

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

ה.ל.ר- החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022

הזמנה להציע הצעות

להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה

ברחוב הרב יעקב מזרחי

בעיר רחובות

תאריך: ינואר 2022

המידע הכלול בחוברת מכרז זו לא יפורסם, לא ישוכפל, ולא יעשה בו שימוש, מלא או חלקי, לכל

מטרה שהיא מלבד לשם הכנת מענה לבקשה

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

תוכן עניינים

מסמך א' – הוראות המכרז והנחיות למשתתפים

1	טופס	–	כתב הצעת המחיר – ההצעה הכספית.
2	טופס	–	כתב ערבות המכרז – ערבות בנקאית בנוסח המצורף בטופס 2 להלן.
3	טופס	–	פירוט ניסיון מקצועי לצורך הוכחת תנאי הסף, כמפורט בסעיף 7 להלן.
4	טופס	–	תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967.
5	טופס	–	תצהיר על העדר הרשעות פליליות קודמות.
6	טופס	–	חלקים חסויים בהצעה (אופציונאלי).
7	טופס	–	שאלות ותשובות הבהרה (אם וככל שיהיו).
8	טופס	–	הצהרה על מעמד משפטי.
9	טופס	–	בוטל.
10	טופס	–	תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים.
11	טופס	–	תצהיר והתחייבות לעניין שמירה על דיני העבודה.

מסמך ב' - הסכם ההתקשרות ונספחיו:

1	נספח	–	התרשים.
2	נספח	–	נספח ביטוח
2(א)	נספח	–	אישור קיום ביטוחים לעבודות.
2(ב)	נספח	–	אישור קיום ביטוחי קבע.
3	נספח	–	נוסח כתב ערבות הביצוע.
4	נספח	–	הצעת המציע הזוכה (טופס הצעת המחיר שיצורף להסכם שייחתם עם המציע הזוכה).
5	נספח	–	נספח מטרת השימוש.
6	נספח	–	אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו אשר יצורף להצעת המציע במכרז.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

מסמך א'

הנדון : מכרז פומבי מס' 2/2022 – הזמנה להציע הצעות

להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

החברה לפיתוח רחובות בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת הצעות להפעלת בית קפה/בית מאפה בשכונת רחובות הצעירה בעיר רחובות. מיקומו של נמכס העתידי עתיד לקום סמוך למבני ציבור בשטח בנוי של כ- 50 מ"ר (להלן - "המבנה" ו/או "המבנה המסחרי") בנוסף כ- 14 מ"ר של שטח פתוח צמוד למסחר לשימוש (להלן: "שטח פתוח") במקרקעין הידועים כגוש 3478, חלקה 33 מכוח תכנית במ/12 (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו "התכנית") (והכל ביחד להלן: "המכרז").

טבלת מועדים מרכזת למכרז: להאריך בשבוע את כל המועדים

הערות	תאריך	פעולה
יש להגיש בקובץ word אל הגב' רינה מזרחי בדוא"ל: Rina.Mizrahi@hlf.co.il	1/2/2022	מועד אחרון להעברת שאלות והבהרות
במסירה אישית, לתיבת המכרזים במשרדי ה"ר.	יום ד', 9/2/2022 עד השעה 12:00.	מועד אחרון להגשת הצעות

רקע

עיריית רחובות, אשר הינה בעלת הזכויות בקרקע ובמבנה הסמיכה את ה"ר לנהל עבורה את הפעלת הנכס באמצעות עריכת מכרז זה, והכל כמפורט במסמכי המכרז והסכם ההתקשרות על נספחיהם.

1. מהות ההתקשרות

1.1 החברה תעניק לזוכה במכרז זכות שימוש במבנה ובשטח הפתוח הסמוך לו לצורך הקמת בית קפה או בית מאפה, והכל בהתאם למפורט בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

1.2 מובהר כי המבנה טרם נבנה והצפי להקמתו הינו כ-12 חודשים ממתן הודעת הזכייה במכרז. לאור האמור, המציע הזוכה יורשה להגיש לחברה הערות ו/או בקשות, ככל שיהיו, בנוגע לתכנון והתאמות חלקים פנימיים במבנה ו/או בקשות לצורך ביצוע התאמות ו/או תיקונים בשטח המבנה, והכל בכפוף להוראות סעיף 14 להלן ולמסמכי המכרז.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 1.3 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף, מובהר, כי המציע הזוכה (להלן: "המפעיל") יידרש לקבלת כל ההיתרים הדרושים לפי כל דין על חשבונו, למען הפעלת העסק.
- 1.4 מובהר בזאת, כי קיים **תנאי מתלה** לכניסתו של הסכם ההתקשרות לתוקף, ומובהר כי להסכם ההתקשרות מושא מכרז זה לא יהיה כל תוקף אלא אם יתקיים **התנאי המתלה** - אשר הינו קבלת אישור מועצת העיר רחובות וקבלת אישור שר הפנים להחכרת המבנה למציע הזוכה במכרז וזאת למשך כל תקופת השימוש, לרבות תקופות ההארכה (האופציה), כמפורט בסעיף 15 להלן (להלן: "**אישור מועצת העיר**" ו-"**אישור שר הפנים**", בהתאמה). קבלת האישור תתבצע עד ולא יאוחר מ-180 ימים אשר ימנו מיום חתימת הסכם ההתקשרות, ומובהר כי לחברה שמורה הזכות להאריך את המועד האמור ב-180 ימים נוספים.

2. תכנית ומטרת השימוש במבנה

2.1. המציע יצרף להצעתו את **נספח 5** – נספח מטרת השימוש (המצורף לנספחי הסכם ההתקשרות), מלא וחתום על ידו, בו נדרש המציע לפרט ביחס לשימוש המוצע על ידו, וכן יפרט ביחס לרכיבים כדלקמן:

2.1.1. מטרות ותיאור השימוש המוצע.

2.1.2. הסבר על העסק המוצע כולל שעות וימי פעילות.

2.1.3. תכנית רעיונית ו/או תכנית ראשונית של העסק המוצע, שתוכן על-ידי המציע לרבות עבודות ההכנה שהוא מתכנן לבצע במבנה. בנוסף, המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו מצגת מחשב, דגמים, תכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לעסק המוצע.

3. תנאי סף

רשאים להגיש הצעות מציעים העונים על כל הדרישות המקדמיות המצטברות (תנאי סף), כדלקמן:

6.1. המציע הינו יחיד או תאגיד הרשום כדין בישראל.

ניסיון ואיתנות פיננסית

6.2. המציע הינו בעל ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת עסק מסוג בית קפה או בית מאפה (בהתאם למטרת השימוש שבהצעתו) בהיקף כספי שנתי של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים), בתקופה רצופה של 2 שנים לפחות במהלך 4 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

ל"ניסיון המציע" ייחשב ניסיון המציע עצמו או ניסיון בעל שליטה במציע, או ניסיון של חברה קשורה למציע, או ניסיון עובד המציע ובלבד שהוא מועסק על ידי המציע לכל הפחות ב-24 החודשים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

לעניין תנאי סף זה:

"חברה קשורה", חברה בעלת שליטה במציע, חברה שהמציע הינו בעל שליטה בה או חברה שבעל השליטה במציע הוא בעל שליטה בה.
"בעל שליטה" כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968.
"עובד", ביחסי עובד מעביד.
להוכחת עמידת המציע בתנאי סף זה, על המציע לצרף להצעתו את טופס 3 – ולפרט על גביו את הניסיון המקצועי הנדרש בתנאי הסף, וכן לצרף חשבונות סופיים מאושרים ו/או אישורי ביצוע חתומים מאת הלקוחות עבורם בוצעו השירותים.

תנאים כלליים:

- 6.3. בעל כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 6.4. המציע ו/או מי ממנהליו וממורשי החתימה שלו, לא הורשעו בפלילים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה, בעבירה שהיא פשע ו/או בעבירה שיש עמה קלון או כרוכה באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, למעט הרשעות שהתיישנו או נמחקו בהתאם לסעיפים 19 – 20 (בהתאמה) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.
- 6.5. המציע רכש את מסמכי המכרז.
- 6.6. המציע צירף להצעתו את ערבות המכרז על סכום של 20,000 ₪ בנוסח ובתנאים המפורטים במסמכי המכרז.

7. מסמכים שיש לצרף להצעה

להצעת המציע יש לצרף את המסמכים הבאים:

- 7.1. **טופס 1** – כתב הצעת המחיר – ההצעה הכספית, מלא וחתום ע"י המציע.
- 7.2. ערבות המכרז – ערבות בנקאית להבטחת התחייבויות המציע לפי המכרז בנוסח המדויק המצורף **כטופס 2** למסמכי המכרז, על סך של 20,000 ₪ (ובמילים: עשרים אלף שקלים חדשים).
- 7.3. פירוט הניסיון המקצועי של המציע (כולל המלצות) בנוסח המצורף **כטופס 3**, שיכיל מידע מפורט על ניסיון קודם רלבנטי לתנאי הסף הכולל את פרטי הממליצים הרלוונטיים. המציע רשאי לצרף לטופס זה מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידיו בעבר ו/או כל מידע אחר לשיקול דעתו, המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור.
- 7.4. במקרה והמציע הינו חברה, 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:
 - 7.4.1. תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 7.4.2. שמותיהם ופרטיהם המלאים של בעלי המניות בתאגיד והיקף אחזקותיהם בו (להלן – "התאגיד").
- יובהר כי אם בתאגיד יחזיקו בעלי מניות שאינם יחידים, אלא באמצעות תאגיד משפטי כלשהו, המציע מתבקש לפרט מי הם היחידים העומדים מאחורי התאגיד כאמור עד היחיד או היחידים המהווה/ים את בעלי המניות הסופים בתאגיד.
- 7.4.3. שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים בתאגיד.
- 7.4.4. שמותיהם ופרטיהם של האנשים הרשאים לחתום בשמו על מסמכי המכרז וההסכם, ואישור חתימה של עו"ד/רו"ח על מסמכים אלה.
- 7.5. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967 בנוסח המצורף **כטופס 4**, וכן **תעודת עוסק מורשה**, אישורים כדין על **ניהול ספרים**, **דיווח על הכנסות וניכוי מס במקור** בהתאם להוראות החוק כאמור.
- 7.6. נספח מטרת השימוש המוצע, בהתאם להוראות סעיף 2 לעיל (**נספח 5** להסכם, המצורף למסמכי המכרז), וכן התכנית הרעיונית ו/או הראשונית שתוכן על-ידי המציע ועבודות ההכנה שהוא מתכנן לבצע במבנה. בנוסף, המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו מצגת מחשב, דגמים, תכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לעסק המוצע, וכן כלל ההיתרים הדרושים למען הפעלת העסק לפי הוראות כל דין.
- 7.7. תצהיר העדר הרשעות פליליות קודמות, בנוסח המצורף **כטופס 5**.
- 7.8. תצהיר חלקים חסויים בהצעה (אופציונאלי), בנוסח המצורף **כטופס 6**.
- 7.9. תשובות לשאלות הבהרה שתפרסם החברה (ככל שתהיינה) חתומות על ידי המציע.
- 7.10. הצהרה על מעמד משפטי, בנוסח המצורף **כטופס 8**.
- 7.11. תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים, בנוסח המצורף **כטופס 10**.
- 7.12. תצהיר והתחייבות לעניין שמירה על דיני העבודה, בנוסח המצורף **כטופס 11**.
- 7.13. אישור על תשלום ורכישת מסמכי המכרז, חתום ע"י החברה כמפורט בסעיף 9 להלן.
- 7.14. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע בכל עמוד ועמוד במקום המיועד לכך. בכל מקרה של הגשת הצעות במשותף - יידרש כל אחד מיחיד המציע לחתום על ההצעה ועל כל מסמכי המכרז.
- יובהר, כי החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון בהצעת המציע ככל ולא יוגשו המסמכים כאמור, וכי אי צירוף איזה מן המסמכים כאמור, עלול לפסול את ההצעה. כמו כן, החברה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים בהליך זה ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו, על פי שיקול דעתו ולשביעות רצונה המלא.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

8. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז

המכרז ייערך כמכרז פומבי, המציעים יגישו את הצעתם **בשני (2) עותקים**, עותק מקור ועותק נוסף, אשר יושמו במעטפה סגורה, אשר לא תישא שום פרט מזהה למעט הכיתוב הבא בלבד: "מכרז פומבי מס' 2/2022".

את המעטפה הסגורה יש למסור במסירה ידנית בלבד (אין לשלוח הצעות בדואר) לתיבת המכרזים במשרדי החברה, בכתובת אופנהיימר 10, קומה 5, רחובות וזאת עד ליום ד', 9/2/2022 בשעה 12:00 (להלן: "המועד האחרון להגשת הצעות למכרז").

הצעות אשר יוגשו לתיבת המכרזים לאחר המועד הנקוב לעיל - לא ידונו.

9. רכישת מסמכי המכרז

9.1. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש החל מיום א', 16/2/2022 בין הימים א'-ה' ובין השעות 09:00-15:00, במשרדי החברה, בכתובת אופנהיימר 10, קומה 5, רחובות, או באמצעות דוא"ל: Rina.Mizrahi@hhr.co.il תמורת סך של 400 ₪ כולל מע"מ, אשר לא יוחזר מכל סיבה שהיא, לרבות אך לא רק אי השתתפות מציע במכרז מסיבה כלשהי ו/או איחור במועד מסירת ההצעה ו/או ביטולו של המכרז על ידי החברה.

9.2. כמו כן ניתן לבצע העברה בנקאית לבנק הפועלים (12), חשבון 697106 סניף 412 על שם ה.ל.ר- החברה לפיתוח רחובות בע"מ, ולהעביר אסמכתא בגין ביצוע העברה לדוא"ל: Rina.Mizrahi@hhr.co.il. לאחר אימות ההעברה ישלח אישור על ביצוע התשלום אל הדוא"ל ממנו נשלחה אסמכתת התשלום.

9.3. ניתן לעיין במסמכי המכרז במשרדי החברה בתיאום מראש, ללא תשלום, קודם לרכישתם וכן באתר האינטרנט של החברה: www.hhr.co.il, תחת לשונית "מכרזים".

10. שאלות הבהרה, תיקונים ושינויים

10.1. שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, תתקבלנה אך ורק מרוכשי חוברת מסמכי המכרז בכתב ובדואר אלקטרוני כמפורט להלן, וזאת עד ליום ג', ה- 1/2/2022 (כולל).

מובהר בזה כי מציע שלא יגיש לחברה שאלת הבהרה עד המועד 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.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

10.2. שאלות וההבהרות יש להפנות לחברה, באמצעות קובץ בפורמט WORD אשר כותרתו מכרז מסחר שכונת רחובות הצעירה פתוח לעריכה, אל הגב' רינה מזרחי בדוא"ל: Rina.Mizrahi@hhr.co.il

#	מכרז/חוויה	סעיף	שאלה
1.			
2.			

- 10.3. בפנייתו, יציין המציע את שמו המלא וטלפון ליצירת קשר עמו, מספר המכרז, שם המסמך ומספר הסעיף אליו מכוונת שאלתו.
- 10.4. תשובות בצירוף השאלות שנשאלו ו/או תמציתן (ללא פירוט בדבר זהות הפונה) תישלחנה לכל רוכשי מסמכי המכרז והן יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 10.5. למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק שינויים ותיקונים שימסרו בכתב, יחייבו את החברה. מציע לא יהיה רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו, אלא אם התשובות ניתנו כאמור, בכתב. החברה ו/או מי מטעמה אינם אחראיים למידע ו/או פירושים ו/או הסברים שיינתנו למציעים במכרז (לרבות ע"י עובדי החברה ו/או מי מטעמה) שלא במסגרת המתוארת לעיל של מתן מענה בכתב לשאלות הבהרה.
- 10.6. החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, לערוך שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לשלוח למציעים מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות הבהרה. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.
- 10.7. על המציעים לצרף להצעותיהם את הודעות החברה ו/או תשובותיה לשאלות הבהרה כשהן חתומות על ידי מורשי החתימה של המציע.

11. ערבות המכרז

- 11.1. כל מציע במכרז חייב לצרף להצעתו את ערבות המכרז (להלן בסעיף זה: "הערבות"/"הערבות הבנקאית") - ערבות בנקאית, בלתי מותנית, אוטונומית, ובלתי חוזרת של בנק ישראלי לפקודת המזמינה, בסך של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים), להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על החוזה במועד שיקבע לכך על ידי החברה.
- 11.2. נוסח ערבות המכרז יהיה על פי נוסח כתב הערבות המצורף כטופס 2 למסמכי המכרז.
- 11.3. תוקף ערבות המכרז הינו עד ליום 13/7/2022 (כולל). החברה תהיה רשאית להורות על הארכת ערבות המכרז לתקופה של 90 ימים נוספים (להלן: "מועד תוקף הערבות המוארך") על פי דרישת החברה או מי שהוסמך על ידה, לפי שיקול דעתה הבלעדי

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

והמוחלט, שתימסר למציע טרם מועד פקיעתה. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף הערבות הבנקאית בהתאם. לא הוארכה הערבות הבנקאית, תהא רשאית החברה לחלט את הערבות הבנקאית ולראות במציע כאמור כמציע שחזר בו מהצעתו. ביקשה החברה להאריך את תוקף הערבות הבנקאית מעבר למועד תוקף הערבות המוארך ולא נתקבלה הסכמת מציע כלשהו, תיפסל הצעת המציע שלא הסכים להארכת תוקף הערבות הבנקאית שהופקדה על ידו כאמור, והחברה תהא רשאית להמשיך בהליך המכרז ולבחור לאחר מכן בהצעת מציע אחר אשר הסכים לבקשתו להארכת תוקף הערבות הבנקאית, וזאת אף אם ההצעה שתוקף ערבותה לא הוארך כאמור, הייתה הצעה עדיפה. במידה והוארך מועד הגשת ההצעות במכרז, תפרסם החברה מועד חדש לתוקף הערבות.

11.4. מציע במכרז שלא יצרף ערבות בנקאית כנדרש לעיל, לא תדון החברה בהצעתו כלל והיא תפסל.

11.5. מובהר בזאת כי, בכפוף לכל דין, החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לקבל הצעה על אף פגם בנוסח הערבות, וזאת אם שוכנעה, לפי מיטב שיקול דעתה, כי הפגם שנפל בנוסח הערבות נעשה בתום לב וכי אין בו כדי להקנות יתרון בלתי הוגן או לפגוע בעקרון השוויון בין המציעים.

11.6. מבלי לגרוע מכל זכות של החברה לפי כל דין, החברה תהא רשאית להציג את הערבות הבנקאית לפירעון ולחלט את הסכום הנקוב בה (או כל חלק ממנו), לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל מקום שבו המציע נהג במהלך המכרז בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים ו/או מסר לחברה מידע מטעה או מידע בלתי מדויק ו/או חזר בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות ו/או שלא עמד במלוא התחייבויותיו בהתאם להצעה ולהוראות מסמכי המכרז.

11.7. מבלי לגרוע מהאמור מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימצא המציע הזוכה לחברה את החוזה בנוסח המצורף למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות ערבויות, במועד שייקבע על ידי החברה, תהא החברה רשאית, בין היתר, לחלט את הערבות הבנקאית שהזוכה הפקיד לטובתה.

12. אופן הגשת הצעת המחיר

12.1. המציע יפרט על גבי **טופס 1** – כתב הצעת המחיר (ההצעה הכספית), את דמי השימוש למי"ר המוצעים לתשלום על-ידו בשקלים חדשים עבור מי"ר בנוי והשטח הפתוח, דהינו עבור **50** מי"ר ("שטח מבנה") + כ- **14** מי"ר ("שטח פתוח") = **64** מי"ר **ובתוספת** מע"מ כחוק. דמי השימוש יהיו צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

12.2. יובהר כי הצעת המחיר תוצע **בש"ח (ללא מע"מ) לחודש**.

