

**החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ**  
סמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה, טלפון: 03-6828006

**מכרז פומבי דו-שלבי**  
**מס' 12/2018 להפעלת קיוסק/מזנון**  
**במבנה ברציף העלייה השנייה בנמל**  
**ביפו**

פברואר 2018

## רקע כללי

1. החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "החברה") היא חברה עירונית העוסקת, בין היתר, בפיתוח יפו העתיקה כאתר היסטורי ותיירותי, כאתר נופש, ספורט, בידור ושעשועים, וכן בניהול המקרקעין, פיתוח והקמת תשתיות ביפו העתיקה וסביבתה, ובין היתר היא בעלת הזכויות בשטחים ציבוריים ואחרים במתחם יפו העתיקה.
2. החברה מתכבדת להזמין את הציבור להציע הצעות להפעלת נכס בשטח של כ-6 מ"ר ברציף העלייה השנייה 20 בנמל יפו (מחסן 24 ביפו העתיקה) כמפורט בתרשים המצורף להסכם כנספח "1" שלו, לשימוש של קיוסק/מזנון בהתאם להוראות ומגבלות הדין (להלן - "הנכס" ו"השימושים המותרים" בהתאמה) והכל בהתאם לתנאי מכרז זה.
3. ההצעות במכרז יתייחסו לשימוש המוצע בנכס, במסגרת השימושים המותרים כמפורט לעיל וכן לגובה דמי השימוש החודשיים המוצעים.
4. דמי השימוש שישולמו בפועל על-ידי הזוכה במכרז יהיו דמי השימוש שיציע בהצעתו או סך השווה ל-7% ממחזור המכירות השנתי של העסק שיופעל על הזוכה בנכס, לפי הגבוה מביניהם, והכל כמפורט בהסכם המצורף למכרז זה.
5. הנכס יימסר במצבו הפיסי הנוכחי (AS IS) והשימוש בו יהיה בהתאם למותר על-פי כל דין ובכפוף לקבלת כל האישורים וההיתרים כחוק.
6. ניתן לראות את הנכס החל מיום 6.2.18, בימים א'-ה' בין השעות 10:00-16:00 בתאום מראש בלבד עם החברה בטלפון 6828006 - 03. לא מוטלת על המציעים החובה לראות את הנכס.
7. תקופת השימוש, כמפורט בהסכם המצורף להזמנה זו, תהא חמש שנים (5 שנים) החל מיום 1.5.2018 (להלן - "תקופת השימוש") והכל כמפורט במסמכי המכרז וההסכם.
8. החברה רשאית להקדים או לדחות את מועד תחילת תקופת השימוש, מכל סיבה שהיא ואף ללא סיבה כלל, בהודעה בכתב שתמסור לזוכה. במקרה כזה, מניין תקופת השימוש יתחיל במועד המוקדם או הנדחה לתחילת ההתקשרות שעליו החליטה החברה כאמור בהודעתה, ויסייג בתום 5 שנים מהמועד כאמור.
9. בהגשת ההצעה במכרז כל אחד מהמציעים מאשר ומצהיר כי ביקר, ראה ובדק את הנכס, ומערכתיו מבחינה פיזית ותכנונית ואת המצב, הדרישות והתנאים התכנוניים והסטטוטוריים לקבלת היתרים על-פי כל דין לתפעול הנכס ולהפעלת עסק בו וכן כי בדק את תנאי המקום, לרבות דרכי הגישה, המעבר והיציאות, וכי הוא מצאם, לאחר שברשותו כל המידע הרלבנטי, מתאימים למטרת השימוש ולא תהיינה לו כל טענה של פגם (כולל פגם נסתר), אי התאמה, חסרון, הסתמכות, הגבלות או מגבלות בנוגע למבנה ובכלל זה הוא מאשר כי החברה מסרה לו כי קיימת אפשרות שיש במבנה ליקויים שאינם ידועים לה ו/או שלא תוקנו על-ידיה וכי היא עליו לתקנם על תשובונו טרם יהיה ניתן להשתמש בנכס ו/או לקבל את הרישיונות הדרושים לשימוש בו.
10. מודגש כי האחריות לקבל את כל הרישיונות הנדרשים על-פי כל דין להפעלת העסק שיפעיל הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות. החברה תבהיר למען הסר כל ספק כי היא לא בדקה ולא ביררה לאלו מטרות ניתן לקבל רישיון עסק, אם בכלל, ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים ו/או עבודות הכנה הזוכה יידרש לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק, והאחריות המלאה והבלעדית לכך, תחול עליו.

11. למען הסר ספק מובהר כי אין בהזמנה זו וברשות שתיתן החברה להפעיל בנכס את השימוש המותר כדי להוות משום מצג כלשהו מצידה של החברה לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם לצורך הפעלת העסק ו/או להסכמתה לשימוש כאמור ללא היתר.
12. רשימת המוצרים הבאים היא רשימה של מוצרים שמחירם הינו בפיקוח וכפוף להנחיות עיריית תל-אביב-יפו (להלן - "העירייה") המתעדכנות מעת לעת, והזוכה במכרז לא יהיה רשאי לגבות בגינם, בהפעלת העסק, מחיר העולה על מחירי הפיקוח להלן או למחירים מעודכנים שיתפרסמו מעת לעת על-ידי העירייה כפי שמפורט להלן:
- בקבוק מים (1/5 ליטר) - עד 6 ₪; קרטיב - עד 3 ₪; פיתה/כריך עם חומס אשר לא יפחת מ - 170 גר' - עד 12 ₪.
13. על המציע לקרוא את כל מסמכי המכרז, והגשת ההצעות להשתתפות במכרז זה כמוה כהצהרה שכל פרטי המכרז, ההסכם ונספחיו ותנאיהם ידועים, מובנים, מקובלים ומוכרים למציע.
14. כל טענה בדבר אי הבנה ו/או סתירה ו/או התנגדות וכיוצא באלה לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה על ידי המציע.

#### חוברת המכרז ולכישתה

15. חוברת המכרז מכילה את כל מסמכי המכרז. מסמכים אלה הם רכוש החברה, ואין לאיש רשות לעשות בהם שימוש מכל מין וסוג שהוא, למעט לשם הגשת הצעה במכרז בלבד.
16. על המציע לרכוש את חוברת המכרז ולהגיש את הצעתו בהתאם לקבוע בחוברת המכרז. כל סטייה מההוראות הקבועות בחוברת המכרז, עלולה לגרום לפסילת ההצעה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה.
17. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי חברת אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ (להלן - "חברת אתרים") ברחוב הארבעה 21 (בנין פלטינוס), קומה 6 בתל-אביב-יפו, החל מיום 6.2.18 בימים א'-ה' משעה 9:00 ועד לשעה 16:00, תמורת תשלום דמי השתתפות במכרז בסך של 100 ש"ח כולל מע"מ, שלא יוחזר. ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, במשרדי החברה ו/או באתר האינטרנט של החברה בכתובת [www.oldjaffa.co.il](http://www.oldjaffa.co.il) ובאתר האינטרנט של חברת אתרים בכתובת [www.atarim.gov.il/](http://www.atarim.gov.il/).
18. בעת רכישת מסמכי המכרז יש להשאיר פרטים אודות המציע (שם מלא ומדויק, כתובת מלאה, מספר טלפון, כתובת דואר אלקטרוני, מספר פקסימיליה, שם איש קשר). את הפרטים האלה יש לשלוח גם בדואר האלקטרוני לפי הכתובת: [doron@oldjaffa.co.il](mailto:doron@oldjaffa.co.il) ולציין כי מדובר בבקשה לרישום עבור המכרז, בציון שם המכרז ומספרו.
19. מציע שלא ישלח את הפרטים כאמור, עלול שלא לקבל הודעות ועדכונים בדבר המכרז, או תשובות לשאלות הבהרה במכרז, וכן עלול למצוא את הצעתו פסולה בשל אי עמידה בתנאים והבהרות שיתפרסמו לאחר פרסום המכרז, והוא מוותר על כל טענה בעניין.
20. את ההצעה על נספחיה, בשתי מעטפות נפרדות כפי שיפורט בהמשך, יש למסור בתיבת המכרזים במשרדי חברת אתרים ברחוב הארבעה 21 (בנין פלטינוס), קומה 6 בתל-אביב-יפו, במעטפה סגורה ועליה הכתובת: "מכרז פומבי דו-שלבי מס' 12/2018 להפעלת קיוסק/מזנון במבנה ברציף העלייה השנייה בנמל ביפו". יש להגיש את ההצעות עד למועד האחרון הנקוב בטבלת המועדים להלן. החברה לא תדון בהצעות שתוגשנה לאחר המועד האמור.

6.2.2018	מועד פרסום המכרז
27.2.2018	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה
1.3.2018	מועד אחרון לפרסום תשובות הבהרה
6.3.2018 בשעה 12:00	מועד אחרון להגשת הצעות
30.4.2018	תוקף ערבות המכרז
<p><b>במקרה של אי התאמה בין התאריכים המפורטים בטבלה זו ובין מועדים אחרים המפורטים בגוף מסמכי המכרז או בנספחיו - התאריכים המפורטים בטבלה הם שיקבעו.</b></p>	

**תנאי המכרז**

22. על המציע לקרוא את כל מסמכי המכרז, והגשת הצעות להשתתפות במכרז זה כמוה כהצהרה שכל פרטי המכרז, ההסכם ונספחיו ותנאיהם ידועים, מובנים, מקובלים ומוכרים למציע.

23. כל טענה בדבר אי הבנה ו/או סתירה ו/או התנגדות וכיוצא באלה לא תתקבל לאחר הגשת הצעה על-ידי המציע.

**מסמכי המכרז**

- נספח א' - טופס הצעה לשלב הראשון.
- נספח ב' - טופס הצעת מחיר.
- נספח ג' - נוסח ערבות המכרז.
- נספח ד' - אישור עו"ד/רו"ח על פרטים אודות המציע.
- נספח ה' - תצהיר פשיטת רגל והיעדר תביעות.
- נספח ו' - תצהיר העדר הרשעות.
- נספח ז' - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- נספח ח' - הסכם שימוש בנכס (לעיל ולהלן - "ההסכם") ונספחיו.

**תנאי סף להשתתפות במכרז**

25. כל התנאים המפורטים להלן בסעיף זה הינם תנאי סף מצטברים, הכרחיים ויסודיים. הצעה אשר לא תענה על איזה מהתנאים המפורטים להלן - תיפסל. מודגש כי, חובה על המציע לעמוד בעצמו, ולא באמצעות אחר מטעמו, בכל תנאי הסף, אלא אם כן צוין במסמכי המכרז במפורש, אחרת.

- 25.1 המציע הינו תאגיד המאוגד כדין בישראל או עוסק מורשה. להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יצרף המציע העתק תעודת עוסק מורשה או תעודת התאגדות, לפי העניין;
- 25.2 המציע צירף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית של בנק בישראל שהוצאה לבקשתו (ולא לבקשת צד ג') בקשר למכרז, הנושאת את שמו המלא של המציע, בנוסח המצורף למכרז כנספח ג' שלו. הערבות תהיה בסך של 20,000 ₪ (במילים: עשרים אלף שקלים חדשים) ותהיה בתוקף עד למועד הקבוע בטבלת המועדים שבמבוא למכרז, וזאת להבטחת עמידת המציע בהצעתו במכרז. המציע יישא בכל העלויות הכרוכות בהמצאת הערבות. המציעים נדרשים להקפיד על התאמה מלאה של נוסח הערבות לנוסח המצורף למכרז;
- 25.3 המציע בעל ניסיון קודם מוכח בניהול והפעלת קיוסק ו/או מזנון בתקופה של שנתיים רצופות לפחות במהלך חמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז. להוכחת תנאי סף זה על המציע למלא את טבלת הניסיון המקצועי בטופס ההצעה לשלב הראשון (נספח א' למכרז) ולצרף להצעתו מידע פרסומי ו/או מסמכים אחרים בנוגע לעסק שהופעל על-ידי בעבר המלמדים על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו, והחברה תהיה רשאית להתחשב, בין היתר, גם במידע זה לצורך ניקוד האיכות שיוענק להצעתו כמפורט בהמשך. החברה תראה בניסיון של בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%) ו/או מנכ"ל המציע כניסיון של המציע לצורך עמידה בתנאי זה וכן לצורך ניקוד האיכות.
- 25.4 דמי השימוש החודשיים המוצעים עבור ניהול והפעלת המבנה לא יפחתו מסך של 4,200 ₪ (ובמילים: ארבעת אלפים ומאתיים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לחודש (מחיר מינימום).
- מובהר כי אין להגיש הצעה המתבססת על מחיר למ"ר אלא הצעת מחיר כוללת עבור המבנה כולו.

### לא ניתן להגיש במסגרת המכרז הצעות במשותף.

### הגשת ההצעות

26. המכרז ייערך כמכרז פומבי עם בחינה דו-שלבית ובהתאם לכך, המציעים יגישו את הצעתם במעטפה סגורה בתוכה יגישו המציעים שתי מעטפות סגורות, אחת לכל שלב. מעטפה אחת תסומן באופן קריא וברור "מכרז פומבי דו שלבי מס' 12/2018 - ההצעה לשלב הראשון", והיא תכיל את כל המפורט בסעיפים 25 ו-30 למכרז (כולל תתי סעיפיהם) למעט טופס הצעת המחיר, שיוגש במעטפה נפרדת (להלן - "ההצעה לשלב הראשון"). בהצעה לשלב הראשון אין לציין כל פרט הקשור להצעה הכספית.
27. המעטפה השנייה תסומן באופן קריא וברור כ-"מכרז פומבי דו שלבי מס' 12/2018 - הצעת המחיר" ותכיל את טופס הצעת המחיר למשתתף במכרז.
28. בהגשת ההצעה יש להשתמש בטפסים הכלולים במסמכי המכרז, והנושאים את הכותרת "טופס הצעה לשלב הראשון" ו-"הצעת המחיר" (בהתאמה). המחיר המוצע על-ידי המציע, יצוין על ידיו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.
29. המציע יפרט בהצעתו את דמי השימוש השנתיים המוצעים על-ידיו בשקלים חדשים ובתוספת מע"מ כחוק. דמי השימוש יהיו צמודים לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז מובהר כי אין להגיש הצעה המתבססת על מחיר למ"ר אלא הצעת מחיר כוללת לתשלום דמי שימוש חודשיים לנכס.

