפוף לכל דין ולנוהלי והנחיות העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת והכל בהתאם להוראות המכרז, להוראות החוזה ולהוראות כל דין בנושא (להלן: ״**מטרת השכירות**״).

8.4.2 על המשתתף במכרז לפרט בהתאם לקבוע בתצהיר **<u>נספח מס׳ 7</u>** למכרז את ניסיונו לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 11.1 להלן.

9. **<u>תוקף ההצעה</u>**

9.1 הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף עד יום 28 לחודש פברואר שנת 2021.

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

10. **<u>ערבות למכרז</u>**

10.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת **<u>בנספח מס׳ 3</u>** למכרז (להלן: "**ערבות המכרז**"), להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על חוזה השכירות, במועד שייקבע לכך על-ידי העירייה.

10.2 **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 12.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**

10.3 ערבות המכרז וסכומה תהיה על פי נוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף **<u>כנספח מס׳ 2</u>** לחוזה השכירות.

10.4 תוקף ערבות המכרז יהיה עד יום 28 לחודש פברואר שנת 2021.

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

10.6 משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון הועדה בהצעתו כלל והיא תיפסל.

10.7 משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה.

10.8 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות בנוסח המצורף כחלק ב׳ למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה השכירות החתום, לרבות ערבויות והמחאות בגין מלוא סכום דמי השכירות כמפורט בחוזה השכירות בצירוף מע״מ כחוק, במועד שייקבע ע״י העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 15.6, ו-15.7 להלן.

10.9 בנוסף לאמור בסעיף 10.8 לעיל יובהר, כי באם הזוכה יפר התחייבויותיו, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז ולפעול כאמור בסעיף 15.7 להלן.

11. **<u>תנאי סף</u>**

11.1 על המשתתף במכרז להיות בעל ניסיון מוכח, בניהול והפעלה של קיוסק ו/או בית אוכל ו/או מסעדה ו/או דוכן מיצים ו/או עגלת קפה ו/או מזנון, אחד לפחות, במשך שמונה עשרה חודשים רצופים לפחות בשנים 2017, 2018, 2019 ו- 2020.

11.2 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 10 לפרק ב׳ למכרז.

12. **<u>תנאים כלליים</u>**

12.1 אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.

12.2 אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה (אף אם הוכרז זוכה), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה או דרישה כנגד העירייה בעניין זה.

12.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

12.4 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.

12.5 <u>במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה</u>:

12.5.1 על החברה, לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 11 לעיל.

12.5.2 למרות האמור לעיל, תחשב החברה כעומדת בתנאי הסף כאמור בסעיף 11 לעיל, אם מנהלה ו/או מי מבעלי המניות בחברה, שהוא לפחות בעל 20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, עומד בתנאי הסף הנ״ל.

12.5.3 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו״ח או עו״ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי

ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז בתוספת חותמת המשתתף במכרז מחייבות בשמו.

12.6 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:

12.6.1 על השותפות לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 11 לעיל.

12.6.2 למרות האמור לעיל, תחשב השותפות כעומדת בתנאי הסף, כאמור בסעיף 11 לעיל ,אם אחד מיחידי השותפות עומד בתנאי הסף הנ״ל.

12.6.3 תידרש חתימתם של כל השותפים ביחד וכל אחד מהם לחוד ויצורף פרוטוקול מאושר כנזכר בסעיף 12.5.3 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.

12.7 במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות שאינה רשומה:

12.7.1 לפחות אחד מיחידי המשתתף במכרז עומד בתנאי הסף הקבוע בסעיף 11 לעיל.

12.7.2 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות מכרז כמפורט בסעיף 10.2לפרק ב׳ למכרז.

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

12.7.4 בכל מקרה שבו הגיש הזוכה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות, בחוזה השכירות, עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו והתחייבויותיהם תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.

12.8 העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו ״תאגיד בייסוד״.

12.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספח מס׳ 4** למסמכי המכרז. יש לצרף דו״ח ממרשם המתנהל כדין.

12.10 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים למעט מסמכים הנוגעים **לנספח מס׳ 2** למכרז (ערבות המכרז) ולמסמכים הנוגעים **לנספח מס׳ 6** למכרז (ההצעה הכספית של המשתתף במכרז) ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף על פי שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף במכרז ואת הצעתו, לרבות עמידתו בתנאי הסף במסגרת שיקוליה. כן רשאית העירייה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני ההחלטה על הזוכה במכרז.

12.11 מסמכים:

הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן ולעיל: **״מסמכי המכרז״**) כשכל פרטיהם ממולאים והם חתומים, על פי הוראות מכרז זו:

12.11.1 מסמכי המכרז המקוריים כשהם חתומים בתחתית כל עמוד , בשני העתקים.

12.11.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז, המצורף **כנספח מס׳ 1** למכרז.

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

12.11.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף **כנספח מס׳ 4** למכרז.

12.11.5 תשריט המושכר, המצורף **כנספח מס׳ 5** למכרז.

12.11.6 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, המצורפת **כנספח מס׳ 6** למכרז.

12.11.7 פירוט ניסיון קודם של המשתתף במכרז בהתאם לקבוע בתצהיר, המצורף **כנספח מס' 7** למכרז לצורך בחינת עמידת הצעת המשתתף במכרז בתנאי הסף הקבוע בסעיף 11.1 לעיל.

12.11.8 חוזה השכירות המצורף **כנספח 8** למכרז ונספחיו.

12.11.9 אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו - 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם.

12.11.10 קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז, על ידי המשתתף במכרז, או מי מטעמו.

12.11.11 עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל שנמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

12.11.12 המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה את חוברות המכרז עם הנספחים והמסמכים הנדרשים בשני העתקים זהים, על גבי הטפסים המיועדים לכך, במעטפה עליה ידביק את הדף המצורף בסוף פרק זה-דף מעטפה למכרז.

13. הבהרות בקשר עם ההצעה

מבלי לפגוע מן האמור בסעיף 12.10 לעיל, העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 12.11.1, 12.11.2, 12.11.4, 12.11.5, 12.11.7-12.11.12 לעיל.

14. תקינות ההצעה

14.1 על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

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

14.3 הצעה שתוגש לאחר המועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.

14.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.

14.5 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.

15. **<u>הודעה על הזכייה וההתקשרות</u>**

15.1 הצעות המשתתפים במכרז תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "**הועדה**"),אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז.

15.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטתה.

15.3 חוזה השכירות ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.

15.4 בין הזוכה לבין העירייה ייחתם חוזה השכירות, שהעתקו על נספחיו, מצורף **<u>כנספח 8'</u>** למכרז, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כאמור לעיל. תנאי ההתקשרות עם הזוכה יהיו על פי תנאי המכרז וחוזה השכירות (בשינויים המחויבים), על נספחיהם ולזוכה במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בגינם.

15.5 תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות ללא תקופת האופציה, אישור ביטוחי השוכר, **<u>נספח 3 לחוזה השכירות</u>**, חתום על ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **<u>נספח 2</u>** לחוזה השכירות.