13. אופן בחינת ההצעות

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

בחירת הזוכה תיעשה על בסיס אמות מידה של מחיר (70%) ואיכות (30%), כמפורט להלן:

13.1. שלב ראשון: ייבחנו כלל המציעים בעמידה בתנאי הסף המפורטים בסעיף 3 לעיל, וכן ייבחן האם המציע צירף את כל המסמכים, האישורים, והטפסים הנדרשים כמפורט במסמכי המכרז.

13.2. הצעת מציע אשר לא תעמוד בתנאים הנ"ל, תיפסל.

13.3. החברה שומרת לעצמה הזכות, שלא לפסול מציע בשל מסמכים חסרים, ולאפשר למציע להשלים את הגשת המסמכים תוך 3 ימים ממועד פנייתה של החברה בעניין זה. החברה רשאית, אך איננה מחויבת לאפשר למציע כלשהו הארכת זמן להשלמת הגשת המסמכים.

13.4. שלב שני: רכיב הצעת המחיר (70%)

13.4.1. שלב זה מהווה 70% מניקוד הציון הכולל של ההצעה (P).

הצעות אשר עמדו בתנאי הסף המפורטים בסעיף 3 לעיל, תדורגנה בשלב זה על פי המחיר המוצע על ידי המציע - המציע שהציע את המחיר הגבוה ביותר, יקבל את מלוא הניקוד של 70 נקודות בעבור רכיב הצעת המחיר, ואילו שאר ההצעות תקבלנה ניקוד יחסי, בהתאם לנוסחה הבאה:

$$\text{ציון המחיר} = 70 \times \text{הצעת המחיר הנבחנת} \\ \text{ההצעה הגבוהה ביותר}$$

13.4.2. כאמור, הצעת המחיר תוצע בש"ח (ללא מע"מ) לחודש.

13.4.3. הצעת המחיר המינימלית לא תפחת מ- 90% מן השומה שתופקד בתיבת המכרזים.

13.5. שלב שלישי: רכיב האיכות (30%)

13.5.1. שלב זה מהווה 30% מניקוד הציון הכולל של ההצעה (Q).

הצעות אשר עמדו בתנאי הסף המפורטים בסעיף 3 לעיל, ייבחנו בהתאם לניסיון המציעים והתרשמות אישית של החברה, כמפורט להלן:

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

10	הצגת קונספט: חזון ההצעה ותפישת העסק בשכונה והבנת צרכיה, הדמיות, תוכנית תפעולית וכיו"ב
20	התרשמות כללית; הניקוד לפרמטר זה יוענק על פי התרשמות כללית מהמזיע ומההצעה אשר עשויה לכלול, בין היתר, היקף וסוג פעילות המזיע, התרשמות אישית ומקצועית וכן התרשמות מאופן הגשת ההצעה וכיוצא"ב, יזכה את המזיע בעד 20 נקודות.

13.6. השלב הרביעי - חישוב הציון הכולל להצעה (T) וזירוג ההצעות:

הציון הכולל יחושב על ידי שקלול ציון האיכות (Q) וציון המחיר (P), באמצעות נוסחת

$$T = Q + C$$

הזוכה שייבחר יהא המזיע שהצעתו נמצאה כשרה וכן הינה ההצעה בעלת הציון הכולל הגבוה ביותר.

13.7. יובהר, כי הצעות שיוגשו לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז - לא תיבדקנה ויוחזרו למזיע.

13.8. החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת המו החברה עצה מונע הערכת ההצעה כדבעי. מחירים בלתי סבירים עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

13.9. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

13.10. החברה רשאית לדרוש מהמזיעים פרטים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות ו/או השלמות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המזיע, חוסנו הכלכלי, ניסיונו המקצועי והצעתו, במסגרת שיקוליה, כאמור. לא המציא המזיע פרטים ו/או מסמכים כאמור, ייחשב כמי שסירב לעשות כן, והחברה תהא רשאית לפסול את הצעתו.

13.11. החברה תהיה רשאית לפנות לממליצים של המזיע ו/או למזמיני עבודות קודמות שהמזיע ביצע עבורם שירותים (בין אם צוינו בהצעת המזיע ובין אם לא), ולבקש מהם פרטים ומידע נוסף אודות המזיע. המזיעים ימסרו לחברה כל מידע ו/או מסמך שיתבקש על ידה והם מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרשו לכך. במקרה בו מציע יסרב לשתף פעולה כאמור, החברה תהיה רשאית להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

13.12. במקרה בו יתברר לחברה כי קיימת למעלה מהצעה זוכה אחת (בשל הגשת הצעות זהות), תהא רשאית החברה לקיים הליך תחרותי נוסף (Best & Final) בין המזיעים

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

הרלוונטיים, או לערוך ביניהם הגרלה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. המציעים מצהירים בזאת כי לא תהיה להם ו/או לכל גורם שהוא כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בגין החלטתה בעניין זה.

13.13. החברה רשאית לקחת בחשבון שיקוליה, בין היתר, את הידע המקצועי, היכולת הכספית וטיב העבודה של המציע, את אמינותו וכושרו של המציע לבצע את חוזה ההתקשרות, את ניסיונה של החברה ו/או של רשויות אחרות עם המציע בעבר וכן את ניסיונו של המציע בעבודות קודמות דומות. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית שלא לבחור במציע כזוכה במכרז, וזאת, בין היתר - עקב ניסיונה הרע של החברה עם המציע, או אם מדובר בתאגיד, עקב ניסיונה הרע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו, ו/או עקב ניסיון רע של גופים ציבוריים אחרים עם המציע ובמקרה שהמציע הנו תאגיד, לרבות עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו, וזאת על פי בדיקות שתערוך, ועל פי שיקול דעתה המקצועי.

13.14. החברה אינה מתחייבת לקבל כל הצעה שהיא.

13.15. המציעים מתחייבים בהגשת הצעותיהם לסייע ולשתף פעולה באופן מלא עם החברה ו/או עם מי מטעמה שיבצעו את הבדיקות המצוינות לעיל. כאמור, החברה תהא רשאית שלא לבחור הצעה אם לדעתה המציע אינו משתף פעולה באופן מלא עם החברה ו/או עם מי מטעמה.

13.16. החברה ו/או מי מטעמה, אינה מתחייבת לברר פרטים אודות המציע והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

13.17. החברה רשאית למחול או לתקן טעות סופר או טעות טכנית בהצעה, ככל שאין בהם לדעתה כדי לפגוע בעקרון השוויון, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

13.18. על המציע לקרוא את כל מסמכי המכרז, והגשת הצעה להשתתפות במכרז כמוה כהצהרה שכל פרטי ההסכם והמכרז ותנאיהם ידועים, מובנים, מקובלים ומוכרים למציע.

13.19. כל טענה בדבר אי הבנה ו/או סתירה ו/או התנגדות וכיוצא באלה, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה על ידי המציע.

14. הוראות בדבר מסירת המבנה

14.1. תשומת לב המציעים לכך כי המבנה טרם נבנה והצפי להקמתו הינו כ-12 חודשים ממתן הודעת הזכייה במכרז.

14.2. המבנה יימסר לשימוש הזוכה במכרז במצב כפי שהוא במועד מסירתו (AS IS). ייתכן ולא יהיו במבנה מזגנים ו/או מנדפים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למציע הזוכה לצורך הפעלת עסק במבנה – ואם הן יהיו ייתכן והן לא יהיו במצב תקין, כאשר האחראיות להתקין את כל המערכות הפנימיות במבנה ו/או להתאים את המערכות הקיימות במבנה (אם קיימות) תהיה של המציע הזוכה ועל חשבונו.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

14.3. בהתאם לכל האמור לעיל, בעצם השתתפותו במכרז מאשר ומצהיר המציע, כי ניתנה לו האפשרות לבדוק, לבחור ולברר (לרבות במסגרת שאלות הבהרה שהוא רשאי להציג במסגרת הליך המכרז) והמציע אף בדק, בחן וברר בפועל, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו, בדיקה מלאה ויסודית, את כל ההיבטים המבניים, התפעוליים, המשפטיים, התכנוניים, העסקיים, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המבנה והמתחם.

14.4. כמו כן, במסגרת האמור, על המציעים לבחון את תכניות המבנה, התרשים (נספח 1 להסכם), מיקומו המיועד של המבנה והמתחם וחיפיתם לציבור, לרבות מצב הזכויות בתב"ע ובמתחם; קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות במתחם המבנה ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; דרכי הגישה אל/מהמבנה המיועד והמתחם, בין היתר עפ"י התרשים; הפעולות וההשקעות אותן יידרש המציע הזוכה לבצע במבנה לצורך התאמתם לצרכיו ולמטרותיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים, עבודות הקשורות לתשתיות חשמל, מערכות ביוב ומפריד השומנים במבנה וכיו"ב); הזכויות המוקנות למציע הזוכה על פי ההסכם שייחתם עמו, מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת העסק וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המציע הזוכה.

14.5. יובהר – כי המציע הזוכה יורשה להגיש לחברה הערות ו/או בקשות, ככל שיהיו, בנוגע לתכנון והתאמות חלקים פנימיים במבנה ו/או בקשות לצורך ביצוע התאמות ו/או תיקונים בשטח המבנה (להלן: "בקשות המפעיל"), וזאת עד ל-21 יום ממועד הזכייה. בקשות המפעיל ייבחנו ויישקלו בידי החברה, וכי ביצוע ו/או השלמת בקשות המפעיל ע"י החברה, הינם בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקבלת אישורה, ובעניין זה, ולאורך כל תקופת ההתקשרות מושא הסכם ההתקשרות - למפעיל ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה בעניין זה כנגד החברה, וזאת בין שיבוצעו ויושלמו בקשות המפעיל (ככל שיהיו) ע"י החברה ו/או מי מטעמה, ובין שבקשות המפעיל לא יבוצעו כלל, ו/או יבוצעו/יושלמו באופן חלקי, והכל בכפוף לקבלת אישור החברה לבקשות המפעיל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

14.6. בנוסף, על המציעים לבחון את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם שייחתם בין החברה לבין המפעיל, תכניהן, משמעותן והשלכותיהן של הוראות כל דין ושל יתר הוראות ההסכם והאפשרות ליישומן (לרבות סעיף התמורה וכדאיות הצעתו הכספית); מהותם של כל הרישיונות, ההיתרים, האישורים והתקנים בהן יידרש המציע הזוכה לעמוד ו/או שאותם יידרש המציע הזוכה לקבל, לצורך קבלת היתרים לביצוע עבודות ו/או תפעול המבנה ולהפעלת העסק וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה החברה במסגרת המכרז ו/או בקשר עם ההתקשרות.

14.7. בעצם הגשת ההצעה למכרז - כל אחד מהמציעים מצהיר כי החלטתו להגיש הצעה במכרז, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

הבדיקות ולקח בחשבון ושקל את כל המידע הנזכר לעיל ולהלן (בהתאמה), וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי הגשת ההצעה במכרז זה מתאימות לצרכיו ובעצם הגשת ההצעה במכרז מוותרים כל אחד מהמציעים באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה.

14.8. עוד מובהר, כי החברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המציעים ו/או בפרוטנציאל העסקי של העסקים המוצעים על ידם במסגרת המכרז /או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המציעים בקשר עם המבנה. מטעם זה, כל אחד מהמציעים מצהיר - כי יכול היה לבדוק ואכן בדק בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, את מצבת הזכויות המגולמים במסגרת המבנה המתוכנן והמתחם, וכי המציע היה רשאי להציב לחברה שאלות בקשר עם המבנה ותכניותיו, טרם הגשת הצעתו במכרז ולשקלל את הצעתו בהתאם, לרבות בקשר עם חסרים, אי התאמות, ליקויים ופגמים במבנה ובמתחם, ככל שישנם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למציע הזוכה במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק.

15. תקופת ההתקשרות

15.1. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי ההסכם ונספחיו, המצורפים כחלק ממסמכי המכרז ולאמור בהזמנה זו לעיל ולהלן, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה קצובה בת חמש (5) שנים מיום קבלת המפתח למבנה (להלן - "תקופת השימוש"). יובהר ויודגש, כי איחור של עד 60 ימי עסקים במועד המסירה לא ייחשבו כהפרה של ההסכם ההתקשרות מצד החברה.

15.2. לחברה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה אחת נוספת של עד חמש (5) שנים, והכל כמפורט בהסכם ובמסמכי המכרז (להלן - "תקופת הארכה").

15.3. מובהר, כי גם אם החברה תהיה מעוניינת לממש את האופציה של תקופת הארכה, מימושן כפוף לאישור מועצת העיר רחובות. מבלי לגרוע מהאמור, כדי שהחברה תפעל לקבלת אישור מועצת העיר רחובות כאמור, על המפעיל לשלוח הודעה בכתב לחברה על רצונו כי החברה תממש את האופציה לפחות 6 חודשים מראש לפני תום תקופת השימוש. מובהר, כי ככל והאופציה תמומש, אזי שבכל אחת מתקופות הארכה דמי השימוש יעלו בסך השווה ל - 10% לעומת דמי השימוש אשר שולמו על ידי המפעיל עד תום תקופת השימוש.

15.4. במידה ויהיה צורך בביצוע עבודות ההכנה למבנה לשימוש המפעיל, החברה תפטור את המפעיל מתשלום דמי שימוש (אבל לא מכל תשלום אחר הקשור באחזקת המבנה ו/או החל עליו בהתאם להסכם ההתקשרות ו/או כל דין) למשך תקופה שלא תעלה על 90 יום מיום תחילת תקופת השימוש (להלן: "תקופת הגרייס").

15.5. מודגש כי האחריות לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת העסק שיפעיל הזוכה במכרז ובכלל זה היתר לשימוש חורג (ככל שדרוש) תחול במלואה על הזוכה

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- במכרז וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות.
- 15.6. אין לראות בעצם עריכת מכרז זה כמצג כלשהו מטעם החברה כי ניתן כלל לקבל רישיון עסק למבנה בכל הקשור לשימוש המיועד על ידי המציע או ניתן כלל להפעיל מהמבנה את השימוש המיועד.
- 15.7. עוד מובהר בדבר קיומו של **תנאי מתלה** לכניסתו של הסכם ההתקשרות לתוקף - ביחס לקבלת אישור מועצת העיר וקבלת אישור שר הפנים, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.
- 15.8. למען הסר ספק, יובהר כי בעצם השתתפותם במכרז מוותרים המשתתפים מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה בקשר לאמור לעיל.

16. שונות

- 16.1. הצעה המוגשת במסגרת מכרז זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 120 (מאה ועשרים) ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז. החברה תהיה רשאית לפנות אל המציעים (כולם או חלקם) לפני או אחרי מועד פקיעת הצעותיהם כאמור, ולבקש מהם להאריך את תוקפן, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. המשתתפים במכרז זה מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה להם בקשר לפניית או אי-פניית החברה אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.
- 16.2. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז, והיא איננה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר ו/או איזו הצעה שהיא, בין היתר משום חריגה מהאומדן שמצוי בידי החברה באשר לדמי השימוש הראויים למבנה. למציע ו/או למי מטעמו לא תהיינה כל טענות או תביעות כנגד החברה, העירייה ו/או מי מטעמן בקשר לאמור לעיל.
- 16.3. מציע שהצעתו נתקבלה וסרב לחתום על ההסכם המצורף, תוך שבעה (7) ימים מהיום שנדרש לכך על ידי החברה, מכל סיבה שהיא ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו ולא המציא את כל הבטוחות והמסמכים הנחוצים לצורך ההסכם, תהא החברה רשאית להציג לפירעון את ערבות המכרז שצורפה להצעת המציע, כפיצוי בגין הפרת התחייבות המציע וזאת מבלי לגרוע מכל זכות תביעה של החברה בגין הנזק שנגרם לה, וללא צורך בהוכחת הנזק.
- 16.4. במקרה שסרב מציע שהצעתו נתקבלה לחתום על ההסכם או במקרה שבו בתקופה של ארבעה (4) חודשים מיום ההכרזה על הזוכה במכרז או מיום תחילת השימוש של המציע הזוכה במבנה (המועד המאוחר מבין השניים) התברר כי הזוכה אינו מסוגל לעמוד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם ו/או שההתקשרות עם המציע הזוכה הסתיימה או בוטלה מסיבה כלשהיא, תהא אשר תהא, החברה תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת), לפי שיקול דעתה המוחלט, להתקשר בחוזה עם מציע אחר, מבלי לגרוע מזכותה

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

למימוש הערבות הבנקאית כאמור לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי במקרה שבו המציע הזוכה יסרב לממש את הצעתו כאמור, ותהא לכך הסיבה שתהא, לא עומדת למציע הבא אחריו כל זכות קנויה או אחרת להיבחר כמציע הזוכה במכרז, וההחלטה בעניין זה תהא נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

16.5. בכל מקרה של שינוי ו/או תוספת ו/או תיקון ו/או הסתייגות שייעשו 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, תהא רשאית החברה:

16.5.1. לפסול את הצעת המציע;

16.5.2. לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל;

16.5.3. לראות בהסתייגויות כאילו הן מהוות פגם טכני בלבד;

16.5.4. לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות, ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה.

והכל לפי שיקול דעתה המוחלט של החברה.

16.6. **תשומת לב המציעים** – כי אין לרשום כל שינוי, תוספת, מחיקה, הערה או הסתייגות במסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל אופן אחר שהוא. בכל מקרה, כל רישום כזה שלא נתבקש לא יחייב את החברה ועלול להביא לפסילת ההצעה. תשומת לב המציעים מופנית לדרישות החברה לאישורי קיום הביטוחים, אשר נדרשים למילוי על ידי המציע שיזכה במכרז, כמפורט באישורי קיום הביטוחים המצורפים **נוספחים 2(א) ו-2(ב)** להסכם המצורף למסמכי המכרז. כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח - יש להעלות במסגרת פניה להבהרות ובתוך המועד שנקבע לכך, כמפורט בסעיף 10 לעיל. לאחר הגשת ההצעה - לא תתקבלנה כל הסתייגויות לדרישות הביטוח.

16.7. מובהר, כי אישורי עריכת הביטוחים יידרשו למילוי ולאישור חברת הביטוח ע"י המציע הזוכה בלבד - וכי המציעים, בשלב הגשת הצעתם למכרז, נדרשים רק לחתום במקום המיועד לחתימה בתחתית העמודים.

16.8. החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון כלל בהצעות שלא הוגשו בהתאם למסמכי המכרז.

16.9. 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 בין היתר עם גופים ציבוריים ו/או לקוחות קודמים ו/או טיב עבודתו וכיוצא באלה עניינים, ולמציעים לא תהא כל טענה בעניין זה פנייה שנעשתה או שלא נעשתה על-ידי החברה כאמור.

16.10. 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

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

בהם שימוש, מכל מין וסוג שהוא, מלבד שימוש לצורך הגשת הצעתם בהתאם לתנאי המכרז.

16.11. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע שכנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, קיים או היה קיים חוב כלשהו כלפי החברה ו/או אשר פועל ללא רישיון עסק. כן שמורה לחברה הזכות לפסול ו/או לדחות את הצעת מציע אשר הורשע בפלילים ב-7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או כנגד רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה אשר לא התיישנו, ו/או אשר מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.

16.12. כן שומרת לעצמה החברה את הזכות לפסול מציע אשר עומדות כנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

16.13. למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחת.

16.14. הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין במחוז מרכז.

בכבוד רב,

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

טופס 1

כתב הצעת המחיר – ההצעה הכספית במכרז מס' 2/2022

לכבוד
החברה לפיתוח רחובות בע"מ

הנדון: הצהרת והצעת המציע במכרז מס' 2/2022

אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון ובחננו בחינה זהירה את כל מסמכי מכרז מס' 2/2022, בין המצורפים ובין שאינם מצורפים אך מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מסכימים לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, על כל נספחים, לרבות עדכונים ו/או שינויים שנערכו בהם מעת לעת בכתב (להלן: "מסמכי המכרז"), והעתידים כולם יחד להוות את החוזה לביצוע העבודות מושא המכרז.

