



20/06/2022

אישור קבלת מסמכים

שם חברה:	
טלפון:	איש קשר:
דוא"ל:	כתובת:
טלפון נייד:	פקס:

הנדון: מכרז פומבי דו-שלבי מס' 22/2022 להענקת זכות שימוש בחלק ממבנה מס' 2 בנמל יפו

1. () הזמנה להציע הצעות.
2. () טופס הצעה לשלב הראשון למשתתף במכרז.
3. () טופס הצעת מחיר למשתתף במכרז.
4. () דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.
5. () טופס ניסיון מקצועי .
6. () תצהיר לעניין עמידת המציע בתנאי הסף כמפורט בסעיף 30.5.
7. () הסכם ונספחיו .
8. () נספח אנרגיה וסביבה.
9. () תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
10. () תצהיר על העדר הרשעות .
11. () אישור עו"ד על עסק בשליטת אישה ותצהיר נושאת השליטה.

חתימת המציע

תאריך

ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי

מרינה תל-אביב
TEL-AVIV MARINA

יריד המזרח
YARD HAMIZRACH

הנמל
טל תל אביב

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה 6803636
טל' 03-7761222

אוצר מפעלים בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 1, ת.ד. 6041
תל-אביב 6106001
טל' 03-5441405

אתרים בחוף תל-אביב
חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
הארבעה 21, תל-אביב 6473921
טל' 03-5640100

אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

מכרז פומבי דו שלבי מס' 22/2022 להענקת זכות שימוש בחלק ממבנה מס' 2 בנמל יפו

1. חברת אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ (להלן – "החברה") מזמינה אתכם בזאת להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי להפעלה וניהול של חלק ממבנה מס' 2 המצוי בנמל יפו בשטח של כ- 1,330 מ"ר וכן שטח חוץ צמוד בשטח של כ- 125 מ"ר, הכל כמפורט בתשריט המצורף להסכם כחלק ממסמכי המכרז.
 2. בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימושים המפורטים להלן הם השימושים המותרים במבנה (להלן – "השימושים המותרים"):
מתחם יחידות מסחר רב מותגי של מותגי אופנה – "מולטי ברנד" – (שימושי אופנת ספורט מוגבלים לעד 25% משטח המבנה). המציע הזוכה יהיה רשאי (אך לא חייב) להפעיל באחת מיחידות המסחר במבנה בית קפה, כולל שימוש בשטח החוץ.
 3. בהתאם להוראות המכרז וההסכם, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה קצובה בת 5 שנים: מיום 01.12.2022 ועד ליום 30.11.2027, והכל בכפוף למפורט בעניין זה בהסכם (להלן – "תקופת השימוש"). למציע הזוכה תינתן האפשרות להאריך את תקופת השימוש בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת החל מתום תקופת השימוש. תשומת לב המציעים מופנית למסמכי המכרז וההסכם לעניין תנאי מימוש תקופת האופציה השנייה.
 4. רשאים להגיש הצעות משתתפים העונים על כל תנאי הסף, כדלקמן:
 - 4.1 צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
 - 4.2 רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז החל מיום 29.5.2022. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", **ברחוב הארבעה 21**, קומה 6 (בניין "פלטינוס") בתל אביב יפו תמורת סך של 1,000 ₪ כולל מע"מ, שישולם לפקודת "אתרים בחוף תל אביב" ושבכל מקרה לא יוחזר, בין השעות 09:00 ועד ל-15:00. לחלופין, ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באתר האינטרנט של חברת אתרים במקום המיועד לכך.
 - 4.3 מטרת השימוש המוצעת על-ידיהם היא לשימוש המפורט בסעיף 2 לעיל.
 - 4.4 בעל ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת עסק למכירת מוצרי אופנה בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
 - 4.5 הניסיון כאמור בסעיף קטן זה יכול להיות של המציע בעצמו או של חברת בת שלו או של חברה אחות שלו או של הבעלים שלו ו/או של בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%) או של מנכ"ל ו/או סמנכ"ל בו ו/או של מי שינהל את העסק במבנה מטעמו של המציע.
 - 4.5 המציע מפעיל במועד האחרון להגשת הצעות במכרז חנות לממכר מותגי אופנה בשטח של לפחות 1,000 מ"ר.
- המציע כאמור בסעיף קטן זה, לרבות המציע בעצמו או חברת בת שלו או חברה אחות שלו או חברה שמעל 50% ממניותיה מוחזקות על ידי בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%).
5. כמפורט במסמכי המכרז, סיור מציעים יערך לפי פניה של המציעים בהתאם להוראות המכרז והשתתפות בו היא **לא** תנאי סף להגשת הצעות במכרז.

- .6 ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים בכתובת www.atarim.gov.il החל מתאריך 29.5.22 ובמשרדי החברה ברח' הארבעה 21 בת"א (טל: 03-5640100).
- .7 את ההצעה יש להפקיד בתיבת המכרזים שבמשרדי אתרים, עד לא יאוחר מיום רביעי ה- 20.7.22 בשעה 12:00. הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.
- .8 פתיחת המעטפות תערך כ - 30 דקות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז במשרדי חברת אתרים. כל המעוניין להשתתף במעמד פתיחת ההצעות נדרש להירשם מראש באמצעות כתובת מייל: sigal.y@atarim.gov.il ולקבל אישור בכתב על רישומו.
- .9 החברה איננה מתחייבת לקבל את הצעה כלשהי. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז לפי שיקול דעתה.
- .10 בכל מקרה של סתירה בין האמור במודעה זו לבין האמור במסמכי המכרז, האמור במסמכי המכרז יגבר.

בכבוד רב,

אתרים בחוף תל אביב – חברה לפיתוח אתרי
תיירות בת"א-יפו בע"מ

**הנדון : הזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז פומבי דו שלבי מס' 22/2022
להקמה והענקת זכות שימוש בחלק ממבנה מס' 2 בנמל יפו**

ריכוז מועדים קובעים למכרז

החל מיום 29.5.22 בין השעות 9:00 - 15:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21 בתל אביב (מגדל פלטינוס – קומה 6) או באמצעות אתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך	המועד שממנו ניתן לרכוש את מסמכי המכרז
ביום 7.7.22 בשעה 16:00	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה או להגשת הערבות הבנקאית לבדיקה
ביום 20.7.22 בשעה 12:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21, תל אביב (קומה 6 - בניין פלטינוס)	מועד אחרון להגשת הצעות במכרז
30 דקות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז – במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21, תל אביב (קומה 6 - בניין פלטינוס)	מועד פתיחת תיבת המכרזים
במקרה של אי התאמה בין התאריכים המפורטים בטבלה זו ובין מועדים אחרים המפורטים בגוף מסמכי המכרז או בנספחיו (ככל ומופיעים) - התאריכים המפורטים בטבלה הם שיקבעו.	

רקע ותיאור כללי של המבנה

חברת אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - "החברה") היא בעלת הזכויות במתחם נמל יפו.

החברה מבצעת בתקופה זו עבודות שיפוץ והקמה נרחבות במתחם נמל יפו, לרבות במבנים ובתשתיות שבו, במטרה להפוך את המתחם, לאחר השלמת העבודות, למוקד משיכה לקהלים ומבקרים רבים מהארץ ומהעולם ולמתג אותו כמרכז בילוי, תרבות ופנאי שוקק חיים ומוביל בעיר תל-אביב יפו, לצד שמירה על הערכים ההיסטוריים והייחודיים של נמל יפו. המתחם צפוי לאכלס מספר שוכרים אשר יפעילו בו עסקים למטרות שימוש מגוונות, ובכלל זה עסקים מתחום הקמעונאות, הסעדה, תרבות ופנאי.

במסגרת זו, החברה מעוניינת לקדם התקשרות עם השוכר המרכזי שיאכלס את המתחם (רשת קמעונאית גדולה או שוכר אחר המהווה מוקד משיכה מרכזי של מבקרים), ואשר יפעיל בו עסק בהתאם למטרת השימוש המוגדרת להלן במבנה בשטח גדול יחסית ובמיקום מרכזי במתחם, יסייע למיתוג המתחם מבחינה תדמיתית ויהווה אבן שואבת לקהל מבקרים רחב ומגוון.

לצורך כך, החברה מזמינה מציעים אשר עומדים בתנאי הסף ובתנאים האחרים המפורטים להלן להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי להפעלה וניהול של חלק ממבנה מסי' 2 המצוי במתחם נמל יפו הכולל שטח מקורה (ללא חלוקה פנימית) של כ- 1,330 מ"ר וכן שטח חוץ צמוד של כ- 125 מ"ר, והכול כמפורט בתשריט המצורף להסכם שהוא חלק ממסמכי המכרז (להלן בהתאמה - "המתחם"; "המבנה"). מובהר כי התשריט המצורף למסמכי המכרז הינו תשריט עקרוני, ואינו משקף מדידה בפועל של המבנה. ראו לעניין זה סעיף 8 להלן.

מובהר כי ככל שהמציע הזוכה יבחר להפעיל בית קפה באחת מיחידות המסחר במבנה, הוא יהיה רשאי לעשות שימוש בשטח החוץ הצמוד למבנה אך ורק למטרת הצבת שולחנות וכסאות עבור לקוחות בית הקפה ובכפוף לאישור החברה ולקבלת היתרים מתאימים מעיריית ת"א. נוכח האמור, המציע הזוכה לא יהיה רשאי לעשות שימוש בשטח החוץ הצמוד למבנה למטרת מסחר קמעונאי ו/או לכל מטרה אחרת שאינה הצבת שולחנות וכסאות עבור בית הקפה.