30. בנוסף לאמור לעיל, על מגיש ההצעה לצרף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן:
- 30.1 מסמך בו יפורט הסבר על העסק המוצע, מטרת השימוש, המוצרים שימכרו בעסק, ימי ושעות הפעילות, תכנית רעיונית ו/או תכנית ראשונית של העסק המוצע;
- 30.2 קבלה על תשלום דמי השתתפות במכרז;
- 30.3 אישור עו"ד/רו"ח על פרטים אודות המציע בנוסח נספח ד' למכרז כשהוא חתום כדרוש שם;
- 30.4 תצהיר פשיטת רגל והעדר תביעות בנוסח המצורף כנספח ה' למכרז כשהוא חתום כדרוש שם;
- 30.5 תצהיר העדר הרשעות בנוסח המצורף כנספח ו' למכרז כשהוא חתום כדרוש שם;
- 30.6 תצהיר של המציע, מאומת כחוק בפני עו"ד, בנוסח המצורף למכרז כנספח ז' לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976;
- 30.7 אישור (או העתק) מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד כי המציע מנהל פנקסי חשבונות כדין על-פי פקודת מס הכנסה, חוק מס ערך מוסף ועל-פי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים;
- 30.7.1 במקרה והמציע הינו תברה, שותפות או תאגיד אחר, יש להמציא יחד עם ההצעה, אישור חתום בידי עורך-דין או רואה חשבון, ובו פרטים על החברה, השותפות או התאגיד האחר, לרבות:
- 30.7.2 תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו;
- 30.7.3 שמותיהם ופרטיהם המלאים של בעלי המניות או השותפים בתאגיד והיקף אחזקותיהם בו. יובהר כי אם בתאגיד יחזיקו בעלי מניות או שותפים שאינם יחידים, אלא באמצעות תאגיד משפטי כלשהו, המציע מתבקש לפרט מי הם היחידים העומדים מאחורי התאגיד כאמור עד היחיד או היחידים המהווה/ים את בעל/י המניות או שותף/שותפים הסופים בתאגיד.
- 30.7.4 שמותיהם ופרטיהם של האנשים הרשאים לחתום בשמו של התאגיד על מסמכי המכרז וההסכם, ואישור חתימה של עו"ד על מסמכים אלה;
- 30.8 ערבות בנקאית כאמור בסעיף 25.2 לעיל;
- 30.9 תשובות לשאלות הבהרה, ככל שנשלחו על-ידי החברה, חתומות על-ידי המציע;
- 30.10 כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע;
- 30.11 חוברת מסמכי המכרז ונספחיה כשהם חתומים על-ידי המציע בתחתית כל עמוד. בנוסף, המציע יחתום בעצמו על טיוטת ההסכם (נספח ז' למכרז) בראשי תיבות בתחתית כל עמוד (לרבות הנספחים), ובחתימה מלאה במקום המיועד לכך בעמוד האחרון של ההסכם, והחתימה תהיה מאושרת בידי עו"ד במקום המיועד לכך בהסכם;

30.12 במקרה של אי צירוף איזה מן המסמכים ו/או הפרטים כאמור להצעה במכרז (כולם או חלקם) החברה תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) לפנות לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, למציע לצורך השלמת המסמכים ו/או הפרטים החסרים עד למועד שהיא תציין בהודעתה למציע בעניין זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר, כי אי צירוף איזה מן המסמכים כאמור, עלול לפסול את ההצעה.

### ערבות המכרז

31. אם הצעת המציע לא תזכה במכרז, הוא יוזמן למשרדי החברה כדי לקבל בחזרה את הערבות הבנקאית שצירף להצעתו במכרז. ככל שהמציע לא יגיע לקבל בחזרה את הערבות הבנקאית תוך 7 ימים מיום משלוח ההודעה על-ידי החברה, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) לשלוח אליו את הערבות הבנקאית למציע בדואר רשום. למציע שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, תוחזר הערבות בתוך 7 ימים לאחר החתימה שלו ושל החברה על ההסכם עם החברה, והמצאת ערבות הביצוע וכל יתר האישורים והמסמכים שהוא נדרש להמציא לחברה בהתאם להוראות ההסכם - כל התנאים הללו יחד.

32. לפי דרישת החברה, ימסרו המציעים לחברה את אישור הבנק על הארכת תוקף הערבות הבנקאית שצורפה להצעתם במכרז, וישבו ויעשו כן כל אימת שיידרשו לכך על-ידי החברה, כך שהערבות הבנקאית תהיה בתוקף עד 30 ימים לפחות אחרי החלטה סופית של החברה בדבר ההצעה הזוכה במכרז, ולעניין ההצעה הזוכה במכרז - עד 30 ימים לפחות אחרי שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 31 לעיל.

33. החברה תהא רשאית להציג את הערבות הבנקאית לפירעון בפני הבנק ולחלט את מלוא סכומה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

### פנייה בשאלות הבהרה

34. מציע שרכש את חוברת המכרז, יוכל להפנות שאלות הבהרה לחברה. את שאלות הבהרה יש להפנות בכתב בלבד לפקסימיליה מספר: 03-6811971 לדואר האלקטרוני לפי הכתובת: doron@oldjaffa.co.il עד למועד הנקוב בטבלת המועדים שבמבוא למכרז. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט, שלא להשיב על שאלות הבהרה שיגיעו לחברה לאחר תאריך זה, או שיופנו בדרך אחרת. כל השאלות והתשובות לשאלות תרוכזנה ותופצנה לכל רוכשי חוברת המכרז בדואר אלקטרוני ו/או בפקסימיליה לפי הפרטים שרוכשי המכרז ימסרו.

35. באחריות המציעים לוודא את קבלת תשובות הבהרה וכל מסמך והודעה בנוגע למכרז, אצלם. את החברה תחייבנה רק תשובות שלה ו/או מטעמה שתימסרנה בכתב.

36. מבלי לגרוע מהאמור, על המציע להשיג בעצמו ועל אתריותו הבלעדית את כל המידע שעשוי להיות לו מועיל וחיוני לצורך הכנת הצעתו במכרז ו/או עלול להשפיע על החלטתו להגיש הצעה במכרז ו/או על תוכן ההצעה, לרבות סכום התמורה הנקוב בה.

37. הגשת הצעה במכרז תהווה ראייה חלוטה שאינה ניתנת לסתירה, לכך שהמציע שהגיש את ההצעה קיבל את כל מסמכי המכרז, קרא אותם והבין את תוכנם, וכי הוא מקבל את כל הדרישות והתנאים שנקבעו במסמכי המכרז.

38. עוד מובהר בזה כי מציע שלא יגיש לחברה שאלת הבהרה במועד המפורט לעיל, יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה בדבר אי בהירות ו/או סתירה ו/או אי התאמה שנמצאו, לטענתו, במסמכי המכרז.

## בדיקה מקדימה של ערבות המכרז

39. מציע רשאי (אך לא חייב) למסור לחברה, לבדיקתה ואישורה המוקדמים, עותק בלתי חתום של הערבות הבנקאית, כפי שבכוונתו לצרף להצעתו בהתאם לתנאי הסף בסעיף 25.2 (בנוסח נספח ג' למכרז). העותק יוגש לבדיקה עד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה כמפורט בטבלת המועדים בסעיף 21 לעיל לפקסימיליה מספר: 03-6811971 או לדואר האלקטרוני לפי הכתובת: doron@oldjaffa.co.il. באחריות המציע במכרז לוודא את קבלת נוסח הערבות אצל החברה.

40. החברה תשלח ממצאי בדיקתה למציע, בכתב, לפני המועד הקבוע להגשת ההצעות במכרז. בכל מקרה, אי קבלת ממצאי הבדיקה המוקדמת של החברה מכל סיבה שהיא לא יהווה עילה לפטור מהגשת הערבות הבנקאית ו/או לדחיית מועד הגשתה על-ידי המציע ולא ייחשב להסכמת החברה להגשת הנוסח שהוצג, ובכל מקרה, לא יקים כל עילה למציע כלפי החברה. המציע מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה בעניין זה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 25.2 לעיל.

### בדיקת ההצעות

41. החברה תבדוק את ההצעות במכרז בחלוקה לפי המשקלות הבאות: 50% משקל לאיכות ההצעה ו-50% להצעת המחיר.

42. לצורך בדיקת איכות ההצעות, החברה תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להזמין את המציעים לראיון אישי בנוגע לעסק שבכוונתם להפעיל בנכס וכן בנוגע לניסיונם וליכולתם הכלכלית. מובהר כי אין בהזמנת המציעים לראיון קביעה כי המציעים עמדו בתנאי הסף, והחברה תהיה רשאית לבחון את עמידת המציעים בתנאי הסף לאחר הריאיון, ובין היתר בהסתמך על פרטים שתקבל החברה במסגרת הריאיון.

43. ניקוד האיכות (50%) יורכב מהקריטריונים הבאים:

ניקוד	אמת מידה
עד 20 נקודות.	1. קונספט העסק המוצע (ייחודיות, יכולת למשיכת קהל, מגוון המוצרים שימכרו, עיצוב, נראות).
עד 15 נקודות.	2. שעות וימי פעילות. מובהר כי החברה תעדיף עסק אשר פתוח 7 ימים בשבוע ובשעות פעילות רבות.
עד 40 נקודות.	3. ניסיון בהפעלת עסק דומה מסוג העסקים שהמציע מתכוון להפעיל בנכס מעבר לניסיון הקבוע בתנאי הסף בסעיף 25.3 למכרז.  ניסיון כאמור לתקופה של שלוש עד ארבע שנים (כולל) יקנה ניקוד של 15 נקודות, ניסיון כאמור לתקופה של חמש עד שש שנים (כולל) יקנה ניקוד של 25 נקודות וניסיון כאמור מעל לשש שנים יקנה ניקוד של 40 נקודות.
עד 25 נקודות	4. התרשמות כללית מהמציע, מהצעתו ומהריאיון האישי, ככל שיערך.
עד 100 נקודות	סה"כ

ניקוד האיכות המזערי הכולל, לצורך כניסה לקבוצת המציעים הסופית ומעבר לשלב השני של המכרז, יעמוד על 70 נקודות (לעיל ולהלן - "ניקוד האיכות המזערי"). בכל מקרה שבו קבוצת המציעים הסופית תהא מורכבת מלא יותר משני מציעים כשרים, כי אז החברה תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד את ניקוד האיכות המזערי על 60 נקודות.



44. השלב השני (שקלול הצעת המחיר, 50% מהציון המשוקלל)

בשלב השני, לאחר קביעת ניקוד האיכות של המציעים והכרעה לגבי עמידת הצעתם בתנאי הסף במכרז והאם תואמת את השימושים המותרים בנכס כמפורט לעיל, הצעות המחיר של המציעים מקבוצת המציעים הסופית (בלבד) תיפתחנה ויערך חישוב של דמי השימוש החודשיים המוצעים על-ידי כל אחד מהמציעים.

ההשוואה בין הצעות המחיר תהא על בסיס דמי השימוש החודשיים אשר ידורגו מדמי השימוש הגבוהים ביותר לדמי השימוש הנמוכים ביותר, כאשר ההצעה עם דמי השימוש הגבוהים ביותר תקבל 100 נקודות. שאר ההצעות יקבלו ניקוד מופחת באופן יחסי להצעה שקיבלה את הניקוד המקסימאלי. כך למשל, אם המחיר של ההצעה הגבוהה ביותר הוא 100 ₪ לחודש, והמחיר הבא אחריו הוא 95 ₪ לחודש, ההצעה הגבוהה ביותר תקבל 100 נקודות, וההצעה השנייה תקבל  $95 = 100 * 95/100$  נקודות.

45. שקלול האיכות והמחיר

לאחר חישוב הניקוד שקיבל כל מציע בנוגע לאיכות הצעתו ובנוגע למחיר הצעתו, החברה תשקלל את ההצעות של המציעים בקבוצת המציעים הסופית באופן הבא: מספר הנקודות שקיבל כל מציע בקבוצת המציעים הסופית בנוגע לאיכות הצעתו יוכפל ב-0.5 ולו יוספו מספר הנקודות שקיבל כל מציע בקבוצת המציעים הסופית בנוגע למחיר הצעתו כשהוא מוכפל ב-0.5. לדוגמא - אם מציע קיבל בנוגע לאיכות הצעתו 100 נקודות, ובנוגע למחיר הצעתו 95 נקודות - הציון הסופי שקיבל במכרז הוא  $97.5 = 0.5 * 95 + 0.5 * 100$  נקודות.

46. ההצעה הטובה ביותר היא ההצעה שקיבלה את הניקוד הגבוה ביותר בשקלול אמות המידה המפורטות לעיל. בכפוף לדין החל, החברה שומרת על זכותה שלא לקבל את ההצעה שתזכה לציון הגבוה ביותר או כל הצעה אחרת.

47. בכפוף לדין החל, החברה שומרת על הזכות:

- 47.1 שלא לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר ו/או אף אחת מההצעות שתוגשנה במכרז ו/או לבטל את המכרז, או חלקים ממנו בכל עת;
- 47.2 לפסול הצעה חסרה, מוטעית או מבוססת על הנחה בלתי נכונה או על הבנה מוטעית של נושא המכרז, זולת אם ועדת המכרזים החליטה אחרת מטעמים מיוחדים שיירשמו;
- 47.3 לא להתחשב בכל הצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת גובה דמי השימוש הנקובים בה לעומת מהות ההצעה ותנאיה, או בשל חוסר התייחסות לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת החברה אינו מאפשר לה לקבל החלטה ו/או להעריך את ההצעה כראוי;
- 47.4 לא להתחשב בהצעה שלא צורפו אליה כל המסמכים הנדרשים ולא לדון כלל בהצעות שלא הוגשו בהתאם למסמכי המכרז;
- 47.5 לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציע, כדי לקבל הבהרות להצעתו, או כדי להסיר אי בהירות שהתעוררה במהלך בדיקת ההצעה.