2. הננו מצהירים בזה כי קראנו את כל האמור במסמכי המכרז, וכן כי כל הגורמים האחרים המשפיעים על עלויות העבודה וביצועה ידועים ומוכרים לנו, התייעצנו עם כלל הגורמים הנדרשים לרבות ייעוץ משפטי, ובהתאם לכך ביססנו את הצעתנו לקבלת זכות השימוש להפעלת וניהול המבנה מושא המכרז (להלן: "העבודות"). כן אנו מצהירים כי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על טענות של אי הבנה או אי ידיעה של מסמכי המכרז ואנו מוותרים בזה מראש על טענות אלו.

3. אנו מצהירים בזה, כי ידוע לנו על קיומו של תנאי מתלה לכניסתו של הסכם ההתקשרות לתוקף, וידוע לנו כי להסכם לא יהיה כל תוקף – אלא אם יתקיים התנאי המתלה אשר הינו קבלת אישור מועצת העיר רחובות וקבלת אישור שר הפנים להחכרת המבנה למציע הזוכה במכרז מס' 2/2022 וזאת למשך כל תקופת השימוש, לרבות תקופת האופציה כהגדרתן ובהתאם להוראות המפורטות במסמכי המכרז וההסכם (להלן: "אישור מועצת העיר" ו-"אישור שר הפנים", בהתאמה).

4. אנו מצהירים בזה כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים במכרז, כי הצעתנו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, כי ברשותנו הידע, הניסיון והיכולת לביצוע העבודות באופן מקצועי וברמה גבוהה, וכן כי נמצאים ברשותנו הניסיון והכלים המתאימים לביצוע להפעלת המבנה מושא המכרז שבנדון, מבחינת האיכות, ההספק וכוח האדם הדרושים, הכל כמפורט במסמכי המכרז.

5. הננו מתחייבים למלא אחר הוראות מסמכי המכרז ולמלא אחר כל התחייבויותינו על פי מסמכי המכרז במהימנות ואמינות, תוך שמירה קפדנית על הוראות כל חוק. אנו מצהירים כי איננו רשאים להעביר כל מידע שברשותנו כתוצאה מהשתתפותנו במכרז זה לשום גורם אחר או לעשות בו שימוש כלשהו שלא במסגרת מכרז זה.

6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הננו מתחייבים לעמוד בכלל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז, בסך המחיר כמפורט בהצעתנו למכרז ובהתאם להוראות מסמכי המכרז ונספחים, הכולל, בין השאר, את חוזה ההתקשרות במסגרתו.

7. ביטוחים:

7.1. אנו מתחייבים, ככל שהצעתנו תזכה, לבצע את הביטוחים הנדרשים בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה ההתקשרות ו**בנספחים 2** ו-2 (א) ו-2 (ב) לחוזה (להלן: "נספח הביטוח לרבות **אישורי עריכת הביטוחים**") ולהפקיד בידיכם לא יאוחר מ-7 ימים ממועד ההודעה על זכייתנו ובמעמד החתימה על החוזה, את אישורי עריכת הביטוחים (עו"תק מקור) כשהם חתומים כדין על ידי המבטח.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 7.2. בנוסף להמצאת אישורי עריכת הביטוחים כאמור, אנו מתחייבים בכפוף לדרישתכם בכתב להמציא לכם העתקים מפוליסות הביטוח הנדרשות.
- 7.3. הננו מצהירים כי הבאנו לידיעת מבטחינו את הוראות הביטוח הנכללות במכרז ואת מהות העבודות לפי המכרז במלואן וקיבלנו ממבטחינו התחייבות לערוך עבורנו את כל הביטוחים הנדרשים על ידכם. במקרה בו תיבחר הצעתנו כהצעה הזוכה נעמוד במלוא דרישותיכם לעניין ביטוחים כמפורט במסמכי המכרז.
- 7.4. מבלי לגרוע מזכותכם לכל סעד אחר, אם לא נפעל כאמור לעיל – אנו מסכימים כי תהיו רשאים לדחות את מסירת המבנה לידינו ו/או לפעול כלפינו כמי שהפר את חוזה ההתקשרות ו/או התחייבותינו על פי מסמכי המכרז.
8. הננו מצהירים בזאת כי הובא לידיעתנו שאין באמור בהצעתנו למכרז או בהגשתה לכם כדי לחייב אתכם ו/או כדי להוות קיבול על ידכם בדרך כלשהי של הצעתנו. אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו למכרז ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בינינו לביניכם. ידוע לנו ואנו מסכימים כי אתם תהיו רשאים לנהל כל הליך שעניינו הגשת הצעות מתוקנות. כן ידוע לנו שתהיו רשאים לבטל את המכרז בכל מועד שהוא, לרבות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
9. הצעתנו למכרז היא בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול, שינוי או תיקון ועומדת בתוקף ומחייבת אותנו לתקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות למכרז. תוקף ההצעה יוארך לפרק זמן נוסף, על פי דרישת החברה. במקרה זה תהיו רשאים לדרוש מאיתנו את הארכת תוקף הערבות בהתאם.
10. מיד עם קבלת אישורכם בכתב כי הצעתנו נבחרה ונתקבלה, יהיו התנאים המפורטים בה, על כל נספחיה, חוזה המחייב אותנו. אם הצעתנו תתקבל, הננו מתחייבים לבוא למשרדכם, במועד שייקבע על ידכם לשם כך, ולהפקיד בידיכם את ערבות הביצוע - ערבות בנקאית לביצוע חוזה ההתקשרות, כנדרש במסמכי המכרז, את אישורי עריכת הביטוחים בנוסח הנדרש במסמכי החוזה (עותק מקור) ואת כל המסמכים הנוספים הטעונים המצאה על פי מסמכי המכרז ועל פי דרישתכם, וכמו כן לחתום על מסמכי החוזה המהווה חלק ממסמכי המכרז.
11. מצורפת בזאת ערבות המכרז - ערבות בנקאית ערוכה לפקודתכם כנדרש במסמכי המכרז (בנוסח שצורף **כטופס 2** למסמכי המכרז).
12. אנו מצהירים כי ידוע לנו שאם נפר התחייבות מהתחייבויותינו המפורטות לעיל או אם נחזור בנו בדרך כלשהי מהצעתנו, אתם תהיו זכאים, מבלי לפגוע ביתר זכויותיכם, לחלט את סכום הערבות הבנקאית כפיצוי קבוע ומוערך מראש על הנזקים, הטרחה וההוצאות שנגרמו לכם בשל הפרת התחייבויותינו ו/או בשל הפרת חוזה ו/או במהלך ניהול המכרז.
13. אנו מצהירים כי הצעתנו למכרז מוגשת ללא קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים ואנו מתחייבים לא לגלות ולמנוע את גילוי פרטי הצעתנו לאחרים עד למועד קבלת הודעת החברה על הזוכה במכרז.
14. אנו מצהירים כי הבנו את כל מסמכי המכרז על כל פרטיהם, וכל הגורמים האחרים המשפיעים על הוצאות העבודה ידועים ומוכרים לנו, וביצענו כל בדיקה כלכלית ו/או חשבונאית ו/או שמאית ו/או משפטית, וכי לא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות כספיות או אחרות, כלפי החברה, שמקורן באי ידיעה של תנאי או נתון כלשהו, וכי בהתאם לכך ביססנו את הצעתנו, ואנו מגישים בזאת את הצעתנו לקבלת זכות השימוש והפעלת המבנה מושא המכרז, בתנאים המפורטים במסמכי המכרז.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

15. דמי השימוש למ"ך המוצעים על ידינו:

לשימושו (בתוספת מע"מ). _____
למ"ר מבונה + שטח פתוח צמוד למסחר

16. להצעתנו למכרז מצורפים כל הנספחים ו/או הטפסים הדרושים, על פי מסמכי המכרז.

17. אנו מצהירים, כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד שבשמו מוגשת ההצעה, וכי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

בכבוד רב,

תאריך	המציע
	(חתימת מורשי חתימה וחותמת המציע)

שם המציע (באותיות דפוס)
שמות מורשי החתימה
אישיות משפטית (חברה/שותפות/אחר-נא לפרט)
כתובת
כתובת דואר אלקטרוני
מס' טלפון
מס' פקס
מספר עוסק מורשה

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד של _____
מס' מזהה _____ (להלן: "המציע") מאשר בזה כי חתימות
ה"ה _____ ו- _____, אשר חתמו
על הצעה זו, בצירוף חותמת המציע, מחייבות את המציע לכל דבר ועניין.

תאריך	חתימת עו"ד
	(חתימה + חותמת + מס' רשיון)

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

טופס 2

נוסח כתב ערבות המכרז

תאריך _____

לכבוד
החברה לפיתוח רחובות בע"מ
ח.פ.5114792639 (להלן: "החברה")

1. לבקשת _____ מס' _____ ת.ז. / ח.פ.ע.מ. _____ (להלן: "המציע") אנו ערבים בזה כלפי החברה לפיתוח רחובות בע"מ, לסילוק כל סכום עד לסך כולל של 20,000 ₪ (עשרים אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת המציע בקשר עם השתתפות במכרז מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות.
 2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך תקופה שלא תעלה על 7 ימים ממועד קבלת דרישתכם על ידינו באופן המפורט להלן, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה, ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המציע.
 3. כל דרישה לתשלום מכוח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף _____ בכתובת _____ כשהיא חתומה על-ידי המוסמכים מטעם החברה.
- לעניין סעיף זה, דרישה אשר תימסר בפקס או בדוא"ל, לא תיחשב כדרישה.
4. התשלום כאמור בסעיף 2 לעיל יעשה על ידנו, בדרך של העברה בנקאית לחשבון החברה עפ"י הפרטים שיימסרו על ידכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידנו לפקודתכם – עפ"י שיקול דעתכם הבלעדי.
 5. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 13/7/2022 (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה עפ"י ערבות זו צריכה להתקבל על ידנו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.
 6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

שם הבנק מוציא הערבות: _____

מספר /שם הסניף: _____

מספר טלפון: _____ מס' פקס: _____

כתובת למשלוח דרישת מימוש הערבות: _____

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

טופס 3

תצהיר בדבר ניסיון המציע

אני הח"מ, _____ בעל ת.ז. _____ משמש כ _____ במציע, ומוסמך להצהיר בשמה ומטעמה, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. המציע הינו בעל ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת עסק מסוג בית קפה או בית מאפה (בהתאם למטרת השימוש שבהצעתו) בהיקף כספי שנתי של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים), בתקופה רצופה של 2 שנים לפחות במהלך 4 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

ל"ניסיון המציע" ייחשב ניסיון המציע עצמו או ניסיון בעל שליטה במציע, או ניסיון של חברה קשורה למציע, או ניסיון עובד המציע ובלבד שהוא מועסק על ידי המציע לכל הפחות ב – 24 החודשים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.
לעניין תנאי זה:

"חברה קשורה", חברה בעלת שליטה במציע, חברה שהמציע הינו בעל שליטה בה או חברה שבעל השליטה במציע הוא בעל שליטה בה.

"בעל שליטה" כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968.

"עובד", ביחסי עובד מעביד.

להלן יפורט ניסיון המציע:

מס'	שם הלקוח, שם העסק, מיקום	היקף ו/או מחזור כספי של העסק שנוהל/הופעל ע"י המציע בש"ח (לא כולל מע"מ)	תיאור העסק, סוג הפעילות, שעות פעילות	שנות ניהול/ הפעלת העסק (יש לציין טווח שנים ככל וישנו)	איש הקשר/ממליץ של הלקוח: שם, תפקיד, טלפון, דוא"ל
1					
2					
3					

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

					4
--	--	--	--	--	---

- טופס זה מצורפים חשבונות סופיים מאושרים ו/או אישורי ביצוע חתומים מאת הלקוחות עבורם בוצעו השירותים.
- יש לפרט ניסיון מעבר לנדרש בתנאי הסף לצורך ניקוד רכיב האיכות שבסעיף 13.5.1

שם:

תפקיד:

חתימה:

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ אשר זיהה/זיהתה עצמו/עצמה באמצעות ת.ז. מס' _____ [במידה והמציע הינו תאגיד או שותפות רשומה: המשמש בתפקיד _____ במציע והמוסמך/כת לעשות תצהיר זה בשמה ומטעמה], ולאחר שהזהרתיו/יה כי עליו/עליה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

_____ חתימה וחותמת עו"ד

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

טופס 4

תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים

(יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המציע)

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

1. הנני משמש בתפקיד _____ כ _____ (שם המציע).

2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.

3. **יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**

המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;

המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

*"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.

*** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

4. **יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:**

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

חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – **יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**

חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

6. למציע שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם המזמינה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).

7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר)

אימות

אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____, מאשר בזאת כי ביום _____ פגשתי את מר _____ נושא ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמיתותו.

חתימה+חותמת

תאריך

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

אישור עורך דין - לתאגיד

אני, הח"מ _____, עו"ד מאשר בזאת כי התצהיר נחתם על ידי ה"ה _____, ת"ז _____, המורשה בחתימתו לחייב את חברת המציעה ב _____ (להלן: "המציעה") בהתאם להוראות תקנון המציעה ובהתאם לכל דין.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

טופס 5

תצהיר בדבר היעדר הרשעות פליליות קודמות

1. אני הח"מ מר/גב _____ נושאת ת"ז מס' _____ מורשההית חתימה מטעם _____ מס' זיהוי/ח.פ. _____ (להלן: "המציע"). לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה ומתחייבות בזאת ובכתב כדלקמן:

1.1. הוסמכתי כדין על ידי _____ (להלן: "המציע") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעה למכרז _____ (להלן: "המכרז").

1.2. המציע לא הורשע בכל עבירה פלילית, לרבות:

בעבירות לפי חוק מס קניה (סחורות ושירותים), תשי"ב-1952; פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]; פקודת המכס [נוסח חדש]; חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975; חוק הפיקוח על המטבע, התשל"ח-1978; סעיפים 290 עד 297, 383 עד 393 ו-414 עד 438 לחוק העונשין, תשל"ז-1977; בעבירה שהיא פשע ו/או בעבירה שיש עמה קלון או כרוכה באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, למעט הרשעות שנמחקו או התיישנו לפי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.

או (יש למחוק או לסמן את המיותר)

המציע _____ הורשע _____ בעבר _____ בחשד _____ לביצוע _____ העבירות _____ הבאות: _____ (יש לפרט מתוך העבירות המנויות לעיל)

1.3. הואיל וכך אני נותן/ת בזאת את הסכמתי מראש למסירת כל המידע הקיים ו/או שיהיה קיים אודות המציע במרשם הפלילי ביחס לעבירות שפורטו לעיל, על פי חוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.

1.4. הסכמה זו תהא תקפה במשך כל תקופת ההתקשרות של החברה עם הזוכה במכרז שבנדון.

שם חתימה וחותמת של המציע/חבר במציע	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך
------------------------------------	-------	-------------------	-------

הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/ חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז. הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהוזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.

אם ממלא הנספח הינו אדם פרטי ולא תאגיד:

שם + חתימה	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך
------------	-------	-------------------	-------

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתיו כאמור, חתם בפני על נספח זה.

טופס 6

חלקים חסויים בהצעה (אופציונאלי)

אני מבקש שלא תינתן זכות עיון בסעיפים ו/או במסמכים הבאים בהצעתי, בשל היותם סוד מסחרי:

עמוד _____ בהצעה, בדבר _____
וזאת, מהנימוקים הבאים: _____

עמוד _____ בהצעה, בדבר _____
מהנימוקים הבאים: _____

עמוד _____ בהצעה, בדבר _____
מהנימוקים הבאים: _____

עמוד _____ בהצעה, בדבר _____
מהנימוקים הבאים: _____

ברור לי כי אם ועדת המכרזים תקבל את בקשתי הנ"ל, אזי אותם סעיפים הרלוונטיים בהצעות אחרות שיוגשו למכרז זה, יהיו חסויים בפניי.

חתימת המציע:

שם המציע _____ תאריך _____ חתימה/חותמת _____ מס' זהות/עוסק מורשה _____

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

טופס 8

הצהרה על מעמד משפטי

על המציע לציין במדויק את מעמדו המשפטי, בפרקים שלהלן:

א. מעמד משפטי

במקרה של יחיד יש לצרף תעודת עוסק מורשה.

במקרה של חברה – יש למלא את פרקים ב ו-ג'.

יש לצרף תדפיס מרשם החברות/ עוסק מורשה.

ב. פרטים כלליים

שם: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

מספר החברה/השותפות: _____

- או - מספר עוסק מורשה: _____

ג. שמות בעלי זכות החתימה

שם פרטי	שם משפחה	מס' תעודת זהות	דוגמת חתימה

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

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד של _____
מס' מזהה _____ (להלן: "המציע") מאשר בזה כי חתימות
ה"ה _____ ר- _____, אשר חתמו
על הצעה זו, בצירוף חותמת המציע, מחייבות את המציע לכל דבר ועניין.

חתימת עו"ד

(חתימה + חותמת + מס' רשיון)

תאריך

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

טופס 9
בוטל

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

טופס 10

תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים

- אני _____, ת"ז _____, המשמש כ _____ בחברת _____, (להלן: "המציע") מתחייב בזאת כדלקמן:
- הנני מתחייב שלא יהיה למציע, לפי העניין, או לעובדים מטעם המציע או לספקי / קבלני משנה מטעמו או לגורמים מקצועיים מטעמו במהלך תקופת מתן השירותים, ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא עם גורמים בעלי עניין בתחום מתן השירותים נשוא מכרז פומבי מס' 2/2022 ומילוי תנאיו, וכי המציע אינו צפוי לכל תביעה ו/או טענה מצד שלישי כלשהו, בקשר עם מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה.
 - הנני מתחייב כי המציע ימנע מכל פעולה ו/או מחדל אשר עלולים להעמיד אותו או מי מטעמו במצב של ניגוד עניינים כאמור לעיל, לרבות, קבלת עבודה עבור כל גורם או גוף אחר, אם העבודה כאמור עלולה להעמיד את המציע במצב של חשש לניגוד עניינים.
 - הנני מתחייב כי המציע יודיע לחברה באופן מידי על כל נתון או מצב שבשלהם עלול להימצא המציע במצב של ניגוד עניינים מיד עם היוודע למציע הנתון או המצב האמורים.
 - הנני מתחייב כי המציע ימנע משימוש במידע כלשהו שהגיע לידיו במסגרת מכרז זה שלא למטרת ביצוע התחייבויות המציע כאמור מכרז זה, ובכלל זה להימנע מכל שימוש במידע באופן שיש בו כדי לקדם את עניינו ו/או מי מטעמו ו/או ענייני צד שלישי.
 - הנני מצהיר ומתחייב בשם המציע, כי המציע ידווח מראש לחברה על כל כוונה שלו, להתקשר עם כל גורם, העלול להביא להתקשרות שתהא בניגוד להתחייבויותיו בסעיפים אלו, ולפעול בהתאם להוראות החברה בעניין. החברה רשאית לא לאשר למציע התקשרות כאמור או לתת הוראות אחרות שיבטיחו העדר ניגוד עניינים, והמציע מתחייב כי יפעל בהתאם להוראות אלו, בהקשר זה.
 - לא תהיינה למציע כל טענות או תביעות מכל מין וסוג שהוא בגין כל החלטה של החברה בקשר עם מניעת ניגוד עניינים.
 - ברור לי כי הפרת התחייבות זו כלפי החברה מהווה הפרה יסודית של ההסכם מושא מכרז פומבי מס' 2/2022.
 - מובהר בזאת שלעניין מכרז זה "ניגוד עניינים" פירושו גם כל אירוע העלול להוביל למצב של חשש לניגוד עניינים או בעל פוטנציאל לניגוד עניינים.