השימושים המותרים

1. החברה תמסור לזוכה במכרז את רשות השימוש במבנה לצורך שימוש באחד מהשימושים המותרים על-ידיה בלבד כהגדרתם להלן, ולא לכל שימוש אחר, והכל בכפוף לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות (שקבלתם באחריות המציע הזוכה ועל חשבוננו) לצורך הפעלת המבנה לאותם שימושים, ובכלל זה גם רישיון עסק, הכול בהתאם למפורט בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימושים המפורטים להלן הם השימושים המותרים במבנה (להלן - "השימושים המותרים"):

מתחם יחידות מסחר רב מותגי של מותגי אופנה – "מולטי ברנד" – (שימושי אופנת ספורט מוגבלים לעד 25% משטח המבנה). המציע הזוכה יהיה רשאי (אך לא חייב) להפעיל באחת מיחידות המסחר במבנה בית קפה, כולל שימוש בשטח החוץ.

המציע הזוכה יפעל לחלק את המבנה למספר יחידות מסחר משניות, בהתאם למותגים השונים, כאשר גודל כל יחידת משנה לא יעלה על שטח של 250 מ"ר. תשומת לב המציע מופנית לסעיף 25 להלן ולהוראות ההסכם לעניין האפשרות להפעיל את כל המבנה כחנות אחת רב מותגית, ללא חלוקה פנימית, בכפוף לקבלת היתר שימוש חורג וכל אישור/ היתר נדרש אחר באחריותו של המציע הזוכה.

2. המציע רשאי להציע להפעלת המבנה קונספט אחד בלבד.

3. המציע יצרף להצעתו את נספח מטרת השימוש המוצע במסגרת השימושים המותרים כמפורט בסעיף 1 לעיל, בו יפורטו: מטרת השימוש המוצע, הסבר על המתחם המוצע כולל שעות וימי פעילות, תוכנית רעיונית ו/או תוכנית ראשונית של המתחם המוצע, חלוקת השטח ליחידות המשנה, זהות מותג האופנה שיופעל בכל אחת מיחידות המשנה, בית הקפה שיופעל באחת מיחידות המשנה (ככל שהמציע מעוניין בכך) עבודות ההכנה המתוכננות על ידו

במבנה. מומלץ לצרף גם הדמיה ראשונית של המבנה לאחר ביצוע עבודות ההכנה המתוכננות על ידי המציע. כמו כן, על המציע לציין במפורש האם בכוונתו לפתוח את העסק 7 ימים בשבוע, כאשר החברה תעדיף (ותנקד בהתאם בשלב ניקוד איכות ההצעה) עסק הפתוח 7 ימים בשבוע. למען הסר ספק, מובהר כי עסק הפתוח 7 ימים בשבוע משמעותו עסק הפתוח גם ביום שישי לפחות עד שעתיים לפני כניסת שבת, וביום שבת מהבוקר ועד הערב (בהתאם לשעות הפתיחה המוגדרות בהסכם).

4. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף, מובהר, כי המציע הזוכה יידרש לקבלת כל ההיתרים הדרושים לפי כל דין, על חשבונו, למען הפעלת העסק.

דמי שימוש

5. המציע יפרט בהצעתו את דמי השימוש השנתיים המוצעים על-ידו בשקלים חדשים עבור השטח המקורה של המבנה ובתוספת מע"מ כחוק. דמי השימוש יהיו צמודים למדד הבסיס בהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

מובהר כי אין להגיש הצעה המתבססת על מחיר למ"ר אלא הצעת מחיר כוללת עבור המבנה כולו.

בנוסף לכך, ככל שהמציע הזוכה יפעיל במבנה בית קפה ולצורך כך יעשה שימוש בשטח החוץ, המציע הזוכה ישלם בגין שטח החוץ הצמוד למבנה דמי שימוש חודשיים קבועים בסך של 28 ₪ בתוספת מע"מ ל-1 מ"ר. דמי השימוש בגין שטח החוץ יהיו צמודים למדד הבסיס בהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

דמי השימוש השנתיים אשר ישולמו בפועל על ידי המציע הזוכה יהיו דמי השימוש שהוצעו על ידו בתוספת דמי השימוש בגין שטח החוץ (ככל שרלבנטי) אן סך השווה ל- 6% ממחזור המכירות השנתי המצרפי של כלל היחידות המסחריות שיפעלו במסגרת המתחם שיוקם ע"י המציע הזוכה מהמבנה, כולל מחזור המכירות השנתי של בית הקפה (ככל שרלבנטי) (להלן - "העסקים"), לפי הגבוה מבניהם. בשנה הראשונה והאחרונה להסכם יחושב דמי המחזור על פי החלק היחסי של התקופה.

בהתאם לאמור בתום כל שנת שימוש (ולא יאוחר מיום 31.3 של השנה העוקבת) מתחייב המציע הזוכה להמציא לידי החברה אישור רו"ח מבקר בדבר היקף המכירות של כלל העסקים שפעלו במבנה בשנה החולפת עם פירוט חודשי. למען הסר ספק, מחזור המכירות של כל העסקים לרבות בית הקפה ייכללו במחזור המכירות של המציע הזוכה במבנה, וזאת גם במקרה שבית הקפה יופעל באמצעות שוכר משנה, בכפוף להוראות המכרז וההסכם.

בהתאם לכך מתחייב המציע הזוכה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה להשלים את דמי השימוש לסך השווה ל- 6% ממחזור המכירות השנתי של העסקים כאמור, אם וכלל שיהיה צורך בכך.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי במידה ומכל סיבה שהיא, המפעיל לא יעביר את דו"ח המכירות במועד הנקוב לעיל, תתייחס החברה אל המציע הזוכה כמי שדו"ח המכירות שלו עבור אותה שנת השימוש, גבוה בסך השווה ל- 100% מדמי השימוש השנתיים אשר הוצעו על ידו.

במקרה כאמור יהיה על המציע הזוכה לשלם לחברה תוספת השווה ל- 100% מדמי השימוש השנתיים שהוצעו על ידו עבור אותה שנת שימוש.

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

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

חברת הניהול

6. החברה מבהירה כי היא שומרת לעצמה את הזכות למסור את ניהול המתחם ו/או חלקים ממנו לחברת ניהול שתיבחר על ידה (להלן - "חברת הניהול"). במידה ותממש את זכותה לנהל את המתחם באמצעות חברת ניהול, הזוכה חייב כדלקמן:

- 6.1. לחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח כפי שיימסר לו באותה עת.
- 6.2. למלא אחר כל הוראה של אתרים ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בנוגע לדרך ההתנהגות וההתנהלות במתחם.
- 6.3. מוסכם כי אתרים תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כי חלק מדמי השימוש לפי ההסכם ישולמו לאתרים ו/או לחברת הניהול במישרין בגין דמי ניהול בהתאם לתעריף שיקבע ע"י אתרים. מובהר כי בכל מקרה המציע הזוכה לא יידרש להוסיף ולשלם סכום כלשהו בגין דמי ניהול בנוסף לדמי השימוש לפי ההסכם.

הכשרת המבנה לשימוש על-ידי החברה

7. החברה תציין כי היא מבצעת בימים אלה עבודות לשיפוץ ושיקום פנים, חזיתות וגג המבנה ואשר צפויות להסתיים עד למועד תחילת תקופת השימוש כמפורט להלן.
8. לאחר השלמת עבודות החברה ולפני מסירת המבנה למציע הזוכה, החברה תבצע מדידה של המבנה, על חשבונה ובאמצעות מודד מטעמה. ככל שיהיה שינוי, תוספת או הפחתה, בין שטח המבנה המתואר במבוא להזמנה לעיל/ בהסכם לבין השטח שיימדד בפועל – יעודכנו דמי השימוש באופן יחסי על פי נתוני המדידה. מוסכם כי המדידה כאמור תהא סופית, מכרעת ובלתי ניתנת לערעור. בהתאם לכך, המציע מצהיר כי הוא לקח בחשבון במסגרת הגשת הצעתו במכרז כי שטח המבנה ו/או שטח החוץ שיימסר לו לשימוש בפועל עשוי להיות שונה מהשטח המתואר לעיל, וכן את השינוי שיהיה במקרה כאמור על דמי השימוש שהמציע הזוכה יידרש לשלם לחברה כמפורט לעיל.
9. החברה תדגיש, כי במידה והעבודות לא יסתיימו עד למועד תחילת תקופת השימוש, כי אז החברה תהיה רשאית לדחות את מועד מסירת המבנה לתקופה של עד 6 חודשים, ובמקרה כאמור תקופת השימוש תחל ביום הראשון לחודש שלאחר הודעת החברה כי המבנה מוכן לשימוש, והכל בכפוף למפורט בעניין זה בהסכם. בכל מקרה של דחיית מועדים כאמור, תהא הסיבה לכך אשר תהא, לא תהא למציע הזוכה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות כלפי החברה ו/או מי מטעמה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר, כי ייתכן ולאחר תום העבודות בפנים המבנה עוד לא יסתיימו העבודות החיצוניות למבנה – ובין היתר - בחזיתות המבנה ו/או על הגג ו/או בשטח החוץ (להלן – "העבודות החיצוניות"). מובהר, כי ייתכן והחברה תמסור את המבנה למציע הזוכה לפני סיום העבודות החיצוניות והחברה תמשיך בביצוע העבודות החיצוניות לאחר מסירת המבנה למציע הזוכה. בעצם הגשת הצעה במכרז, המציעים מוותרים על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע לכל נזק ו/או הפרעה שייגרמו להם כתוצאה מביצוע העבודות החיצוניות.
10. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9 לעיל, מוסכם על הצדדים כי במידה והחברה לא תודיע למציע הזוכה על מועד תחילת תקופת השימוש בתוך 6 חודשים מהמועד שבו הייתה אמורה להתחיל תקופת השימוש כהגדרתה להלן (להלן – "תקופת ההמתנה"), המציע הזוכה יהיה רשאי להודיע לחברה במהלך 30 ימים מתום תקופת ההמתנה בהודעה בכתב, על ביטול ההתקשרות, ובמקרה כזה, לא תהינה למי מהצדדים כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כך ו/או כתוצאה מכך האחד נגד משנהו. מובהר למען הסר כל ספק, כי במידה והמציע הזוכה לא הודיע לחברה על רצונו לביטול ההתקשרות לפי ההסכם שייחתם עימו בהתאם להוראות סעיף זה, תפקע זכותו לביטול ההתקשרות לאלתר והוא לא יהיה רשאי לעשות כן אלא בהסכמתה מראש ובכתב של החברה ויהא עליו לקיים את ההסכם על כך הכרוך בכך, מהמועד שבו המבנה יוכשר לשימוש.