15.6 היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 15.5 לעיל ו/או ביתר התחייבויותיו על-פי מכרז זה, תהא הועדה רשאית להמליץ על ביטול הזכייה במכרז. החלטת הועדה תובא לידיעת הזוכה בכתב.

15.7 במקרה שמשתתף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות להתקשר עם כל משתתף אחר במכרז או כל צד ג' שהוא, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

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

לכבוד

ועדת המכרזים

עיריית תל אביב - יפו

בניין העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל אביב - יפו 6416201

קומת מפלס הרחוב (1-) חדר 17, במשרד שירותי הדואר העירוניים

מכרז פומבי / זוטא מס'	112/2020
שם המכרז	להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10, פינת רח' הרצל למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

התאריך האחרון להגשת הצעות 28/10/2020 **עד שעה** 14:00

מכרז פומבי מס' 112/2020
להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10,פינת רח' הרצל

עיריית תל-אביב יפו

נספח מס' 1 – הצהרת המשתתף במכרז

נספח מס' 1

אל עיריית תל-אביב-יפו

אבן גבירול 69

תל-אביב 64162

הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז

שם המכרז:	השכרת מבנה בשד' רוטשילד 10 פינת רחוב הרצל למטרת הפעלת קיוסק/בית אודל	מספר המכרז:	112/2020

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 לבצע את ההספקה ו/או העבודה שבנדון, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה ובמסמך הדרישות המקצועיות ו/או המפרט הטכני המצורף אליו.
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 ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
4. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה במשך 120 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המשתתף במכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שהערבות על הארכותיה תהיה בתוקף.
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 7 ימים מיום הודעתכם נחתום על מסמכי החוזה ונפקיד בידכם ערבות בנקאית בשיעור הנקוב בחוזה המתאים.
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. אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף/ החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר

9/02 03099 5

תאריך

חתימה וחותמת

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס׳ 112/2020
להשכרת מבנה בשד׳ רוטשילד 10,פינת רח׳ הרצל
למטרת קיוסק/בית אוכל

נספח מס׳ 2 - נוסח ערבות המכרז

ערבות מכרז

נספח מס' 2

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

כתב ערבות (בש"ח)

כתב ערבות מספר: מספר הערבות בבנק | תאריך | לשימוש העירייה: מספר אסמכתא

הואיל ועל פרטי הנערב **(להלן "הנערב")**

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 6,000 ש"ח
סכום הערבות במילים: ששת אלפים שקלים חדשים

כערובה למכרז להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10 פינת רח' הרצל למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל
מספר המכרז 112/2020

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל 6,000 ש"ח.

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

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.
מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך **28/02/2021** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של **ארבעה חודשים** על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך **28/02/2021** ועד בכלל.

פרטי הבנק

כתובת			
רחוב	מס' בית	עיר	

שם ומס' סניף הבנק								קוד בנק	

בברכה,

שם פרטי ומשפחה | תאריך | חתימה

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות, עפ"י הנוסח המקובל על העירייה:

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

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס׳ 112/2020
להשכרת מבנה בשד׳ רוטשילד 10,פינת רח׳ הרצל
למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

נספח מס׳ 4 – נוסח הצהרה על מעמד משפטי

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

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

א. מעמד משפטי

☐ חברה בע"מ	☐ עמותה	☐ אגודה שיתופית	☐ שותפות רשומה	☐ שותפות לא רשומה	☐ משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	**(יש למלא טבלאות ב' ג')** ולצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	**(יש למלא טבלאות ב' ג')** ולצרף דו"ח מעודכן מרשם האגודות	**(יש למלא טבלאות ב' ג' ד')** ולצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	**(יש למלא טבלאות ב' ד')**	**(יש למלא טבלאות ב' ד')**

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

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

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

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

דוגמת חותמת

_____ שם פרטי

_____ שם משפחה

_____ תאריך

_____ חתימה

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

_____ **רואה חשבון/ עורך דין**

_____ **תאריך**

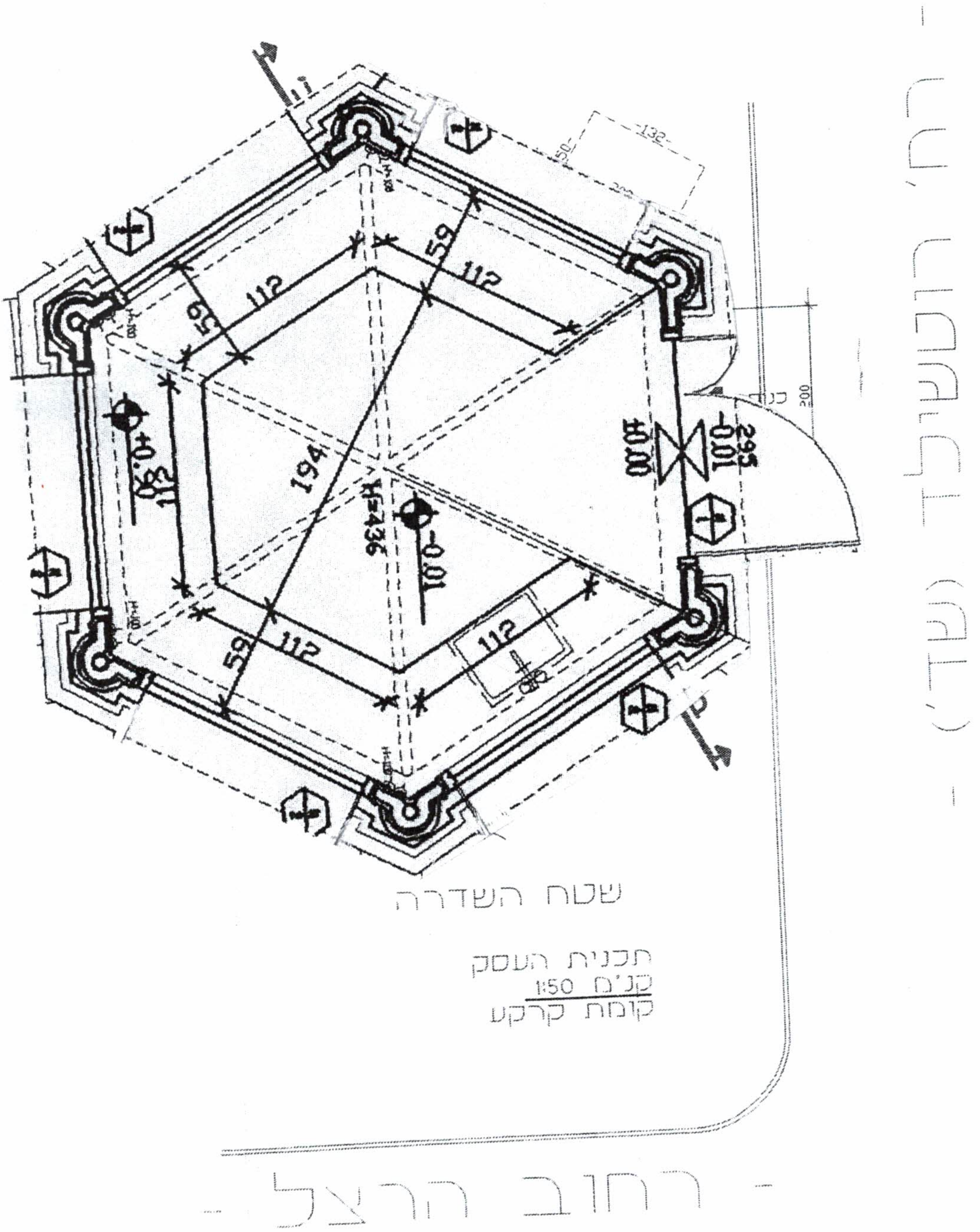
עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 112/2020
להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10,פינת רח' הרצל
למטרת קיוסק/בית אוכל