48. המציע שהצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, מתחייב לחתום על ההסכם בנוסח המצורף כנספח ז', ולעשות זאת מיד כשיידרש לכך על-ידי החברה ובמועד שהחברה תקבע. לא חתם המציע על ההסכם בהתאם לדרישת החברה, תהיה החברה רשאית לדרוש את תשלום ערבות המכרז שאותו מציע צירף להצעתו במכרז, ולחלט את הסכום המלא שלה.

49. בכפוף להוראות המכרז, המציע שיזכה במכרז יהא רשאי להקים חברה בבעלותו שתחתום על ההסכם, ובלבד שהמציע יהיה בעל השליטה היחיד בחברה כאמור ובלבד שהוא יערוב אישית להתחייבויות החברה, וימציא את כל המסמכים הנוגעים לחברה, והכל כמפורט במכרז.

50. ההצעות תעמודנה בתוקפן עד 90 ימים לאחר המועד האחרון להגשת הצעות הנקוב בטבלת המועדים לעיל, והחברה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף ההצעות למשך תקופה של 120 ימים נוספים ולהאריך בהתאם את תוקף הערבות הבנקאית שצורפה להצעתם במכרז, וזאת בהודעה בכתב שתמסור למציעים. מציע שלא יעשה כן עד המועד הנקוב בהודעה, יראו אותו כמי שחזר בו מהצעתו במכרז, והחברה תהא רשאית, בין היתר, לדרוש את תשלום הערבות הבנקאית שצורפה להצעתו במכרז ולחלט את הסכום המלא שלה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה, במקרה כזה, בהתאם למסמכי המכרז ולפי הדין.

51. במקרה שבו המציע הזוכה יחזור בו מהצעתו במכרז ו/או לא יממש את זכייתו במכרז ו/או שההתקשרות בינו ובין החברה בעקבות זכייתו במכרז לא תמומש מכל סיבה אחרת, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, להכריז כזוכה במכרז על בעל ההצעה הכשרה המטיבה מבחינת החברה הבאה אחריה, וכך חוזר חלילה, מבלי שיהיה בכך כדי להקנות לבעל אותה הצעה זכות קנויה לכך.

52. מובהר בזה כי הפרשנות המחייבת והסופית לגבי עניינים שהועלו על-ידי משתתפים כאמור לעיל תיקבע על-ידי החברה ולפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי אך ורק התשובות בכתב שתישלחנה על-ידי החברה כאמור מחייבות לעניין מכרז זה, וכי על המציעים לצרף את התשובות, כשהן חתומות על-ידיהם, להצעתם.

53. החברה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או איזו הצעה שהיא והיא שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז מכל סיבה והמציע מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה לו בקשר לביטול המכרז.

## פללי

54. החברה מודיעה במפורש כי היא אינה רואה במידע שדרשה במסמכי המכרז משום סוד מסחרי או סוד מקצועי של המציעים במכרז. לפיכך, החברה תעמיד לעיון המשתתפים במכרז את הצעת המציע שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, במלואה, אם יבקשו זאת, בכפוף לדין החל.

55. החברה אינה אחראית לכל הסבר ו/או פירוש שיינתנו בעל-פה למציעים במכרז, ויחייב אותה רק מסמך בכתב בחתימתה ו/או בחתימת גורם מוסמך מטעמה. החברה רשאית, בכל עת לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו לידיעתם של כל רוכשי המכרז, לפי הכתובות שמסרו בעת רכישת המכרז.

56. כל שינוי ו/או תוספת ו/או תיקון ו/או הסתייגות שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז ו/או בחלק מהם, או כל הסתייגות לגביהם, בין בדרך של תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת ייחשבו כאילו לא נוספו, או שהם עלולים לגרום לפסילת ההצעה, והכל לפי שיקול דעתה המוחלט של החברה.

57. בנוסף לאמור בהזמנה זו, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, אך בכל מקרה לא חייבת, לפנות למציע עצמו ו/או לאנשי קשר ו/או לגורמים אחרים, לצורך קבלת פרטים נוספים ו/או המלצות ו/או הבהרות בקשר לניסיונו של המציע ו/או טיב עבודתו וכיוצא באלה עניינים, ולמציעים לא תהא כל טענה בעניין זה פנייה שנעשתה או שלא נעשתה על-ידי החברה כאמור.

58. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, וכתנאי לביצוע ההתקשרות כאמור, לדרוש כי שניים מבעלי העניין בכל אחד מהמציעים הזוכים או כל שני ערבים

- אחרים המקובלים עליה יהיו ערבים אישית להתחייבויות אותו מציע זוכה לפי ההסכם המצורף למכרז זה.
59. בהגשת ההצעה יש להשתמש בטפסים הכלולים במסמכי המכרז. דמי השימוש המוצעים על-ידי המציע יצוינו על-ידיו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.
60. מובהר בזה כי מסמכי המכרז, לרבות ההצעות שתוגשנה על-ידי המשתתפים במכרז זה והמסמכים המצורפים להן, הם רכושה של החברה שתהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, והמשתתפים במכרז זה אינם רשאים לעשות בהם שימוש, מכל מין וסוג שהוא, מלבד לצורך הגשת הצעתם בהתאם לתנאי המכרז.
61. החברה שומרת על זכותה לבטל את המכרז או התנאים המפורטים בו, וזאת בכל עת ואף לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז. במסגרת שיקול דעתה בעניין זה, תהיה החברה רשאית, בין היתר, להתחשב גם במספר ההצעות שתוגשנה, במידת התאמתן לדרישות המכרז ובדמי הזיכיון המוצעים.
62. בנוסף, ומבלי לגרוע מהוראות מכרז זה, הוראות כל דין וההלכה הפסוקה, תהא ועדת המכרזים רשאית להורות על תיקון כל פגם שנפל בהצעה או למחול על הפגם, אם מצאה כי החלטה זו משרתת באופן המרבי את טובת הציבור ואת תכליתו של המכרז, וזאת מנימוקים שיירשמו.
63. המציעים יישאו בכל ההוצאות הכרוכות בהשתתפותם במכרז, ולא יהיו זכאים לכל פיצוי או שיפוי או השבה מאת החברה בגין הוצאות אלו, לרבות במקרה שהצעתם לא תזכה במכרז ו/או שהמכרז יבוטל מכל סיבה.
64. מובהר, למען הסר הספק, כי אין בהודעה של החברה ו/או מטעמה על ההצעה הזוכה במכרז, כדי לסיים את הליך הבחירה או כדי ליצור יחסים חוזיים בין החברה ובין המציע שהצעתו זכתה במכרז, וכי לפני חתימת החברה על ההסכם באמצעות מורשי החתימה שלה, לא נעשה מבחינת החברה דבר לצורך קיום ההתקשרות עם הזוכה במכרז, והחברה תוכל, בין היתר, לבטל את החלטתה או לשנותה לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.
65. למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם היא מופנית לכל אחד ואחת.
66. הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין במחוז תל-אביב-יפו.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

**טופס הצעה לשלב הראשון**

שם המציע \_\_\_\_\_  
כתובת \_\_\_\_\_  
טלפון במשרד \_\_\_\_\_  
טלפון נייד \_\_\_\_\_  
שם איש הקשר \_\_\_\_\_  
כתובת אימייל \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "החברה")  
סמטת מזל דגים 17  
יפו העתיקה

שלום רב,

**הנדון : הצעה במכרז פומבי דו-שלבי מס' 12/2018  
להפעלת קיוסק/מזנון במבנה ברציף העלייה השנייה בנמל ביפו**

אני ..... (שם מלא ומדויק של  
המציע) ח"פ/ת"ז/אחר ..... הח"מ מצהיר בזאת כדלקמן :

1. קראתי בעיון את תנאי המכרז, לרבות ההסכם ונספחיו, וידוע לי שהם מהווים חלק בלתי נפרד מהצעתי זו. הנני מצהיר כי הבנתי את הדרישות, התנאים ואת כל האמור במסמכים הנ"ל, וכי קיבלתי את כל המידע שהיה זרוש לי לצורך הגשת הצעתי זו.
2. כל מידע ו/או מצג כלשהם אשר נמסרו לי על-ידי החברה ו/או מי מטעמה לא יחשבו כמצג ו/או מידע המחייבים את החברה ו/או חלק ממסמכי המכרז כאן, אלא אם נערכו בכתב ונחתמו על-ידי מנכ"ל החברה.
3. קראתי את ההסכם המצורף והאמור בו מקובל עלי.
4. רק הסכם החתום על-ידי מורשי החתימה של החברה יחייב את החברה לצורך המכרז כאן.
5. אני מגיש את הצעתי זו מבלי שערכתי תיאום כלשהו, במישרין או בעקיפין, באופן מלא או חלקי, עם המשתתפים האחרים במכרז זה לגבי איזה מן הפרטים המפורטים בה ואשר מוצעים על-ידי.
6. הצעתי זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול, היא בתוקף כמפורט במסמכי המכרז.

7. אם וכאשר אוכרו כזוכה במכרז זה, הנני מתחייב לחתום על ההסכם וכל נספחיו, וזאת בתוך לא יאוחר מ-7 ימים ממועד פנייתכם אלי בעניין זה או בכל מועד אחר כפי שייקבע על ידיכם.
8. כל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או ההשקעות ו/או העמלות ו/או האגרות הנובעים ו/או הנדרשים לצורך השתתפותי במכרז חלים עלי ורק עלי, ואתם לא תישאו בכל חבות ו/או התחייבות ו/או הוצאה בקשר להשתתפותי במכרז ו/או ההכנות הנדרשות לצורך השתתפות כאמור.
9. אמסור לכם מסמכים נוספים ו/או פרטים ו/או הבהרות הנדרשים לכם לצורך ניהול המכרז, במידה ואתבקש לכך על-ידיכם לאחר מועד הגשת הצעתי זו ובטרם ההכרזה על הזוכה במכרז כאן על-ידיכם. אני מוותר בזה ויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לי כלפיכם בקשר עם פנייה (או אי-פנייה) דומה שתבוצע על-ידיכם למי מהמשתתפים במכרז כאן.
10. ידוע לי ומקובל עלי שהחברה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר או איזו הצעה שהיא והיא שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז מכל סיבה שהיא, ואני מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה לי בקשר לביטול המכרז כאמור.
11. עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, הנכם רשאים לתקן ו/או לשנות את תנאיו, כולם או חלקם. תנאי המכרז הסופיים יקבעו על-ידיכם ולפי שיקול דעתכם הבלעדי, והם (ורק הם) יחייבו אתכם ואותי.
12. כל המידע הנמסר על-ידי במסגרת הצעתי במכרז הינו שלם, מדויק ומשקף את האמת.
13. לא אעשה כל שימוש במידע ובמסמכים אשר נמסרו לי בקשר למכרז כאן, אלא בקשר ולצורך הגשת הצעתי בלבד. אני מתחייב לשמור בסוד כל מידע אשר התגלה לי בקשר לחברה ו/או לעבודות נושא מכרז זה, ללא הגבלה בזמן.
14. אני מורה לכם בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא, להציג את הערבות הבנקאית לפירעון בפני הבנק ולחלט את מלוא סכומה, אם לא נמלא אחר איזה מהתחייבויותינו כלפיכם לפי תנאי מכרז זה, לרבות, אך לא רק חזרה מהצעתנו במכרז ו/או הימנעות מחתימה על ההסכם והנספחים המצורפים לו במועד ו/או הימנעות ממסירת כל המסמכים והבטוחות הנדרשים לפי ההסכם במועד ו/או כל הפרה אחרת.
15. אני עומד בתנאי הסף המפורטים בתנאי המכרז.
16. בהתאם לדרישת הסף המפורטת בסעיף 25.3 למסמכי המכרז - אני מצהיר בזה כי המציע בעל ניסיון קודם מוכח בניהול והפעלת קיוסק ו/או מזנון בתקופה של שנתיים רצופות לפחות במהלך חמש השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז. להוכחת עמידתי בתנאי סף זה אני מפרט בטבלה להלן פרטים אודות עסקים שניהלתי והפעלתי וכן מסמכים מתאים.

מועד הפעלה וניהול העסק (יש לפרט חודש/שנה עד חודש/שנה)	שם ומקום העסק	סוג העסק	הערות ו/או פרטים נוספים בנוגע לעסק


• ניתן לפרט עסקים נוספים במתכונת הנ"ל - בדפים נוספים.

17. אני מציע להשתמש בנכס בשימוש: .....

18. הנני מצרף את כל מסמכי המכרז וכל יתר המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה להציע הצעות במכרז זה, ומתחייב בחתימתי להלן לקיים את כל תנאי המכרז על כל מסמכיו ונספחיו.

ולראיה באתי על החתום,

\_\_\_\_\_  
חתימת וחותמת המציע

\_\_\_\_\_  
שם המציע

\_\_\_\_\_  
תאריך

**טופס הצעת מחיר - שלב שני**

(יש להגיש במעטפה נפרדת בהתאם להוראות המכרז)

שם המציע \_\_\_\_\_  
כתובת \_\_\_\_\_  
טלפון במשרד \_\_\_\_\_  
טלפון נייד \_\_\_\_\_  
שם איש קשר \_\_\_\_\_

לכבוד  
החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "החברה")  
סמטת מזל דגים 17  
יפו העתיקה

שלום רב,

הנדון : **טופס הצעת מחיר - מכרז פומבי דו-שלבי מס' 12/2018 להפעלת קיוסק/מזנון במבנה ברציף העלייה השנייה בנמל ביפו**

בהתאם להתחייבותנו בטופס ההצעה לשלב הראשון במכרז זה, אנו הח"מ  
..... (שם מלא ומדויק של המציע) מצהירים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת כדלקמן:

אנו מציעים להשתמש בנכס בהתאם לתנאי המכרז, ההסכם ונספחיהם, למשך תקופת השימוש עבור דמי שימוש בסך של ..... ש"ח בתוספת מע"מ (במילים ..... ש"ח בתוספת מע"מ) לחודש כשהם צמודים לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו בהסכם.