מצבו של המבנה

11. המבנה יימסר לשימוש הזוכה במכרז במצב כפי שהוא (AS is) וברמת מעטפת בלבד כאשר הוא מחובר לתשתיות (חשמל, מים) עד לקו המבנה כאשר ייתכן ולא תהיה פריסה בתוך המבנה (אין חיבור למערכת גז). כמו כן לא יהיו במבנה מזגנים ו/או מנדפים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למציע הזוכה לצורך הפעלת עסק במבנה, כאשר האחריות להתקין את כל המערכות הפנימיות במבנה ו/או להתאים את המערכות הקיימות במבנה (אם קיימות) תהיה של המציע הזוכה ועל חשבונו.
12. בהתאם לאמור החברה מבקשת להדגיש כי למעט עבודות הכשרת המבנה לשימוש על ידי החברה כמפורט בסעיף 7 לעיל, היא לא ביצעה ולא תבצע שיפוצים במעטפת המבנה ו/או בתשתיות ו/או בפנים המבנה כלל וכי כל שיפוץ שהזוכה יהיה מעוניין ו/או יידרש לבצע כולל כל עבודה ו/או שיפוץ הדרושים לצורך קבלת רישיונות ו/או היתרים להפעלת העסק (כולל רישיון עסק) וכן כולל כל השיפוצים ו/או ההתאמות בפנים המבנה, יבוצעו על-ידי המציע הזוכה, על חשבונו ועל אחריותו, לרבות התקנת מערכת מיזוג, עבודות חשמל, תאורה, כיבוי אש והתקנת ספרינקלרים, חלוקת המבנה ליחידות מסחר משניות ועוד (להלן - "עבודות ההכנה"), הכולל בכפוף לביצוען בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז ונספחיו בעניין והדין החל.
13. בהתאם לכל האמור לעיל, בעצם השתתפותו במכרז ומצהיר כל מציע 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 בו הוא מצוי.
14. כמו כן, במסגרת האמור היו יכולים המציעים לבחון את מיקומו של המבנה והמתחם וחשיפתם לציבור, לרבות מצב הזכויות במבנה ובמתחם; קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות במבנה ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; פגמים ואי התאמות, כפי שהם מוכרים לחברה; דרכי הגישה אל/מהמבנה והמתחם; הפעולות וההשקעות אותן יש לבצע במבנה לצורך התאמתם לצרכיו ולמטרותיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים, עבודות הקשורות לתשתיות חשמל מערכות ביוב ומפריד השומנים וכיו"ב); הזכויות המוקנות למציע הזוכה על פי ההסכם שייחתם עימו, מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת העסק וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המציע הזוכה.
- בנוסף היה יכול המציע לבחון את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם שייחתם בין החברה לבין המפעיל, 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 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 אתרים במסגרת המכרז ו/או בקשר עם ההתקשרות.
15. בעצם הגשת הצעה במכרז כל אחד מהמציעים מצהיר כי החלטתו להגיש הצעה במכרז, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות ולקח בחשבון ושקל את כל המידע הנזכר בסעיפים 11 ועד 14 (כולל לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי הגשת הצעה במכרז זה מתאימות לצרכיו ובעצם הגשת הצעה 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.
16. עוד מובהר, כי החברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המציעים ו/או בפוטנציאל העסקי של העסקים המוצעים על ידם במסגרת המכרז ו/או באופני מימושו וכי החברה אינה

מודעת למלוא הצרכים של המציעים בקשר עם המבנה. מטעם זה, כל אחד מהמציעים מצהירים כי הם יכלו לבדוק ואכן בדקו בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, את המבנה במצבו כפי שהוא ובהתאם גם את מצבת הזכויות המגולמים במסגרתו וכי הם היו רשאים להציב לחברה שאלות בקשר עם המבנה, טרם הגשת הצעתו במכרז ולשקלל את הצעתו בהתאם, לרבות בקשר עם החוסרים, אי ההתאמות, הליקויים והפגמים במבנה ובמתחם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למציע הזוכה במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק.

השתתפות בעלות ביצוע עבודות ההכנה שיבצע המציע הזוכה

17. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 11 ועד 16 לעיל, החברה תציין כי היא תשתתף בעלות הקמה ו/או שיפוץ תשתיות המבנה כדוגמת מיזוג, חשמל, תאורה, כיבוי אש וכו' בסך של ₪ 2,000,000 (שני מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, וזאת בכפוף להתקיימות התנאים המוקדמים והמצטברים המפורטים להלן:

17.1. המציע הזוכה הגיש לחברה לפני ביצוע עבודות ההכנה לאישור הצעה מפורטת לביצוע עבודות ההכנה, שבו יש פירוט בנוגע לעבודות התשתית כולל צירוף כתב כמותי מפורט וכן ביטוח מתאים בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז.

17.2. העבודות יבוצעו על-ידי קבלן רשום בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות בסיווג המתאים לאופי ביצוע העבודות שיבוצעו.

17.3. החברה תקבע על בסיס פירוט עבודות ההכנה שיוגש ע"י המציע הזוכה, בגין אילו עבודות היא תשתתף ומה יהיה סכום ההשתתפות שלה ועד לסכום המקסימאלי המפורט בסעיף 17 לעיל.

מובהר, כי החברה תשתתף במלוא הסכום המפורט לעיל רק אם שווי התשתיות שיוקמו ו/או יושפצו במבנה יגיע לסכום זה בהתאם לקביעת החברה בלבד. עוד מובהר, כי גם אם שווי התשתיות לפי קביעת החברה יהיה מעל לסכום ההשתתפות כמפורט בסעיף 17 לעיל, סכום ההשתתפות לא יגדל מעל לסכום ההשתתפות כמפורט לעיל.

לאחר התקיימות כל התנאים המפורטים לעיל, החברה תשלם למציע הזוכה את סכום ההשתתפות בפועל, תוך 30 ימים מסיום עבודות ההכנה שבגינם תתבצע ההשתתפות ובכפוף לקבלת חשבונית מס כדין שלה יצורפו חשבוניות מס/קבלה על התשלומים ששילם המציע הזוכה בגין עבודות ההכנה נשוא ההשתתפות.

בעצם הגשת ההצעות במכרז, מצהירים ומתחייבים כל אחד מהמציעים כי ידוע להם ומקובל עליהם כי השתתפות החברה בחלק מעלות ביצוע עבודות ההכנה הינה חד פעמית ולפניהם משורת הדין, כי החברה לא חייבת כלל להשתתף בסכום כספי כלשהוא בקשר לביצוע עבודות ההכנה, וכי אין לו ולא יהיו לו דרישות ו/או טענות ו/או תביעות בקשר לביצוע עבודות ההכנה ו/או דרישה לסכום השתתפות נוסף מצידה של החברה בכל הקשור לביצוע עבודות ההכנה וכי הוא יישא בכל שאר העלויות של עבודות ההכנה.

בניית גלריה במבנה

18. בכפוף להוראות התביעה הקיימת בקשר למבנה, החברה תאפשר למציע הזוכה, אם הוא יהיה מעוניין בכך, לבנות גלריה אשר תשמש את המציע לפעילות היחידות העסקיות, וזאת בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב לתוכניות בדבר בניית הגלריה כאמור לעיל. במקרה כזה, האחריות להוצאת כל האישורים הנדרשים לבניית הגלריה תהיה של המציע הזוכה, והוא גם יישא בכל העלויות הכרוכות בבניית הגלריה, לרבות העלויות הכרוכות בהוצאת היתר הבניה. החברה תסייע כמיטב יכולתה על מנת שהמציע הזוכה יקבל את האישורים הנדרשים לבניית הגלריה.