נספח מס' 5 – תשריט המושכר

נספח 5

"הקיוסק הראשון"



עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 112/2020
להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10,פינת רח' הרצל
למטרת בית אוכל

נספח מס' 6 – הצעת המשתתף במכרז

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 112/2020

להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10, פינת רח' הרצל

למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

<u>נספח 6</u>

<u>הצעת המשתתף במכרז</u>

מכרז פומבי מס' 112/2020

להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10,פינת רח' הרצל

לאחר שעיינו במסמכי המכרז, הצעתנו הכספית עבור דמי שכירות חודשיים להפעלת המושכר/המבנה בשטח של כ-10 מ"ר המצוי בשד' רוטשילד 10 תל אביב יפו, בהתאם לתנאי חוזה השכירות **<u>נספח מס' 8</u>** למכרז, **הנם דמי שכירות לחודש** בסך של:

_____ש"ח (_____ש"ח)(במילים)

ידוע לנו כי:

דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו בתוספת של 10% לדמי השכירות לחודש ובתוספת מע"מ כחוק.

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

אנו נישא בכל תשלומי המיסים השונים, מע"מ (לרבות, אך לא רק, מע"מ בגין השכירות כנגד חשבונית עסקת אקראי), אשר יחולו בקשר עם העסקה נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו.

_____ _____

חתימת וחותמת המשתתף במכרז **תאריך**

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 112/2020
להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10,פינת רח' הרצל
למטרת קיוסק /בית אוכל

נספח מס' 7 – תצהיר המשתתף
להוכחת ניסיון המשתתף במכרז

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 112/2020

להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10, פינת רח' הרצל

למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

נספח 7

נוסח תצהיר המשתתף במכרז להוכחת ניסיון

בהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף 11.1 לפרק ב' במכרז

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

2. המשתתף במכרז אני _____[שם המשתתף במכרז, או המנהל/בעל המניות המחזיק בלפחות ב-20% מהון המניות הנפרע והמונפק של המשתתף במכרז] הינו בעל ניסיון מוכח בניהול והפעלה של קיוסק ו/או בית אוכל ו/או מסעדה ו/או דוכן מיצים ו/או עגלת קפה ו/או מזנון, אחד לפחות, בתקופה רצופה של לפחות שמונה עשר חודשים (18 חודשים), מתוך השנים 2017, 2018, 2019 ו-2020 , וכמפורט בטבלה שלהלן:

שם העסק	כתובת	תיאור בית העסק (שטח, מיקום, מרכולת וכיוב')	תקופת הפעלה** (מתאריך _____ עד לתאריך_____)	איש קשר

* ככל שהניסיון אינו של המשתתף במכרז יש לפעול בהתאם לסעיף 12.5.2 או 12.6.2 או 12.7.1 לפרק ב' – תנאי המכרז

**ככל שהמשתתף במכרז עדיין עובד - יש לציין "עדיין עובד" בטבלה.

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

_____

חתימת המצהיר

אישור (למשתתף במכרז שאינו תאגיד):

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____ מס' זיהוי _____, 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

אישור (למשתתף במכרז שהינו תאגיד):

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

_____

חתימת וחותמת עו"ד

* **כאן ימולא שם מי שיצהיר בשם המשתתף במכרז**

עיריית תל-אביב יפו

להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10,פינת רח' הרצל

למטרת קיוסק /בית אוכל

חלק ב'

המכרז

נספח 8

חוזה השכירות על נספחיו

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס׳ 112/2020

להשכרת מבנה בשד׳ רוטשילד 10, פינת רח׳ הרצל

למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

חוזה שכירות

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב - יפו ביום ___ לחודש _____ שנת 2020

בין: עיריית תל אביב - יפו

(להלן: **״המשכיר״**)

- מצד אחד -

ובין: _____

ח.פ./ת.ז./מס׳ תאגיד _____

(להלן: **״השוכר״**)

- מצד שני -

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

והואיל: והמשכיר פרסם את המכרז כהגדרתו להלן, ביום _____ לחודש _____ שנת 2020 ;

והואיל: ובהתאם להחלטת ועדת _____ של המשכיר בישיבה מס׳ _____ מיום _____ הוכרזה, הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה במכרז;

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

והואיל: והשוכר לא שילם וגם לא ישלם בעתיד, כל כספים או תמורה שהם למשכיר, שהינם בגדר דמי מפתח על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל״ב - 1972;

והואיל: וחוזה שכירות זה והשכירות על פיו אינם מוגנים על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל״ב - 1972;

לפיכך, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא, נספחים וכותרות משנה**

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

1.2 **הגדרות**

1.2.1	**השכירות**	על פי חוזה זה, שתחל ביום מסירת החזקה לשוכר, למשך 3 שנים ;
1.2.2	**תקופת האופציה**	אופציה של המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדי להאריך את השכירות בשנתיים נוספות פחות יום לאחר תום תקופת השכירות שתחל ביום _____ ותבוא לידי סיום _____ ;
1.2.3	**"החוזה"/"חוזה זה" -**	**חוזה זה על כל נספחיו;**
1.2.4	**"החלקה"** -	חלקה 32 בגוש מס' 7245 ;
1.2.5	**"המושכר"** -	מבנה בעל קומה אחת בשטח של כ-10 מ"ר בשד' רוטשילד 10 התחום בתשריט **נספח מס' 1** לחוזה;
1.2.6	**"המכרז "** -	מכרז מס' _____אשר פורסם ע"י המשכיר על נספחיו ;
1.2.7	**"המנהל" -**	מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו ו/או מי מטעמו ;
1.2.8	**"המשכיר"** -	עיריית תל אביב – יפו (גם : "**העירייה**") ;
1.2.9	**"הפרשי הצמדה למדד"** -	שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל- 1 ;
1.2.10	**"בית אוכל"/ הקיוסק"** -	העסק אשר ינוהל ויופעל ע"י השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות והכל בכפוף לאמור בחוזה זה ;
1.2.11	**"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 ;
1.2.12	**"מדד בסיס"** -	מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום ___ בחודש _____ שנת ____, בגין חודש ___ שנת _____ ;
1.2.13	**"מדד קובע"** -	מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום ;
1.2.14	**"מטרת השכירות" -**	הפעלת קיוסק או בית אוכל אחר (כהגדרתו ברישוי עסקים) להכנה או מכירת מזון ללא בישול, וללא טיגון וצליה;
1.2.15	**"עבודות התאמה" -**	עבודות בתוך המושכר ככל שתבוצענה טעונות אישור מראש ובכתב של המנהל;
1.2.16	**"ערבות שכירות"** -	ערבות בנקאית בנוסח **נספח מס' 3** לחוזה, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה ;
1.2.17	**"ריבית פיגורים"** -	ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל ;