ולראיה באתי על החתום:

חתימה

שם

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, אשר זיהיתיה/ה באמצעות ת.ז. מס' _____ / המוכרת לי באופן אישי, וכי לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת ואמת בלבד וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

טופס 11

תצהיר והתחייבות לעניין שמירה על דיני העבודה

אני הח"מ _____ נושאת ת"ז מס' _____ מורשהית חתימה מטעם _____ מס' זיהוי/ח.פ. _____ (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה ומתחייבת בזאת ובכתב כדלקמן-

1. המציע, בעלי השליטה בו ומנהליו מקיימים את חובותיהם בדבר שמירת זכויותיהם של עובדי החברה לפי דיני העבודה כהגדרתם להלן, ההסכמים הקיבוציים וצווי ההרחבה החלים על החברה, ככל שחלים הסכמים או צווים כאמור.
2. המציע, בעלי השליטה בו ומנהליו מתחייבים כי ימשיכו לשמור על זכויות עובדי החברה המופרטות בסעיף 1 לעיל במהלך כל תקופת ההתקשרות מושא מכרז זה.
3. המציע, בעלי השליטה בו ומנהליו לא הורשעו בשלוש השנים שקדמו להגשת ההצעה במכרז זה, בשל הפרת דיני העבודה כהגדרתם להלן, ולא נקנסו בשנה שקדמה להגשת ההצעה במכרז זה ע"י מפקח שמונה לפי סעיף 5 לחוק העבירות המינהליות, תשמ"ו-1985, ביותר משני קנסות בשל הפרת דיני העבודה, וכן לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר המינימום, תשמ"ז-1987 ולחילופין חלפה שנה ממועד ההרשעה או אם הורשעו פעמיים או יותר, כי חלפו 3 שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרון.
4. המציע בעלי השליטה בו ומנהליו לא הורשעו בעבירה של העסקת עובדים זרים בשלוש השנים שקדמו להגשת ההצעה במכרז זה.
5. המציע, בעלי השליטה בו ומנהליו מצהירים כי הם מקיימים ומתחייבים כי ימשיכו לקיים את כל הוראות הדין בעניין עובדים זרים.
6. ידוע לי כי מספר קנסות בגין אותה עבירה- אך במועדים שונים- נחשבים לקנסות שונים. לעניין תצהיר זה- "דיני העבודה"- החיקוקים המפורטים בתוספת השנייה לחוק בית הדין לעבודה, תשכ"ט-1969, אשר שר התעשייה המסחר והתעסוקה ממונה על ביצועם. הנני מצהירה כי שמי הוא _____ כי החתימה המופיעה בשולי גיליון זה היא חתימתי וכי תוכן הצהרתי אמת.

תאריך _____

שם המצהיר + חתימה _____

אימות חתימה

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזאת כי החברה _____ מוסמך רשומה בישראל עפ"י דין וכי ה"ה _____ להצהיר ולהתחייב בשם החברה הנ"ל. כמו כן אני מאשרת כי ביום _____ בחודש _____ בשנת _____ הופיע בפניי במשרדי ב _____ ה"ה מס' זהות _____ המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן חתם בפני על תצהירו ואישר את תוכנו ואמיתותו.

_____ חתימה

_____ תאריך

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

מסמך ב' - הסכם

שנערך ונחתם ברחובות ביום בחודש 2022

בין:

ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ, ח.פ. 511479263
אופנהיימר 10, קומה 5, רחובות
טל': 08-9480100

(שתיקרא להלן - "החברה" או "המשכיר")
מצד אחד

לבין:

..... ח.פ.

מרחוב

טלפון

באמצעות מורשה החתימה: _____ ת.ז.

(שיקראו להלן - "המפעיל")
מצד שני

והואיל והחברה הוסמכה על ידי עיריית רחובות להשכיר ולהפעיל את המבנה אשר פרטיו כדלהלן:

גוש: 5478, חלקה: 33. שטחו המבנה כ- 50 מ"ר בנוסף 14 מ"ר של שטח פתוח צמוד למסחר לשימוש כמפורט בתרשים המצ"ב כנספח 1 להסכם זה;

והואיל ובמסגרת מטרותיה, החברה מעוניינת להגדיל את מצבת הנכסים המניבים אשר בניהולה, ולשם כך נערך מכרז פומבי מס' 2/2022 להחכרת מבנה לשם שימוש מסחרי בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע במ/12 ו/או היתר לשימוש חורג (לעיל ולהלן: "המכרז");

והואיל והמפעיל השתתף במכרז והצעתו נבחרה כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל והמפעיל מעוניין לקבל מהחברה רשות לשימוש במבנה והינו מתחייב להפעיל בו ומתוכו את העסק בהתאם לקבלת רישיון העסק כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל ובכפוף למילוי כל התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, הסכימה החברה להעניק למפעיל רשות שימוש במבנה (להלן: "רשות השימוש" ו/או "זכות השימוש").

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. נספחי ההסכם המהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו הינם כדלקמן:

המבוא, ההגדרות והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

כותרות הסעיפים וחלוקתם לא ישמשו לפרשנותו של הסכם זה, אלא לנוחיות הקריאה בלבד.

1.1 נספח 1 - תרשים.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 1.2 נספח 2 – נספח ביטוח.
נספח 2(א)- אישור קיום ביטוחים לעבודות.
- 1.3 נספח 2 (ב) - אישור קיום ביטוחי קבע.
- 1.4 נספח 3 - נוסח ערבות ביצוע – ערבות בנקאית להסכם.
- 1.5 נספח 4 - הצעת המציע הזוכה – המפעיל, במכרז.
- 1.6 נספח 5 - נספח מטרת השימוש.
- 1.7 נספח 6 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו כפי שצורף על ידי המפעיל למכרז.

הגדרות

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

"המבנה" מבנה בשטח של כ- 50 מ"ר עיקרי. כמפורט בתרשים המצ"ב כנספח 1 להסכם זה, וכן כל שטח נוסף אשר עשוי להתווסף בעתיד.

"שטח צמוד" כ- 14 מ"ר שטח חצר אשר צמודה למבנה.
ו/או
"השטח הנוסף"

"תרשים" התרשים המצורף כנספח 1 להסכם זה.

"מטרת העסק" השימוש המותר למפעיל במבנה, הינו עסק בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע כמפורט בנספח 5 להסכם זה ובהתאם למפורט בנספח מטרת השימוש שצורף להצעת המפעיל (להלן: **"נספח מטרת השימוש"**). המפעיל לא יהיה רשאי לשנות את מטרת העסק, גם לא לאחד מהשימושים האחרים שהותרו למבנה במסמכי המכרז, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

"העסק" עסק כהגדרתו בנספח 5 להסכם זה ובהתאם למפורט בנספח מטרת השימוש שצורף להצעת המפעיל (להלן: **"נספח מטרת השימוש"**), וזאת בהתאם לאמור בהסכם זה ובהתאם לתנאים שיקבעו ברישיון העסק שיתקבל מעיריית רחובות ובכל היתר ו/או רישיון רלבנטי אחר כפי שיידרשו מעת לעת.

"המנהל" המנהל הכללי של החברה, או אדם שמונה על ידו לצורך זה ומינוי כזה יכול שיהיה כללי, או לתקופת זמן מסוימת, או לעניין או עניינים מסוימים, ורשאי המנהל למנות אדם כאמור מפעם לפעם, לבטל מינוי ולמנות אחר תחתיו ובתנאי שדבר המינוי כאמור יובא לידיעת המפעיל בהודעה בכתב.

"חוק השכירות" חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971.

"צמוד למדד" כל תשלום החל על פי 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 ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של חודש אפריל 2020 שפורסם ביום 15/5/2020.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

"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 + 5% לשנה, שתצטרף לקרן בתום כל חודש קלנדארי, ותגיע לחברה ללא צורך בהוכחת נזק.

"העירייה" עיריית רחובות.

3. מהות זכות השימוש במבנה

3.1 מובהר בזאת, כי המבנה הינו בשטח של כ- 50 מ"ר עיקרי, וכ- 14 מ"ר שטח חצר צמודה, והכל כמפורט בתרשים, המצ"ב כנספח 1 להסכם זה.

3.2 החברה מעניקה בזה למפעיל זכות שימוש במבנה ובשטח הצמוד בלבד, והכל לשם הפעלת העסק ולמטרת העסק בלבד (ולא לכל שימוש אחר), על פי הוראות הסכם זה והדין החל ולמשך תקופת השימוש כהגדרתה להלן.

3.3 המפעיל מסכים לקבל את רשות השימוש האמורה לעיל והוא מתחייב להשתמש בה כדי לנהל ולקיים את העסק למטרת העסק בלבד וכל זאת במקצועיות, ברמה גבוהה, ברציפות, בנאמנות ובמסירות.

3.4 מוסכם במפורש - כי המפעיל יהיה רשאי להפעיל את המבנה למטרת העסק שאושרה ע"י החברה בלבד, כמפורט בנספח מטרת השימוש, המצ"ב כנספח 5 להסכם זה, ויובהר כי ביחס לכל שינוי מבני ו/או מערכתי בשטח המבנה, נדרשת הסכמת החברה בכתב ומראש.

3.5 מובהר ומודגש כי המפעיל רשאי לעשות שימוש במבנה בשלמותו, וכי הוא איננו רשאי לחלקו למספר עסקים ו/או שימושים שונים. מוסכם במפורש כי אסור למפעיל להשתמש במבנה ו/או בכל חלק ממנו או בסביבתו למטרה אחרת ו/או נוספת פרט למטרת העסק, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. כמו כן, המפעיל איננו רשאי לעשות שימוש במבנה לצורך משרדים, אלא אם מדובר בשימוש משני ונלווה לעסק ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה. במידה והמפעיל יבקש לעשות שימוש במבנה לשימוש שאינו במסגרת מטרת העסק, 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 שתיתן, 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.

3.6 למניעת כל ספק מובהר בזאת כי השימוש במבנה כפוף 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), וכי אין במתן רשות החברה להפעלת העסק בהתאם להסכם זה או עצם חתימתה על הסכם זה, כדי להוות משום מצג כלשהו מצד החברה לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר.

מובהר למען הסר כל ספק כי האחריות המלאה לבדיקה מהן מטרות השימוש שניתן לקבל לגביהן רישיון עסק אם בכלל ו/או האם ניתן בעבר או קיים צו סגירה של ניהול עסק כלשהו מהמבנה, לרבות בדיקת השאלה אלה התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים יידרש המפעיל לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק, ואם וככל שמדובר בעסק "עתיר סיכון" כהגדרת מונח זה בנוהל אגף רישוי עסקים של העירייה - תחול על המפעיל בלבד.

בהתאם לאמור מודגש כי האחריות לקבלת כל הרישיונות הנדרשים עפ"י כל דין להפעלת העסק ובכלל זה היתר לשימוש חורג (ככל שדרוש) תחול במלואה על המפעיל, ובכלל זאת - האחריות לנקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- יובהר כי כל העלויות הכרוכות בהנפקת הרישיונות הנדרשים על פי כל דין יחולו על המפעיל בלבד, למעט היטל בגין שימוש חורג (אם וככל שיוטל על המפעיל על ידי העירייה) וזאת בגין העסק אותו מנהל המפעיל מהמבנה.
- 3.7 עוד מצהיר המפעיל, כי חלה עליו האחריות לקבלת כל הרישיונות הנדרשים עפ"י כל דין למען הפעלת העסק, ולרבות רישיון בתוקף לניהול עסק מסוג הסעדה ו/או מתן שירותי הסעדה, תעודת כשרות תקפה מטעם הרבנות למטבח המבשל ממנו מסופק המזון, וככל ונדרש - רישיון יצרן בתוקף להסעדה ו/או להכנת מנות מזון לצורך אספקתן מחוץ למקום הכנתן, למטבח המבשל, מטעם משרד הבריאות.
- 3.8 מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, המפעיל מתחייב כי השימוש שלו במבנה יהא בהתאם לנוהלי החברה בדבר התנהגות והתנהלות במבנה ו/או בהתאם להוראות שנקבעו/ייקבעו על-ידי החברה. מובהר למען הסר כל ספק, כי החברה רשאית לעדכן את הוראותיה בעניין זה וכן רשאית לעדכן את הוראות נוהל ההתנהגות וההתנהלות במבנה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובמסירת הודעה על כך למפעיל.
- 3.9 המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב מפורשות כי מלבד זכות השימוש המפורטת והמוגדרת בהסכם זה, לא תהיה לו כל זכות שאינה מצוינת במפורש בהסכם זה.
- 4. התחייבויות והצהרות המפעיל**
- המפעיל מתחייב, מצהיר ומאשר כי:
- 4.1 המפעיל מתחייב לדווח לחברה אודות מצבו של הליך קבלת רישיון העסק עבור העסק והפעולות שנקט לצורך קבלתו עפ"י דרישת החברה. כן מתחייב המפעיל לפעול בתיאום מול העירייה, בכל הקשור להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שנדרש והאמור יבוצע על חשבונו ובאחריותו בלבד של המפעיל.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי המפעיל מתחייב להציג בפני החברה אישור הגשת בקשה לקבלת רישיון עסק למחלקת רישוי עסקים של העירייה, וזאת בתוך 21 ימי עסקים מקבלת טופס 4 למבנה.
- 4.2 בוטל.
- 4.3 כי המבנה, יימסר למפעיל במצבו כפי שהוא במועד מסירתו (AS IS), וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6 להלן.
- בהתאם, המפעיל מתחייב שהינו מודע לכך כי התקופה בה יורשה לערוך סבב לבדיקת ליקויים במבנה, תמנה החל מיום מסירת המבנה למציע הזוכה, ועד ל-30 ימים אשר היום האחרון בתקופה זו ייחשב למועד תום סבב בדיקת הליקויים (להלן: "מועד תום סבב בדיקת הליקויים" או "סבב בדיקת הליקויים", בהתאמה).
- ובעניין זה, ולאורך כל תקופת ההתקשרות מושא הסכם זה - למפעיל ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה בעניין זה כנגד החברה, וזאת בין שיבוצעו ויושלמו בקשות המפעיל (ככל שיהיו) ע"י החברה ו/או מי מטעמה, ובין שבקשות המפעיל לא יבוצעו כלל, ו/או יבוצעו/יושלמו באופן חלקי, והכל בכפוף לקבלת אישור החברה לבקשות המפעיל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 4.4 כי הוא לא שילם לחברה ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה ו/או לאחר דמי מפתח או תשלום במקום דמי מפתח בקשר עם ההסכם או בקשר עם קבלת החזקה במבנה.
- 4.5 כי עם מסירת המבנה למפעיל, עליו להמציא לחברה, עפ"י דרישתה, אישור על תקינות כל מערכות התשתיות במבנה ובכלל זאת (אך לא רק) אישור תקינות מערכות החשמל, גילוי וכיבוי אש ובמידה ויחליט על חיבור המבנה לגז- אישור חיבור המבנה לגז. מבלי

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- לגרוע מהאמור לעיל, יש להמציא לחברה את האישורים המפורטים להלן בתכיפות המפורטת להלן:
- 4.5.1 אישור בודק חשמל לנכס ובדיקת הארקה אחת לשנה.
- 4.5.2 בדיקה טרמוגרפית לתשתית החשמל אחת ל- 5 שנים.
- 4.5.3 אישור כיבוי אש שנתי.
- 4.5.4 אישור שאיבת בורות שומן מחברה מורשית אחת לשנה כולל פינוי לאתר מורשה על-ידי המשרד לאיכות הסביבה (ככל וקיימים בורות שומן במבנה).
- 4.5.5 אישור הטמנת שומן באתר מורשה (תואם אישור השאיבה) אחת לשנה.
- 4.5.6 אישור תקינות מערכת הגז – אחת לשנה.
- 4.5.7 אישור תקינות המנדפים במבנה (ככל וקיימים במבנה) – אחת לשנה.
- 4.6 כי המבנה הינו נכס פנוי כהגדרתו בחוקי הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן - "חוק הגנת הדייר").
- 4.7 כי על ההסכם והיחסים שבינו לבין החברה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר וכל תיקונים עתידיים באותן הוראות, והוא לא יהיה בשום נסיבות דייר מוגן במבנה.
- 4.8 כי הוא בעל כל האמצעים, כח האדם המתאים, הניסיון, הידע, הכלים, הציוד והמומחיות לצורך הפעלת העסק.
- 4.9 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").
- 4.10 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 וכי הוא ידע על כך מראש. המפעיל מצהיר, כי ידוע לו שהעבודות משקפות צרכי ציבור אשר ההחלטה לגבי ביצוען אינה מתקבלת בהכרח במוסדות החברה וכי בכל מקרה הן לא יחשבו בשום מקרה כפגם ו/או כאי התאמה במושכר כהגדרת מונח זה בחוק השכירות, על כל המשתמע מכך. 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 התחייבויותיו 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 תגרומנה למפעיל לנזק ו/או הפרעה ו/או הפסד רווחים ו/או אי נוחות ו/או פגיעה בהפעלת העסק במבנה במהלך ביצוע העבודות.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

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

4.11.1 המפעיל לא ישלם דמי שימוש 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.

4.11.2 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.

4.11.3 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.

4.11.4 יובהר כי ההחלטה אם ליתן פטור נוסף מתשלום דמי השימוש כאמור בסעיף 4.11.3 זה, ולאיזה פרק זמן יש ליתן אותו, תהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

4.11.5 מובהר ומוסכם במפורש, כי הסעדים המוקנים בסעיף 4.11, משקפים תרופה וסעד מלא, יחידי ובלעדי, בנסיבות בהן יגרמו העבודות לפגם או לאי התאמה במושכר, ובכלל זאת במסגרת ולצורך הוראות סעיף 7 וסעיף 9 לחוק השכירות, וכי בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר ומצהיר המפעיל את הסכמתו להסדר האמור, כך שמעבר 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, לרבות נזקים כאמור שמקורם בפגם ו/או באי התאמה במבנה ו/או במתחם המבנה.

4.11.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף לכך - הרי שבעצם 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.

4.12 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. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל ימציא לחברה, לא יאוחר מחודשיים לאחר פתיחתו של העסק אותו הוא מפעיל מהמבנה, תכנית בטיחות מאושרת על-ידי יועץ בטיחות.