א

סך השווה ל- 7% ממחזור המכירות השנתי של העסק אותו נפעיל במבנה (כהגדרת מונחים אילו במכרז), לפי הגבוה מביניהם.

במקרה של אי התאמה בין דמי השימוש המוצעים בספרות לבין דמי השימוש המוצעים במילים, המחיר הגבוה יגבר.

**ולראיה באנו על החתום,**

חתימת וחותמת המציע

שם המציע

תאריך

לכבוד  
החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר .....

1. לבקשת ..... , אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 20,000 ₪ (במילים: עשרים אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת ..... (להלן - "המציע"), בקשר להצעתו המוגשת לכם במסגרת במכרז פומבי דו-שלבי מסי 12/2018 להפעלת קיוסק/מזנון במבנה ברציף העלייה השנייה בנמל ביפו.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם לא יאוחר מ-15 ימים מתאריך קבלת דרישתכם הראשונה, כל סכום הנקוב עד לגובה סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המציע.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 30.4.18 (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
4. כל דרישה לפי כתב ערבות זה צריכה להתקבל אצלנו בכתב במען: ....., לא יאוחר מהתאריך הנקוב בסעיף 3 לעיל.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק ..... בע"מ  
סניף ..... (מסי .....) .



אישור רואה חשבון או עורך דין על פרטים אודות המציע

לכבוד  
החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ  
א.ג.נ.,

הנדון: מכרז פומבי דו-שלבי מס' 12/2018 להפעלת קיוסק/מזנון במבנה ברצף  
העלייה השנייה בנמל ביפו

אני ..... עו"ד/רו"ח (שם מלא) מאשר את הפרטים הבאים לגבי הגוף המציע למכרז זה.

1. שם הגוף המציע כפי שהוא רשום במרשם רשמי: .....
2. סוג התארגנות: .....
3. תאריך הרישום: .....
4. מספר מזהה: .....
1. שמות המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע ומספרי ת"ז שלהם ודרישות נוספות כמו תוספת חותמת, אם קיימות  
.....  
.....
6. מצורף בזה אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות, מע"מ ורשימות על-פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), תשל"ו - 1976 וכן אישור על ניכוי מס במקור כפי שניתן על-ידי שלטונות מס הכנסה ומע"מ.

בכבוד רב,

שם מלא \_\_\_\_\_ רו"ח/עו"ד \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**תצהיר**

אני הח"מ..... ת"ז .....  
לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם ..... שהוא הגוף המבקש להתקשר עם החברה במסגרת מכרז פומבי דו-שלבי מס' 12/2018 להפעלת קיוסק/מזנון במבנה ברציף העלייה השנייה בנמל ביפו (להלן - "המציע").
2. אני מכהן במציע בתפקיד ..... ומוסמך/ת לתת תצהיר זה בשמו.
3. הריני להצהיר כי נכון ליום תצהירי זה, לא מתנהלות תביעות נגדי/נגד המציע שיכולה להיות להם השפעה על האפשרות שלי/של המציע לעמוד בתנאי הסף במכרז ו/או על קיום התחייבויותי/ו בהסכם אם הצעתי/הצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, ואני/המציע איני/ו נמצא בהליכי פשיטת רגל ו/או פירוק העלולים לפגוע בתפקודי/ו ככל שאזכה/יזכה במכרז.
4. אני מצהיר כי אין לתאגיד המציע ו/או לכל בעל עניין בתאגיד המציע ו/או לכל נושא משרה בתאגיד המציע (כמשמעות מונחים אלה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ובחוק החברות, תשנ"ט-1999 בהתאמה), רישום פלילי בגין עבירה שיש ו/או עלול להיות לה קשר למכרז, כי אין תלוי ועומד נגד מי מהם בבית המשפט כתב אישום בגין עבירה שיש ו/או עלול להיות לה קשר למכרז, וכי למיטב ידיעתי, אין מתנהלת נגד מי מהם חקירה פלילית בחשד לביצוע עבירה כזאת. ידוע לי כי לצורך המכרז, יראו עבירה מסוג "פשע" כהגדרתה בחוק העונשין, תשל"ז-1977 כעבירה שיש ו/או עלול להיות לה קשר למכרז, יהיה טיבה של העבירה אשר יהיה.
5. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

ולראיה אני בא על החתום, היום .....

\_\_\_\_\_ **המצהיר**

**אישור חתימת המצהיר**

הנני עו"ד ..... (מ"ר .....), מאשר כי ביום ..... הופיע בפני ..... ת"ז ..... ולאחר שהוזהרתי אותו כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, הוא אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם על תצהיר זה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תותמת ומספר רישיון עו"ד

\_\_\_\_\_ תאריך

**תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976**

אני הח"מ ..... ת"ז ..... , לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן/ת תצהיר זה בשם ..... מס' רישום ..... (להלן - "המציע") המבקש להתקשר עם החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "הגוף") בהסכם במסגרת מכרז פומבי דו-שלבי מס' 12/2018 להפעלת קיוסק/מזנון במבנה ברציף העלייה השנייה בנמל ביפו.
2. אני מכהן/ת בתפקיד ..... אצל המציע ומוסמך/ת לתת תצהיר זה בשמו.
3. בתצהיר זה יהיו למונחים הבאים המשמעויות שלצדם: "בעל זיקה" - כהגדתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (להלן - "החוק"); "עבירה" - עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991, או עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987.

4. קיום דיני העבודה

הנך נדרש למחוק את החלופה שאיננה נכונה מתוך האפשרויות הבאות:

4.1 עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז שבכותרת, המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו בפסק-דין חלוט, ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום 31.10.2002.

או-

4.2 המציע ובעל זיקה אליו הורשעו בפסק-דין חלוט, ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום 31.10.2002, אולם חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

5. לצורך ביצוע השירותים נושא המכרז, הריני מתחייב כי לא יועסקו על-ידי המציע עובדים זרים במישרין או בעקיפין.

6. ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות

הנך נדרש למחוק את החלופה שאיננה נכונה מתוך האפשרויות הבאות:

6.1 הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.

או-

6.2 הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

6.3 אם המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, הוא מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

6.4 אם המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן - ונעשתה אתו התקשרות שלגביה הוא מתחייב כאמור - הוא פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

6.5 המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות (אם וככל שהצעת המציע תיבחר כהצעה הזוכה בהליך).

7. אני מצהיר/ה כי זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

**ולראיה אני בא על החתום, היום .....**

\_\_\_\_\_  
המצהיר/ה

#### אישור חתימת המצהיר

הנני עו"ד ..... (מ"ר .....), מאשר/ת כי ביום .....  
הופיע/ה בפני ..... ת"ז ..... , ולאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/ה  
להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא  
יעשה/תעשה כן, הוא/היא אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתם/מה על תצהיר זה  
בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
חותמת ומספר רישיון עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

## הסכם שימוש

שנערך ונחתם בתל-אביב-יפו ביום .....

בין:

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ח"פ 52-002380-5

מסמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

(שתיקרא להלן - "החברה")

### מצד אחד

לבין:

..... ת"ז/ח"פ.....

..... מרחוב .....

(שיקרא להלן - "המפעיל")

### מצד שני

### הגדרות

למילים ולביטויים שבהסכם זה יהיו הפירוש והמשמעות כמפורט להלן אלא אם מצוין במפורש בהסכם אחרת:

"התרשים" - תרשים המבנה המצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו כנספח 1 שלו.

"המבנה" - או "הנכס" - נכס בשטח של כ-6 מ"ר ברציף העלייה השנייה 20 בנמל יפו והכל כמפורט בתרשים.

"מטרת העסק" - ל- ..... בלבד. המפעיל לא יהיה רשאי לשנות את מטרת העסק, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

"העסק" - הפעלת המבנה לצורך מטרת העסק, וזאת בהתאם לאמור בהסכם זה ובהתאם לתנאים שיקבעו ברישיון העסק שיתקבל מעיריית תל-אביב-יפו ובכל היתר ו/או רישיון רלבנטי אחר.

"המנהל" - סמנכ"ל החברה, או אדם שמונה על-ידיו לצורך זה.

"צמוד למדד" - כל תשלום החל לפי הסכם זה יהיה צמוד לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לפי הסכם זה ביחס למדד הבסיס.

"מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של חודש פברואר 2018, שפורסם ביום 15.3.2018.

"ריבית מרבית" - כל תשלום החל על המפעיל לפי הסכם זה שיבוצע לאחר המועד שנקבע בהסכם זה לתשלומו, יחייב את המפעיל גם בתשלום ריבית בשיעור

פריים + 8% לשנה, שתצטרף לקרן בתום כל חודש קלנדארי, ותגיע לחברה ללא צורך בהוכחת נזק.

"העירייה" - עיריית תל-אביב-יפו.

#### מבוא

**הואיל** ובמסגרת מטרותיה, החברה מעוניינת בפיתוח והפעלה של נכסים שבבעלותה ובהפעלתם;

**הואיל** והחברה ערכה מכרז פומבי דו-שלבי עם הליך תחרותי נוסף מס' 32/2017 להפעלת קיוסק/מזנון במבנה ברציף העלייה השנייה בנמל ביפו, והמפעיל הגיש במסגרת המכרז הצעה לשימוש בנכס המצורפת להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו כנספח "2";

**והואיל** וועדת המכרזים של החברה, בין היתר בהסתמך על הצהרות המפעיל, בחרה במפעיל כזוכה במכרז לצורך הפעלת הנכס כאמור;

**והואיל** וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות בקשר למתן הרשות להפעלת הנכס ומתוכו העסק כהגדרתו לעיל, והכל כמפורט בהסכם זה;

**והואיל** ובכפוף למילוי כל התחייבויות המפעיל לפי הסכם זה במלואן ובמועדן, הסכימה החברה להעניק לו רשות לשימוש בנכס (להלן - "רשות השימוש").

**לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

#### 1. תוקף המבוא, כותרות הסעיפים ונספחי ההסכם

- 1.1 המבוא, ההגדרות והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים וחלוקתם לא ישמשו לפרשנותו של הסכם זה, אלא לנוחיות הקריאה בלבד.
- 1.3 נספחי ההסכם המהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו הם כדלקמן:  
נספח 1 - התרשים.  
נספח 2- הצעת המציע במכרז ומסמכי המכרז.  
נספח 3 - אישור קיום ביטוחים.  
נספח 4 - קובץ הנחיות החברה להפעלת נכסים במרחב יפו העתיקה.

#### 2. מהות הזכות

- 2.1 החברה מעניקה בזה למפעיל זכות שימוש במבנה בלבד והכל לשם הפעלת העסק למטרת העסק בלבד (ולא לכל שימוש אחר) לפי הוראות הסכם זה והדין החל ולמשך תקופת השימוש כהגדרתה להלן.
- 2.2 המפעיל מסכים לקבל את רשות השימוש האמורה לעיל והוא מתחייב להשתמש בה כדי לנהל ולקיים את העסק למטרת העסק, וכל זאת במקצועיות, ברמה גבוהה, באופן רציף, בנאמנות ובמסירות במשך כל תקופת השימוש (כהגדרתה להלן).
- 2.3 מובהר ומודגש כי המפעיל רשאי לעשות שימוש במבנה בשלמותו ולשימוש מטרת העסק (כהגדרתה לעיל) בלבד, וכי הוא איננו רשאי לחלקו למספר עסקים שונים או שימושים שונים.

- 2.4 מוסכם במפורש כי אסור למפעיל להשתמש במבנה ו/או בכל חלק ממנו או בסביבתו למטרה אחרת ו/או נוספת, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. במידה והמפעיל יבקש לעשות שימוש במבנה לשימוש שאינו במסגרת מטרת השימוש, המפעיל יהיה רשאי לעשות כן אך ורק לאחר קבלת אישורה של החברה לכך מראש ובכתב. החברה תאשר או תדחה את בקשת המפעיל כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שהיא, והיא תהא רשאית אף להתנות את הסכמתה, ככל שתינתן, בתנאים לפי שיקול דעתה, והמפעיל מוותר בזה ויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בעניין זה.
- 2.5 למניעת כל ספק מובהר בזאת ומודגש כי זכות השימוש במבנה כפופה לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות כדין הדרושים לכך, ובכלל זה גם (אך לא רק) רישיון עסק והיתר לשימוש חורג (אם וככל שנדרש), כי אין במתן רשות החברה להפעלת העסק בהתאם להסכם זה, כדי להוות משום מצג כלשהו מצד החברה לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר, וכי האחריות לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות כאמור מוטלת על המפעיל, וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לכך.
- 2.6 המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב מפורשות כי מלבד זכות השימוש המפורטת והמוגדרת בהסכם זה, לא תהיה לו כל זכות שאינה מצוינת במפורש בהסכם זה. להסרת ספק מובהר בזה כי המפעיל אינו ולא יהיה בשום פנים דייר מוגן וחוקי הגנת הדייר לא יחולו עליו.
- 2.7 מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, המפעיל מתחייב כי השימוש שלו במבנה יהא בהתאם להוראות החברה וכי הפרה של הוראות החברה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

### 3. התחייבויות והצהרות המפעיל

המפעיל מתחייב מצהיר ומאשר כי:

- 3.1 הוא לא שילם לחברה ו/או לעירייה ו/או לאחר דמי מפתח או תשלום במקום דמי מפתח בקשר עם ההסכם או בקשר עם קבלת זכות השימוש במבנה.
- 3.2 כי על ההסכם והיחסים שבינו לבין החברה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 וכל תיקונים עתידיים באותן הוראות, והוא לא יהיה בשום נסיבות דייר מוגן במבנה.
- 3.3 כי כל שיפוץ, בניה, תוספות שיבצע המפעיל במבנה (במידה ויקבל את אישור החברה לכך מראש ובכתב) יהיו בבעלותה של החברה, כי הוא לא יזכה לכל תשלום ו/או הנחה ו/או דחייה ו/או השבה ו/או פטור מתשלום דמי השימוש בגינם. השיפוצים ו/או השיפורים ו/או התוספות הנ"ל גם לא יחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח.
- 3.4 כי הוא בעל כל האמצעים, כוח האדם המתאים, הניסיון, הידע, הכלים, הציוד והמומחיות לצורך הפעלת העסק.
- 3.5 כי ידוע לו והוא מסכים שהחברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן יהיו רשאים (אך בכל מקרה לא חייבים) לבצע עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או כל עבודה אחרת במבנה ו/או בסביבתם לפי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי, והמפעיל מוותר בזאת מראש על טענה ו/או תביעה