1.3 **נספחים**-

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה:

1.3.1	**נספח מס׳ 1 לחוזה** -	תשריט שטח המושכר;
1.3.2	**נספח מס׳ 2 לחוזה** -	אחריות וביטוח ;
1.3.3	**נספח מס׳ 3 לחוזה** -	נוסח ערבות השכירות;

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

.2 **הצהרות השוכר**

2.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את החלקה ואת המושכר, פיזית ומשפטית, לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם, בדק את התכניות החלות על החלקה ו/או על המושכר ויעודם על פי הדין והתב״ע החלה עליהם , 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.

2.2 השוכר מצהיר, כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במושכר על פי הדין.

2.3 השוכר מצהיר, כי כל עבודות ההתאמה במושכר באם יבוצעו ככל שיבוצעו וזאת לאחר אישור מראש ובכתב של המנהל, יהיו על פי כל רישיון או היתר ככל שיידרשו על פי כל דין ועל חשבונו והוצאותיו של השוכר בלבד.

2.4 השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות התאמה במושכר 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 לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר לחלקה ו/או למבנה ו/או למושכר 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 מטעמם, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.

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

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

2.8 השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.

2.9 השוכר מצהיר כי הינו עוסק מורשה וכי הוא מנהל ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל״ו – 1976, או פטור מניהולם וכי יישאר עוסק מורשה וימשיך לנהל את ספריו על פי חוק למשך כל תקופת השכירות.

2.10 השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך, שהצהרותיו על-פי חוזה זה ודמי השכירות על פי חוזה זה, הוצהרו וחושבו (לפי העניין) וכן בעבודות התאמה שיבוצעו על ידו 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 התאמה על ידו והוא ישיב את המושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת האופציה, אם תמומש זכות הברירה על ידי המשכיר, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור עבודות ההתאמה ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל ויערוך.

2.11 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות ובתקופת האופציה, ככל שתמומש, בהתאם להוראות כל דין ולהנחיות ונוהלי מנהל ההנדסה ורישוי עסקים בעירייה והרשויות המוסמכות.

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

2.13 השוכר מצהיר כי ידאג לרמת ניקיון גבוהה במושכר וכי ידוע לו שעליו לפנות את האשפה בעצמו למתקני אשפה המצויים בסביבת המושכר או בכל מקום אחר וכפי שתורה העירייה.

2.14 סעיף 2 הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3. <u>מסירת החזקה במושכר</u>

3.1 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר, תוך שבעה ימים מיום ממועד חתימת העירייה על חוזה זה, על פי תנאי המכרז ובכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, לרבות הפקדת ערבות השכירות כמפורט בסעיף 20 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיף 16 להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות כמפורט לאמור בסעיף 8 להלן (להלן: ״**מועד מסירת החזקה**״).

3.2 מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר, תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך כי השוכר קיבל את המושכר לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה, כמפורט בפרוטוקול מסירת החזקה במושכר (להלן: ״**פרוטוקול המסירה**״).

3.3 אם לא יופיע השוכר לקבלת החזקה במושכר, במועד הודעת המשכיר, ייחשב תאריך זה כתאריך העמדת המושכר לרשותו בהתאם לחוזה זה והשוכר ייחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה ותחולנה עליו כל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל.

3.4 במועד מסירת החזקה תבוצע על ידי הצדדים קריאת מוני המים והחשמל, ככל שקיימים במושכר. ככל שלא קיימים מונים אלו, יותקנו המונים על ידי השוכר ועל חשבונו.

4. <u>תקופת השכירות</u>

4.1 תקופת השכירות במושכר, הינה לתקופה של שלוש שנים (36 חודשים), שתחילתה מיום מסירת החזקה, דהיינו, ביום _____(להלן: ״מועד תחילת השכירות״) וסיומה ביום _____ (להלן: ״תקופת השכירות״)

4.2 <u>**תקופת האופציה**</u>:

4.2.1 למשכיר זכות ברירה (אופציה), להאריך את תקופת השכירות לתקופה של שנתיים (24) חודשים נוספים פחות יום , החל ממועד סיום תקופת השכירות, בהתאם לתנאי חוזה השכירות דהיינו מיום _____עד ליום _____(להלן: ״תקופת ההארכה״, ״תקופת האופציה״). למען הסר ספק, משכה הכולל של תקופת השכירות, כולל תקופת האופציה, ככל שתמומש זכות הברירה על ידי המשכיר, יהיה לכל היותר, 60 חודשים פחות יום.

4.2.2 החליט המשכיר לממש את זכות האופציה, ייתן על כך הודעה בכתב לשוכר תשעים (90) יום, לפני תום תקופת השכירות (להלן: ״**הודעת המשכיר**״).

4.2.3 דמי השכירות בתקופת האופציה יקבעו בהתאם לאמור בסעיף 8.11 להלן.

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

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

4.2.4.2 השוכר מילא, בתקופת השכירות, אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן;

4.2.4.3 בתקופת האופציה יחולו כל תנאי חוזה זה בשינויים המחויבים.

4.3 השוכר מצהיר בזאת במפורש, כי נלקחה על ידו בחשבון העובדה, שתקופת השכירות לא תוארך עקב אי מימוש זכות האופציה ע"י המשכיר או עקב אי התקיימות תנאי כלשהו מבין כל התנאים המנויים לעיל או מכל סיבה אחרת שהיא וכי יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, לרבות בגין הפסד רווח, אם לא תוארך תקופת השכירות, כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.

4.4 **<u>חיבור המושכר למערכות:</u>**

4.4.1 אם יידרש על ידי הרשויות המוסמכות כי יותקנו במושכר, מתזים (ספרינקלרים),ירכוש השוכר על חשבונו ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, מתזים העומדים בכל תקן נדרש על ידי הרשויות המוסמכות ויתקינם על חשבונו, בתיאום ובאישור המשכיר ועל חשבון השוכר.

4.4.2 ככל שתידרש אספקת גז למושכר, תבוצע אספקה זו באמצעות בלוני גז/באמצעות צובר, במיקום ובאישור מראש של המשכיר.

.5 **<u>אי תחולת חוקי הגנת הדייר</u>**

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

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

5.2 חוזה זה, השכירות על פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיו מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או ע"י הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או לשכירויות הגנה מסוג דומה להגנות עפ"י 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 עפ"י כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על המושכר ועל חוזה זה.