19. במקרה שבו המציע הזוכה יבחר לבנות גלריה, דמי השימוש המעודכנים שהוא ידרש לשלם לחברה עבור המבנה לאחר בניית הגלריה, יוגדלו באופן יחסי לעומת דמי השימוש

המשולמים בגין שטח המבנה העיקרי ושטח החוץ, כך שבגין כל 1 מ"ר משטח הגלריה ישולמו דמי שימוש בגובה 30% מדמי השימוש המשולמים בגין כל 1 מ"ר משטח המבנה לא כולל שטח החוץ. לצורך קביעת שטח הגלריה תעסיק החברה מודד על חשבונה, כאשר המדידה שהוא יבצע לצורך זה תהא המדידה המכרעת, הסופית והמחייבת את הצדדים.

20. במידה והמציע הזוכה יבחר לבנות את הגלריה כאמור, הוא יקבל פטור מתשלום דמי שימוש (ותשלום זה בלבד) בגין שטח הגלריה בלבד לתקופה של 4 שנים נוספות, וזאת מתום תקופת הפטור מתשלום דמי השימוש בגין עבודות ההכנה שיבוצעו על ידי המציע הזוכה כאמור בסעיף 24 להלן.

תקופת ההתקשרות

21. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי ההסכם המצורף כחלק ממסמכי המכרז ולאמור בהזמנה זו לעיל ולהלן ולהוראות ההסכם בעניין, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה: מיום 1.12.2022 ועד ליום 30.11.2027 (להלן - "**תקופת השימוש**").

22. למציע הזוכה תהיה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה של עד 5 שנים נוספות מתום תקופת השימוש (להלן - "**תקופת ההארכה הראשונה**"), והכל בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים לכך, כמפורט בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

23. בכפוף לאמור להלן, למציע הזוכה תהיה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה של עד 5 שנים נוספות מתום תקופת ההארכה הראשונה (להלן - "**תקופת ההארכה השנייה**"), והכל בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים לכך, כמפורט בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

מובהר ומודגש בזאת כי אפשרות המציע הזוכה להאריך את תקופת ההתקשרות למשך תקופת ההארכה השנייה, מותנית בכך שהחברה תקבל את האישורים הנדרשים להארכת ההתקשרות מעבר לתקופת ההארכה הראשונה, וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים לפני תום תקופת ההארכה הראשונה. החברה מדגישה כי נכון למועד פרסום המכרז אין בידיה אישור להארכת תקופת ההתקשרות מעבר לתקופת ההארכה הראשונה, וכי בכוונתה לפעול כמיטב יכולתה (בבחינת חיוב השתדלות בלבד) על מנת לקבל את האישורים הנדרשים. בעצם הגשת ההצעה למכרז, המציע מצהיר כי ידוע לו שהחברה אינה מתחייבת כי היא תקבל את האישורים הנדרשים, ובמקרה כאמור תקופת ההתקשרות בין החברה לבין המציע הזוכה תבוא לסיומה, לכל המאוחר, בתום תקופת ההארכה הראשונה, והמציע הזוכה ו/או מי מטעמו מוותרים באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת (לרבות טענה בדבר הסתמכות ו/או אובדן הכנסות ו/או אובדן רווחים ו/או בגין השקעות במבנה וכיוצ"ב) כנגד החברה ו/או עיריית ת"א ו/או מי מטעמן.

24. המציע הזוכה יקבל פטור מתשלום דמי שימוש (אך לא מכל תשלום אחר הקשור באחזקת המבנה) לתקופה של **12 (שנים עשר) חודשים** ממועד תחילת תקופת השימוש. בנוסף, בשנה השנייה לתקופת השימוש, המציע הזוכה ישלם לחברה דמי שימוש בגובה 80% (שמונים אחוזים) מסכום דמי השימוש השנתיים, וכן לא תתבצע בשנה זו התחשבות לפי אחוז ממחזור המכירות.

25. 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 במכרז וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך (למעט היטל לשימוש חורג בו תישא החברה - אם התברר ויש צורך בתשלומי משום העסק שהזוכה מעוניין להפעיל במבנה) וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות. החברה תסייע כמיטב יכולתה על מנת שהמציע הזוכה יקבל היתר לשימוש חורג, ככל שיידרש.

החברה תבהיר למען הסר כל ספק כי היא לא בדקה ולא ביררה לאלו מטרות ניתן לקבל רישיון עסק, אם בכלל, ולרבות האם חלים צווי סגירה כלשהם על המבנה או על היכולת לנהל עסק כלשהו מהמבנה ו/או אם העסק אותו הוא מתכוון לנהל מהמבנה הינו עסק "עתיר סיכון" כהגדרת מונח זה בנוהל מס' 893 של מחלקת רישוי עסקים בעיריית תל

אביב ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים ו/או עבודות הכנה הזוכה יידרש לעשות ממבנה לצורך קבלת רישיון העסק, והאחריות המלאה והבלעדית לכך, תחול עליו.

כמו כן אין לראות בעצם עריכת מכרז זה כמצג כלשהו מטעם החברה כי ניתן כלל לקבל רישיון עסק למבנה בכל הקשור לאחד או כל השימושים המותרים או ניתן כלל להפעיל מהמבנה את אחד או כל השימושים המותרים.

למען הסר ספק מובהר, 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.

תנאי המכרז

26. המכרז הינו מכרז פומבי דו שלבי וההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר תהא ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר (50% מחיר ו- 50% איכות).
27. על המציע לקרוא את כל מסמכי המכרז, והגשת ההצעות להשתתפות במכרז כמוה כהצהרה שכל פרטי ההסכם והמכרז ותנאיהם ידועים, מובנים, מקובלים ומוכרים למציע.
28. כל טענה בדבר אי הבנה ו/או סתירה ו/או התנגדות וכיוצא באלה, לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה על ידי המציע.
29. מסמכי המכרז :
- 29.1. טופס הצעה לשלב הראשון למשתתף במכרז.
- 29.2. טופס הצעת מחיר למשתתף במכרז.
- 29.3. דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.
- 29.4. טופס ניסיון מקצועי לצורך הוכחת תנאי סף כמפורט בסעיף 30.4 להלן ולצורך ניקוד האיכות במכרז.
- 29.5. תצהיר לעניין עמידת המציע בתנאי הסף כמפורט בסעיף 30.5 להלן וכן לעניין מספר החנויות שהמציע מפעיל במועד הגשת ההצעות במכרז כאמור בטבלת ניקוד האיכות בסעיף 43 להלן.
- 29.6. הסכם (לעיל ולהלן - "ההסכם") ונספחיו כדלקמן :
- 29.6.1. נספח 1 – התשריט.
- 29.6.2. נספחים 2 ו2א - אישורי קיום ביטוחים.
- 29.6.3. נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.
- 29.6.4. נספח 4 - הצעת המציע הזוכה במכרז (טופס הצעת המחיר שיצורף להסכם שייחתם עם המציע הזוכה).
- 29.6.5. נספח 5 - נספח מטרת השימוש.
- 29.6.6. נספח 6 - נוהל הוראות התנהגות ותפעוליות בנמל יפו
- 29.6.7. נספח 6א' - אמנה חברתית.

29.6.8. נספח 6' – נספח אנרגיה וסביבה.

29.6.9. נספח 7 - נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בשטחי החברה.

29.6.10. נספח 8 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו אשר יצורף להצעת המציע במכרז.

29.7. דוגמת תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967.

29.8. דוגמת תצהיר על העדר הרשעות.

29.9. דוגמת אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה.

29.10. שאלות ותשובות הבהרה, אם וככל שיהיו.

29.11. כל מסמך אחר כפי שיוחלט על-ידי החברה.

תנאי סף

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

30.1. צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.

30.2. רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז החל מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", **ברחוב הארבעה 21**, קומה 6 (בניין "פלטינוס") בתל אביב יפו בין השעות 09:00 ועד ל-15:00 תמורת סך של 1,000 ₪ כולל מע"מ - שבכל מקרה לא יוחזר. הסכום ישולם לפקודת "אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ". לחלופין, ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באמצעות אתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך.

30.3. מטרת השימוש המוצעת על-ידיהם היא בהתאם למפורט בסעיפים 1 ו-2 לעיל.

30.4. בעל ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת עסק למכירת מוצרי אופנה בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.

הניסיון כאמור בסעיף קטן זה יכול להיות של המציע בעצמו או של חברת בת שלו או של חברה אחות שלו או של הבעלים שלו ו/או של בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%) או של מנכ"ל ו/או סמנכ"ל בו ו/או של מי שינהל את העסק במבנה מטעמו של המציע.

30.5. המציע מפעיל במועד האחרון להגשת הצעות במכרז חנות לממכר מותגי אופנה בשטח של לפחות 1,000 מ"ר.

המציע כאמור בסעיף קטן זה, לרבות המציע בעצמו או חברת בת שלו או חברה אחות שלו או חברה שמעל 50% ממניותיה מוחזקות על ידי בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%).

סיוך המציעים

31. החברה מבקשת להבהיר כי לא ייערך מטעמה סיוך מציעים במבנה, ובהתאם השתתפות בסיוך **איננה מהווה תנאי סף** להשתתפות במכרז.

32. מציעים המעוניינים לסייר במבנה מתבקשים ליצור קשר טלפוני עם קובי ירדני – מנהל תפעול נמל יפו, בטל': 058-5401500 או באמצעות כתובת דואר אלקטרוני: koby.y@namalyafo.co.il

33. יובהר כי לא יימסר בסיור זה כל מידע המחייב את החברה בכל צורה שהיא.