- ו/או דרישה ו/או זכות בעניין זה כלפי העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן.
- 3.6 כי הוא לא הורשע בהליך פלילי שיש עמו קלון. היה והמפעיל הינו תאגיד תחול ההצהרה לעיל על כל בעלי המניות והמנהלים של המפעיל כפי שיהיו מעת לעת בכפוף להוראות הסכם זה.
- 3.7 לנקוט, על חשבוננו, בכל הצעדים הנדרשים על מנת שהמבנה יעמוד בדרישות כל הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וכיוצ"ב.
- 3.8 כי כל השירותים שיינתנו במבנה ובעסק יינתנו במהלך כל השנה ולכלל הציבור ולא יוגבלו לאורחי המפעיל או לקבוצה מסוימת זו או אחרת, וזאת בשעות הפעילות המותרות למפעיל לפי ההיתר שיקבל, וכל דין.
- 3.9 כי יפעל בהתאם להנחיות בקובץ הנחיות החברה להפעלת נכסים במרחב יפו העתיקה המצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו כנספח 4.
- 3.10 כי בהפעלת העסק הוא אינו רשאי לגבות בגין המוצרים המפורטים בהמשך שבפיקוח, מחיר העולה על מחירי הפיקוח להלן או על המחיר העדכני שיתפרסם מעת לעת על-ידי העירייה:
- בקבוק מים (1/5 ליטר) - עד 6 ₪; קרטיב - עד 3 ₪; פיתה/כריך עם חומס אשר לא יפחת מ- 170 גר' - עד 12 ₪.
- 3.11 בניהול המבנה והעסק, יקיים ויכבד המפעיל כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם המנהל.
- 3.12 לא יעסיק בעסק עובדים זרים אלא בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התש"ט-1959, התקנות והצווים שמכותו ובהתאם לכל דין ו/או הנחייה אחרים בעניין זה.
- 3.13 כי כל השירותים שיינתנו על-ידיו לפי ההסכם יהיו ברמה גבוהה ובמחירים סבירים וכן כי ימלא אחר הוראות כל דין ביחס למחירי מצרכים ו/או שירותים הנמכרים ו/או ניתנים על-ידיו.
- 3.14 כמו כן, ידוע למפעיל כי מכירתם של פריטים אסורים לפי רישיון העסק ו/או הדין תהווה הפרה יסודית של ההסכם והמנהל יהא רשאי לאסור על מכירתם. כמו כן, רשאית החברה לאסור העסקתם של עובדים אשר לפי שיקול דעתה לא ימצאו מתאימים והמפעיל מתויב לפעול באופן מיידי לביצוע הוראות החברה בעניין זה וכל ההוצאות והתוצאות של החלפת העובדים יחולו במלואן על המפעיל.
- 3.15 לנהל את העסק לפי תנאי הרישיון שיקבל או התנאים שתציב העירייה ו/או הרשויות הנוגעות בדבר לשם הפעלת וניהול העסק ולבצע על חשבוננו את כל ההתאמות שיידרשו לצורך כך, אם וככל שיידרשו. המפעיל יודע ומאשר כי הסכמתה של החברה לניהול העסק במבנה אינה מקנה ולא תקנה לו את הרישיון הנחוץ לצורך הפעלת העסק.
- 3.16 כי גם אם הוא לא ישתמש ו/או ימנע ממנו השימוש במבנה ו/או להפעיל את העסק, באופן מלא ו/או חלקי, מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב אי מתן רישיון עסק, גם שלא באשמת המפעיל ו/או מניעה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות ו/או משום צו משפטי, המפעיל עדיין יהיה חייב בהתחייבויותיו לפי הסכם זה לרבות בתשלום דמי השימוש עד לתום



תקופת ההסכם, גם בגין התקופה בה לא השתמש במבנה עקב המניעה כאמור, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה. מובהר למען הסר ספק כי החברה לא בדקה ולא ביררה האם ניתן לקבל למבנה רישיון עסק למטרת השימוש ובכלל, והאחריות המלאה והבלעדית לכך היא של המפעיל.

3.17 כי ישיג את כל האישורים והרישיונות וההיתרים הנדרשים ו/או שידרשו ממנו על-פי כל דין לצורך הפעלת העסק במבנה, לרבות (אך לא רק) רישיונות עסק וינקוט בכל הצעדים הנדרשים על-מנת שהמבנה יעמוד בדרישות הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וכיוצ"ב. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שעל החברה לא תחול כל חבות ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות ו/או ההוצאות ו/או קבלת האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הנ"ל. המפעיל מצהיר כי הוא ביצע את כל הבדיקות הדרושות לו לצורך החלטה האם ניתן לקבל את כל ההיתרים הדרושים לפי כל דין להפעלת העסק במבנה, לפני הגשת הצעתו במכרז והוא מוותר בזה וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בקשר עם הפעולות, ההוצאות וקבלת האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות כאמור לעיל.

3.18 כי ינקוט על חשבונו, בכל הצעדים הנדרשים על-מנת שהמבנה והעסק שהוא יפעיל בו יעמדו בדרישות כל הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וחוק שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלויות, תשנ"ח-1988 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן - "חוק הנגישות"). מודגש, כי אחריות המפעיל לביצוע התאמות נגישות בהתאם לפי חוק הנגישות והתקנות שהותקנו מכוחו חלות הן בנוגע להתאמת המבנה באופן פיזי לגישה של בעלי מוגבלויות, והן בקשר להתאמת השירותים שהוא מספק בעסק שיפעיל במבנה לבעלי מוגבלויות.

3.19 עוד מובהר, כי החברה תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או חלקה לצורך קבלת הפיצוי כאמור. היה ועשתה כן החברה, ישוב וישלם המפעיל את הערבות הבנקאית לגובהה המקורי בהתאם להסכם

3.20 כי עובדיו יהיו נקיים, מסודרים ולבושים בתלבושת הולמת, וכי הם יודרכו על-ידיו במתן שרות אדיב ויעיל ללקוחות.

3.21 לציית להוראות המנהל והאנשים שימונו על-ידיו, ובין השאר, בכל הנוגע לשמירה על הסדר והניקיון, רמתו וטיבו של השירות.

3.22 כי אין לו זכות לבלעדיות בנוגע להפעלת העסק וכי החברה רשאית להתיר לצדדים שלישיים להקים עסקים דומים ו/או זהים ו/או מתחרים בסמוך למבנה והכל מבלי להודיע למפעיל מראש ו/או בכלל.

3.23 לשמור על הסדר הטוב וניקיון מוחלט של המבנה וסביבתו ובכלל זה במקומות בהם הוא יחזיק, ימכור או ישווק מצרכים, סחורה, אריזות כלים וציוד וכיוצ"ב, ככל שיהיו חלק מהשימוש המותר לו לפי הסכם זה.

3.24 לקיים, על חשבונו, דרישות כל דין, כולל השגת רישיונות בכלל, בכלל זה רישיונות עסק מתאימים, לשמור על חוקי העזר, תקנות והוראות של העירייה וכל רשות ממשלתית, לשלם לרשויות במשך כל תקופת ההסכם את כל המיסים, האגרות והתשלומים המגיעים להן בגין העסק ו/או בעקבות הפעילות שהמפעיל יקיים ומנהל במבנה כולל התשלומים עבור חשמל, מים, טלפון, אגרות, ארנונה, היטלים וכיוצ"ב.

- 3.25 היה והמפעיל לא יסלק איזה מהתשלומים מיד לפי דרישת הרשות המוסמכת ו/או דרישת החברה, הרי שמבלי לגרוע מחובתו זו, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לסלק חשבונות אלה על חשבון המפעיל, והמפעיל יהיה חייב להחזיר לחברה את מלוא הכספים אשר שולמו על-ידיה לכיסוי איזה מתשלומי המפעיל כאמור מיד ולא יאוחר מתום 3 ימים מתאריך דרישתה הראשונה של החברה.
- 3.26 לצורך ביצוע התשלומים כאמור החברה תהא, בין היתר, רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, כהגדרתה בהמשך. מודגש בזה כי רישומי הרשות המוסמכת בדבר החוב שבו מדובר יהוו ראיה סופית ותלוטה מבחינתה של החברה לצורך ביצוע התשלום במקום המפעיל כאמור בסעיף זה, ולמפעיל לא תהא במקרה כזה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין. למען הסר כל ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המפעיל לטעון כנגד החוב ו/או שיעורו כלפי הרשות המוסמכת, וויתור הטענות לפיו הוא כלפי החברה ומי מטעמה, בלבד.
- 3.27 לא לעשות, להתיר ולאפשר הן במישרין והן בעקיפין, פרסום או פרסומת כולל תליות הודעות, מודעות, כרזות, דברי פרסום ו/או פרסומת אחרים בדפוס, כתב, באמצעי תאורה, באמצעי קולי ו/או חזותי ו/או בכל דרך אחרת. המפעיל יהיה רשאי להתקין שילוט של העסק על המבנה עצמו, בכפוף לכך שיקבל את כל ההיתרים הנחוצים לפי כל דין, וישלם כל תשלום ואגרה בגינן וכן יקבל את אישור החברה לצורת השילוט ולתוכנו מראש ובכתב.
- 3.28 כי המבנה נמסר לשימוש במצבו "AS IS", כי ביקר, ראה ובדק את המבנה ומערכתיו מבחינה פיזית ותכנונית ואת המצב, הדרישות והתנאים התכנוניים והסטטוטוריים לקבלת ההיתרים לפי כל דין לתפעול המבנה ולהפעלת העסק בו וכן כי בדק את תנאי המקום, לרבות דרכי הגישה, המעבר והיציאות, וכי הוא מצאם, לאחר שברשותו כל המידע הרלבנטי, מתאימים למטרות שבגינן מוענקות לו רשות השימוש לפי ההסכם.
- 3.29 כי לא נעשה בפניו מצג כלשהו על-ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ולא ניתנו לו הבטחות כלשהן על-ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן זולת האמור בהסכם זה והוא מוותר ויתור גמור ומוחלט ובלתי חוזר על כל טענה לרבות טענות על קיומם של כל פגם (כולל פגם נסתר), אי התאמה, חסרון, הסתמכות, הגבלות או מגבלות בקשר אליהן, ועל כל הסעדים המוענקים בגינם, כולל אלה שבחוק השכירות והשאילה תשל"א-1971 ובכל חוק אחר.
- 3.30 כי לא יבצע כל שינוי או תוספת מכל סוג שהוא במבנה ללא הסכמת החברה בכתב ומראש וללא קבלת ההיתרים הנדרשים לפי כל דין מהרשויות הנוגעות בדבר שינויים או תוספות שיעשו ללא קבלת רשות והיתר כדין. מובהר כי במידה ולמרות האמור לעיל, המפעיל יבצע שינוי או תוספת כאמור שלא בהסכמת החברה ובהיתר כדין, תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי להחליט על הריסת השינויים על חשבון המפעיל ובכלל זה היא גם תהא רשאית (אך לא חייבת) להורות למפעיל להרוס את השינויים או להרוס אותם בעצמה (על חשבון) לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של 14 ימים מראש, ולצורך כך היא תהא רשאית להיכנס למבנה ולהכניס פועלים, עובדים וכלים, כולל לאותם חלקים שבהם ינהל המפעיל את עסקיו או שיהיו בחזקתו.
- 3.31 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל יהא רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים במבנה שהם דקורטיביים ואינם דרושים היתר ו/או רישיון - ככל שמדובר בעבודות ו/או בשינויים קבועים, הם יבוצעו באישור מוקדם ובתאום עם החברה. העבודות האמורות ייעשו על חשבון של המפעיל והוא לא יהיה

זכאי לקבל ו/או לתבוע ו/או לנכות כל סכום בגין השקעותיו אלו, יהא היקפם אשר יהא.

3.32 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי לחברה הזכות הבלעדית לדרוש כי כל שינוי בניה ו/או שיפוצים ו/או ותוספות שנעשו במבנה, בין אם בהרשאת החברה ובין אם לאו, יישארו במבנה לאחר תום ההסכם, מכל סיבה שהיא, ולמפעיל לא תהיה זכות לדרוש כל תמורה ולא תהיה לו כל תביעה או טענה כלשהיא כלפי החברה בגין כך או בקשר לכך.

3.33 כי ידוע לו והוא מסכים שהחברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ביצעו, מבצעים וכן יהיו רשאים (אך בכל מקרה לא חייבים) לבצע בעתיד עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או בינוי ו/או כל עבודה אחרת בסביבת המבנה ו/או בחזיתות המבנה ו/או בחלק מהם לפי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי, לרבות עבודות הריסה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או שיקום של המתחם ו/או חלק ממנו ו/או תשתיות שלו ו/או של חזיתות המבנה ו/או של יחידות השכרה הסמוכות למבנה בלי שום הגבלה לסוג העבודות או למשך ביצוען ו/או למועד תחילתן ו/או סיומן (להלן בסעיף קטן זה - "העבודות"). בחתימתו על הסכם זה המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי בתקופת ביצוע העבודות, קיימת אפשרות ממשית שתיגרם לו אי נוחות ו/או הפרעה ו/או פגיעה ו/או נזק ו/או ירידה ברווחים מהעסק שהוא יפעיל במבנה. בכל מקרה של ביצוע עבודות כאמור, מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם החברה ו/או העירייה ו/או מבצעי העבודות מטעמן ולהימנע, במישרין ו/או בעקיפין, מכל הפרעה ו/או עיכוב ו/או עצירה ו/או הפסקה בכל דרך אחרת של העבודות. המפעיל מצהיר ומתחייב כי ידוע לו, כי הסכמת החברה למתן זכות שימוש למפעיל במבנה התבססה, בין היתר, על התחייבותיו בנוגע לעבודות. בחתימתו על הסכם זה המפעיל מוותר מראש, ויתור מלא, סופי, גמור, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן (כולל המבטחים שלהן) בגין העבודות ו/או בקשר אליהן, גם בנוגע לעבודות שכבר בוצעו, וגם עבודות שיבוצעו בעתיד לרבות בכל מקרה שבו העבודות תגרומו למפעיל לנזק ו/או הפרעה ו/או הפסד רווחים ו/או אי נוחות ו/או פגיעה בהפעלת העסק במבנה במהלך ביצוע העבודות.