6. מטרת השכירות והפעלת המושכר

6.1 השוכר מתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר למטרת קיוסק או בית אוכל אחר (כהגדרתו ברישוי עסקים) להכנה או מכירת מזון ללא בישול, וללא טיגון וצליה בכפוף לכל דין ולנוהלי והנחיות העירייה וכל רשות מוסמכת אחרת והכל בהתאם להוראות המכרז, להוראות החוזה ולהוראות כל דין בנושא (להלן: "**מטרת השכירות**").

6.2 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות ולנהוג במושכר במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת השכירות, כך שלא תהיה פגיעה במושכר על פי חוות דעת המשכיר ובכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.

6.3 השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידי המשכיר ועל פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת השכירות.

6.4 מובהר בזאת, כי הצבת שולחנות וכסאות ו/או כל ציוד אחר, בסביבת המושכר, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות כל דין וקבלת כל היתר ו/או אישור דרוש על-פי כל דין ו/או הנחיות העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת המנהל ובתנאים שיקבעו על ידו וע"פ שיקול דעתו.

6.5 סעיף 6 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. שם הקיוסק/בית האוכל

7.1 שם הקיוסק יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבוניות, מסמכים רשמיים של הקיוסק וכיו"ב.

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

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

7.4 מוסכם ומובהר, כי מלוא זכויות הקניין הרוחני מכל מין וסוג שהוא בשם הקיוסק, כפי שיאושר על-ידי המנהל - אף אם הוצע על-ידי השוכר, וכפי שיהא ידוע מעת לעת ו/או בכל רעיון ו/או מידע הנוגע לקיוסק הינן קניינו הבלעדי והמוחלט של המשכיר, ואין ולא תהיה לשוכר כל זכות קניינית או אחרת בהם, לרבות זכות לעשות בהם שימוש, והשוכר מתחייב שלא לעשות ולהימנע מכל פעולה שעלולה לפגוע בכל דרך שהיא בזכויות אלו של המשכיר.

8. דמי השכירות

8.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר, במהלך תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪* (_____שקלים חדשים) (להלן: "**דמי השכירות**").

* כאן יוכנס סכום דמי השכירות שהוצע על ידי השוכר במסגרת הצעתו למכרז.

8.2 לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כחוק.

8.3 דמי השכירות ישולמו כל רבעון, ב-1 לחודש הראשון של כל רבעון הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה , עבור שלושת (3) חודשי אותו רבעון מראש.

8.4 שתים עשרה (12) המחאות בגין כל תקופת השכירות תימסרנה על ידי השוכר למשכיר במועד חתימת החוזה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לפי שלושה (3) חודשים מסכום דמי השכירות הנקובים בהצעת השוכר במכרז, בתוספת מע"מ כחוק. מועד פירעון ההמחאה הראשונה יהיה עם חתימת השוכר על החוזה, תאריכי הפירעון של יתר ההמחאות הנוספות, לכל תקופת השכירות, יהיו ל-1 לחודש הראשון של הרבעון העוקב .

8.5 שישים (60) יום לפני תחילת האופציה, ככל שזו תוארך ע"י העירייה, יפקיד השוכר בידי המשכיר שמונה (8) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות לתקופת האופציה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו בהתאם לאמור בסעיף 8.3 לעיל. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לשלושה (3) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק ובתוספת 10% (עשרה אחוזים), על דמי השכירות ששולמו על ידו בתקופת השכירות, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

8.6 תוך 30 יום מתום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "**דרישת התשלום**"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.

8.7 לכל תשלום דמי שכירות יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על פי הדין, במועד תשלום דמי השכירות בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על ידו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.

8.8 המשכיר מצהיר כי הינו מלכ"ר.

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

8.10 תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי אגף נכסי העירייה וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו ושבו יהיו הבנקים פתוחים לעסקים. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו כקבוע בסעיף 8.3 דלעיל.

8.11 ככל שתמומש האופציה, על ידי המשכיר, כמפורט בסעיף 4.2 לעיל, ישלם השוכר למשכיר, בגין כל חודש מחודשי תקופת האופציה, את דמי השכירות ששולמו על ידו בתקופת השכירות, בתוספת 10% (עשרה אחוזים), דהיינו סך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (להלן: "**דמי השכירות בתקופת האופציה**"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כחוק.

8.12 תשלום דמי השכירות בתקופת האופציה יבוצע באופן זהה ובשינויים המחויבים, לתשלום דמי השכירות בתקופת השכירות.

9. <u>תשלומים אחרים</u>

9.1 השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ, אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה ונספחיו, בין אם הינם חלים, על פי הדין, על המשכיר ובין על השוכר.

9.2 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל שתהיה, בכל תשלומי ארנונה, 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 (יובהר- אם עסקו של השוכר ינוהל בחלק מהמושכר בלבד), לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.

9.3 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 ע"י השוכר במועד שנקבע לכך על ידי הרשויות.

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

9.5 השוכר יישא, לאורך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל שתהיה, בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות צריכת מים, חשמל, גז וטלפון.

9.6 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית תל אביב ולשאר הגופים הנוגעים לעניין ו/או הקשורים לחוזה שכירות זה, ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ואו כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל שתהיה יחזיר השוכר את

אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

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

9.8 במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד למדד עפ"י עקרונות ההצמדה כאמור בסעיף 8.2 לעיל, מיום הוצאתו על ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים.

9.9 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על ידי השוכר בלבד.

9.10 התחייבויות השוכר עפ"י סעיפים 9.1-9.8 הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. <u>פיגור בתשלומים</u>

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

התייחס הפיגור לסכום ששולם ע"י המשכיר לצד שלישי במקום השוכר, תחושב ריבית הפיגורים, עבור התקופה מהיום בו שילם המשכיר את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו בפועל ע"י 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.

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

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

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

11. <u>העברת זכויות</u>

11.1 השוכר מתחייב:

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

11.1.2 לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;

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

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

11.1.5 לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;

11.1.6 לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;

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

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

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

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

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

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

11.3 התחייבויות השוכר עפ"י סעיף 11.1 ו- 11.2 דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

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

11.5 העביר המשכיר את זכויותיו כאמור, ייחתמו המסמכים הבאים:

11.5.1 נספח לחוזה זה המעביר את כל התחייבויות וזכויות המשכיר על פי החוזה לנעבר ומורה כי כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה ימשיכו לחול במלואן כלפי הנעבר, ייחתם על ידי השוכר והנעבר.

11.5.2 השוכר יסב את ערבות השכירות לטובת הנעבר.

11.5.3 השוכר יוסיף את הנעבר כמוטב בפוליסות הביטוח בכל מקום בו רשום המשכיר כמוטב, ובמקומו.

11.5.4 לא מילא השוכר את התחייבויותיו כאמור בסעיפים 11.5.1, 11.5.2, 11.5.3, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לראות בכך משום הפרה יסודית של חוזה זה ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך ו/או לבטל את החוזה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותו על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

11.6 סעיף 11 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. <u>רישיונות</u>

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

12.2 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 עפ"י חוזה זה.