הגשת הצעות במשותף ושכירויות משנה

34. במקרה ובו מוגשת הצעה במשותף, כי אז די שאחד מיחיד המציע יעמוד בתנאי הסף שבסעיף 30.2 לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי בכל הנוגע לניסיון הנדרש בתנאי הסף 30.4 ו-30.5 לעיל לא ניתן לפצל את הניסיון הנדרש בין יחיד המציע ונדרש כי אחד מהם (לפחות) יעמוד (בעצמו) בתנאי הסף של הניסיון הקודם והפעלת חנות בשטח הנדרש, במלואו. בנוגע לתנאי הסף שבסעיף 30.1 לעיל, די שאחד מיחיד המציע יעמוד בו ובעצם השתתפות כל אחד מהמציעים במכרז זה הוא מאשר כי הערבות הינה באופן מפורש להבטחת התחייבויות כל יחיד המציע יחד ולחוד, וזאת גם אם שם הנערב על גבי הערבות יהיה רק של יחיד אחד מיחיד המציע.

35. בכפוף להוראות המכרז, מציע (או כל אחד מיחיד המציע במקרה של הצעה במשותף) שיוכה במכרז יהא רשאי להקים חברה בבעלותו שתחתום על ההסכם, ביחד עם המציע או בנפרד, בהתאם להחלטת החברה ובלבד שהמציע (או כל יחיד המציע במקרה של הצעה במשותף) יהיה בעל המניות היחיד בחברה כאמור ובלבד שהוא יערוב אישית להתחייבויות החברה, וימציא את כל המסמכים הנוגעים לחברה, והכל כמפורט במכרז. הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים ובהתאמה במקרה של הגשת הצעות במשותף.

36. החברה תדגיש כי היא לא תאפשר הפעלה של המבנה או חלקים ממנו באמצעות שוכרי משנה, למעט הפעלה של בית הקפה וזאת בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה לעניין זהות שוכר המשנה, כאשר החברה שומרת לעצמה את הזכות לסרב לאשר הפעלה באמצעות שוכר משנה מסוים לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלמציע הזוכה תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה.

על אף האמור לעיל, לאחר שלוש שנים ממועד תחילת תקופת ההתקשרות, המציע הזוכה יהיה רשאי לפנות לחברה ולבקש להפעיל יחידת מסחר אחת או יותר באמצעות שוכר משנה מטעמו, וזאת בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה לעניין זהות שוכר המשנה, כאשר החברה שומרת לעצמה את הזכות לסרב לאשר הפעלה באמצעות שוכר משנה מסוים לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלמציע הזוכה תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה.

הניסיון המקצועי

37. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף של הניסיון המקצועי הנדרש בסעיף 30.4 לעיל וניקוד האיכות בנושא הניסיון כמפורט להלן, על המציע למלא את טופס הניסיון המקצועי המצורף כחלק אחד ובלתי נפרד למסמכי המכרז, ולצרף לו המלצות. המציע גם רשאי לצרף להצעתו מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידי המציע בעבר ו/או כתבות עיתונאיות ו/או כן כל מידע אחר לשיקול דעת המציע המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו, והחברה תהיה רשאית להתחשב, בין היתר, גם במידע זה לצורך ניקוד האיכות שיוענק להצעתו כמפורט להלן. החברה תראה בניסיון של בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%) ו/או מנכ"ל המציע כניסיון של המציע לצורך עמידה בתנאי הסף המפורט בסעיף 30.4 לעיל וכן לצורך ניקוד האיכות כמפורט בסעיף 43 להלן. החברה תבהיר, שכל המציע עשה שימוש בניסיון של עובד שלו לצורך עמידה בתנאי הסף ו/או קבלת ניקוד איכות, הפסקת העסקתו של עובד זה לפני תום שלוש שנים לפחות ממועד תחילת תקופת ההתקשרות ללא הסכמת החברה מראש ובכתב תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם שיחתם בין החברה למציע הזוכה.

הגשת הצעות

38. המכרז ייערך כמכרז פומבי עם בחינה זו שלבית ובהתאם לכך, המציעים יגישו את הצעתם במספר מעטפות סגורות, האחת תסומן באופן קריא וברור "מכרז פומבי זו שלבי מס' 22/2022 - ההצעה לשלב הראשון", והיא תכיל את כל המפורט בסעיף 41 להלן (כולל תתי סעיפיו) למעט טופס הצעת המחיר, שיוגש במעטפה נפרדת (להלן - "ההצעה לשלב הראשון").

בהצעה לשלב הראשון אין לציין כל פרט הקשור להצעה הכספית.

39. הצעת המחיר תוגש במעטפה נפרדת וסגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "מכרז פומבי זו שלבי מס' 22/2022 - הצעת המחיר" ותכיל את טופס הצעת המחיר של המשתתף במכרז. המחיר המוצע על ידי המציע, יצוין על ידו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.

40. את מעטפת ההצעה לשלב הראשון וכן את מעטפת הצעת המחיר יש להכניס ביחד למעטפה נוספת סגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "מכרז פומבי זו שלבי מס' 22/2022" אשר תוכנס לתיבת המכרזים במשרדי קבוצת "אתרים", ברחוב הארבעה 21, קומה 6 (בניין "פלטינוס") בתל אביב יפו, עד לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבסעיף 1 להזמנה זו (המועד הנ"ל או כל מועד נדחה אחר שיקבע על-ידי החברה יקרא לעיל ולהלן - "המועד האחרון להגשת הצעות"). הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.

פתיחת המעטפות תערך כ- 30 דקות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז במשרדי חברת אתרים. כל המעוניין להשתתף במעמד פתיחת ההצעות נדרש להירשם מראש באמצעות כתובת מייל: sigal.y@atarim.gov.il ולקבל אישור בכתב על רישומו.

ניקוד ההצעות

השלב הראשון

41. להצעה בשלב הראשון יש לצרף את המסמכים הבאים, החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון בהצעת המציע אם לא יוגשו המסמכים כאמור:

41.1. ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו לפי המכרז בנוסח המצורף למסמכי המכרז.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין האמור בנספח הערבות הבנקאית, האמור בסעיף זה יגבר.

41.2. אישור (או העתק אישור) מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד כי המציע מנהל פנקסי חשבונות כדן על פי פקודת מס הכנסה, חוק מס ערך מוסף ועל פי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים. היה והמציע יקים חברה כאמור בסעיף 35 לעיל, הוא יידרש להמציא לחברה את האישור האמור בהתאם להנחיות שהיא תמסור לו בעניין זה.

41.3. טופס הניסיון המקצועי של המציע (כולל המלצות), שיכיל מידע מפורט על ניסיון קודם רלבנטי לשימוש המוצע (ע"ג טופס ניסיון מקצועי המצ"ב הכולל את פרטי הממליצים הרלוונטיים). המציע רשאי לצרף לטופס זה מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידי בעבר ו/או כל מידע אחר לשיקול דעתו, המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור.

41.4. תצהיר לעניין עמידת המציע בתנאי הסף בסעיף 30.5 לעיל וכן לעניין מספר החנויות שהמציע מפעיל במועד הגשת ההצעות במכרז כאמור בטבלת ניקוד האיכות בסעיף 43 להלן.

41.5. 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:

- 41.5.1. תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.
- 41.5.2. 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 בעל/י המניות הסופים בתאגיד.
- 41.5.3. שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים בתאגיד.
- 41.5.4. שמותיהם ופרטיהם של האנשים הרשאים לחתום בשמו על מסמכי המכרז וההסכם, ואישור חתימה של עו"ד/רו"ח על מסמכים אלה.
- 41.6. במקרה ומוגשת הצעה במשותף כמפורט לעיל, כי אז בנוסף לכל האמור לעיל, יש להמציא יחד עם ההצעה, תצהיר ערוך כדין כמשמעותו בפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, ובו הפרטים הנ"ל:
- 41.6.1. במידה ויחיד המציע מעוניינים כי במידה ויזכו במכרז, מי שתחתום על ההסכם עם החברה תהיה, ביחד עימם או בנפרד - תאגיד שהם יקימו לצורך כך - מי יהיו בעלי המניות/הזכויות היחידים הסופיים בתאגיד ומה יהיה אחוזי הבעלות שלהם בו וכן בכל שאר אמצעי השליטה בו.
- 41.6.2. במידה ואחד מהמציעים (או יותר) ישמשו בתפקידי ניהול בעסק שיוקם במבנה, מה יהיה תפקידו.
- במקרה שבו מדובר ביחיד מציע שהוא תאגיד, יש לצרף לגביו את כל הפרטים בסעיפים 41.5.1 ועד 41.5.4 (כולל).
- 41.7. נספח מטרת השימוש המוצע בהתאם להוראות סעיפים 1 ו-2 לעיל (נספח 5 להסכם המצורף למסמכי המכרז).
- 41.8. התוכנית הרעיונית ו/או הראשונית שתוכן על-ידי המציע ועבודות ההכנה שהוא מתכנן לבצע במבנה. בנוסף, המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו הדמיה, מצגת מחשב, דגמים, תוכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לעסק המוצע.
- 41.9. תשובות לשאלות הבהרה שתפרסם החברה (ככל שתהיינה) חתומות על ידי המציע.
- 41.10. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967.
- 41.11. תצהיר העדר הרשעות.
- 41.12. אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה.
- 41.13. העתק קבלה/ אישור תשלום על רכישת מסמכי המכרז.
- 41.14. צילום תעודות הזהות של שני הערבים שיהיו ערבים להתחייבויות הזוכה נשוא ההסכם המצורף למסמכי המכרז.
- 41.15. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע. בכל מקרה של הגשת הצעות במשותף - יידרש כל אחד מיחיד המציע לחתום על ההצעה ועל כל מסמכי המכרז.