4.12.1 מבלי לגרוע מן האמור לעיל ומכל סעד אחר המוקנה לחברה לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל מקרה שבו המפעיל הפר את התחייבותו להמציא לחברה אישור יועץ נגישות ו/או תכנית בטיחות המאושרת על ידי יועץ בטיחות במועד המפורט לעיל, החברה תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל - של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש (או חלק ממנו) שבו הפרה כאמור לא תוקנה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנוק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.
- 4.12.2 עוד מובהר, כי החברה תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או חלקה לצורך קבלת הפיצוי כאמור. היה ועשתה כן החברה, ישוב וישלים המפעיל את הערבות הבנקאית לגובה המקורי בהתאם להסכם.
- 4.13 בנייהול המבנה והעסק, יקיים ויכבד המפעיל כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם המנהל.
- 4.14 לא להעסיק בעסק עובדים זרים אלא בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התש"ט-1959, התקנות והצווים שמכוחו ובהתאם לכל דין ו/או הנחייה אחרים בעניין זה.
- 4.15 כי ידוע לו שמכירתם של פריטים אסורים על-פי רישיון העסק ו/או הדין תהווה הפרה יסודית של החוזה והמנהל יהא רשאי לאסור על מכירתם.
- 4.16 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.
- 4.16.1 בהתאם לאמור מתחייב המפעיל להודיע לחברה באופן מידי וללא דיחוי, במקרה שבו יורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה ו/או התרחשה במבנה.
- 4.16.2 יובהר כי היה והמפעיל הינו תאגיד משפטי תחול ההוראה ולרבות ההתחייבות כמפורט לעיל גם על כל בעלי המניות או השותפים, לפי העניין והדירקטורים או בעלי התפקידים במפעיל, כפי שיהיו נכון למועד ההרשעה כאמור.
- 4.16.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי חלק ביטול ההסכם, ובמקרה של בעל מניות או שותף או דירקטור או בעל תפקיד יהיה רשאי המפעיל להודיע לחברה 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.
- 4.16.4 הודעה לפי סעיף זה תינתן על ידי המפעיל בתוך 7 ימי עסקים מפנייתו של החברה.
- 4.16.5 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.
- 4.16.6 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.
- 4.17 לנהל את העסק עפ"י תנאי הרישיון שיקבל או התנאים שתציב העירייה ו/או הרשויות הנוגעות בדבר לשם הפעלת וניהול העסק ולבצע על חשבונו 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.
- 4.18 כי עובדיו יהיו נקיים, מסודרים ולבושים בתלבושת הולמת, המאפשרת את זיהויים על-ידי הציבור, וכי הם יודרכו על-ידיו במתן שרות אדיב ויעיל ללקוחות.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 4.19 להתקין בעסק על אחריותו ועל חשבוננו את כל הציוד, הריהוט, הכלים והמכשירים (להלן ביחד - "הציוד") שיהיו דרושים לקיום וניהול העסק. עוד מתחייב המפעיל כי יעשה שימוש בציוד מאיכות טובה וידאג לשמור על תקינותו של כל הציוד והרכוש ובכלל זה שולחנות וכסאות בהם ייעשה שימוש (אם וככל שיעשה בהם שימוש) במצב תקין וראוי לשימוש, במקרה הצורך להחליף פרטים שיהיו טעונים החלפה בפריטים חדשים. מובהר בזה מפורשות כי החברה לא תהא אחראית בדרך כלשהיא לשמירה על רכוש שהמפעיל יציב ו/או כל רכוש שהיא מצוי במבנה.
- 4.20 כי ידוע לו שלמרות שבעת החתימה על הסכם זה קיימת חניה מוסדרת בסביבת המבנה, כי מצב זה יכול להשתנות, וכי החברה ו/או העירייה רשאים להקטין ו/או להגדיל את האפשרויות לחניה בסביבה ו/או בסמוך למבנה ללא כל הגבלה (כולל ביטול האפשרות הזו), וכי בכל מקרה אין למפעיל זכות כי תהיה ליד המבנה חניה ו/או חניון לשימוש ו/או לשימוש לקוחותיו וכי הוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע לכך.
- 4.21 המפעיל מתחייב לנהל את עסקו במבנה ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר ורציף, לכל הפחות בשעות הפעילות המפורטות להלן וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה ההולמת עסקים דומים, במהלך כל תקופת השימוש.
- 4.21.1 מעבר לאמור, המפעיל יהיה רשאי לסגור את עסקו במבנה לכל היותר למשך עשרה (10) ימי עסקים בכל שנת שימוש לצורך שיפוצים ו/או ספירת מלאי, ובלבד שתינתן על כך הודעה מראש לחברה. סגירת העסק לתקופה העולה על שבעה (7) ימים בשנת שימוש כלשהי מכל סיבה שהיא, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 4.21.2 שעות הפעילות - המפעיל מתחייב להפעיל את העסק במבנה באופן קבוע ורצוף לפחות במועדים המפורטים להלן ובהתאם למטרת העסק שבחוזה זה ונספחיו:
- 4.21.3 מסעדה/בית קפה/מזון מהיר - בימים א'-ה' (למעט ערבי חג), משעה 09:00 עד השעה 23:00. בימי שישי וערב חג ובמוצאי שבת - בהתאם להצעת המפעיל, ובכפוף להוראות כל דין ורישיון העסק שיקבל המפעיל.
- 4.21.4 כל שינוי בשעות הפעילות כאמור, הינו בכפוף לקבלת אישורה של החברה בכתב ומראש, והכל בהתאם להוראות המפורטות בין היתר בהסכם ההתקשרות המצורף למסמכי המכרז. מודגש כי לא יותר שימוש בשבת וחגים בהם יש שבתון על פי דין ו/או הוראות העירייה.
- 4.21.5 למען הסר ספק, יובהר כי שעות הפתיחה המוזכרות לעיל יחייבו את המפעיל, לכל אורך תקופת הסכם זה, אלא אם כן קיבל המפעיל מהחברה אישור בכתב ומראש לשינוי שעות ההפעלה.
- 4.21.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי הפרה של התחייבות זו תקים לחברה זכות לקבלת פיצוי בסך של 500 ₪ (לא כולל מע"מ) עבור כל יום בו העסק המנוהל מהמבנה יהיה סגור ללא אישור מראש ובכתב של החברה.
- 4.21.6.1 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 סעיף קטן זה.
- 4.22 כי ידוע למפעיל כי עליו ליתן פתרונות לכל שטחי השירות והאחסנה שידרשו לו במסגרת פעילותו במבנה בלבד ובהתאם הוא מתחייב להקצות שטחים, בגבולות המבנה ובתיאום עם מהנדס החברה ו/או מי שימונה לצורך כך מטעם החברה, לחדרי חשמל, ארונות תקשורת ובזק, מערכות מזגנים, חדרי שירותים עפ"י התקן הנדרש ושטחים לחדרי אשפה וכיוצ"ב, והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למבנה לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות לצבירת אשפה ו/או התקנת מתקני שירות שונים, יהווה הפרה יסודית של החוזה ובנוסף יקנה לחברה זכות לסלק

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- הפלישה ולחייב את המפעיל בהוצאות הפיננסי, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י החוזה, הוראות החברה בדבר התנהגות ושימוש במבנה וכן הוראות כל דין.
- 4.23 ככל שיידרש חיבור גז לעסק של המפעיל, יהא המפעיל מחויב להתחבר לתשתית הגז על חשבונו, כולל תיאום מול ספק הגז.
- 4.23.1 מודגש בזאת כי פרט לחיבור לתשתית כאמור, לא תותר הצבת ו/או שימוש בצוברי גז מכל מין וסוג שהם במבנה. המפעיל מתחייב להעביר לעיון ואישור מראש את ההסכם בינו לבין ספק הגז שיספק גז למבנה, וזאת בטרם חתימתו על הסכם עם ספק הגז.
- 4.23.2 יובהר כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את ספק הגז בכל מועד ועל פי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם מתחייב המפעיל כי ההסכם בינו לבין ספק הגז למבנה יאפשר את סיומו בעל עת בכפוף להודעה מוקדמת.
- 4.24 המפעיל מצהיר כי הוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע למכרז ו/או תוצאותיו ו/או המבנה והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפייה, מום או פגם כלשהו. מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו לחוזה זה מובאים אך ורק לשם הנוחות ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראי על דיוקם או על שלמותם.
- 4.25 בוטל.
- 4.26 כי ידוע לו כי המבנה, כמו גם המקרקעין עליו המבנה בנוי, כולל תוספות למבנה, ככל שיהיו, הינם בבעלות העירייה, וכי החברה מעניקה רשות שימוש במבנה בשם העירייה ומתוקף הסמכה שניתנה לה לכך על ידי העירייה.
- 4.27 כי לא יהיו כל טענות כנגד העירייה, כבעלים, ובכל פעילותו כבעל רשות שימוש ו/או זכות שימוש, יפעל אל מול ובקשר עם החברה בלבד, אלא במקרה בו החברה ו/או העירייה נתנו לו הודעה בכתב המורה לו לפעול אחרת.
- 4.28 כי החברה תהיה רשאית להמחות את כל זכויותיה ו/או חובותיה על פי ההסכם לעירייה.
- 4.29 כי ידוע לו שהחברה מתקשרת עימו בהסכם זה, על בסיס התחייבויותיו והצהרותיו במסגרת סעיף 4 זה.
- 5. תנאי מתלה**
- המפעיל מצהיר ומתחייב, כי מוסכם בזה כי התנאי שלהלן מהווה תנאי מתלה לכניסתו של הסכם זה לתוקף. מובהר כי להסכם זה לא יהיה כל תוקף – אלא אם התקיים התנאי שלהלן (לעיל ולהלן): **"התנאי המתלה"**:
- 5.1 קבלת אישור מועצת העיר רחובות, וקבלת אישור שר הפנים להשכרת המבנה למפעיל, למשך כל תקופת השימוש לרבות תקופות/ההארכה (האופציה) (להלן: **"אישור מועצת העיר"** ו-**"אישור שר הפנים"**, בהתאמה), עד ולא יאוחר מ-180 ימים אשר ימנו מיום חתימת הסכם זה, ומובהר כי לחברה שמורה הזכות להאריך את המועד האמור ב-180 ימים נוספים.
- 5.2 התקיים התנאי המתלה, תודיע החברה למפעיל בכתב כי התקיים התנאי המתלה וכי ההסכם נכנס לתוקפו.
- 6. יחסי שכנות**

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

6.1 המפעיל מצהיר כי ידוע לו היטב כי לחברה שיקול דעת בלעדי ומוחלט בקשר לזהות הדיירים וייעוד העסקים, ככל ויוקמו בעתיד, ביחידות המושכרות במבנה. מובהר במפורש, כי אופני ההתנהלות של הדיירים האמורים אינם מוכרים וידועים לחברה מראש והחברה אף אינה מסוגלת לדעת או לצפות אותן, ולפיכך, המפעיל מוותר מראש וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בקשר עם זהות ואופי הדיירים ו/או העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים לרבות הפרעות העלולות לנבוע מהפעלתם של אלה.

6.2 המפעיל מצהיר כי ידוע לו שבסביבת המבנה יש ויהיו, בין השאר, מוסדות ציבור שונים כדוגמת גני ילדים, בתי ספר וכיוצא באלה שימושים וכי באחריות המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע יציאת רעש מהמבנה ו/או הפרעה לנכסים סמוכים ו/או לגרימת מטרדים וכי אין לו, ולא תהייה לו כל תביעות או טענות כנגד החברה בשל כל הפרעה ו/או חדירת רעש מנכס סמוך או מנכסים סמוכים.

6.3 מבלי לגרוע מכל הוראות חוזה זה, ככל שתכלית העסק הינה פעילות של השמעת מוסיקה ו/או פעילות היוצרת רעש, מתחייב המפעיל להתקין מיגון אקוסטי במבנה למניעת מטרדי רעש מהמבנה בהתאם להוראות יועץ אקוסטי ולכל תקנה, חוק ודין, ובכל מקרה כל השמעת מוסיקה ו/או עריכת פעילות היוצרת רעש, תיעשה אך ורק בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב ולקבלת כל ההיתרים הנדרשים לכך לרבות העירייה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת. המפעיל לא יהא רשאי להפעיל עסקו במבנה ללא קבלת אישור החברה מראש ובכתב כי עמד בתנאי ס"ק זה. מובהר כי לא תותר הקמה / הפעלה של כל עסק המייצר רעש ו/או מטרד לסביבתו מעצם פעילותו ומקהל המבקרים בו לפי שיקול דעת החברה והוא ישפה את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה אשר ייגרמו לה בגין כך.

6.4 נוכח האמור לעיל מתחייב המפעיל כי בטרם תחילת פעילות במבנה ידאג לתיאום עם גורמי העירייה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ויעמוד בדרישותיהם לשם קבלת אישור העירייה ו/או כל היתר ו/או רישיון הנדרשים לשם השמעת מוסיקה במבנה לפי כל הוראה ו/או כל דין ו/או כל רשות מוסמכת.

6.5 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל להפסיק ו/או להימנע מהשמעת מוסיקה רועשת ו/או מטרד רעש המפריעים לסביבה, זאת מיד עם קבלת דרישתה הראשונה של החברה לכך.

6.6 למניעת ספק מובהר כי המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות החברה ו/או מי מטעמה וכי אי ביצוע הוראותיו ו/או אי תשלום לפי דרישותיו תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

7. התאמת המבנה והכנת המבנה לשימוש

7.1 מובהר בזאת, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.2, כי עם השלמת בניית המבנה והחל ממועד מסירת המבנה למפעיל ועד למועד תום סבב בדיקת הליקויים - למפעיל ניתנה האפשרות לבדוק, לבחון ולברר (לרבות במסגרת שאלות הבהרה שהציג במסגרת הליך המכרז, במידה והתנהל) והמפעיל אף בדק, בחן וברר בפועל, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו, את כל ההיבטים המבניים, התפעוליים, המשפטיים, התכנוניים, העסקיים, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המבנה והמתחם בו הוא מצוי.

7.2 במסגרת האמור המפעיל מצהיר כי הובהר לו וכי הוא מסכים לכך כי המבנה יימסר לו ברמת מעטפת בלבד כאשר הוא מחובר לתשתיות (חשמל, מים, גז וכו') עד לקו המבנה ללא פריסה בתוך המבנה. כמו כן, המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי לא יהיו במבנה מזגנים ו/או מנדפים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למפעיל לצורך הפעלת עסק במבנה – ואם הן יהיו כי הם לא במצב תקין, כאשר האחריות להתקין את כל המערכות הפנימיות במבנה ו/או להתאים את המערכות הקיימות במבנה (אם קיימות) תהיה על המפעיל ועל חשבונו. המפעיל עוד מצהיר כי הינו מודע לכך כי כיום המבנה בתהליך בנייה על כל המשתמע מכך.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

7.3 כמו כן, במסגרת האמור בחן המפעיל את התרשים (נספח 1), תב"ע במ/12 ותמהיל השימושים של הועדה המקומית של העירייה, בדק את ההוראות המרחביות לעניין סגירת חורף מול מחלקת הנדסה בעיריית רחובות, תכניות המבנה; מיקומו המיועד של המבנה והמתחם וחשיפתם לציבור, לרבות מצב הזכויות בתב"ע ובמתחם; קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות במתחם המבנה ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; דרכי הגישה אל/מהמבנה המיועד והמתחם, בין היתר עפ"י היתר; הפעולות וההשקעות אותן יידרש לבצע במבנה לצורך התאמתו לצרכיו ולמטרותיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים, עבודות הקשורות לתשתיות חשמל, מערכות ביוב ומפריד השומנים וכיו"ב); הזכויות המוקנות למפעיל על פי הסכם מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת העסק וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המפעיל.

בנוסף בחן המפעיל את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, תכניהן, משמעותן והשלכותיהן של הוראות כל דין ושל יתר הוראות הסכם זה והאפשרות ליישומן (לרבות סעיף התמורה וכדאיות הצעתו הכספית); מהותם של כל הרישיונות, ההיתרים, האישורים והתקנים בהן יידרש המפעיל לעמוד ו/או שאותם יידרש המפעיל לקבל, לצורך קבלת היתרים לביצוע עבודות ו/או תפעול המבנה ולהפעלת העסק וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה החברה [במסגרת המכרז ו/או בכלל] בקשר עם ההתקשרות.

7.4 המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים למפורט להלן:

7.4.1 כי מנועי חדר הקירור והמזגנים שהמפעיל יציב במבנה, יוצבו בשטח ייעודי לכך מחוץ למבנה, על חשבונו ובאחריותו.

7.4.2 בשלב הקמת המבנה, יבוצעו ע"י החברה עבודות הכוללות בין היתר: נקודת מים לצריכה עפ"י תכניות יועץ האינסטלציה; נקודת מים לארגז כיבוי אש עפ"י תכניות מהנדס האינסטלציה; נקודת מים למתזים (ככל ויידרש); ניפל לביוב עפ"י תכניות מהנדס האינסטלציה; שרוול לחברת החשמל עפ"י תכנית מהנדס החשמל; שרוולים לצנרת תקשורת עפ"י תכנית מהנדס החשמל; שרוולים לצנרת מיזוג אוויר עד לגג המבנה, עפ"י תכנית יועץ החשמל ויועץ מיזוג האוויר;

ויובהר, כי השלמת ביצוע העבודות והתקנת ובניית המערכות הנ"ל (כולל עבודות הגמר) בחלל המבנה, יתבצעו באחריותו ועל חשבונו של המפעיל וזאת לאחר קבלת אישור החברה לביצוע והשלמת העבודות כאמור מראש ובכתב.

7.5 החלטתו של המפעיל להתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל הצהרותיו והתחייבויותיו המפורטות במסגרתו, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות הנזכרות בסעיף 7.1 לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי התקשרותו בהסכם זה ומילוי כל התחייבויותיו על פיו, מתאימות לצרכיו ולמטרותיו בהתאם למטרת העסק והמפעיל מוותר בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה כאמור של מקומות השירות לביצוע השירותים.

7.6 עוד מצהיר המפעיל, כי ידוע לו שהחברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המפעיל ו/או בפוטנציאל העסקי שבו ו/או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המפעיל בקשר עם המבנה. המפעיל מאשר כי הוא מודע שהמבנה בהקמה – וכן מאשר כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את תכניות המבנה וכי הן מתאימות לצרכיו, ובנוסף, מטעם זה - מאשר המפעיל כי ניתנה לו האפשרות להציג ולהפנות עבור החברה שאלות בקשר עם המבנה, לרבות בקשר עם החוסרים, אי ההתאמות, הליקויים והפגמים במבנה ובמתחם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למפעיל במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק – כאמור בסעיף 4.2 לעיל.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

נוכח האמור, מוסכם בין הצדדים, כי הסכם זה על נספחיו, לרבות מענה החברה לבקשות המפעיל לביצוע תיקונים ו/או התאמות במבנה (לרבות: מענה שלילי לדרישות ו/או בקשות המפעיל, טענות או תביעות מטעם המפעיל ובכלל זה ביחס למבנה, מתחם המבנה, הזכויות המגולמות בהם בקשר עם המפעיל ו/או בקשר עם זכויות צדדים שלישיים), כמפורט בין היתר בסעיף 4.2 לעיל, אינם נוגדים בשום צורה ואופן את הזכויות הדרושות למפעיל למימוש מטרת העסק בכל צורה ואופן לצורך סעיף 6א' לחוק השכירות וכי המבנה, לרבות הזכויות במבנה, נמסרים למפעיל, במסגרת הסכם זה, כשהם מתאימים למוסכם בין הצדדים ובאופן המשקף את מבנה ותכולת ההתקשרות וכן את מסכת ההתחייבויות אותן ציפו הצדדים והסכימו לקבל על עצמם קודם ובמועד חתימת הסכם זה, הם לא יחשבו בשום מקרה כאי התאמה ו/או כפגם וכי המפעיל שקלל מראש בהצעתו הכספית את גדרי הסיכון העסקה מושא הסכם זה, מכל בחינה שהיא.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי פנייה שנערכה באמצעות המפעיל [ו/או מי מהמציעים במכרז] ואשר קבלה מענה באמצעות החברה (לרבות מענה שלילי), תחשב כהודעה למפעיל בהתאם להוראות סעיף 8 לחוק השכירות. עוד מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי כל טענה, דרישה, תביעה, ליקוי אותם לא שיקף המפעיל בהליכים שהתנהלו בין הצדדים קודם למועד חתימת החוזה, לא יחשבו בשום מקרה כפגם ו/או כאי התאמה. בנסיבות האמורות, המפעיל לא יהיה רשאי להסתמך עליהם לצרכי טענה בדבר פגם ו/או אי התאמה, בין היתר, בשל הטעמים הנקובים בסעיפים 6(ג)(2), 6(ג)(3) ו- 9(ד) לחוק השכירות.

7.7 עוד מצהיר המפעיל, כי ידוע לו בדבר סבב בדיקת הליקויים כאמור בסעיף 4.3 לעיל, אשר במסגרתו תינתן למפעיל האפשרות לבדוק בעצמו את המבנה במצבו כפי שהוא ובהתאם גם את מצבת הזכויות המגולמים במסגרתו.