12.3 מודגש ומובהר במפורש, כי הצבת שולחנות ו/או כסאות למושכר, אסורה בהחלט אלא בהתאם להוראות כל דין וקבלת כל האישורים, הרישיונות וההרשאות הדרושים לו על-פי כל דין ובכפוף לקבלת אישור המנהל, מראש ובכתב, להצבת השולחנות ו/או הכיסאות ו/או כל ציוד אחר. מובהר בזאת כי המנהל רשאי להתנות אישור זה בתנאים.

12.4 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 ע״י רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.

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

12.6 השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר הינם בהתאם למטרת השכירות, ולהנחיות כל רשות מוסמכת , ודרישות העירייה לרבות מינהל ההנדסה בעירייה, הג״א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ״ל בחשבון בעת חתימת החוזה.

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

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

12.9 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.

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

13. <u>החזקת המושכר והשימוש בו</u>

13.1 השוכר מתחייב:

13.1.1 להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם תמומש, את המושכר ואת מערכותיו ולקיימם במצב טוב ומתוקן, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, ובהתאם להנחיות והוראות המשכיר ו/או מי מטעמו וכן, לבצע כל תיקון שיידרש על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו במושכר, תוך תקופה שיקבע המשכיר;

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

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

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

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

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

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

13.3 מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 13.1 דלעיל ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לבצע במושכר כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שיציג המשכיר.

13.4 השוכר מתחייב 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 ומסביב לו, למנוע כל הצטברות של אשפה על ידי פינויה המיידי למתקני האשפה וכפי שתורה העירייה מעת לעת ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המשכיר, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.

13.5 השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן על חזית המושכר, או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר, יגיש השוכר למשכיר כל בקשה שיש להגישה על פי הדין לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות.

לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגישה השוכר לרשויות המוסמכות ויישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו לבקר במושכר בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למושכר.

13.6 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו לבקר במושכר בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למושכר.

13.7 השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א בטיחות ובטחון, וירכוש על חשבונו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הג"א.

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

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

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

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

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

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

14. <u>איסור ביצוע שינויים במושכר</u>

14.1 השוכר מתחייב, כי ככל שתבוצענה על ידו עבודות התאמה פנימיות במושכר (ככל שתבוצענה), יהא הדבר אך ורק בהתאם להסכמות המנהל מראש ובכתב ולשביעות רצונו של המנהל.

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

14.3 המנהל יהיה רשאי למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כנ"ל שלא קיבל את אישורו מראש ובכתב, להרוס כל שינוי ו/או תוספת, או להורות לשוכר להשיב את המצב לקדמותו, לאחר שנתנו התראה על כך בכתב לשוכר ארבעה עשר (14) ימים מראש. השוכר מתחייב כי במידה והמנהל ינצל

זכותו לפעול כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המנהל את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות המשכיר ביחס לסכומים אלא יחייבו את השוכר ללא ערעור.

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

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

15. <u>אחריות השוכר</u>

אחריות השוכר כלפי המשכיר כמפורט בנספח מס׳ 2 לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות.

15.1 המשכיר בסעיף זה כולל את המשכיר, עובדיו, סוכניו, שליחיו ו/או כל הבא מכוחו וכל אלה לא יהיו אחראים לכל נזק מכל מן וסוג שהוא כאמור לעיל.

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

16. <u>ביטוחי השוכר בתקופת השכירות</u>

16.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ״י חוזה זה ו/או על-פי דין, מתחייב השוכר, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, למשך כל תקופת השכירות, לרבות בתקופת האופציה, אם תמומש, את הביטוחים המפורטים בנספח ביטוח ואחריות המצורף **<u>כנספח 2</u>** לחוזה זה.(להלן: ״אישור עריכת ביטוחי השוכר״) אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין (להלן: ״ביטוחי השוכר״)

16.2 השוכר מצהיר, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים, חתומים ובמועדים הקבועים בסעיף 16.1. לעיל, מהווים תנאי לתחילת תקופת השכירות או מתן אישור להפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, לפי העניין. המשכיר יהיה זכאי שלא למסור את החזקה במושכר לשוכר ו/או להתיר לשוכר לעשות שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות, ו/או למנוע הכנסת נכסים ו/או ציוד ו/או מלאי כלשהם למושכר, אם לא יומצאו לו אישורי עריכת הביטוחים, חתומים על-ידי המבטח כאמור ובהתאם ליתר הוראות חוזה זה.

16.3 לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד תום תקופת כל ביטוח שהוא אשר נערך על ידי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור על הארכת תוקף הביטוח בהתאם, כך שבכל עת בתקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה, יהיו אישורי עריכת הביטוחים, לפי העניין, בתוקף.

16.4 השוכר מתחייב לפעול לשם קיום נוהלי הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או תקופת השכירות.

16.5 השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר יחויב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו החריגה של השוכר, ישלם השוכר למשכיר את התוספת האמור, מיד עם דרישתו הראשונה.

16.6 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות הקבועים **<u>בנספח 2א</u>** לחוזה זה, הינם בבחינת המינימום המוטל על השוכר. על השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

16.7 סעיף 16 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. <u>פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד</u>

17.1 השוכר מתחייב בתום תקופת השכירות או בתום תקופת האופציה, אם תמומש, או בכל מקרה של ביטול או סיום השכירות, על פי הוראות חוזה זה ונספחיו, מכל סיבה שהיא, להחזיר את המושכר לידי המשכיר כשהמושכר חופשי מכל אדם ומכל חפץ ללא כל השהייה או מניעה, וזאת, במצבו במועד מסירת החזקה ו/או במועד ביצוע עבודות התאמה אם בוצעו כאלה, ולאחר שביצע ניקיון יסודי במושכר בהתאם למטרת השכירות.

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

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

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

17.3 הסכומים הנ"ל, 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.

17.4 לפחות ארבעה עשר (14) יום לפני מועד פינוי המושכר והחזרתו על יד השוכר למשכיר, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המשכיר בנוכחות נציג השוכר. המשכיר יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם על-פי הוראות חוזה זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר שבעה (7) ימים מראש.

17.5 לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום שבעה (7) ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. השוכר ישלם למשכיר, עם דרישתו הראשונה, את מלוא ההוצאות ודמי התיקונים אשר המשכיר הוציא לשם הבאת המושכר למצב המתואר בסעיף 17.1 לעיל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.

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

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

17.7 סעיף 17 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18. **<u>פינוי או נטישה מוקדמים</u>**

18.1 מובהר בזאת, שככל ותופסק הפעלת המושכר על ידי השוכר למשך תקופה רצופה שתעלה על שישים (60) יום, בכל עת במהלך תקופת השכירות ותקופת האופציה ככל שתהיה, מוקנית למשכיר הזכות לבטל חוזה זה בהודעה של ארבעה עשר (14) יום 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 25 להלן.

18.2 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.

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

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

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

18.6 הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה בו עזב השוכר את המושכר עקב הפרת החוזה על ידי המשכיר, בהפרה המזכה אותו בביטול חוזה זה והוא ביטלו כדין.