אי צירוף איזה מן המסמכים כאמור, עלול לפסול את ההצעה.

42. הצעות המציעים במכרז זה בשלב הראשון תיבחנה ותדורגנה על-ידי ועדת המכרזים של החברה בהתאם להמלצות שהיא תקבל מהגורם המקצועי (או הגורמים המקצועיים) שימונו לצורך כך (אם וככל שתחליט למנותם).

במסגרת השלב הראשון, ייקבעו המציעים העומדים בתנאי הסף, ותיקבע קבוצת המציעים הסופית בהתאם לתנאים המפורטים להלן.

ניקוד האיכות

43. ניקוד האיכות יינתן לפי אמות המידה והמשקלות המפורטים להלן. החברה רשאית להעניק עבור כל אמת מידה ציון לפי שיקול דעתה, וזאת עד הציון המרבי הקבוע לאותה אמת מידה כדלקמן.

יובהר כי ועדת המכרזים של החברה תהא רשאית למנות ועדת ניקוד לצורך ניקוד ההצעות.

ניקוד האיכות יורכב מהקריטריונים כדלקמן:

20 נקודות (ציון מרבי)	הקונספט המוצע (ייחודיות, התאמה למתחם, עיצוב ונראות).
10 נקודות (ציון מרבי)	שעות וימי הפעילות. מובהר, כי החברה תעדיף עסק אשר פתוח 7 ימים בשבוע ובשעות פעילות רבות. לאור זאת – במידה והמציע יתחייב להפעיל את העסק 7 ימים בשבוע הוא יקבל 10 נקודות. במידה והמציע לא יתחייב להפעיל את העסק 7 ימים בשבוע הוא יקבל 0 נקודות.
10 נקודות (ציון מרבי)	מטרת השימוש המוצעת על ידי המציע כוללת הפעלת בית קפה באחת מיחידות המסחר במבנה כולל בשטח החוץ
15 נקודות (ציון מרבי)	יכולת העסקים שיופעלו במבנה למשוך קהל לקוחות, כאשר יינתן יתרון לריבוי מותגים ו/או איכותם.
25 נקודות (ציון מרבי)	מספר החנויות שהמציע מפעיל במועד הגשת ההצעות במכרז בהתאם למפורט בתצהיר מטעם המציע. 1-20 חנויות – 5 נקודות 21-30 חנויות – 10 נקודות 31-40 חנויות – 15 נקודות 40 חנויות ומעלה – 25 נקודות "המציע" לעניין קריטריון זה, לרבות חברת בת שלו או חברה אחות שלו או חברה שמעל 50% ממניותיה מוחזקות על ידי בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%). במקרה שתוגש הצעה במשותף, יש להתייחס למספר החנויות שמפעיל אחד מיחיד המציע בלבד, ולא למספר החנויות הכולל שמפעילים יחידי המציע יחדיו.
20 נקודות (ציון מרבי)	ניסיון קודם של המציע בניהול ו/או הפעלת עסקים דומים למוצע על ידו במכרז והתרשמות כללית מהמציע, מהצעתו ומהפרזנטציה

	(אם תהיה)
100 נקודות	סה"כ

44. לצורך בדיקת איכות ההצעות, החברה רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להזמין את המציעים לראיון אישי בנוגע לעסק שבכוונתם להפעיל במבנה וכן בנוגע לניסיונם וליכולתם הכלכלית (יובהר כי המציעים יידרשו להציג את העסק המוצע על ידם במסגרת הריאיון האישי כאמור לעיל).

מובהר כי אין לראות בעצם הזמנת המציעים לראיון האישי כאינדיקציה לכך שהמציעים עמדו בתנאי הסף, והחברה תהיה רשאית לבחון את עמידת המציעים בתנאי הסף לאחר הריאיון האישי ובין היתר בהסתמך על פרטים שתקבל החברה במסגרת הריאיון האישי.

45. ניקוד האיכות המזערי הכולל, לצורך כניסה לקבוצת המציעים הסופית ומעבר לשלב השני של המכרז, יעמוד על 65 נקודות (לעיל ולהלן - "ניקוד האיכות המזערי"). בכל מקרה שבו קבוצת המציעים הסופית תהא מורכבת משני מציעים כשרים בלבד, כי אז החברה תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד את ניקוד האיכות המזערי על 55 נקודות.

השלב השני (שקלול האיכות והמחיר)

46. בשלב השני, הצעות המחיר של המציעים מקבוצת המציעים הסופית (בלבד) תיפתחנה ותשוכללנה עם ניקוד האיכות שהן קיבלו בשלב הראשון. החברה תשקלל את הצעת כל מציעים באופן הבא: 50% לאיכות ההצעה, ו-50% להצעת המחיר. החברה תנקד את האיכות של כל אחת מההצעות באופן יחסי לציון המכסימאלי, ותיתן להצעת המחיר הגבוהה ביותר (בנוגע לסעיף "הצעת המחיר") את ניקוד המקסימום (50%) ולשאר ההצעות ניקוד מופחת באופן יחסי להצעה שקיבלה את הציון המקסימאלי כאמור.

בדיקה מקדימה של הערבות בנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז

47. על מנת למנוע מצבים שבהם תאלץ החברה לפסול הצעות בשל פגמים בערבות הבנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז כמפורט בסעיף 41.1 לעיל (להלן - "הערבות הבנקאית"), רשאים (אך לא חייבים) כל אחד מהמציעים להציג לאישורה מראש של החברה את נוסח הערבות הבנקאית.

48. מציעים המעוניינים להעביר לעיון מראש של החברה את הערבות הבנקאית, רשאים לעשות כן לכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il, לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה בעמ' 1 להזמנה זו.

49. ויודגש, האפשרות להגיש לאישורה מראש של החברה את הערבות הבנקאית איננה מחליף את החובה לצרף את הערבות הבנקאית להצעת המציע במסגרת המכרז, אלא אך ורק באה להקל על המציעים ולמנוע מצב שבו בשל פגמים בערבות הבנקאית תיפסל הצעתם.

50. פניות אשר יתקבלו לאחר המועד כאמור לא תטופלנה.

אישור התקשרות החברה עם המציע הזוכה על ידי מועצת עיריית תל אביב יפו

51. בתום הליך הבדיקה כמפורט לעיל תמליץ ועדת המכרזים של החברה בפני מועצת העיר, על ההצעה הזוכה במכרז. בהתאם לאמור זכייתו בפועל של המציע הזוכה במכרז ובהתאם התקשרותה בפועל של החברה עמו בהסכם השימוש, כפופה לאישור מועצת העיר.

52. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העיר את המלצת ועדת המכרזים כאמור לעיל של הזוכה במכרז, תבוטל החלטת ועדת המכרזים, בדבר המלצת על זכיית הזוכה, ובהתאם ייראו בכך החלטה של החברה לא לקבל את הצעת המציע הזוכה.

בעצם השתתפותם במכרז זה מוותרים מראש כל אחד מהמציעים ובכלל זאת הזוכה על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג)

בקשר להחלטה מועצת העירייה כאמור לעיל כנגד החברה ו/או מי מטעמה ו/או העירייה ו/או מי מטעמה.

שונות

53. הצעה המוגשת במסגרת מכרז זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. 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.
54. שאלות הבהרה בקשר לתנאי מכרז זה, לרבות שאלות בדבר אי בהירויות ו/או סתירות ו/או אי התאמות כלשהן בין מסמכי המכרז השונים ו/או בין הוראות שונות מהוראותיהם ו/או כל אי התאמה ו/או פגם אחר בהם, ניתן להעביר לגבי סיגל יונה בכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו. שאלות הבהרה שיועברו למשרדי החברה בעל-פה ו/או לאחר המועד הנ"ל לא יחייבו את החברה בתשובה, ולא יגרעו מהתחייבויותיו של מוסר השאלות לפי תנאי מכרז זה. מובהר בזה כי ההחלטה אם להשיב לשאלות הבהרה שנמסרו לה בעל-פה או באיחור נתונה לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החברה, והמשתתפים במכרז זה מוותרים על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר לכך.
55. החברה תשיב בכתב לשאלות ההבהרה שיתקבלו אצלה במועד, ותעביר את תשובותיה (לרבות השאלות הרלבנטיות) לכל מי שרכש את מסמכי המכרז.
56. מובהר בזה כי הפרשנות המחייבת והסופית לגבי עניינים שהועלו על-ידי משתתפים כאמור לעיל תיקבע על-ידי החברה ולפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי אך ורק התשובות בכתב שתשלחנה על-ידי החברה כאמור מחייבות לעניין מכרז זה, וכי על המציעים לצרף את התשובות, כשהן חתומות על-ידיהם, להצעתם.
57. עוד מובהר בזה כי מציע שלא יגיש להחברה שאלת הבהרה במועד המפורט לעיל, יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה בדבר אי בהירות ו/או סתירה ו/או אי התאמה שנמצאו, לטענתו, במסמכי המכרז.
58. 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 לא תהיינה כל טענות או תביעות בקשר לאמור לעיל.
59. מציע שהצעתו נתקבלה וסרב לחתום על ההסכם המצורף, תוך שבעה 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 הערבות הבנקאית, כפיצוי בגין הפרת התחייבות המציע וזאת מבלי לגרוע מכל זכות תביעה של החברה בגין הנזק שנגרם לה, וללא צורך בהוכחת הנזק.
60. במקרה שסרב מציע שהצעתו נתקבלה לחתום על ההסכם או במקרה שבו בתקופה של 6 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 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 של החברה.