3.34 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שאם כתוצאה ישירה מביצוע העבודות יהיה על המפעיל לסגור את העסק אותו מפעיל מהמבנה או לפנות את המבנה, יחולו ההוראות הבאות:

3.34.1 המפעיל לא ישלם דמי שימוש (ואך ורק אותם) לחברה לכל אורך התקופה בה העסק אותו הוא מפעיל מהמבנה לא יהיה פעיל או במידה והמפעיל נאלץ לפנות את המבנה וטרם חזר אליו.

יובהר כי לצורך האמור בסעיף זה הקביעה בדבר מועד סגירת העסק, (ובכלל זאת האם נדרש כלל לסגור את העסק כתוצאה מביצוע העבודות), ופתיחתו המחודשת לעניין גביית דמי השימוש תהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

3.34.2 ככל שהעסק אותו מפעיל המפעיל מהמבנה יהיה סגור למעלה מ- 30 יום או המפעיל יפנה את המבנה לתקופה של למעלה מ-30 יום, יהא זכאי המפעיל בנוסף לפטור מדמי השימוש, להארכת תקופת ההתקשרות בין הצדדים, בהתאמה לכל התקופה בה העסק לא היה פעיל ו/או המפעיל לא שהה במבנה, וזאת החל מהיום הראשון.

3.34.3 במקרה שבו יאלץ המפעיל לפנות את המבנה ורק במקרה כזה, תהא רשאית החברה לאפשר לו בנוסף ובכפוף לכל האמור לעיל,

גם תקופת פטור נוספת מתשלום דמי השימוש (ומהם בלבד) לצורך תקופת התארגנות לחזרה למבנה.

יובהר כי ההחלטה אם ליתן פטור נוסף מתשלום דמי השימוש כאמור בסעיף 3.34 זה, ולאיזה פרק זמן יש ליתן אותו, תהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

3.34.4 בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר ומצהיר המפעיל כי מעבר למפורט לעיל הוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או הטבה ו/או טובת הנאה ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא בקשר ו/או בגין נזקים נטענים הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לביצוע העבודות.

3.35 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף לו בעצם חתימתו על הסכם זה מצהיר המפעיל כי ידוע לו שהחברה מתקשרת עמו בהסכם זה, בין היתר, על בסיס התחייבויותיו בקשר לביצוע העבודות כמפורט בסעיף זה.

3.36 למניעת ספק מובהר כי המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות החברה וכי אי ביצוע הוראות ו/או אי תשלום לפי דרישת החברה תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

3.37 כי ידוע לו שבמידה ויורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה ו/או אשר התרחשה במבנה תהא רשאית (אך לא חייבת) החברה להודיע על ביטולו של הסכם זה. בהתאם לאמור מתחייב המפעיל להודיע להחברה באופן מיידי וללא דיחוי, במקרה שבו יורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה ו/או התרחשה במבנה.

3.38 יובהר כי היה והמפעיל הינו תאגיד משפטי תחול ההוראה ולרבות ההתחייבות כמפורט בסעיף 3.37 לעיל גם על כל בעלי המניות או השותפים, לפי העניין והדירקטורים או בעלי התפקידים במפעיל, כפי שיהיו נכון למועד ההרשעה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי חלף ביטול ההסכם, ובמקרה של בעל מניות או שותף או דירקטור או בעל תפקיד יהיה רשאי המפעיל להודיע להחברה כי אותו בעל מניות או אותו שותף מכר או ויתר או העביר את אחזקותיו במפעיל לצד שלישי שיאושר מראש על-ידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה, ואותו דירקטור או בעל תפקיד התפטר או סיים את כהונתו במפעיל. הודעה כאמור תינתן על-ידי המפעיל בתוך 7 ימי עסקים מפנייתו של החברה. במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, מתחייב המפעיל לפנות את המבנה בתוך 30 יום ממועד ההודעה כאמור, ולהחזירו לחזקת החברה בהתאם להוראות הסכם זה. בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר המפעיל מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לביטול ההסכם בנסיבות המתוארות לעיל.

3.39 כי ידוע לו שהחברה מתקשרת עימו בהסכם זה, על בסיס התחייבויותיו והצהרותיו במסגרת סעיף 3 זה.

#### 4. תקופת ההסכם

4.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה ונספחיו, רשות השימוש המוענקת למפעיל לפי הסכם זה הינה לתקופה קצובה של 5 שנים מיום ..... ועד ליום ..... (להלן - "תקופת השימוש").

4.2 הצדדים לא יהיו רשאים, להביא הסכם זה לידי גמר לפני תום תקופת השימוש. כל הפסקת שימוש במבנה ו/או פינויו על-ידי המפעיל לפני

המועד הנ"ל לא ישחררו את המפעיל מהתחייבויותיו לפי הסכם זה לרבות התחייבויותיו לשלם לחברה את דמי השימוש כהגדרתם להלן, וכן לשלם לכל צד שלישי כל תשלום החב על המפעיל לפי הסכם זה ו/או כל דין.

4.3 רשות השימוש לפי הסכם זה תפוג או תבטל בתום תקופת השימוש או קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה והמביא לביטול ההסכם או לסיומו המוקדם.

## 5. דמי השימוש

בגין קבלת זכות השימוש כאמור בהסכם זה, המפעיל ישלם לחברה את התשלומים המפורטים להלן:

5.1 תמורת זכות השימוש במבנה כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לחברה דמי שימוש חודשיים בסכום של ..... ₪ ( ) (שקלים חדשים) צמודים לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס, או סך השווה ל-7% ממחזור המכירות השנתי של העסק, לפי הגבוה מביניהם בתוספת מע"מ (להלן - "דמי השימוש").

5.2 לצורך חישוב דמי השימוש מתחייב המפעיל להמציא לחברה לכל המאוחר עד ליום 31.3 של השנה העוקבת, דו"ח מאושר על ידי רו"ח מבקר של מחזור ההכנסות השנתי של העסק (להלן - "דו"ח המכירות").

5.3 החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לבקר את דו"ח המכירות באמצעות רו"ח מטעמה, כאשר במקרה של סתירה בין דו"ח המכירות לבין דו"ח המכירות מטעמה של החברה, דו"ח המכירות של החברה יגבר.

5.4 לצורך הבדיקה כאמור מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם החברה ולהעביר לעיונה כל מסמך אשר יידרש על ידה.

5.5 בתוך 7 ימי עסקים מתום הבדיקה כאמור ובכפוף לתוצאותיה, מתחייב המפעיל להשלים את ההפרש בין דמי השימוש השנתיים ששולמו על-ידיו לבין הסך השווה ל-7% ממחזור המכירות השנתי של העסק.

5.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי במידה ומכל סיבה שהיא, המפעיל לא יעביר את דו"ח המכירות במועד הנקוב לעיל, תתייחס החברה אל המפעיל כמי שדו"ח המכירות של העסק או העסקים המנוהלים מהמבנה עבור אותה שנת השימוש, גבוה בסך השווה ל-100% מדמי השימוש.

5.7 במקרה כאמור המפעיל מסכים ומתחייב לשלם לחברה תוספת השווה ל-100% מדמי השימוש עבור אותה שנת שימוש. כמו כן, החברה תהיה רשאית לחלט את הסכום דנן מתוך הערבות הבנקאית.

5.8 לחילופין בלבד, ובמקרה שבו סרב המפעיל להעביר לחברה את דו"ח המכירות כאמור לעיל, שומרת לעצמה החברה את הזכות לקבוע בעצמה את מחזור המכירות השנתי של העסק, וזאת במקום לגבות דמי השימוש הגבוהים בסך השווה ל-100% מדמי השימוש.

5.9 במקרה שבו תבחר החברה לקבוע בעצמה את מחזור המכירות היא תיעזר במומחה מטעמה לצורך זה. בהתאם לאמור, המפעיל מתחייב לשלם את דמי השימוש שייקבעו על בסיס חוות-דעת איש המקצוע כאמור מיד עם דרישת הראשונה של החברה, ללא זכות ערעור או השגה.

- 5.10 "הכנסות" לצרכי סעיף זה משמע כל תמורה, תקבול והכנסה, מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים על-ידי המפעיל והנובעים ממכירתיו ו/או מהעסקים שהוא מנהל במבנה ו/או מפעולותיו במבנה, לרבות תקבולים הנובעים ממתן שירותים או טובין כלשהם, בין אם הם ניתנים במבנה ובין אם הם נמסרים או ניתנים בדרך של הפניית לקוחות מהמבנה לקבלת השרות או הטובין במקום אחר, לרבות תקבולים ו/או הכנסות המתקבלים ממכירה באשראי ו/או בכרטיסי אשראי, המתאות שי, המחאות מתנה, תלושי מכירה וכיו"ב.
- 5.11 מכירות ו/או שירותים שתמורתם נתקבלה בכרטיסי אשראי או בשיק דחוי תירשמה על-ידי המפעיל כחלק מן הפדיון ביום המכירה או מן השירות, דהיינו ביום החתימה על טופס כרטיס אשראי או יום קבלת השיק.
- 5.12 למרות האמור לעיל, ההכנסות לא יכללו כספים ששולמו בשל סחורה שנמכרה והוחזרה על-ידי הלקוחות, ובלבד שהחוזר ללקוחות כספם ותקבול שנתקבל מספקים בשל סחורה שהוחזרה להם.
- 5.13 תשלום המע"מ בגין דמי השימוש יחשב לכל דבר ועניין כחלק מדמי השימוש. בסמוך לאחר קבלת דמי השימוש תמציא החברה למפעיל חשבונית מס בהתאם לחוק.
- 5.14 דמי השימוש, כערכם מדי שנה, בתקופת השימוש ישולמו כל שנה מראש. המפעיל ימסור בתחילת כל שנה לחברה 12 צ'קים, האחד בר-פירעון מידי ואחד-עשר נוספים עתידיים עד ל-10 בכל חודש לכיסוי דמי השימוש לכל חודש שימוש מראש בכל פעם או באמצעות כרטיס אשראי עד ל-12 תשלומים שווים.
- 5.15 דמי השימוש יוצמדו לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה לעיל (להלן - "הפרשי הצמדה"), ואחת לשנה, ייערך חישוב של הפרשי הצמדה כאמור, ככל שהיו כאלה, ובהתאם לחישוב הזה המפעיל ישלם לחברה את הפרשי הצמדה כאמור ביחד עם תשלום דמי השימוש בגין השנה שאחרי השנה שבגינה נערך החישוב.
- 5.16 רק פירעון המחאות כאמור במלואן ובמועדן ותשלום הפרשי הצמדה כאמור ייחשב תשלום דמי השימוש בהתאם להוראות ההסכם.
- 5.17 מוסכם על הצדדים כי החברה תהיה רשאית לדרוש את גביית דמי השימוש באמצעות הוראת קבע בנקאית (להלן - "הוראת הקבע"), אם וכאשר תמצא לנכון לעשות כן ולפי שיקול דעתה הבלעדי. המפעיל מתחייב בזה לחתום על כל המסמכים הנדרשים ו/או שידרשו לצורך גביית דמי השימוש באמצעות הוראת הקבע כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.
- 5.18 הצדדים מסכימים כי תשלום דמי השימוש במלואם ובמועדם הינו מעיקרי ההסכם, הינה תנאי עיקרי ויסודי להסכם וכל איחור בתשלום מעבר ל-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על ביטול ההסכם והמפעיל יידרש לפנות את המבנה כמפורט בסעיף 11 להלן. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו יחויב המפעיל בתשלום ריבית מרבית, כהגדרתה במבוא להסכם זה, על כל איחור בתשלום.
- 5.19 המפעיל מצהיר כי קביעת הריבית ודרך חישובה כאמור לעיל נעשתה על דעתו והיא מהווה פיצוי מוסכם מראש בגין כל איחור של תשלום כמפורט בהסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל פיצוי או סעד אחר שעומדים לזכות

החברה מכח החוק או מכח הסכם זה. מוסכם כי פיצוי זה יינתן ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מאיחור בתשלום דמי השימוש.

5.20 מובהר בזאת מפורשות כי היה והמפעיל יפר הסכם זה בהפרה אשר תקנה לחברה את הזכות לבטלו והחברה עשתה כן, הרי שלא יהא בביטול ההסכם כאמור ובסילוק ידו של המפעיל מהמבנה משום פגיעה ואו גריעה מהתחייבותו של המפעיל, לשלם לחברה את דמי השימוש וכל תשלום אחר החל עליו לפי הסכם זה במלואם ובמועד, עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.

## 6. שמירת המבנה וסביבתו

6.1 המפעיל מתחייב להשתמש במבנה ו/או בשטח הסמוך אליו, ככל שיועמד לרשותו על-ידי החברה, באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונם ועל ניקיון סביבתם לרבות טאטוא, שטיפה, איסוף אשפה ופינויה למאגר מוסדר וזאת במשך כל היום ובתום כל יום פעילות ולמנוע כל קלקול וכל נזק למבנה ו/או לסביבתו ו/או מהם, וכן לתקן כל קלקול ו/או נזק למבנה ו/או לסביבתו להוציא אך ורק נזק או קלקול שסיבתם בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר ולהישמע להנחיות החברה ו/או מי מטעמה.

6.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לתזק את המבנה וכן את כל שבו באופן שוטף ולשלם במהלך תקופת השימוש ותקופת השימוש הנוספת (אם מומשה האופציה) את כל ההוצאות החלות ו/או הנובעות מהשימוש במבנה ו/או הדרושות לאחזקתו ו/או תיקון נזקים שנגרמו לו ו/או להפעלתו ו/או למערכות שהותקנו בו על-ידי החברה ו/או המפעיל ללא יוצא מן הכלל ומכל מין וסוג שהוא.