19. <u>שלילת נציגות השוכר</u>

19.1 שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או המקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא.

19.2 השוכר מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם השוכר את התחייבויותיו על פי חוזה זה, הינם עובדיו של השוכר בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של השוכר. השוכר בלבד יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות מיסים מכל מין וסוג שהוא, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, ניכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר.

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

20. <u>ערבות השכירות</u>

20.1 לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינוי, תשלום דמי השכירות, התחייבות השוכר לפעול לצורך השגת ההיתר לשימוש חורג במשך תקופת השימוש ו/או תקופת האופציה, פיצויים וכל תשלום אחר שהשוכר התחייב לשלם ו/או החל על השוכר עפ"י חוזה זה, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה על ידו וכתנאי למסירת החזקה במושכר או חלק ממנו, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד בסך של ארבעה (4) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **<u>כנספח 3</u>** לחוזה זה (להלן: "**ערבות השכירות**"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות והאופציה אם תהיה.

20.2 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבות שכירות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד, שהשוכר ידאג להארכת תוקף ערבות השכירות מעת לעת לפחות שלושים (30) יום לפני מועד פקיעתה של ערבות השכירות הכל לשביעות רצונו של המנהל.

20.3 לא המציא השוכר ערבות שכירות חליפית או כתב הארכת ערבות השכירות במועד הנקוב לעיל, יהא המשכיר רשאי לחלט את ערבות השכירות וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב לשוכר על כוונתו לעשות כן, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות השכירות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות שכירות חדשה.

20.4 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.

20.5 מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי השוכר, יהא המשכיר זכאי לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי השוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות השכירות כל סכום אותו חייב השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.

20.6 מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיף 20.5 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.

20.7 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות השכירות ו/או מימושה, משום ויתור מצד המשכיר על זכות לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף

החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.

20.8 אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במושכר עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

20.9 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות השכירות ו/או במימושה על ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי חוזה זה או על פי דין.

20.10 מימוש ערבות השכירות על ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל החוב של השוכר למשכיר.

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

20.12 תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות או תקופת האופציה, בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי החוזה, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, תשלום בגין ביצוע תיקונים במושכר, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות חוזה זה והדין, יחזיר המשכיר את ערבות השכירות לשוכר.

21. <u>הפרות וסעדים</u>

21.1 על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל״א - 1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.

21.2 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.

21.3 בכל מקרה בו יפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית, ישלם השוכר למשכיר סך של עשרים אלף ₪ (20,000) 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 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.
למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על ידי השוכר, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.

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

22. <u>ביטול החוזה וסיומו מוקדם</u>

מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את החוזה, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את

המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות חוזה זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

22.1 השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך שבעה (7) ימי עסקים, על אף שקיבל על כך התראה בכתב מאת המשכיר.

22.2 השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי המשכיר.

22.3 הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם השוכר, פירוק השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, כונס לחלק מהותי מנכסיו, עיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שלושים (30) יום מהגשתה לבית המשפט.

22.4 הוטל עיקול על נכסי השוכר, באופן שיש בעיקול כדי לפגוע באפשרותו לעמוד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה והכל במקרה שהעיקול לא בוטל תוך ששים (60) יום. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יראו בעיקול חשבון השוכר כעיקול שיש בו כדי לפגוע באפשרותו של השוכר לעמוד בהתחייבויותיו כאמור;

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

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

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

22.8 השוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר, בניגוד להוראות בחוזה זה;

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

22.10 השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו עפ"י חוזה זה;

סעיף 22 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23. **<u>סמכות שיפוט</u>**

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

24. **<u>הדין החל</u>**

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

25. **<u>הוראות כלליות</u>**

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

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

25.3 כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו ע״י הצדדים.

25.4 הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכיר ו/או של השוכר על פי חוזה זה לא יהוו בשום מקרה כויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהוי כלפיהן.

25.5 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

25.6 כל תשלום החל על השוכר על פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.

25.7 השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלומם הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין.

25.8 אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.

25.9 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.

25.10 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאילה התשל״א - 1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

25.11 אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על פי חוזה זה על השוכר, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על השוכר וישולמו על ידו.

25.12 השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל עפ״י חוזה זה על השוכר.

25.13 המשכיר ע״י באי כוחו יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל עת, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר עפ״י חוזה זה והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר כאמור וזאת לאחר שנתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש.

26. **כתובות והודעות**

26.1 **הודעות**

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

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

26.2 **כתובות הצדדים**

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

26.2.2 **השוכר - הנמען:** _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המשכיר	**השוכר**

אישור (כאשר השוכר הינו תאגיד)

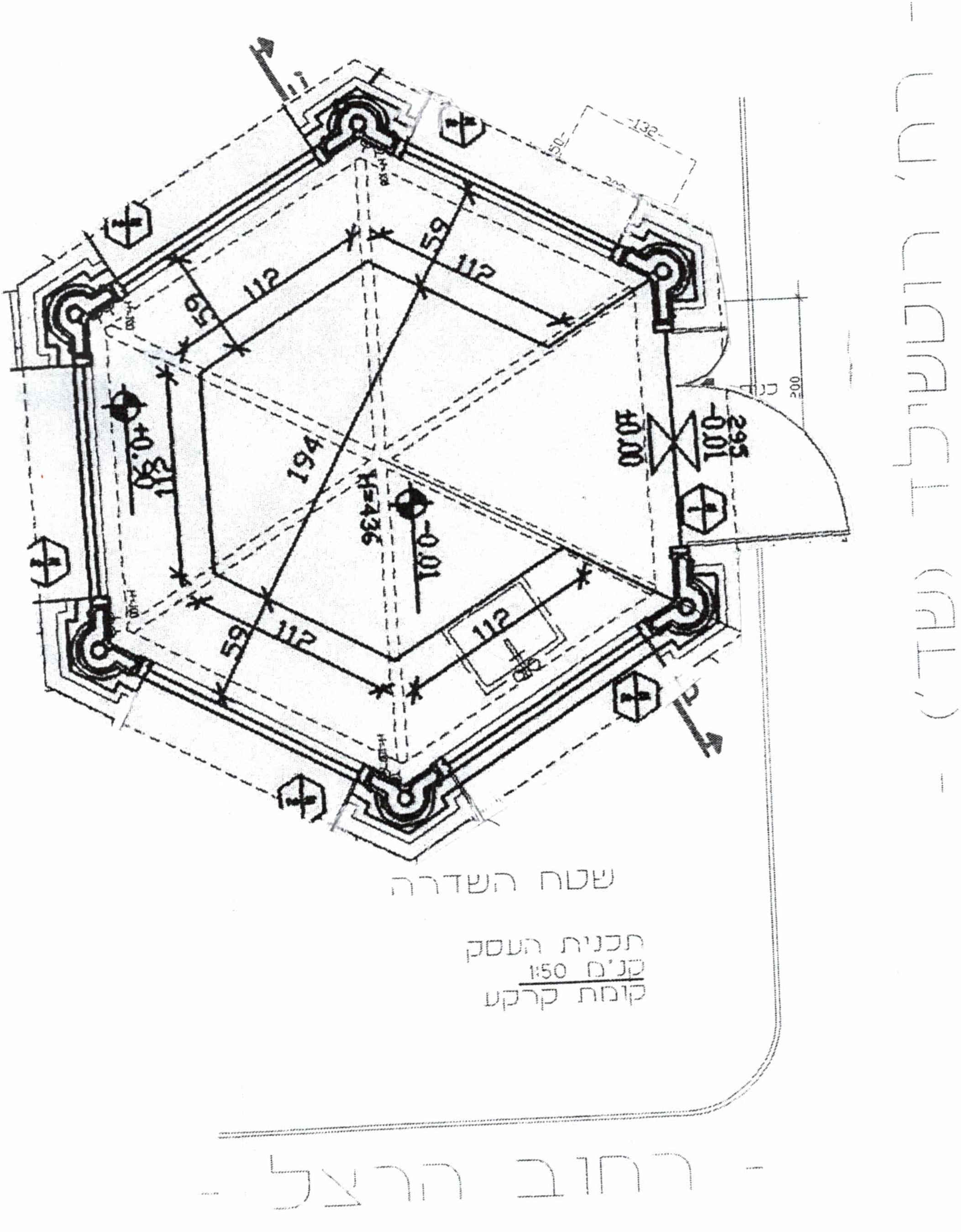
אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של השוכר, מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו-_____ ת.ז. _____, אשר חתמו בפני על חוזה זה ונספחיו בשם השוכר, הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו, וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר להתקשר בחוזה זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום בשם השוכר על חוזה זה ונספחיו.