61. כל 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 ייחשבו כאילו לא נוספו, או שהם עלולים לגרום לפסילת ההצעה, והכל לפי שיקול דעתה המוחלט של החברה. למען הסר כל ספק, החברה תבהיר כי במידה ונערכו שינויים בנספח/י הביטוח שהם חלק מההסכם המצורף למסמכי המכרז, החברה תתעלם משינויים אלה ולא תראה בהם כטעם לפסילת ההצעה.
62. החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון כלל בהצעות שלא הוגשו בהתאם למסמכי המכרז.
63. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפנות למי מהמציעים, בכל עת, הכל על פי שיקול דעתה המלא והבלעדי, בבקשה לקבלת הבהרות ו/או לביצוע השלמת מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהצעתם, לרבות בקשר עם תנאי הסף ו/או בקשר עם ניסיונם ו/או בקשר עם ההצעה הכספית, ובכלל האמור, בקשר עם כל טעות חישובית או אחרת ו/או השמטה ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או ליקוי ו/או פגם, מכל מין וסוג שהם ומכל סיבה שהיא שנתגלו באיזה מהמענים האמורים (לרבות בנסיבות בהן נגרמה בשל רשלנות או לחלופין, בידיעתו המכוונת של המציע), והכל מבלי לגרוע משאר הזכויות המוקנות לחברה בהתאם לשאר ההוראות הנקובות במסמכי המכרז ובהוראות הדין.
- המציעים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי הם מודעים ומסכימים לסמכויות החברה כפי שהן נקובות בסעיף זה לעיל, והם מוותרים בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר, וכן יהיו מנועים ומושתקים מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהן, בהקשר עם הפעלת סמכויותיה של החברה ו/או כתוצאה מהשלכותיה של הפעלת סמכות כאמור.
64. מובהר בזה כי מסמכי המכרז, לרבות ההצעות שתוגשנה על-ידי המשתתפים במכרז זה והמסמכים המצורפים להן, הם רכושה של החברה שתהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, והמשתתפים במכרז זה אינם רשאים לעשות בהם שימוש, מכל מין וסוג שהוא, מלבד שימוש לצורך הגשת הצעתם בהתאם לתנאי המכרז.
65. 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.
- 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.
66. החברה תאפשר למציעים שלא זכו במכרז, לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה. מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים (להלן - חלקים סודיים), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים לאחר סיום המכרז ינהג כדלקמן:
- 66.1 יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים באופן ברור וחד – משמעי.
- 66.2 יסמן את החלקים הסודיים.
- 66.3 מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה לעיון מציעים אחרים, אם יוכרז כזוכה במכרז.

- 66.4. סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווה הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.
- 66.5. החליטה החברה לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת הזוכה שהזוכה הגדירם כסודיים, תיתן על כך החברה התראה לזוכה, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן בהתאם לשיקול דעתה.
- 66.6. החליטה החברה לדחות את ההשגה, תודיע על כך לזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.
67. החברה מבקשת להדגיש כי שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של החברה בלבד. בכל מקרה פירוט ניסיונו של המציע, כנדרש בתנאי מכרז זה - לא יחשב כחלק סודי.
68. למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחת.
69. הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין בעיר תל-אביב.

בכבוד רב,

אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות
בתי"א-יפו בע"מ

הצעה לשלב הראשון (במעטפה נפרדת)

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר _____

כתובת: _____

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר _____

כתובת: _____

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר _____

כתובת: _____

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר _____

כתובת: _____

לכבוד
אתרים בחוף ת"א - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
רח' הארבעה 21
תל-אביב-יפו

א.ג.נ.,

הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 22/2022 - הצעה לשלב הראשון

בתשובה להזמנתכם להשתתף במכרז זה הננו להודיעכם כדלקמן:

1. אנו מעוניינים לקבל את הזכות להפעיל ולנהל את המבנה במתחם כהגדרת מונחים אילו במסמכי המכרז שבנדון (להלן - "המכרז" ו-"המבנה") כמוסבר במסמכי המכרז ובהסכם ובהתאם לכל תנאיהם.
2. עיינו בכל מסמכי המכרז, כולל ההסכם, ההזמנה וכל נספחיהם, הבנו את תוכנם והם מקובלים עלינו. כמו כן, ביקרנו ובדקנו את המבנה ואת המתחם, וקיבלנו את כל ההסברים והמידע שביקשנו לקבל. אנו מאשרים כי אנו מכירים את כל הכרוך בניהול והפעלת המבנה ובביצוע התחייבויותינו לפי ההסכם ונספחיו, וכן כי כל הפרטים והמידע הכרוכים בכך לרבות במצבו של המבנה, נלקחו על-ידינו בחשבון, ואנו מונעים מעצמנו מראש כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפי אוצר מפעלי ים ו/או מי מטעמה.
3. אנו מאשרים ומצהירים כי אנו עומדים בתנאי הסף שנקבעו במכרז זה וכי השימוש שאנחנו מציעים למבנה הוא השימוש המותר בהתאם למפורט בסעיף 1 להזמנה להציע הצעות.

4. הננו מצרפים את כל מסמכי המכרז ויתר המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה להציע הצעות למכרז, לרבות הערבות הבנקאית, נספח מטרת השימוש והתוכנית הראשונית ו/או הרעיונית של העסק המוצע ועבודות ההכנה המתוכננות על ידינו במבנה, כמפורט במסמכי המכרז, ומתחייבים בחתימתנו להלן לקיים את כל תנאי המכרז על כל מסמכיו ונספחיו.
5. אנו מגישים את הצעתנו זו מבלי שערכנו תיאום כלשהו, במישרין או בעקיפין, באופן מלא או חלקי, עם המשתתפים האחרים במכרז זה לגבי איזה מן הפרטים המפורטים בו ואשר מוצעים על-ידינו.
6. אם וכאשר נוכרז כזוכה במכרז זה, הננו מתחייבים לחתום על ההסכם כהגדרתו במסמכי המכרז וכל נספחיו ולהפקיד בידיכם למשך תקופת ההתקשרות לפי ההסכם הנ"ל ערבות בנקאית בהתאם להוראות שנקבעו שם וכפי שתורו לנו, וזאת בתוך לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד פנייתכם אלינו בעניין זה או בכל מועד אחר כפי שייקבע על ידיכם.
7. אנו מורים בזה לכם, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא, להציג את הערבות הבנקאית המצורפת על-ידינו למסמכי מכרז זה (להלן - "הערבות"), לפירעון בפני הבנק מוציא הערבות, אם לא נמלא אחר איזו מהתחייבויותינו כלפיכם לפי תנאי מכרז זה לרבות (אך לא רק) חזרתנו מהצעתנו במכרז ו/או הימנעותנו מחתימה על ההסכם והנספחים המצורפים לו ו/או הימנעותנו מהחזרתם אליכם במועד ו/או הימנעותנו ממסירת כל המסמכים והבטוחות הנדרשים על-פי ההסכם במועד האמור לעיל ו/או כל הפרה אחרת.
- בעצם השתתפותנו במכרז זה אנו מאשרים כי הערבות הינה באופן מפורש להבטחת התחייבויות כל יחיד המציע יחד ולחוד, וזאת גם אם שם הנערב על גבי הערבות יהיה רק של יחיד אחד ממציעי המציע.
8. כל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או ההשקעות ו/או העמלות ו/או האגרות הנובעים ו/או הנדרשים לצורך השתתפותנו במכרז חלים עלינו ורק עלינו, ואתם לא תישאו בכל חבות ו/או התחייבות ו/או הוצאה בקשר להשתתפותנו במכרז ו/או ההכנות הנדרשות לצורך השתתפות כאמור.
9. נמסור לכם מסמכים נוספים ו/או פרטים ו/או הבהרות הנדרשים לכם לצורך ניהול הליכי המכרז, במידה ונתבקש לכך על-ידיכם לאחר מועד הגשת הצעתנו זו ובטרם ההכרזה על הזוכה במכרז זה על-ידיכם. אנו מוותרים בזה ויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לנו כלפיכם בקשר עם פנייה (או אי-פנייה) דומה שתבוצע על-ידיכם למי מהמשתתפים במכרז זה.
10. אנו מסכימים כי עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, הנכם רשאים לתקן ו/או לשנות את תנאיו, כולם או חלקם. תנאי המכרז הסופיים יקבעו על-ידיכם ולפי שיקול דעתכם הבלעדי, והם (ורק הם) יחייבו אתכם ואותנו.
11. כל המידע הנמסר על-ידינו במסגרת הצעתנו זו הינו שלם, מדויק ומשקף את האמת ואותה בלבד.
12. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה לתקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, ומכל מועד נדחה להגשת הצעות כאמור.