7.8 עוד מבקשת החברה להבהיר, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי לאורך כל תקופת ההתקשרות מושא הסכם זה - למפעיל ו/או למי מטעמו לא תהא כל טענה כנגד החברה, בעניין ביצוע תיקונים ו/או התאמות במבנה, וכי ביצועם של אלו בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לעיל, יהא בכפוף לקבלת אישור החברה אשר יתקבל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

7.9 החברה מבהירה, כי ליקויים נוספים כאמור, יחשבו כפגמים ו/או כאי התאמות שאינם מצויים בידיעת החברה במועד חתימת הסכם זה, כמפורט בסעיף 8 לחוק השכירות, על כל המשתמע מכך. בהתאם, מתנים ומסכימים בזאת הצדדים, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק השכירות, כי המפעיל ישא באחריות לתקן ו/או להסדיר על אחריותו ועל חשבונו כל ליקוי כאמור, במהלך תקופת ההתקשרות ו/או כתנאי לשימוש במבנה ו/או לקבל את הרישיונות הדרושים לשימוש בו.

בהסכם זה, למונחים "פגם" ו/או "אי התאמה" תוענק המשמעות הנקובה עבורם בחוק השכירות, ובכל מקרה באופן שבו הם מונעים מהמפעיל את השימוש במבנה בהתאם למטרת העסק ו/או מחייבים את המפעיל לפנות את המבנה.

7.10 מוסכם בזאת, כי למשך תקופה של שנה (להלן: "תקופת הבדק"), תהא אחראית החברה לתיקון כל תקלה או ליקוי אשר יתגלה במבנה. המפעיל יהיה רשאי לרכז את תיקון כל הליקויים ולבצע את התיקון לקראת תום שנת הבדק. למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי ליקוי המונע שימוש סביר במבנה - יתוקן על ידי המפעיל באופן מידי.

7.11 המפעיל מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שאין ולא תהינה לו זכויות כלשהן לבניה ו/או לשימוש ו/או להצבת ציוד ו/או מתקנים בגג המבנה ו/או על גבי הקירות החיצוניים ו/או לעריכת שנויים איזה שהם ו/או תוספות בגג המבנה ו/או בקירות החיצוניים של המבנה.

7.12 המפעיל מצהיר כי ידוע לו שכל שיפוץ שהמפעיל יהיה מעוניין ו/או יידרש לבצע במבנה, כולל כל עבודה ו/או שיפוץ הדרוש לצורך קבלת רישיונות ו/או היתרים להפעלת העסק במבנה (כולל רישיון עסק) וכן כולל כל השיפוצים ו/או ההתאמות בפנים המבנה יבוצעו

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- על-ידי המפעיל ועל חשבונו (להלן - "עבודות ההכנה"). עבודות ההכנה יבוצעו בהתאם לתוכניות שיוגשו בכתב לאישור החברה, קודם לתחילת העבודות במבנה ובכפוף לדין החל ובכלל זאת דרישות חוק הנגישות מאושרות ע"י מורשה נגישות תשתיות וסביבה (מורשה מתו"ס) ומאושרות ע"י מורשה נגישות השירות (במידה והעניין מתחייב לפי חוק הנגישות) וכן תוכנית בטיחות מאושרת על ידי יועץ בטיחות ולקבלת כל ההיתרים הדרושים, ככל שדרושים לביצוע העבודות כאמור.
- מובהר, כי החברה תהיה רשאית לממש את הערבות הבנקאית שהמפעיל יפקיד בידי החברה גם כדי להיפרע בגין נזקים שיגררו המפעיל לחברה ו/או לנכסיה ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מביצוע עבודות ההכנה.
- 7.13 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מצהיר כי האחריות הבלעדית לתכנון, ביצוע, ופיקוח על עבודות ההכנה שיעשה במבנה (אם וככל שיעשו על-ידו) מוטלת עליו בלבד ותעשה על חשבונו, וזה כולל גם (אך לא רק) את האחריות לחיבור לתשתיות ו/או שירותים מכל מין וסוג שהוא.
- 7.14 מובהר בזאת כי עבודות ההכנה לא יכללו תוספות בניה כלשהן. מוסכם כי המפעיל יהיה רשאי לבצע חלוקה פנימית של המבנה באמצעות קירות גבס וזאת לפי צרכיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באופן כלשהו בחלקי הקבע של המבנה. מודגש, כי המפעיל לא יהיה רשאי לבצע שינויים קונסטרוקטיביים במבנה ללא אישור בכתב ומראש של החברה, וכי שינויים מסוג זה, גם אם אושרו על-ידי החברה, יבוצעו בליווי ופיקוח של מהנדס מבנים על חשבון המפעיל.
- 7.15 המפעיל מתחייב שעבודות ההכנה יבוצעו על-ידי קבלנים רשומים על-פי כל דין, ובמידת הצורך, בעלי רישיון קבלן בתוקף לביצוע עבודות הנדסה בנאיות מאת רשם הקבלנים בסיווג המתאים לסוג העבודה ולהיקף הכספי של העבודה. הקבלנים כאמור יהיו בעלי ניסיון מתאים לדעת החברה בביצוע העבודות הדרושות במבנה.
- 7.16 המפעיל מצהיר ומתחייב לקבל את כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע העבודות מהרשויות המוסמכות, והכל אם וככל שיידרש איזה מהאישורים כאמור על-ידי איזו מהרשויות ו/או על-פי כל דין. המפעיל גם מצהיר כי הוא יהיה האחראי היחיד והבלעדי לנשיאה בכל התשלומים ו/או המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או כל תשלום אחר אשר יהיו נובעים ו/או קשורים לביצוע העבודות במבנה, כי לא מוטלת על החברה כל חבות ו/או אחריות בשל כך, וכי הוא מצהיר שהוא מוותר בזה וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שיש ו/או תהיה לו כלפי החברה בעניין זה.
- 7.17 המפעיל מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לתוכניות שיאושרו בכתב ומראש על-ידי החברה, באופן מדויק וללא כל שינוי ו/או חריגה מכל מין וסוג שהוא, ולא לעשות בהן כל שינויי ללא קבלת הסכמת החברה לכך בכתב ומראש. כן מתחייב המפעיל לבצע את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שבתוכניות.
- 7.18 מצאה החברה כי נגרמים עקב העבודות הנ"ל מטרדי רעש ו/או ריח ו/או מפגעים המפריעים למהלך העסקים הרגיל של העסקים בסביבת המבנה, תודיע על כך החברה למפעיל, והוא מתחייב לפעול באופן מיידי, על חשבונו וללא כל דיחוי להסרת והפסקת כל מטרד ו/או מפגע שנמסר לו עליו כאמור.
- 7.19 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל לקבל את כל האישורים הדרושים לכך מהרשויות המתאימות עם סיום העבודות במבנה, אם וכאשר יבוצעו על-ידי, והכל אם וככל שיידרשו אישורים כאמור על-ידי איזו מהרשויות ו/או על-פי כל דין. המפעיל מצהיר בזאת כי הוא האחראי היחיד והבלעדי לקבלת כל האישורים האמורים, כי לא מוטלת על החברה כל חבות ו/או אחריות בנושא זה, וכי הוא מוותר מראש וויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בעניין זה.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

7.20 מעבר ובנוסף לביצוע העבודות כמפורט לעיל, ובדרך המפורטת שם, המפעיל 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 (ככל ויש בהם צורך)).

מובהר כי במידה ולמרות האמור לעיל, המפעיל יבצע שינוי או תוספת כאמור שלא בהסכמת החברה ובהיתר כדין, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם.

מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, תהיה החברה רשאית להורות למפעיל על סילוקם תוך תקופה שתקצוב לשם כך, על אחריותו ועל חשבונו של המפעיל ובמידה ולא עשה כן תוך התקופה ו/או באופן שנדרש באמצעות החברה, לפעול בעצמה על מנת לסלק ו/או להרוס את השינויים על חשבון המפעיל, ולצורך כך להיכנס למבנה ולהכניס פועלים, עובדים וכלים, כולל לאותם חלקים שבהם ינהל המפעיל את עסקיו או שיהיו בחזקתו.

מבלי לגרוע מהאמור בפסקה דלעיל, עבודות ו/או שינויים המהווים חיבור של קבע למבנה יבוצעו בתאום הנדסי ותכנוני עם החברה ובלוחות הזמנים שיוגדרו באמצעותה. עבודות שהן דקורטיביות בלבד ולא דורשות קבלת היתר מהרשויות המוסמכות לצורך ביצוען יבוצעו על-ידי המפעיל, על חשבונו ובאחריותו בלבד, ולאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב לביצוען. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי השינויים הדקורטיביים יהיו אך ורק בתוך המבנה ובשום מקרה לא מחוצה לו ו/או בחזיתות המבנה.

עבודות שיבצע המפעיל במבנה, יחשבו ככאלה שעבורם שילמה החברה תמורה מוסכמת, סבירה והולמת אף אם החוזה בוטל טרם סיומה של תקופת השימוש, כהגדרתה בסעיף 7 להלן. מטעם זה, יהיו כל שיפוץ, בניה, תוספות שיבצע המפעיל במסגרת עבודות אלה, בבעלותה המלאה והבלעדית של החברה; הם לא יחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח; על פי הנחיית החברה הם יוותרו במבנה וכחלק בלתי נפרד הימנו והמפעיל לא יהיה זכאי בגינם לכל תשלום, פיצוי או שיפוי נוספים.

8. תקופת ההסכם

8.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו, רשות השימוש המוענקת למפעיל על פי הסכם זה הינה לתקופה קצובה בת חמש (5) שנים פחות יום, אשר תמנה החל מיום קבלת המפתח ולמשך 5 שנים (פחות יום) (להלן - "תקופת השימוש").

8.2 לחברה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה של עד 5 שנים נוספות, והכל כמפורט בהסכם זה (להלן - "תקופת ההארכה").

8.3 מובהר, כי גם אם החברה תהיה מעוניינת לממש את האופציה, מימוש תקופת ההארכה כפוף לאישור מועצת העיר רחובות. מבלי לגרוע מהאמור, כדי שהחברה תפעל לקבלת אישור מועצת העיר רחובות כאמור, על המפעיל לשלוח הודעה בכתב לחברה על רצונו כי החברה תממש את האופציה לפחות 6 חודשים מראש לפני תום תקופת השימוש. מובהר, כי ככל והאופציה תמומש, אזי שבתקופת ההארכה דמי השימוש יעלו בסך השווה ל - 10% לעומת דמי השימוש אשר שולמו על ידי המפעיל עד תום תקופת השימוש.

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

8.5 מובהר למען הסר כל ספק, כי המפעיל לא יהיה רשאי, מיוזמתו, להביא הסכם זה לידי גמר לפי תום תקופת השימוש. כל הפסקת שימוש במבנה ו/או פינויו על-ידי המפעיל לפני המועד הנ"ל לא ישחררו את המפעיל מהתחייבויותיו על-פי 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.

8.6 עוד יובהר ביחס לקיומו של תנאי מתלה לכניסתו של הסכם זה לתוקף - להסכם זה לא יהיה כל תוקף אלא אם התקיים התנאי המתלה, אשר הינו קבלת אישור מועצת העיר וקבלת אישור שר הפנים להשכרת המבנה למפעיל, למשך כל תקופת השימוש לרבות תקופות/הארכה (האופציה), עד ולא יאוחר מ-180 ימים אשר ימנו מיום חתימת הסכם

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

זה, ומובהר כי לחברה שמורה הזכות להאריך את המועד האמור ב- 180 ימים נוספים. התקיים התנאי המתלה, תודיע החברה למפעיל בכתב כי התקיים התנאי המתלה וכי ההסכם נכנס לתוקפו, והכל כמפורט בסעיף 04.29 לעיל.

9. אופציה להגדלת שטח החוץ של המבנה

9.1 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי יתכן ובעתיד תהיה לו אפשרות לבצע סגירת חורף בצמוד למבנה המתוכנן בהתאם להנחיות מחלקת הנדסה בעיריית רחובות וכל דין (להלן - "השטח הנוסף").

9.2 בוטל.

9.3 המפעיל מוותר 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), ולרבות טענת הסתמכות כנגד החברה במידה ולא יוצע למי מהם להשכיר גם את השטח הנוסף ו/או במידה ויושכר השטח הנוסף לצד שלישי כלשהו.

9.4 במקרה שבו הוסכם בין הצדדים על השכרת שטח נוסף למפעיל יחולו כל הוראות ההסכם זה, בשינויים המתחייבים גם על השטח הנוסף.

9.5 המפעיל יקים בעצמו ועל חשבונו את סגירת החורף בשטח הנוסף כאמור, ויפעל בהתאם להנחיות המרחביות בנושא וכל דין תקף רלוונטי.

10. דמי השימוש

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

10.1 תמורת זכות השימוש במבנה כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לחברה דמי שימוש חודשיים בסכום של [] ₪ ([] שקלים חדשים) כשהם צמודים למדד הבסיס כמפורט בנספח 4 להסכם זה (להלן יחדיו - "דמי השימוש"), בתוספת מע"מ כדין.

10.2 במידה ויהיה צורך בביצוע עבודות להכנת המבנה לשימוש המפעיל כהגדרתם בסעיף 7.12 לעיל, החברה פוטרת בזאת את המפעיל מתשלום דמי שימוש (אבל לא מכל תשלום אחר החל עליו בהתאם להסכם זה ו/או כל דין) למשך תקופה שלא תעלה על 90 יום מיום תחילת תקופת השימוש (להלן: "תקופת הגרייס").

10.3 החברה מודיעה למפעיל כי כל דמי השימוש ישולמו ע"י המפעיל לחברה, באמצעות המחאות לפקודת החברה, אחת לכל חודש בהתאם למפורט להלן.

10.4 דמי השימוש כערכם מדי שנה, בתקופת השימוש ובתקופת ההארכה (אם תהיה כזו), ייפרסו וישולמו אחת לכל חודש באמצעות המחאות לפקודת החברה.

דמי השימוש יוצמדו למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה לעיל (להלן - "הפרשי הצמדה").

10.5 רק העברת התשלומים בפועל במלואם ובמועדם ותשלום הפרשי הצמדה כאמור ייחשב תשלום דמי השימוש בהתאם להוראות ההסכם.

10.6 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 מכוח הסכם זה. מוסכם כי פיצוי זה יינתן ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל. מוסכם

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 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.
- 10.7 מובהר בזאת מפורשות כי היה והמפעיל יפר הסכם זה בהפרה אשר תקנה לחברה את הזכות לבטל ולהחברה 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.
- 10.8 בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור, מובהר בזאת מפורשות כי גם אם המפעיל לא ישתמש ו/או ימנע ממנו השימוש במבנה ו/או להפעיל את העסק, באופן מלא ו/או חלקי, באופן זמני ו/או קבוע, מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב אי מתן רישיון עסק, גם שלא באשמת המפעיל ו/או כל 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, לפי העניין, 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 לרבות (גם אך לא רק) טענות בנוגע לנזקים מכל מין וסוג שהוא כולל נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לו ו/או לצדדים שלישיים והוא פוטר את החברה במפורש מאחריות כלשהיא לנזקים אלה.
- 10.9 מוסכם על הצדדים, כי למרות האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, במידה ולאחר פינוי המפעיל מהמבנה יחל להפעיל את המבנה צד ג' אשר ישלם לחברה דמי שימוש זהים או גבוהים מדמי השימוש שהגדרתם בהסכם זה, יופטר המפעיל מחובתו להמשיך ולשלם למפעיל את דמי השימוש עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.
- 10.10 החברה מצהירה כי דמי השימוש הינם בגין רשות השימוש ו/או זכות השימוש המוענקת למפעיל, ומהווה תמורה מלאה לרבות בעבור העירייה (הבעלים).
- 11. התחייבויות נוספות של המפעיל**
- בנוסף, המפעיל מתחייב גם אך לא רק:
- 11.1 להיות אחראי לכל נזק או פגיעה אשר ייגרמו לכל גוף ו/או רכוש כתוצאה מצידוד, חפצים, כלים או דברים אחרים, כולל בקבוקים וחלקי בקבוקים וחפצים דומים - אשר הושארו על ידי אדם כלשהו כתוצאה מרשלנותו ו/או אי זהירותו ו/או הפרת חובות חוקיות כלשהן של המפעיל ו/או של מי מעובדי המפעיל ו/או של אנשים אחרים שיועסקו על ידו בהפעלת ובהחזקת המבנה, ובשירותים הניתנים בהם ומהם ו/או של אורחי המפעיל.
- 11.2 לשמור על הסדר הטוב וניקיון מוחלט של המבנה וסביבתו ובכלל זה במקומות בהם הוא יחזיק, ימכור או ישווק מצרכים, סחורה, אריזות כלים וציוד וכיו"ב, ככל שיהיו חלק מהשימוש המותר לו לפי הסכם זה.
- 11.3 בנוסף לאמור לעיל מתחייב המפעיל לדאוג לניקיונו של השטח המוצמד למבנה (אם קיים) בהתאם להנחיות וההוראות שיועברו לו מפעם לפעם מהחברה.
- 11.4 להודיע לחברה, לעירייה, לבאר השלישית ולחברת החשמל על היותו המחזיק במבנה ויסב את החשבוניות בהם לרבות חשבוניות ארנונה, מים וחשמל לשמו וימציא לחברה אשור בדבר הסבת החשבוניות וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלת החזקה במבנה.
- 11.5 המפעיל לא יהיה רשאי להודיע לרשויות השונות בדבר שינוי שם המחזיק במבנה ללא אישור מראש ובכתב של החברה.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 11.6 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 ו/או שוכר המשנה יקיים ומנהל במבנה כולל התשלומים עבור חשמל, מים, טלפון, אגרות, ארנונה, היטלים וכיוצ"ב.
- 11.7 היה והמפעיל לא יסלק איזה מהתשלומים מיד עפ"י 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.
- 11.8 לצורך ביצוע התשלומים כאמור החברה תהא, בין היתר, רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, הנזכרת להלן. מודגש בזה כי רישומי הרשות המוסמכת בדבר החוב שבו מדובר יהוו ראיה סופית וחלוטה 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, וזאת הטענות לפיו הוא כלפי החברה ומי מטעמה, בלבד.
- 11.9 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, המפעיל מתחייב שלא לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או ביקורת ו/או בדיקות במערכת החשמל בטרם קבלת אישור החברה מראש ובכתב לביצועם. מובהר למען הסר ספק, כי אין בקבלת אישור החברה ו/או הנחיותיה, על מנת להטיל על החברה אחריות ו/או לגרוע מאחריות המפעיל. ככל שיידרש שנוי ו/או תיקון במערכת החשמל ו/או ביקורות ו/או בדיקות, הם יעשו על ידי המפעיל, באחריותו ועל חשבונו, ורק לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב.
- 11.10 כי ידוע לו שהמבנה יחובר לחשמל, למים ולביוב עד לקו המבנה ללא פריסה בתוך המבנה אך עליו לדאוג בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, לחיבור המבנה לחשמל מול חברת החשמל לישראל ולבאר השלישית בהספק הנדרש.
- 11.11 המפעיל מאשר כי ידוע לו שהתקנת תשתיות לחשמל, מים וביוב בתוך המבנה וכן חיבור המבנה לרשת החשמל וחיבור המבנה לרשת המים ו/או הביוב, מותנים בהתקשרות חוזית בינו לבין חברת חשמל והרשות המקומית ובהתקנת מונים ושעוני מדידה, והכל לפי העניין, וכל תשלום בקשר לכך חל על המפעיל.
- 11.12 המפעיל מתחייב לדאוג לסילוק מורשה, תקין ונקי וללא מפגעים של שומנים, מי שופכין וביוב מהמבנה בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות החברה וע"פ הנחיות מהנדס החברה ו/או מי מטעמה.
- יובהר כי כל החיובים והאחריות בנוגע לחריגה מהכמויות המותרות בקשר לשפכים ו/או לשומנים ו/א בכלל - יחולו על המפעיל בלבד.
- 11.13 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, יובהר כי במידה והעסק שיוקם במבנה מחייב בור שומן בהתאם להוראות כל דין, הקמתו וכן התחזוקה השוטפת שלו ותיקונים בו יבוצעו על-ידי המפעיל ועל חשבונו וכי הדבר הובא לידיעתו של המפעיל, שוקלל במסגרת הצעתו ובכל מקרה לא יחשב כפגם ו/או כאי התאמה.
- 11.14 ידוע למפעיל כי ייתכן שבמהלך תקופת השימוש ו/או תקופת ההארכה, הוא יידרש לתקן ו/או להחליף את החיבור למערכת הביוב אליה מחובר המבנה ו/או של מפרידי השומנים אשר אליהם יחובר המבנה וכי יתכן וידרשו שאיבות שומנים בתדירות גבוהה וכי הדבר הובא לידיעתו של המפעיל, שוקלל במסגרת הצעתו ובכל מקרה לא יחשב כפגם ו/או כאי התאמה.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

11.15 ככל שיידרש שינוי ו/או תיקון ו/או בדיקה ו/או החלפה של איזה מהתשתיות של החשמל ו/או המים ו/או הביוב ו/או של בור השומנים ו/או של סופג השומנים, לרבות בהתאם להנחיות החברה ו/או בהתאם לדין ו/או בהתאם לצרכי המפעיל, מתחייב המפעיל לבצע העבודות שידרשו לצורך כך על אחריותו ועל חשבונו במועדים שידרשו, וזאת בהתאם להוראות הדין ואך ורק לאחר העברה לחברה של תוכניות ערוכות כדין על ידי מהנדס מתאים לביצוע עבודות אלה וקבלת אישור החברה מראש ובכתב לביצוע העבודות הנדרשות.