_____

, עו"ד

נספח 5

"הקיוסק הראשון"



עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 112/2020

להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10, פינת רח' הרצל

למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

נספח 2 -אחריות וביטוח

1. **אחריות המשתמש**

1.1. העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא, לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו למפעיל 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, והמפעיל 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. המפעיל יישא באחריות בלעדית כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד, לרבות לעובדי המפעיל ו/או לעירייה ו/או לכל הפועל מטעם העירייה, לרבות תאגידים עירוניים ו/או לציבור לקוחות המפעיל ו/או למבקרי המושכר ו/או לכל אדם אחר, אשר ייגרמו על ידי המפעיל ו/או על ידי מי מטעמו (ולרבות על ידי עובדיו ו/או ציבור לקוחותיו ו/או קהל המבקרים בנכס ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעמו) ו/או אשר באחריותו מכוח הוראות חוזה זה, והכל בקשר עם המושכר , ניהול עסקי המפעיל בנכס ו/או החזקה בנכס ו/או השימוש בנכס ו/או מכל פעולה אחרת של המפעיל ו/או עובדיו ו/או לקוחותיו ו/או קהל המבקרים בנכס ו/או קבלנים ו/ואו ספקים ו/או יועצים מטעם המפעיל ו/או מי מטעמם. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות המפעיל כלפי צדדים שלישיים על פי כל דין.

1.3. כל פעילות שתתקיים בנכס תיעשה באחריותו הבלעדית של המפעיל, ולעירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים לא תהא כל אחריות לפעילות כלשהי כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המפעיל 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 בנכס.

1.4. המפעיל 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 המפעיל 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 למפעיל אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה ותאפשר למפעיל, ככל שהדבר תלוי בה, לנהל את ההליך המשפטי בקשר לאמור.

2. **ביטוחי עבודות במושכר**

3. בכפוף להוראות החוזה בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר **והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר** , על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר לוודא כי נערך ביטוח מתאים לכיסוי העבודות, בין על דרך עריכת ביטוח עבודות קבלניות ובין ע"י הוספת הכללת העבודות בכיסוי בביטוחי הקבע הנערכים על ידו, והכל בשים לב למהות ולהיקף העבודות במושכר .

3. **ביטוחי קבע**

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

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

האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של:500,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לכלול את העירייה בגין אחריותה כבעלת המושכר ו/או בגין אחריות שתוטל עליה עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

3.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה, היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי לעירייה ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

3.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי הרשאה, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לעירייה] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 3.1.1 לעיל או למושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 3.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס).הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים עירוניים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על השוכר להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 2 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כ**נספח 2 א'**("**אישור ביטוחי הקבע של השוכר**" ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר, ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

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

3.4. אם לדעת השוכר קיים צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 3.1.1 ו- 3.1.4 , מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

3.6. השוכר פוטר את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי ההפעלה שלהם או בכל חוזה אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלמפעיל הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיפים 3.1.1 ו-3.1.4 לעיל וכן ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 3.4 לעיל (או שלמפעיל הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסה), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

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

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

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

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

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

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

<u>נספח 2 א' - אישור עריכת הביטוח</u>

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

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 112/2020

להשכרת מבנה בשד' רוטשילד 10, פינת רח' הרצל

למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

אישור קיום ביטוחים			תאריך הנפקת האישור(DD/MM/YYYY)
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שם : **עיריית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים**	שם	☒נדל"ן ☐שירותים ☐אספקת מוצרים ☒אחר : שכירות נכס לצורך הפעלת קיוסק **ברחוב רוטשילד 10**	☒משכיר ☐שוכר ☐זכיין ☐קבלני משנה ☐מזמין שירותים ☐מזמין מוצרים ☐אחר : _____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ ח.פ.		
מען : מרח' אבן גבירול 69 תל אביב	מען :		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח: סכום	גבול האחריות/ סכום ביטוח: מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח X
רכוש "אש מורחב"						₪	309 328 313 314 316
צד ג'					500,000	₪	302 (אחריות צולבת) 304 (הרחב שיפוי) 321 322 328 329 307 315
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	319 328
אחריות המוצר						₪	
אחר						₪	
אובדן תוצאתי							309 328 313 314 316

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')* :

096- שכירויות והשכרות

041- מזון/ שירותי הסעדה/ בתי אוכל

ביטול/שינוי הפוליסה

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

חתימת האישור

המבטח :

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס׳ 112/2020

להשכרת מבנה בשד׳ רוטשילד 10, פינת רח׳ הרצל

למטרת הפעלת קיוסק/בית אוכל

כתב ערבות (בש״ח)

לשימוש העירייה
מספר אסמכתא

תאריך

מספר הערבות בבנק	**כתב ערבות מספר:**

הואיל ועל _____ **(להלן ״הנערב״) להמציא לכם**

ערבות בנקאית בסך של _____ (_____) כערובה לשכירות _____
ברח_____ תל אביב יפו

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב עד סך של _____ ₪ כפי שיפורט בדרישתכם אלינו כאמור להלן:
אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.
מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

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

פרטי הבנק

כתובת		
רחוב	מס׳ בית	עיר

שם ומס׳ סניף הבנק	קוד הבנק

בברכה,

_____	_____	_____
שם פרטי ושם משפחה	תאריך	חתימה

36 02094 0 6.2013