6.3 לא ביצע המפעיל כל תיקון שהיה חייב בו כאמור, תהיה החברה רשאית, אך לא מחויבת, לעשות כך על חשבון המפעיל ובכל מקרה יהיה המפעיל חייב לפצות את החברה באופן מלא עבור כל נזק, קלקול אובדן והשחתה כאמור.

6.4 החברה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד שיגרמו למפעיל ו/או לעסקו ו/או לרכושו לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת החברה למבנה למטרות אחזקה. המפעיל מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי החברה.

## 7. יחסי שכנות

המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי בסמיכות למבנה ישנם עסקים אחרים, דירות ובתי מגורים. בהתאם לכך, המפעיל:

7.1 מוותר מראש וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בקשר עם זהות ואופי העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים בסמיכות למבנה לרבות הפרעות העוללות לנבוע להפעלת העסק כתוצאה מהפעלתם של אלה.

7.2 מצהיר ומתחייב כי באחריותו לנקוט בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע יציאת רעש מהמבנה ו/או הפרעה לנכסים סמוכים ו/או לגרימת מטרדים, וכן כי אין לו, ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות כנגד החברה בשל כל הפרעה ו/או חדירת רעש מנכס סמוך או מנכסים סמוכים.

## 8. אחריות ושיפוי

- 8.1 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או כלפי העירייה ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למבנה ולצמודותיו ולמערכותיו בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה.
- 8.2 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או כלפי העירייה ו/או עובדיהן לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחברה ו/או לעירייה, עובדיהן והבאים מטעמן ו/או לעובדי המפעיל ו/או לקבלני משנה מטעם המפעיל ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם הנובע בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה ומפעילותו.
- 8.3 המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור של המפעיל והוא פוטר את החברה ו/או את העירייה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בודון.
- 8.4 המפעיל פוטר בזאת את החברה ו/או את העירייה ו/או עובדיהן מכל אחריות לנזקים להם אחראי המפעיל כאמור לעיל, ומתחייב לשפות ולפצות את החברה ו/או את העירייה וכל הפועל בשמן ומטעמן, לפי דרישתן הראשונה בכתב, על כל תביעה שתיתבע מי מהן ו/או כל סכום שמי מהן תחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר המפעיל אחראי להם. החברה תודיע למפעיל על תביעות ו/או דרישות כאמור כלפי החברה ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על החברה ו/או על העירייה מפניהן.
- 8.5 המפעיל מתחייב לתקן כל נזק שיגרם לשטח המוקצה לצמודותיו ומערכותיו לסביבתו להם אחראי המפעיל כאמור לעיל לפי דרישה ראשונה בכתב של החברה.

## 9. ביטוח

- מבלי לגרוע מאחריותו על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים את הביטוחים הבאים:
- 9.1 מבלי לגרוע מאחריותו של המפעיל על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים על חשבונו, למשך כל תקופת השימוש ותקפות השימוש הנוספת ככל שתהיה, את הביטוחים בהתאם לתנאים ולסכומים שלא יפחתו מהמפורט באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה כנספח "3" והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן - "ביטוחי המפעיל" ו- "אישור עריכת הביטוח", בהתאמה, לפי העניין).
- 9.2 למען הסר ספק, מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי המפעיל הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפעיל. המפעיל מצהיר ומאשר כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 9.3 ביטוחי המפעיל יהיו קודמים לכל ביטוח שייערך על-ידי החברה ו/או העירייה.
- 9.4 המפעיל מתחייב למלא אחר כל תנאי הפוליסות הנערכות על-ידי, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדס ולוודא כי ביטוחי המפעיל יחודשו מעת לעת, לפי הצורך, ויהיו בתוקף לאורך כל תקופת ההסכם.



- 9.5 עם חתימת ההסכם מתחייב המפעיל להציג בפני החברה את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי מבטחיו.
- 9.6 מיד בתום תקופת הביטוח, ימציא המפעיל לידי החברה אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין חידוש תוקף ביטוחי המפעיל לתקופת ביטוח נוספת, ומידי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף.
- 9.7 כן מתחייב המפעיל לגרום לכל שינוי שיידרש על-ידי החברה ו/או העירייה באישור עריכת הביטוח כאמור, על מנת להתאימו להתחייבויותיו על-פי הסכם זה. ואולם, מובהר כי אין בעריכת ביטוחי המפעיל ו/או בזכות הביקורת הנתונה לחברה ו/או לעירייה ביחס לאישור עריכת הביטוח ו/או לביטוחי המפעיל, טיבם, היקפם, תוקפם או היעדרם, כדי לגרוע מאחריות המפעיל ו/או מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.
- 9.8 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי המצאת אישור עריכת הביטוח הינו תנאי מתלה לקבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת כל רכוש למושכר (למעט רכוש המבוטח במסגרת ביטוח העבודות), והחברה תהא רשאית למנוע ממנו את החזקה במושכר ו/או הכנסת רכוש כאמור במקרה בו אישור עריכת הביטוח לא הומצא במועד.
- 9.9 כן מצהיר המפעיל כי ידוע לו כי אי המצאת אישור עריכת הביטוח במועד לא יגרע מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה לרבות כל חובת תשלום, והמפעיל מתחייב לקיים את התחייבויותיו על-פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, אף אם נמנעה ממנו החזקה במושכר ו/או הכנסת רכוש למושכר.
- 9.10 המפעיל פוטר את החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמם וכן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במקום נכלל פטור מקביל לטובת המפעיל, מאחריות לכל אובדן ו/או נזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על-פי ביטוחי הרכוש והאובדן התוצאתי כמפורט בסעיפים (1) ו-(4) לאישור עריכת הביטוח (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית), ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנ"ל בגין כל אובדן ו/או נזק כאמור; האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 9.11 המפעיל מתחייב שלא לעשות ולא להתיר לבאים מטעמו לעשות כל מעשה או מחדל אשר יש בהם כדי להגדיל את הוצאות הביטוח החלות על החברה ו/או על העירייה ו/או על בעלי הזכויות האחרים.
- 9.12 במידה והחברה ו/או העירייה יחויבו בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו של המפעיל, מתחייב המפעיל לשלם לחברה ו/או לעירייה את התוספת האמורה, מיד עם דרישתן הראשונה.

## 10. בטחונות

- 10.1 מבלי לפגוע בכל סעד אחר הנתון לחברה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין ולהבטחת מילוי כל התחייבויותיו של המפעיל לפי הסכם זה במלואן ובמועדן ובייחוד למילוי התחייבויות המפעיל לתשלומים המגיעים לחברה או לעירייה לפי הסכם זה, המפעיל ימציא לחברה עם חתימת ההסכם ערבות בנקאית אוטונומית וללא תנאי לתקופה שתתחיל עם חתימת ההסכם ותהא בתוקף עד 3 חודשים לאחר תום תקופת השימוש ו/או תקופת השימוש הנוספת לפי העניין, כהגדרתן בסעיף 4 לעיל, הערבות תהיה של המפעיל בלבד או של מי מיחידו (להלן - "הערבות").

- 11.3 בביצוע הפינוי לא תהיה החברה אחראית כלפי המפעיל בגין כל נזק או אובדן שיגרמו לו ו/או לציוד שלו ו/או לרכושו. בביצוע הפעולות הנ"ל תפעל החברה כשלוחת המפעיל.
- 11.4 ההסכם יפקע בתום תקופת השימוש ו/או תקופת השימוש הנוספת, ובכל מקרה שהמפעיל יפר את ההסכם או תנאי מתנאיו. במקרה כזה החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על גמר ההסכם מיד גם לפני תום תקופתו. בכל אחד מהמקרים האמורים יהיה על המפעיל לפנות את המבנה ולמסור את החזקה הייחודית בו לחברה בתוך 10 ימים ממועד ההודעה כאמור.
- 11.5 לא פינה המפעיל את המבנה כאמור לעיל רשאית החברה לעשות שימוש בזכותה לפי האמור בסעיף 11.2 לעיל.
- 11.6 מובהר ומוסכם בזאת כי פינויו של המפעיל לפי סעיף 11.2 לעיל לא יפגע בהתחייבותו לשלם לחברה את מלוא דמי השימוש עבור מלוא תקופת השימוש ו/או תקופת השימוש הנוספת לפי העניין, ודמי השימוש בגין התקופה שלאחר ביטול רשות השימוש יזקפו על חשבון נזקי החברה הנובעים מהפרת ההסכם על-ידי המפעיל.

## 12. סעדים

- 12.1 לחברה תעמוד הזכות לקיזוז סכומים המגיעים לה לפי הסכם זה, ולפי כל הסכם אחר בינה לבין המפעיל ו/או מי מיחידיו.
- 12.2 המפעיל מוותר במפורש ובלתי חוזר על הזכות לקיזוז בכל הקשור להסכם.
- 12.3 הנזק המוערך והמוסכם מראש על-ידי הצדדים שיגרם לחברה במקרה של אי פינוי המבנה במועד כאמור בהסכם זה ו/או כל דין הוא סכום בשקלים חדשים השווה לדמי השימוש השנתיים באותה עת חלקי 365 כפול 4 צמוד לעלויות במדד הבסיס לכל יום של פיגור בפינוי (להלן - "**הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי**"). מוסכם כי במידה ויאחר המפעיל בפינוי המבנה לאחר שנדרש לעשות כן בכתב לפי הסכם זה ו/או כל דין, ישלם המפעיל לחברה את הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי כפול מספר הימים אשר בהם התעכב הפינוי, וזאת בתוספת לתשלום דמי השימוש עבור התקופה שבה המבנה לא פונה (אם זה בתקופת השימוש ו/או בתקופת השימוש הנוספת) או בתוספת לתשלום דמי שימוש ראויים שיהיו שווים לחלק היחסי של דמי השימוש במידה ואי הפינוי הוא לאחר תום תקופת השימוש ו/או תקופת השימוש הנוספת (אם הוא ארכה), וזאת בנוסף לכל סעד אחר השמור לחברה לפי ההסכם והדין, וללא כל צורך בהוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מאיחור בפינוי המבנה.
- 12.4 מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לחברה לפי הסכם זה ו/או כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל הפרה של הוראות החברה ו/או מי מטעמה, החברה תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל של 500 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. בכל מקרה שבו הפרה כאמור לא תתוקן תוך פרק זמן של 24 שעות מעת שניתנה למפעיל הודעה על כך מהחברה ו/או במקרה שבו המפעיל הפר מעל לשלוש פעמים את הוראות החברה, יעמוד הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה על סכום של 1,000 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת הוראות החברה.

12.5 כאמור בסעיף 9 להסכם זה, החברה רשאית (אך לא חייבת) לרכוש את הפוליסות הנזכרות שם או לשלם את תשלומי הפרמיות במועדיהן, אם ובמידה והמפעיל לא עשה כך, על חשבון המפעיל. במקרה כזה על המפעיל לשפות את החברה בכל סכום שתוציא בצרוף ריבית מרבית, כהגדרתה במבוא להסכם זה.

12.6 היה ויוצא צו פירוק נגד המפעיל, או ימונה לו כונס נכסים, או הוצא צו הקפאת הליכים או אם יוכרז המפעיל כפושט רגל, או אם ימונה לו נאמן או אם יוטל על נכסיו עיקול ולא הוסר בתוך 30 ימים, ייחשב הדבר לכל מטרה ותכלית, כהפרה יסודית של ההסכם, בין אם הצו הוא זמני או קבוע.

12.7 אין בהוראות ההסכם כדי לגרוע מהזכויות שיש לחברה לפי כל דין, או לגרוע מכל חבות המוטלת על המפעיל לפי הסכם זה וכל דין.

### 13. העברת זכויות ו/או התחייבויות

13.1 המפעיל מתחייב לא להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה כולן או חלקן, וכן לא להעביר את השימוש במבנה ו/או בחלק ממנו לזולתו, לא למסור, לא להעביר, לא להשכיר את המבנה ו/או כל חלק ממנו, לא לשתף את זולתו בשימוש ו/או בתפעול ו/או בהנאה מהמבנה ו/או בחלק ממנו, ולא להעניק לזולתו כל זיקת הנאה או זכות שהיא במבנה ו/או בחלק ממנו - כל אלה בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן לא למשכן ו/או לשעבד בכל דרך אחרת את זכויותיו לפי הסכם זה, אלא אם ולאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה.

13.2 מקום שהמפעיל הוא תאגיד, האמור בסעיף 13.1 יחול גם בכל מקרה של החלפה ו/או העברה ו/או הקצאה ו/או הקניית זכות במניות התאגיד לצד ג' ו/או העברה ו/או הענקה של השליטה בתאגיד לצד ג' בכל דרך אחרת, בין במישרין ובין בעקיפין.

13.3 מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב ומצהיר כי הוא בלבד, ובמקרה של תאגיד - מי שהם הבעלים הרשומים של המניות שבהן המניות המוקצה והנפרע שלו בלבד או השותפים בו הינם כמפורט בנספח ד' למכרז, וכי הם מתקשרים עם החברה בהסכם זה עבור עצמם בלבד, ובשום אופן לא (גם או בכלל) עבור מישהו אחר, בין במישרין ובין בעקיפין, וכי זה יהיה מצב הדברים לכל אורך תקופת השימוש ועד לסיומה. כל שינוי בתיאור העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת האחזקות בו לעומת המפורט בנספח ד' למכרז, ללא אישור מראש ובכתב של החברה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

### 14. תנאים יסודיים

14.1 כל אחד מהתנאים, ההתחייבויות וההצהרות שבסעיפים הבאים ייחשבו כתנאים עיקריים והתחייבויות יסודיות בהסכם: המבוא להסכם, וכן סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ו-16 (וכל סעיפי המשנה שלהם).