המפעיל מתחייב לבצע העבודות הנדרשות כאמור לעיל, לאחר קבלת אישור החברה בכתב לביצועם, בתיאום עם החברה.

המפעיל יישא בכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או לצד ג' ככל שיפעל בניגוד לאמור לעיל.

11.16 המפעיל מתחייב לפעול בהתאם לדין ובהתאם להוראות החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור להתחברות לתשתיות ולתיקון ההתחברות למערכת הביוב ו/או בקשר למפרידי השומנים ו/או שאיבת שומנים ולשאיבת השומנים.

11.17 הנחיות החברה יינתנו בהתאם למצב התשתיות ו/או מערכת הביוב ו/או מפרידי השומנים בהתאם לדין ולצורך ובהתאם לסוג העסק שינוהל במבנה ובהתאם להנחיות יעוץ הביוב של החברה. המפעיל מתחייב לקיים את הנחיות החברה כאמור לעיל, על אחריותו ועל חשבונו.

11.18 מובהר למען הסר ספק, כי אין בקבלת אישור החברה ו/או הסכמת החברה ו/או הנחיותיה, על מנת להטיל על החברה אחריות ו/או על מנת לגרוע מאחריות המפעיל.

11.19 מוסכם על הצדדים כי במקרה שבו המפעיל זכאי לקבל הנחה ו/או פטור מתשלום ארנונה בגין השימוש שלו במבנה, למשל מהטעמים שמדובר בנכס ריק ו/או בלתי ראוי לשימוש, המפעיל לא יהיה רשאי לפנות לעיריית רחובות בבקשה לקבלת פטור מארנונה, מבלי לקבל את רשותה של החברה לכך מראש ובכתב. החברה תהא רשאית לאשר את הבקשה או לדחותה ו/או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה המלא, הגמור והבלעדי וללא כל הגבלה.

11.20 לציית להוראות המנהל והאנשים שימונו על ידו, ובין השאר, בכל הנוגע לשמירה על הסדר והניקיון, רמתו וטיבו של השירות.

11.21 לא לעשות, להתיר ולאפשר הן במישרין והן בעקיפין, פרסום או פרסומת כולל תלית 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, וזאת בכפוף לכך שיקבל את כל ההיתרים הנחוצים לכך על פי כל דין, ישלם כל תשלום ואגרה בגינתו וכן יקבל את אישור החברה, מראש ובכתב, להתקנת השילוט, צורת השילוט ולתוכנו, ובהתאם להוראות נוהל השילוט העירוני.

12. שמירת המבנה וסביבתו

12.1 המפעיל מתחייב להשתמש במבנה ו/או בשטח הסמוך אליו, ככל שיועמד לרשותו ע"י החברה, באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונם ועל ניקיון סביבתם לרבות טאטוא, שטיפה, איסוף אשפה וטיפול בקרטונים ופינויים 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 ולרבות לגג המבנה ו/או לסביבתו להוציא אך ורק נזק או קלקול שסיבתם בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר ולהישמע להנחיות החברה ו/או מי מטעמה.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

12.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לתחזק את המבנה וכן את כל שבו באופן שוטף ולרבות את גג המבנה, ולשלם במהלך תקופת השימוש את כל ההוצאות החלות ו/או הנובעות מהשימוש במבנה ו/או הדרושות לאחזקתו ו/או תיקון נזקים שנגרמו לו ו/או להפעלתו ללא יוצא מן הכלל ומכל מין וסוג שהוא. למען הסר ספק, מובהר, כי האחריות לתיקון של נזק או קלקול שנגרם כתוצאה מהעדר תחזוקה או תחזוקה לקויה על-ידי המפעיל תהיה של המפעיל ועל חשבונו.

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

12.4 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.

13. אחריות ושיפוי בניזקין

13.1 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למבנה, להצמדותיו ולמערכותיו בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה ו/או בקשר לפעילות המפעיל.

13.2 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או כלפי העירייה ו/או עובדיה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחברה ו/או לעירייה, עובדיה והבאים מטעמן ו/או לעובדי המפעיל ו/או לקבלנים ו/או לקבלני משנה מטעם המפעיל ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם הנובע בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה ו/או בסביבתו ו/או מפעילותו.

13.3 המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו 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 בזדון.

13.4 המפעיל פוטר בזאת את החברה ו/או את העירייה ו/או את רשות מקרקעי ישראל ו/או עובדיהן מכל אחריות לנזקים להם אחראי המפעיל כאמור לעיל, ומתחייב לשפות ולפצות את החברה ו/או את העירייה ו/או רשות מקרקעי ישראל וכל הפועל בשמן ומטעמן, על פי 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.

13.5 מוסכם בין הצדדים, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק השכירות, כי המפעיל מתחייב לתקן כל פגם, נזק ו/או ליקוי שיגרם למבנה, הצמדותיו ומערכותיו לסביבתו אחראי המפעיל כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה. מבלי לגרוע בשום

צורה ואופן בכלליות האמור בסעיף 13.5 זה, מובהר, כי במידה ומתגלה במבנה ליקוי אשר על פי הוראות מפורשות בחוזה החובה לתקנו היא של החברה, אזי מבלי לגרוע מהאמור, על המפעיל מוטלת החובה ליידע את החברה, באופן מידי על כל ליקוי ו/או תקלה במבנה (לרבות פגם ו/או אי התאמה) ולא יאוחר מ- 72 שעות ממועד בו התגלה למפעיל דבר קיומם של ליקוי, תקלה, פגם ו/או אי התאמה כאמור, או בנסיבות של פגם ו/או אי התאמה שתיקונם דחוף (כהגדרתם מונח זה בחוק השכירות), תוך 12 שעות מהמועד האמור. המפעיל יפרט בהודעתו את תיאור הליקויים, הפגמים ו/או אי ההתאמה, היקפם, הנסיבות להיווצרותם, מידת הדחיפות לתיקון הליקויים ומידת ההשפעה על האפשרות לעשות שימוש במבנה בהתאם למטרת העסק וכן כל פרט אחר בקשר עם הליקויים, פגמים ואי ההתאמות כאמור. מובהר, כי פגם, ליקוי, תקלה ו/או אי התאמה שאינו מונע מהמפעיל לעשות שימוש בנכס בהתאם למטרת העסק ו/או שאינו

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

מהווה סיכון לחיי אדם ו/או לנזקי גוף מיידים לאדם, לא יחשבו כפגם ו/או אי התאמה שתיקונם דחוף, על כל המשתמע מכך (להלן: "הודעה לחברה בדבר ליקוי").

לא העניק המפעיל הודעה לחברה בדבר ליקוי, בתכולה ו/או במועדים הנקובים בסעיף זה לעיל, יישא המפעיל באחריות המלאה לכל פגם ו/או כאי התאמה כאמור ויחולו בעניין זה הוראות סעיפים 6(ג)(2), 6(ג)(3) ו- 9(ד) לחוק השכירות.

14. ביטוח

ביטוחי עבודות במבנה

מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, יחולו על המפעיל הוראות הביטוח כמפורט בנספח הביטוח המסומן **כנספח 2**, להסכם זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

15. בטחונות

15.1 מבלי לפגוע בכל סעד אחר הנתון לחברה לפי הסכם זה ו/או ע"פ כל דין ולהבטחת מילוי כל התחייבויותיו של המפעיל ע"פ הסכם זה במלואן ובמועדן ובייחוד למילוי התחייבויות המפעיל לתשלומים המגיעים לחברה או לעירייה ע"פ הסכם זה ו/או כל חוב אחר כלפי העירייה ו/או כלפי החברה גם אם לא מכוח הסכם זה, המפעיל ימציא לחברה עם חתימת ההסכם ערבות בנקאית אוטונומית וללא תנאי לתקופה שתתחיל עם חתימת ההסכם ותהא בתוקף כאמור בסעיף 15.6 להלן, הערבות תהיה של המפעיל בלבד או של מי מיחידו ועל פי נוסח המצורף כנספח 3 להסכם זה ומהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו (להלן - "הערבות").

15.2 הערבות תהיה לפקודת החברה, וגובהה יהיה בסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי שימוש בתוספת מע"מ, כאשר ערכה צמוד למדד הבסיס.

15.3 כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על המפעיל.

15.4 הפר המפעיל את ההסכם, או תנאי מתנאיו, ובכלל זה לא ישלם אי אלו מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה לרבות התשלומים המפורטים לעיל, תהיה החברה רשאית ללא הצורך במתן הודעה מוקדמת, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לה במקרה זה לפי הסכם זה ו/או הדין החל, לחלט את הערבות ו/או חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדני, מבלי שהמפעיל יוכל להתנגד בדרך כלשהיא.

15.5 סכום הערבות שחולט על-ידי החברה כאמור לעיל יהיה לקניינה הגמור והמוחלט מבלי שלמפעיל תהיה זכות כלשהי לבוא כלפי החברה בטענות כלשהן בקשר לכך ומבלי שהדבר יפגע בזכויות האחרות שיש לחברה לפי הסכם זה וכל דין. היה והחברה תחלט את הערבות או חלק ממנה ולא תבטל את ההסכם בגין ההפרה, יחזור המפעיל וישלם מיד את הערבות לגובהה הנדרש לפי ההסכם.

15.6 הערבות תהיה תקפה למשך שנת שימוש אחת לפחות והיא תחודש על ידי המפעיל בכל פעם בתום כל שנת שימוש לשנה נוספת (לפחות), וזאת עד לשנת השימוש האחרונה בה תוארך הערבות בשנה ועוד שלושה חודשים.

15.7 לא יציג המפעיל במהלך תקופת השימוש את התחייבות הבנק לחידוש הערבות ו/או להארכת המועדים שבה טרם לפקיעתה, הדבר יהווה הפרה יסודית ועיקרית של החוזה אשר מעבר לכל זכות המוקנית לחברה על-פי הסכם זה וכל דין, הרי שהחברה תהא רשאית לבטל את ההסכם. כמו כן, מבלי לפגוע בזכותה של החברה להציג את הערבות לפירעון בכל עת בגין הפרת ההסכם, תחשב הערבות במצב דברים כזה כעומדת לפירעון מיידני.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

15.8 הערבות הבנקאית תוחזר לידי המפעיל, לאחר תום 45 יום של תקופת השימוש, לאחר שהחברה שוכנעה כי המפעיל פינה את המבנה כאמור בהסכם זה וקיים את מלוא התחייבויותיו לפיו.

16. שיפוי

16.1 המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל סכום ו/או כל דמי נזק ו/או הוצאה שהיא תשלם או תחויב בתשלוםם ואשר מקורם באחריות המפעיל, עובדיו ו/או שליחיו על פי הדין ו/או על פי הסכם זה ו/או שמקורן בתשלום שבו נדרשה לשאת בגין קיומו של פגם ו/או אי התאמה אשר האחריות אליהם, על פי הוראות הסכם זה, מוטלת על המפעיל. הסכום שהחברה תשלם או שתחויב בתשלום בסעיף זה כולל גם סכום ששולם על פי מכתב דרישה ו/או בעקבות מו"מ מחוץ לכותלי ביהמ"ש ו/או בעקבות תביעה, פשרה, פסק דין, פסק בורר לרבות הוצאות משפט, שכר עדים, מומחים ושכ"ט עו"ד.

16.2 המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לה במישרין ו/או בעקיפין, בשל דרישה, תביעה או תובענה שתוגש נגדה, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה או תובענה כאמור, ככל שהיא נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבויות המפעיל ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה.

16.3 האמור לעיל, ובלבד שהחברה תודיע למפעיל על כל תביעה ו/או דרישה כספית כאמור ושניתנה למפעיל הזדמנות להתגונן מפניה על חשבוננו והוצאותיו של המפעיל בלבד.

17. פינוי

17.1 עם סיומה של תקופת השימוש או במועד מוקדם יותר על-פי הוראות הסכם זה, יהיה על המפעיל לסלק ידיו מהמבנה כאשר כל מתקניו פועלים וכל תקלה ו/או שבר ו/או קלקול תוקנו וישאיר אותם וסביבתם כשהם נקיים ופנויים מכל אדם ו/או חפץ שאינו בבעלות החברה, להנחת דעתה של החברה. תוספות בניה יהוו את קניינה של החברה ויוותרו במבנה ו/או יסולקו מהמבנה, על אחריותו ועל חשבוננו של המפעיל, ויחולו בענייני זה יתר הוראות סעיף 7.20 לעיל. אם יתברר לאחר הפינוי שנגרם נזק למבנה ו/או כל שטח אחר שהועבר לאחריות המפעיל בתקופת השימוש והנזק לא תוקן ע"י המפעיל תוך 10 ימים מדרישת החברה, כי אז מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה במקרה כזה, רשאית (אך לא חייבת) החברה לפעול למימוש הערבות הבנקאית לשם תיקון הנזקים.

17.2 האמור לעיל אינו גורע מזכותה של החברה להיכנס למבנה ולתפוס את החזקה הבלעדית בו ובציוד שיהא בו באותה עת, מיד עם פקיעת ההסכם מבלי להמתין לפינויו ע"י המפעיל כאמור, וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בכך תחולנה על המפעיל, לרבות הוצאות, הובלת, ואכסון ציוד המפעיל, ככל שנותר כזה במקום.

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.

17.3 לפני פינוי המבנה מהמפעיל יערכו נציגי החברה והמפעיל (להלן - "הנציגים") רשימת ליקויים במבנה אשר המפעיל חייב בתיקונם בהתאם להוראות הסכם זה (להלן - "פרוטוקול הליקויים").

17.4 המפעיל מתחייב בזאת לבצע את כל התיקונים על פי פרוטוקול הליקויים לא יאוחר ממועד פינוי המבנה.

17.5 לא יבצע המפעיל את התיקונים בעצמו, תהיה רשאית החברה (אך לא חייבת) לבצע את תיקון הליקויים שלפי פרוטוקול הליקויים בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, על חשבון המפעיל, ולחייב את המפעיל בעלות ביצוע התיקונים ובכל ההוצאות הכרוכות בביצועם, לרבות תשלום דמי השימוש, המיסים והפיצויים (לרבות הפיצויים המוסכמים) המגיעים בגין אי-פינוי המבנה במועד, בגין התקופה שתידרש לביצוע התיקונים או חלקם על ידי

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- החברה לאחר תום תקופת השימוש, והמפעיל ישיב לחברה את ההוצאות אשר הוציאה במקומו מיד לפי דרישתה הראשונה.
- 17.6 עם תום תקופת השימוש ימסור המפעיל לידי החברה את כל מפתחות המבנה, לרבות מפתחות דלת הכניסה, דלתות החדרים הפנימיים, תיבת הדואר ו/או כל מפתח אחר אשר קיבל מאת המפעיל היוצא ו/או החברה.
- 17.7 ההסכם יפקע בתום תקופתו, כן ובכל מקרה שהמפעיל יפר את ההסכם או תנאי מתנאיו, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על גמר ההסכם 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.
- 17.8 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, הרי בכל אחד מהמקרים הבאים תהיה החברה רשאית להפסיק באופן מידי את ההתקשרות נשוא חוזה זה, ולדרוש את הפינוי המידי של המבנה על ידי המפעיל:
- 17.8.1 אם המפעיל יפגר למעלה מ- 10 ימים בפירעון סכום כלשהו שיגיע לחברה לפי הוראות חוזה זה ובתנאי שהמפעיל לא תיקן ההפרה תוך 7 ימים מיום שנמסרה לו ביד או נשלחה לו בדואר רשום דרישה לתשלום אותו סכום, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין.
- 17.8.2 אם יינתן צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו הקפאת הליכים כנגד המפעיל ו/או נכסיו ו/או ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) או כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) או נאמן או מפרק זמני ו/או קבוע ו/או מנהל מיוחד לעסקי ו/או רכוש המפעיל או חלק מהם והמינוי לא בוטל תוך 90 ימים מיום המינוי כאמור.
- 17.8.3 אם יוטל עיקול על נכסי המפעיל, או אם תעשה פעולת הוצאה לפועל לגבי נכסי המפעיל המונעים מהמפעיל מלקיים התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ולא יופסקו לחלוטין או לא יוסרו לחלוטין, תוך 90 יום מתאריך הטלת העיקול או מתאריך עשיית פעולת ההוצאה לפועל האמורה, לפי העניין.
- 17.8.4 אם יתברר כי הצהרה מהותית כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה לחברה לפני חתימת חוזה זה עובדה שהיה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום על חוזה זה.
- 17.8.5 הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה ו/או הפסיק פעילותו במבנה, לתקופה רצופה של 90 יום ומעלה.
- 17.8.6 בכל מקרה של שינוי בהרכב בעלי המניות של המפעיל ו/או במקרה של שינוי מהותי בהנהלת התאגיד של המפעיל, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 17.8.7 בכל מקרה בו יפר המפעיל חוזה זה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 10 ימים מיום קבלת דרישה בכתב לתיקונה.
- 17.8.8 בכל מקרה שהמפעיל הפר את החוזה הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה אף שחלף המועד אותו קצבה לו החברה לשם תיקון כאמור.
- 17.9 לא פינה המפעיל את המבנה כאמור לעיל רשאית החברה לעשות שימוש בזכותה על פי האמור בסעיף 17.1 שלעיל.
- 17.10 מובהר ומוסכם בזאת כי פינויו של המפעיל על פי סעיף 17.8 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.