14.2 הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, ההתחייבויות והצהרות כאמור בסעיף 14.1 לעיל, או הפרתם או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות לצורך חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

15. העדר יחסי עובד מעביד

15.1 מוצהר בזה כי הסכם זה אינו יוצר בין החברה לבין המפעיל או בין החברה לבין מי מטעמו יחסי עובד ומעביד וכי הצדדים אינם מתכוונים ליצירת יחסים כאלה ושום דבר האמור בהסכם זה לא יתפרש כיוצר אותם.

16. שינויים בהסכם

16.1 הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שנעשו בין הצדדים בטרם חתימתו ועם זאת, לשם מניעת ספקות ואי הבנות, קובעים הצדדים ומתנים מראש כי כל אמירה, התבטאות, הצעה, הסכמה, פניה, מצג, התנהגות או דיבור בכל צורה ואופן לרבות כל ויתור, אורכה, הסכמה לשינוי ואי מימוש של זכות המוקנית לצד מהצדדים להסכם, לא יהיה בהם כדי לשנות תנאי מתנאי ההסכם, או התחייבות מהתחייבויותיו, וזאת אפילו נהגו הצדדים אחרת במשך תקופה כלשהי. לא תשמע שום טענה בדבר שינוי בהסכם או בתנאיו, או בדבר תוספת לו, או מתן אורכה או הסכמה, אלא אם כן נעשה הדבר במפורש ובכתב ונחתם על-ידי הצדדים להסכם.

17. שונות

17.1 המפעיל מתחייב שלא לרשום את ההסכם ו/או את זכויותיו בקשר ו/או בהתאם להסכם זה ו/או כל הערה מכל מין וסוג שהיא בקשר ו/או בהתאם להסכם זה בלשכת רישום המקרקעין ו/או כל מרשם חוקי אחר. מובהר ומוסכם על הצדדים כי הפרה של סעיף קטן זה על-ידי המפעיל תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה אשר מעבר לכל סעד המוקנה להחברה בהתאם להסכם זה ו/או כל דין, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) לבטל את ההסכם עם המפעיל באופן מידי.

17.2 בכל מקום שבו נאמר בהסכם שהמנהל ו/או החברה רשאים ליתן הוראות ו/או לקבוע ו/או לאשר כל ענין או דבר שבשיקול דעתם ו/או בשיקול דעתם הבלעדי, מוסכם בזאת כי למנהל הסמכות לבטל את ההוראה או הקביעה, לשנותה, להוסיף עליה ולגרוע ממנה, וכל זאת לפעם ומזמן לזמן.

17.3 המפעיל יאפשר למנהל ו/או לנציג החברה להיכנס לכל מקום במבנה בכל עת (לאחר מתן הודעה מראש), כדי לבדוק אם הוא ממלא ומקיים את הוראות ההסכם. כמו כן מתחייב המפעיל להציג בפני החברה כל מסמך, חשבון, חשבונות ו/או קבלה שידרשו על-ידי החברה במסגרת ביקורת שתערוך כאמור.

17.4 החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה במבנה לצד ג' ובלבד שזכויות המפעיל לפי הסכם זה לא תיפגענה.

17.5 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז תל-אביב-יפו.

17.6 מען הצדדים לצורך הסכם זה הם אלה שבמבוא להסכם זה וכל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה למענה 72 שעות לאחר משלוחה בדואר רשום.

**ולראיה באו הצדדים על החתום באמצעות מורשי חתימה:**

**כתב ערבות**

אנו הח"מ, ת"ז ..... שמעני הקבוע הוא  
 טלפון ..... ומקום עבודתי הקבוע הוא  
 שכתובתו היא ..... ומספר הטלפון  
 שלו הוא ..... ת"ז ..... שמעני  
 הקבוע הוא ..... טלפון ..... ומקום עבודתי  
 הקבוע הוא ..... שכתובתו היא .....  
 ומספר הטלפון שלו הוא ..... שנינו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ערבים בזאת  
 הדדית ערבות בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא למילוי כל  
 התחייבויותיו של המפעיל לפי ההסכם. ערבותנו זו לא תפקע בשל מתן ארכה ו/או הנחה  
 מצד החברה למפעיל במילוי התחייבויותיו לפי ההסכם ו/או בשל ויתור מלא ו/או חלקי  
 מצד החברה על זכויותיה לפיו ו/או לפי הדין החל על העניין.

אנו מצהירים כי איננו ערבים יחידים ו/או ערבים מוגנים כהגדרת מונחים אלו בחוק  
 הערבות, תשכ"ז-1967, וכי סעיפים 5, 6 ו-8 לחוק הערבות, תשכ"ז-1967 לא יחולו על  
 ערבותנו זו.

ולראיה באנו על החתום, היום .....

**אישורי חתימות**

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ....., מאשר את חתימתה של החברה לפיתוח יפו  
 העתיקה בע"מ ח"פ 52-002380-5, באמצעות מורשי החתימה שלה .....  
 ת"ז ..... ו-..... ת"ז ..... אשר חתמו על הסכם זה בפני  
 לפי החלטה בת-תוקף שהחברה הנ"ל קיבלה ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה.

....., עו"ד

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ....., מאשר את חתימתה של  
 ח"פ....., ו-..... ח"פ באמצעות מורשי החתימה  
 שלהן ..... ת"ז ..... ו-..... ת"ז ..... אשר  
 חתמו על הסכם זה בפני לפי החלטה בת-תוקף שהחברה הנ"ל קיבלה ובהתאם למסמכי  
 ההתאגדות שלה. כמו כן, אני מאשר/ת את חתימת הערבים דלעיל.

....., עו"ד

## אישור עריכת ביטוח

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_ (להלן "החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: מבוטחנו: \_\_\_\_\_ (להלן: "המפעיל")  
אישור עריכת ביטוח בקשר להסכם שכירות מיום \_\_\_\_\_  
שנערך בין החברה לבין המפעיל לשכירת גלריה  
ב \_\_\_\_\_ (להלן: "המושכר" בהתאמה, לפי העניין)

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ ערכנו את  
הביטוחים המפורטים להלן בגין פעילות המפעיל, לרבות פעילותו בגלריה ולרבות בעת  
ביצוע עבודות התאמת המושכר:

1. ביטוח "אש מורחב" המכסה במלוא ערך כינון את כל תכולת המושכר לרבות כל רכוש ו/או ציוד המשרת את המושכר בבעלות ו/או באחריות המפעיל והמצוי מחוץ למושכר וכן כל שינוי ו/או תוספת למושכר שנעשו ו/או ייעשו על ידי המפעיל ו/או בעבורו, כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות, אש, ברק, עשן, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שיטפון, נזקי מים, פגיעה על ידי כלי טייס, התנגשות, פריצה, שוד, פרעות, שביתות, שבר זכוכית ונזק בזדון (להלן: "סיכוני אש מורחב").

הביטוח כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או עיריית תל אביב ו/או מי מטעמם וכן כלפי המפעילים האחרים אשר בביטוחי הרכוש של המפעילים האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המפעיל, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכיסוי אחריות המפעיל על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, בגבולות אחריות של 3,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לכסות את אחריות החברה ו/או עיריית תל אביב למעשי ו/או מחדלי המפעיל וכן את אחריותם כבעלים ו/או כמנהלים של המושכר, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

3. ביטוח אחריות מעבידים לכיסוי חבות המפעיל על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה שייגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם, בגבולות אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר חבות המפעיל כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר עבודות בגובה ובעומק, פיתיונות ורעלים, שעות עבודה והעסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את החברה ו/או עיריית תל אביב היה וייחשבו למעבידי/ים של מי מעובדי המפעיל.

4. ביטוח אובדן תוצאתי למפעיל (למעט אובדן דמי שכירות ו/או דמי ניהול) עקב אובדן ו/או נזק למושכר ו/או לתכולתו ו/או עקב מניעת הגישה למושכר עקב סיכוני אש מורחב, לתקופת שיפוי של 12 חודשים.

הביטוח כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או עיריית תל אביב ו/או מי מטעמם וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוחי האובדן תוצאתי של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המפעיל, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

#### **כללי לכל הפוליסות**

נוסח הפוליסות לא יפחת מהנוסח הידוע כביט במהדורה הרלוונטית לעת עריכת הביטוח הפרת תנאי הפוליסות על ידי המפעיל בתום לב לא תפגע בזכויות החברה ו/או עיריית תל אביב על פיהן.

הביטוחים הנ"ל ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי החברה ו/או עיריית תל אביב, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי החברה ו/או עיריית תל אביב.

הננו מאשרים כי המפעיל בלבד אחראי לתשלום דמי הביטוח וסכומי ההשתתפויות העצמיות בגין הביטוח דלעיל.

הננו מתחייבים כי הפוליסות הנ"ל לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח, אלא בהודעה מראש של 60 יום למשכירה, בכתב, בדואר רשום.

אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסות הביטוח המקוריות, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

\_\_\_\_\_  
(תפקיד החותם)

\_\_\_\_\_  
(שם החותם)

\_\_\_\_\_  
(חתימת המבטח)

\_\_\_\_\_  
(חותמת המבטח)

**הנחיות החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ  
להפעלת מושכרים במרחב יפו העתיקה**

- 1. הקדמה**
- 1.1 ההנחיות להלן כוללות הנחיות החלות על כל השוכרים של מושכרים בשטחה של החברה לפיתוח יפו העתיקה. השמירה על הכללים וההנחיות היא בבחינת תנאי מהותי להסכם השכירות שבין החברה למפעיל. מטרת ההנחיות היא הבטחת ניהול המושכרים ברמה ובאיכות גבוהים. הצורך בכללי התנהגות אחידים נגזר מניהולם של כל המושכרים באופן שלרמה ואיכות ניהול של כל מושכר יש השפעה ישירה על שמה של החברה ועל ההתנהלות העסקית הרגילה של כלל העסקים באזור.
- 1.2 ההנחיות יהיו בכפוף להסכם זה במובן זה שבכל מקרה של אי התאמה בין הכתוב בהנחיות לבין ההסכם - הוראות ההסכם הן הקובעות.
- 2. הגדרות**
- 2.1 שטחים ציבוריים - כלל השטחים הנמצאים בשטחה של החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ, כולל התניון, השירותים, ספסלים וכדומה - פרט לשטחי המושכרים אשר נמצאים באחריות השוכרים עצמם.
- 2.2 החברה לפיתוח יפו העתיקה - "המשכירה" או "החברה".
- 3. שעות וימי פעילות**
- 3.1 החנויות יפעלו באופן רציף וקבוע במהלך כל ימות השבוע.
- 3.2 במידה והשוכר מעוניין להפחית משעות הפעילות אשר נקבעו בין אם באופן זמני או באופן קבוע, עליו לקבל אישור מיוחד מראש ובכתב על כך מהמשכירה.
- 4. קבלת סחורה**
- 4.1 קבלת הסחורה תתבצע בשעות קבועות (למעט סחורה או ציוד המוכנסים באופן ידני): בבוקר: עד השעה 9:30, בערב: עונת שיא - מהשעה 19:00, עונת ביניים מהשעה 17:00, עונה חלשה מהשעה 16:00. לצורך קבלת סחורה, תקבע הנהלת החברה מסלול שינוע ציוד וסחורה לכל מושכר. באחריות השוכר ליידע את ספקיו במסלול זה, וכן מיקום עמידת המשאיות להובלת הסחורה / הציוד. במידה ונדרשת באופן חד פעמי פריקת/שינוע של סחורה בשעות המותרות, יש לקבל אישור מראש מנציגי החברה.
- 5. נראות המושכר**
- 5.1 ניקיון - הנהלת החברה מפעילה חברת ניקיון באופן שוטף לניקוי השטחים הציבוריים שבבעלותה. הנהלת החברה דורשת מכל שוכריה להירתם למשימת הניקיון ולהקפיד על נראות המושכרים.
- 5.2 יש להקפיד על ניקיון וסדר בתוך המושכר ובחזיתו.
- 5.3 שטיפת המושכר תתבצע: או בשעות הבוקר - עד השעה 10:00 או בשעות הערב כשעה לפני שעת הסגירה. אין לגרוף את המים לשטח הציבורי.



5.4 פינוי אשפה - כל מושכר יוציא את האשפה דרך המעברים המיועדים לכך. בכל מקרה אין לעבור במתחם עצמו עם אשפה, למעט השעות המוגדרות לניקיון.

5.5 שילוט - הצבת שילוט חיצוני (אשר מוצג מחוץ למושכר) יהא רק באישור הנהלת החברה ועל פי הנחיות האדריכל. אין להדביק כרזות/תמונות או כל דבר אחר ללא קבלת אישור מראש ובכתב מנציגי החברה.

5.6 קידוחים - קדיחה בקירות ו/או תקיעת מסמרים ו/או כל עבודה אחרת שהשוכר יבקש לעשות במושכר, יהיה עליו לקבל אישור מראש מנציג החברה.

## אבטחה .6

6.1 באחריות כל שוכר לאבטח את המושכר מפני גניבה, פריצה או הסבת נזק באמצעים הנדרשים.

## שירותים .7

7.1 בכיכר קדומים קיימים שירותים לנוחיות עובדי מרכז התיירות של החברה, השוכרים במושכרים בכיכר ועובדיהם בלבד, השירותים לשאר השוכרים וללקוחות הינם השירותים הציבוריים שנמצאים מול הכנסייה וליד נקודת משטרת התיירות.

## תשלומים .8

העברת התשלומים למשכירה ולגופים נוספים (עירייה, חבי חשמל וכ"ו) תעשה על-פי תנאי החוזה אשר נחתמו עם כל שוכר.

## היבטים כלליים .9

9.1 מושכרים המשמיעים מוסיקה יקפידו על עוצמה אשר לא תשמע מחוץ למושכר.

9.2 חל איסור על שימוש באמצעי פרסום, כריזה, תאורה או כל דבר אחר העלול להפריע לשוכרים אחרים או לשאר באי המתחם, למעט מקרים בהם התקבל אישור מהנהלת החברה מראש ובכתב.

9.3 השוכר אחראי לכל מעשיהם, מחדליהם והתנהגותם של כל מוזמניו לרבות ספקיו.

9.4 יש לשמור על שטח המושכר מסודר נקי וממוזג באופן סביר במהלך שעות הפעילות.

# התחנות