18. **סעדים**

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 18.1 לחברה תעמוד הזכות לקיזוז סכומים המגיעים לה על פי הסכם זה, ועל פי כל הסכם אחר בינה לבין המפעיל ו/או מי מיחידיו.
- 18.2 המפעיל מוותר במפורש ובלתי חוזר על הזכות לקיזוז בכל הקשור להסכם.
- 18.3 הנזק המוערך והמוסכם מראש ע"י הצדדים שיגרום 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 לעליות במדד הבסיס לכל יום של פיגור בפינוי, בתוספת מע"מ (להלן - "הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי"). מוסכם כי במידה ויאחר המזמין בפינוי המבנה לאחר שנדרש לעשות כן בכתב על פי הסכם זה ו/או כל דין, ישלם המזמין 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 או בתוספת לתשלום דמי שימוש ראויים שיהיו שווים לחלק היחסי של דמי השימוש במידה ואי הפינוי הוא לאחר תום תקופת השימוש, 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.
- 18.4 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 נוהלי החברה ביחס להתנהגות והתנהלות במבנה ו/או כפי שהחברה ו/או מי מטעמה יורו למפעיל מעת לעת, החברה תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל, של 1,000 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. בכל מקרה שבו הפרה כאמור לא תתוקן תוך פרק זמן של שלוש שעות מעת שניתנה למפעיל הודעה על כך מהחברה ו/או במקרה שבו המפעיל הפר מעל לשלוש פעמים נוהל מבין הנהלים האמורים, יעמוד הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה על סכום של 2,000 ₪ 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 נוהלי ההתנהלות וההתנהלות במבנה.
- 18.5 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית החברה במקרה של אי פינוי במועד כאמור בסעיף 16 לעיל להיכנס למבנה וליטול את החזקה הייחודית בו ובציוד שבו בפועל ללא הודעה מוקדמת, או למנוע מהמפעיל או שליחיו או עובדיו להיכנס למבנה וזאת ללא צורך בפס"ד של ביהמ"ש או בצו של יו"ר ההוצאה לפועל, ולממש כל בטוחה. בכל הפעולות הנ"ל תפעל החברה כשלוחת המפעיל ועל אחריותו הבלעדית של המפעיל בלי שתהיה אחראית לפצות את המפעיל אם ייגרם לו נזק כלשהו מפעולה כזו, וחתימת המפעיל על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת שלו לחברה לפעול כאמור בסעיף זה.
- 18.6 מבלי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר שיעמוד לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות חוקי העזר העירוניים וכל דין, לרבות חילוט הערבות שצורפה ע"י המפעיל, מוסכם בזה כי ביחס להפרות הבאות, ישלם המפעיל לחברה פיצויים מוסכמים וקבועים מראש, כמפורט להלן:

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

תיאור/סוג ההפרה	סך הפיצויים המוסכמים, ב-ש, בגין כל יום של הפרה (צמודים למזד)
הפרת הדרישה לתעודת כשרות מהרבנות (בתוקף)	סך של 500 ₪ ליום
הפרת הוראה מהוראות חוקי העזר העירוניים לרבות ההוראה בדבר אי הפעלת עסקים בשבת	סך של 700 ₪ ליום
הפעלת העסק בשעות שאינן תואמות לשעות הפעילות הקבועות במסמכי המכרז וההסכם	סך של 700 ₪ ליום
הפעלת העסק לשימוש שאינו אושר ע"י החברה	סך של 1,200 ₪ ליום

18.7 מובהר, כי החברה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים שיגיעו לה כאמור מכל סכום שיגיע ממנה למפעיל מכל סיבה ובכל עת שהיא, וכן לגבות סכום זה בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתה.

18.8 יודגש כי אין בהוראות ההסכם כדי לגרוע מהזכויות שיש לחברה על פי כל דין, לרבות חילוט ערבות הביצוע של המפעיל, או כדי לגרוע מכל חבות המוטלת על המפעיל לפי הסכם זה וכל דין.

19. העברת זכויות ו/או התחייבויות

19.1 המפעיל מתחייב לא להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על-פי 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 על-פי הסכם זה, אלא אם ולאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה ולחברה תהיה את האופציה ושיקול הדעת הבלעדי לאשר או לדחות את הבקשה. למען הסר כל ספק – מוסכם במפורש, כי זהות הנמחה ו/או זהות בעלי מניותיו ו/או זהות מנהליו ו/או זהות חברות האם ו/או הבת ו/או האחות שלו, איתנותו הכלכלית, אופי העסק שהוא מעוניין להפעיל במבנה ו/או שעות הפתיחה שהוא מעוניין בהם ו/או השפעת העסק המוצע על שאר העסקים בסביבת המבנה ו/או ניסיונו הרלוונטי בתחום העסק, ניסיון קודם של החברה עם הנמחה ו/או מגבלות נוספות שמקורן בדיני המכרזים (לרבות אפשרות להקצאת המבנה לצד שלישי שלא באמצעות מכרז פומבי) ו/או התקיימות התנאים הנקובים בסעיף 17.8 לעיל ו/או תנאים רלוונטיים נוספים הספציפיים למבנה ו/או לנעבר להלן, יהיו טעמים סבירים לדחיית בקשה להמחאה כאמור.

19.2 מקום שהמפעיל הוא תאגיד, האמור בסעיף 19.1 לעיל 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.

19.3 החברה תחליט בבקשה של המפעיל להעברת זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לצד ג' כאמור בסעיף 19.1 לעיל לפי שיקול דעתה הגמור והבלעדי. ואולם, החברה לא תיתן בשום מקרה את הסכמתה להעברת הזכויות ו/או התחייבויות כאמור לצד ג', אלא אם ולאחר שיתקיימו כל התנאים הבאים יחד, ואלה הם:

19.3.1 התקבלה בהחברה בקשה בכתב חתומה על ידי המפעיל והנעבר, הכוללת פרטים מלאים ומדויקים לגבי העברת הזכויות ו/או התחייבויות ולגבי זהות הנעבר.

על הבקשה לכלול הצהרה של הנעבר על התחייבותו לקחת על עצמו את כל זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או חובותיו של המפעיל כלפי החברה על פי ההסכם ו/או בכלל.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 19.3.2 הנעבר מילא אחר כל התנאים והדרישות בהתאם להסכם זה, ובכלל זה גם (אך לא רק) הסדרת התשלומים המגיעים ממנו והמצאת הביטחונות הנדרשים לפיו והחברה תהיה רשאית לדרוש בטחונות נוספים מהנעבר מעבר לביטחונות שנדרשו מהמפעיל.
- 19.4 האמור בסעיפים 19.2 ו-19.3 יחול גם על העברה כאמור שם של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מהזכויות ו/או ההתחייבויות של המפעיל לפי הסכם זה ו/או על החלפה ו/או העברה ו/או הקצאה ו/או הקניית זכויות של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מההון המוקצה והנפרע במפעיל במקרה שמדובר בתאגיד.
- 19.5 יובהר, למען הסר ספק, כי לצורך העברה כאמור בסעיפים 19.1, 19.2, 19.3 ו-19.4 לעיל - גם השכרת משנה ו/או הענקת זכות שימוש אחרת מכל מין וסוג שהוא מטעם המפעיל ובכלל לתקופה קצובה ובכלל, בתמורה או ללא תמורה, במשמע, והאמור בסעיפים הנזכרים יחול גם במקרים כאלה, בשינויים המחויבים ובהתאמה.
- 19.6 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 9 להסכם זה, 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 9 להסכם זה, ללא אישור מראש ובכתב של החברה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 20. תנאים יסודיים**
- 20.1 כל אחד מהתנאים, ההתחייבויות וההצהרות שבסעיפים הבאים ייחשבו כתנאים עיקריים והתחייבויות יסודיות בהסכם: המבוא להסכם, וכן סעיפים 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ו-18 (וכל סעיפי המשנה שלהם).
- 20.2 הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, התחייבויות והצהרות כאמור בסעיף 19.1 לעיל, או הפרת או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות לצורך חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- 21. העדר יחסי עובד מעביד**
- 21.1 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.
- 21.2 המפעיל מתחייב לקיים, בכל תקופת ההסכם לגבי העובדים שיועסקו על ידו, על מנת לבצע את העבודה לפי הסכם זה, אחר האמור בהוראות כל חוק החל על המעבידים בגין עובדיהם, וכן את האמור בהוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים ו/או כל הסכם קיבוצי שנערך והוא בר תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלו יוארכו, או יתוקנו בעתיד, לרבות צווי ההרחבה שהוצאו על פי הסכמים אלה.
- 21.3 המפעיל מתחייב לשלם עבורו ועבור עובדיו את כל תשלומי החובה בהם הוא חב, לרבות תשלומי ביטוח לאומי, ולנהל חשבונות כחוק לצורך תשלום מס הכנסה ומע"מ.
- 21.4 המפעיל ישפה ויפצה באופן מידי את החברה עבור כל נזק, הוצאה והפסד שיגרמו לחברה בגין כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה שהיא בדבר קיום יחסי עובד מעביד בין עובדי המפעיל ו/או מי הפועלים מטעמו לבין החברה.
- 22. שינויים בהסכם**

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

22.1 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.

23. שונות

23.1 המפעיל לא יהיה רשאי לרשום את זכויותיו על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, לרבות הערת אזהרה.

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

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

23.4 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז המרכז.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום באמצעות מורשי חתימה:

המפעיל

החברה

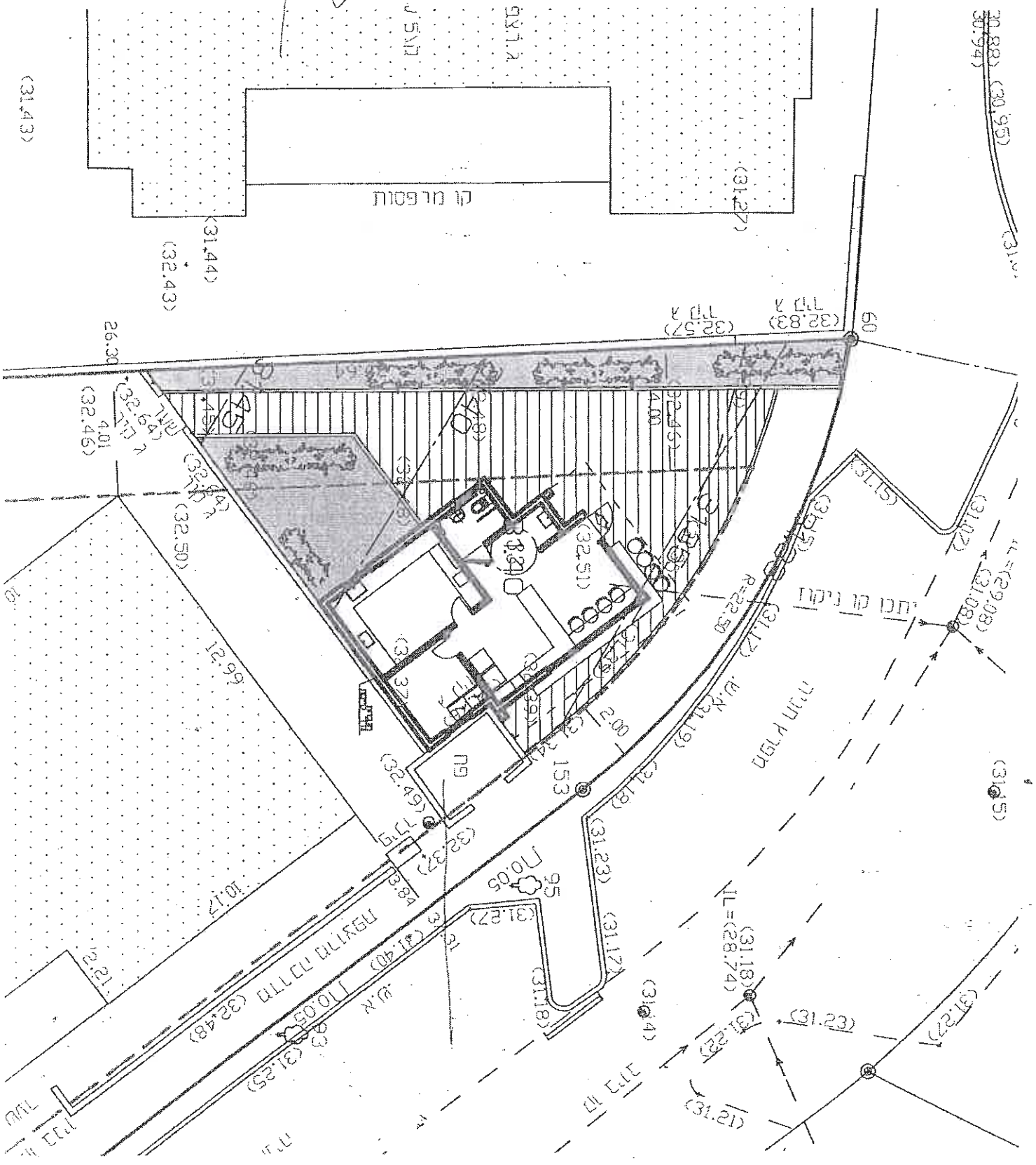
ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

נספח 1

התרשים



קו מרפאות

ל"ל (29.08)
(31.08)

L=(28.74)

(31.43)

(31.44)
(32.43)

(31.27)

(30.98)
(30.94)

(31.11)

50

(32.83)
(32.57)
(31.12)

26.30

(32.64)
(32.46)
4.01

(32.50)
(32.50)

12.99

10.17

(32.49)
(32.37)

95
(31.82)

153
(31.23)

(31.18)

(31.4)

(31.18)

(31.2)

(31.23)

(31.27)

(31.45)

(31.12)

(31.08)

(31.12)

(31.12)

(31.12)

(31.19)

(31.12)

(31.24)

(31.29)

(31.31)

(31.40)

(31.35)

(31.35)

(31.35)

(31.35)

(31.35)

(31.35)

(31.35)

(31.35)

(31.35)

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

נספח 2

נספח ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוחי עבודות במושכר

1.1 בכפוף להוראות ההסכם 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 להמציא לידי המשכירה ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2(א) ("אישור ביטוח עבודות השוכר" ו-"ביטוח עבודות השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכירה ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹.

2. ביטוחי קבע

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

2.1.1 **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או למבנה לרבות השטח הפתוח 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 המשכירה (שלא באמצעות המשכירה, חברת הניהול או מי מטעם המשכירה ו/או חברת הניהול), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכירה או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים, דיירי המבנה ובעלי זכויות אחרים במבנה לרבות השטח הפתוח (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור

¹ גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות:

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

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

זכויות במבנה לרבות השטח הפתוח 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.

2.1.2. 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 לרבות השטח הפתוח, בגבול אחריות בסך של: לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לשפות את המשכירה ואת חברת הניהול בגין אחריות שתוטל על מי מהם עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3. 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 המשכירה ואת חברת הניהול היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהן ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.1.4. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר

[במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) למשכירה ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין לרבות השטח הפתוח, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 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). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי המשכירה ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכירה או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות במבנה ו/או בשטח הפתוח 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.

² . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת

מ – 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח ולא יעלה על 20,000,000 ₪ .

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

- 2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכירה או מצד חברת הניהול, על השוכר להמציא לידי המשכירה ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר לרבות לשטח הפתוח (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח 2(ב)** ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר לרבות לשטח הפתוח (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולמשכירה ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים לרבות לשטח הפתוח כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.
- 2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.
- 2.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי השוכר בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמן, 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.
- 2.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 2.6. השוכר פוטר את המשכירה, חברת הניהול והבאים מטעמן וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה לרבות השטח הפתוח נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיפים 1.1, 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכירה או בידי חברת הניהול 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 הסכם זה בתוקף.
- 2.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכירה או לחברת הניהול, 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.
- 2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר לרבות השטח הפתוח או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

2.10. למשכירה ולחברת הניהול 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 בהסכם זה. זכות המשכירה וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכירה או על חברת הניהול או על מי מטעמן 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 הסכם זה או על-פי דין.

2.11. 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 השכירות.

2.12. השוכר מתחייב כי במידה והמשכירה ו/או חברת הניהול יחויבו בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו החריגה של השוכר שלא בהתאם למטרת השכירות, ישלם השוכר למשכירה ו/או לחברת הניהול, לפי העניין, את התוספת האמורה, מיד עם דרישתם הראשונה.

2.13. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכירה או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

2.14. על המשכירה וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

2.15. הוראות הקבועות בנספח זה מהוות חלק בלתי נפרד של חוזה השכירות.

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

נספח 2(א)

נספח 2(א) - אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור				
שם המשכירה: ה.ל.ר - החברה לפיתוח רחובות בע"מ ו/או עיריית רחובות ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול ו/או גופים עירוניים	שם השוכר: ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר / חברת הניהול	ת.ז.ח.פ.		ת.ח.פ. / 511479263	
				מען:	מען: אופנהיימר 10,		קומה 5, רחובות
				כיסויים			
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	
							מטבע
318, 309, 308 (ויתור על תחלוף כלפי דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 328, 316, 314, 313	יש לעדכן סכומים בהתאם לטבלה בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות					כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):	
	כלול					גניבה ופריצה	
	ש					רכוש עליו עובדים	
	ש					רכוש סמוך	
	ש					רכוש בהעברה פינוי הריסות	
318, 329, 302, 318, 312, 322, 328, 309	יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות					צד ג'	
318, 328, 309	ש 20,000,000					אחריות מעבידים	
						אחר	

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): 096- שכריות והשכרות 074- שיפוצים
ביטול/שינוי הפוליסה שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה בכתב למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור המבטח:

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

נספח 2(ב)

נספח 2 (ב) - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*
שם המשכירה: ה.ל.ר- החברה לפיתוח רחובות בע"מ ו/או עיריית רחובות ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול ו/או גופים עירוניים	שם השוכר: _____	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות בנכס המצוי ב _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר ו/או חברת הניהול <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ח.פ. 511479263	ת.ז.ח.פ.		
מען: אופנהיימר 10, קומה 5, רחובות	מען		

כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	סכום
רכוש					₪	
צד ג'					₪	יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות
אחריות מעבידים					₪	20,000,000
אחריות המוצר						
אחריות מקצועית						

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

כיסויים						
309 328 308 (ויתור על תחלוף כלפי דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 311, 313, 314, 316	ש					אחר- אובדן תוצאתי
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): שכירויות והשכרות - 096						
ביטול/שינוי הפוליסה *						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה בכתב למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
חתימת האישור						
המבטח:						

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

נספח 3

נוסח כתב ערבות ביצוע

לכבוד

ה.ל.ר – החברה לפיתוח רחובות בע"מ

ח.פ. 511479263 (להלן: "החברה")

הנדון: ערבות בנקאית מס'

על פי בקשת _____ (להלן: "הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום שתדרשו מאיתנו עד לסך של 20,000 (עשרים אלף שקלים חדשים) בלבד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:

"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש _____ שנת _____, שהתפרסם ב- 15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה).

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה – הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה (חתומה ובמקור) בכתב, לא יאוחר משבעה ימים ממועד קבלת דרישתכם על ידינו, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

דרישת חילוט שתישלח באמצעות הפקסימיליה ו/או מברק ו/או תקשורת מחשבים וכיו"ב לא יחשב כדרישה מספקת לצורך ערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום _____ (כולל), וכל דרישה על פיה חייבת להגיע אלינו עד תאריך זה (בשעות קבלת קהל).

בכבוד רב,

בנק _____ בע"מ

ה.ל.ר

החברה לפיתוח רחובות בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2022 להשכרה והפעלת בית קפה/בית מאפה בעיר רחובות

נספח 5

נספח מטרת השימוש

המציע נדרש לפרט בטבלה שלהלן, ביחס לשימוש המוצע על ידו לעסק אשר יופעל במבנה במסגרת מכרז פומבי מס' 2/2022, בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימושים המפורטים להלן הם השימושים המותרים במבנה (להלן - "השימושים המותרים"):

עסקים בתחום ההסעדה כגון:

1. בית קפה.
2. בית מאפה.

למען הסר ספק, המציעים אינם רשאים להציע שימושים שונים חלופיים.

השימוש המוצע ע"י המציע יפורט להלן:

הערות	פירוט	
		מטרות ותיאור השימוש המוצע
		הסבר על העסק המוצע – כולל שעות וימי פעילות
		להצעת המציע מצורפת תכנית רעיונית ו/או תכנית ראשונית של העסק המוצע – (סימון ב-V)
		עבודות ההכנה המתוכננות על ידו במבנה (ככל שישנן) ושעות הפתיחה המשוערות

- המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו מצגת מחשב, דגמים, תכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לעסק המוצע.
- יש לפרט ככל הניתן.

תאריך _____

שם המציע + חתימה _____