ולראיה באנו על החתום באמצעות מורשי חתימה, היום: (תאריך):

חותמת + חתימה

חותמת + חתימה

חותמת + חתימה

אישור חתימות המציע

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מאשר את חתימתה של
ח"פ/אחר על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה הי"ה
ת"ז ו-..... ת"ז אשר חתמו
על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום

.....
עו"ד

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מאשר את חתימתה של
ח"פ/אחר על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה הי"ה
ת"ז ו-..... ת"ז אשר חתמו
על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום

.....
עו"ד

טופס הצעת מחיר (יש לשים במעטפה נפרדת)

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר _____

כתובת: _____

לכבוד
אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
רחוב הארבעה 21
תל-אביב-יפו

א.ג.נ.,

הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 22/2022 - הצעת המחיר

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

אנו מציעים לשלם עבור כל שנה משנות ההסכם דמי שימוש **שנתיים** עבור ניהול והפעלת העסק מהמבנה
(השטח המקורה בלבד) בסך של בתוספת מע"מ כדין **לשנה**.

(במילים שקלים חדשים) **בתוספת מע"מ כדין**
לכל שנה.

ידוע לנו כי ככל ונפעיל בית קפה באחת מהיחידות המסחריות במבנה, אזי לסכום הנ"ל **יתווספו** דמי שימוש
חודשיים קבועים בגין השימוש בשטח החוץ הצמוד למבנה בסך של 28 ₪ בתוספת מע"מ לכל 1 מ"ר,
כמפורט בהסכם.

או

סך השווה ל- 6% ממחזור המכירות השנתי המצרפי של כלל היחידות המסחריות אותם נפעיל במבנה לרבות
מחזור המכירות השנתי של בית הקפה ככל שרלבנטי (כהגדרת מונחים אילו במכרז), לפי הגבוה מביניהם.

דמי השימוש בגין השטח המקורה ושטח החוץ יהיו צמודים לעליות (ולעליות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו
בהסכם.

במקרה של אי התאמה בין המחיר המוצע בספרות והמחיר המוצע במילים, המחיר הגבוה יותר הוא
שיקבע.

ולראיה באנו על החתום באמצעות מורשי חתימה, היום: (תאריך):

חותמת + חתימה

אישור חתימות המציע

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מאשר את חתימתה של ח"פ/אחר
..... על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה הי"ה ת"ז
ו-..... ת"ז אשר חתמו על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום:

..... עו"ד

נוסח ערבות למכרז מס' 22/2022

לכבוד
אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ
רחוב הארבעה 21
תל-אביב-יפו

א.ג.ג, תאריך:

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 50,000 ₪ (ובמילים: חמישים אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר למכרז מס' 22/2022 להשכרת חלק ממבנה מס' 2 בנמל יפו.
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש מרץ 2022 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 יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמישה עשר ימים מתאריך קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, 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.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 30 בדצמבר 2022 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
4. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס או מברק ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה. בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל, ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהיא.

בכבוד רב,

בנק בע"מ
סניף (מס'

טופס ניסיון מקצועי - מכרז פומבי דו שלבי 22/2022

(במקרה שמוגשת הצעה במשותף, יש לצרף טופס זה לכל אחד מיחיד המציע בנפרד)

שם ומקום העסק	סוג העסק	ניסיון מוכח לרבות ציון שנות הפעלה בכל אחד מהעסקים	תפקיד שביצעת/נו בעסק	אנשי קשר וממליצים כולל מס' טלפון	
				שם	טלפון
שם	מקום				

*יש לצרף המלצות ככל שקיימות וכל מסמך אחר המעיד על הניסיון כאמור

**תצהיר עמידה בתנאי סף נשוא סעיף 30.5 להזמנה להציע הצעות
ולעניין ניקוד האיכות בסעיף 43 להזמנה להציע הצעות**

אנו, הח"מ, ח"פ, שהיא המציעה במכרז פומבי דו שלבי מס' 22/2022 (להלן - "המציע" ו-"המכרז" בהתאמה) וכן בעלי השליטה במציע (כהגדרת מונח זה בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981) ה"ה ת"ז (להלן - "בעלי השליטה") לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר אמת, וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים לכך בחוק, מצהירים בזאת בכתב, כדלקמן:

1. תנאי סף נשוא סעיף 30.5 להזמנה להציע הצעות:

המציע* מפעיל במועד האחרון להגשת הצעות במכרז חנות לממכר מותגי/י אופנה בשטח של לפחות 1,000 מ"ר.

שם החנות: _____ מיקום החנות: _____

* בהתאם למסמך ההזמנה להציע הצעות, "המציע" לעניין תנאי סף זה - לרבות המציע בעצמו או חברת בת שלו או חברה אחות שלו או חברה שמעל 50% ממניותיה מוחזקות על ידי בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%).

ככל שהמציע אינו מפעיל בעצמו את החנות אלא באמצעות חברת בת שלו או חברה אחות שלו או חברה שמעל 50% ממניותיה מוחזקות על ידי בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%), יש לפרט להלן את זהות החברה שמפעילה את החנות (שם החברה + ח.פ.) ואת הקשר בינה לבין המציע במכרז:

2. ניקוד האיכות בסעיף 43 להזמנה להציע הצעות:

מספר החנויות שהמציע** מפעיל במועד הגשת הצעות במכרז הינו: _____ חנויות.

יש לצרף לתצהיר רשימה של החנויות.

** "המציע" לעניין זה, לרבות חברת בת שלו או חברה אחות שלו או חברה שמעל 50% ממניותיה מוחזקות על ידי בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%). במקרה שתוגש הצעה במשותף, יש להתייחס למספר החנויות שמפעיל אחד מיחיד המציע בלבד, ולא למספר החנויות הכולל שמפעילים יחיד המציע יחדיו.

אנו מצהירים כי זהו שמנו, וחתימתנו, ותוכן תצהירנו זה אמת.

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע
-------	---------------------------	--------------------

תאריך	שם מלא של בעלי השליטה	חתימת בעלי השליטה
-------	-----------------------	-------------------

אישור חתימות

אני הח"מ, עו"ד מ"ר, מאשר בזאת כי ביום התייצבו
בפניי
ת"ז ולאחר שהזרתי
אותם כי עליהם לומר אמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים לכך בחוק,
אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל, וחתמו עליה בפניי. כמו כן, אני הח"מ מאשר תצהיר זה
נחתם על-ידי המציע באמצעות מורשי החתימה שלו. ה"ה
ת"ז ו-
ת"ז , ובהתאם להחלטה בת-תוקף שהמציע קיבל ובהתאם
למסמכי ההתאגדות של המציע.

....., עו"ד

הסכם מס' 2022/.....

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום בחודש 2022

בין:

אתרים בחוף תל-אביב אתרים לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ, ח"פ 520028721

מרחוב הארבעה 21, בתל-אביב

(שתיקרא להלן - "החברה" או "המשכיר" או "אתרים")

מצד אחד

לבין:

..... ח.פ.

מרחוב

(שיקראו להלן - "המפעיל")

מצד שני

הגדרות

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

"התשריט" - תרשים אשר בו תיאור מפורט של המבנה האמור בהסכם אשר מצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו כנספח 1 שלו.

"המתחם" - השטח הידוע כמתחם נמל יפו.

"המבנה" - נכס JP13 במבנה מס' 2 הכולל שטח מקורה של כ-1,330 מ"ר וכן שטח חוץ צמוד בשטח של כ-125 מ"ר, הכל כמפורט בתשריט.

ככל שהמפעיל יפעיל בית קפה באחת מיחידות המסחר במבנה, הוא יהיה רשאי לעשות שימוש בשטח החוץ הצמוד למבנה אך ורק למטרת הצבת שולחנות וכסאות עבור לקוחות בית הקפה ובכפוף לאישור החברה ולקבלת היתרים מתאימים מעיריית ת"א. נוכח האמור, המפעיל לא יהיה רשאי לעשות שימוש בשטח החוץ הצמוד למבנה למטרת מסחר קמעונאי ו/או לכל מטרה אחרת שאינה הצבת שולחנות וכסאות עבור בית הקפה.

"מטרת העסק" - השימוש המותר למפעיל בעסק כהגדרתו להלן וכמפורט בנספח מטרת השימוש שצורף להצעת המפעיל (להלן - "נספח מטרת השימוש") הינו בנספח 5 להסכם זה. המפעיל לא יהיה רשאי לשנות את מטרת העסק, גם לא לאחד מהשימושים האחרים שהותרו למבנה במסמכי המכרז, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

"העסק" - הפעלת המבנה לצורך מטרת העסק, וזאת בהתאם לאמור בהסכם זה ובהתאם לתנאים שיקבעו ברישיון העסק שיתקבל מעיריית תל-אביב-יפו ובכל היתר ו/או רישיון רלבנטי אחר כפי שיהיו 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 והשאלה, 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 מרץ 2022 שפורסם ביום 15.4.2022 או במועד סמוך לכך.

"ריבית מרבית" - כל תשלום החל על המפעיל לפי הסכם זה שיבוצע לאחר המועד שנקבע בהסכם זה לתשלום, יחייב את המפעיל גם בתשלום ריבית בשיעור פריים + 8% לשנה, שתצטרף לקרן בתום כל חודש קלנדארי, ותגיע לחברה ללא צורך בהוכחת נזק.

"העירייה" - עיריית תל-אביב-יפו.

הואיל והחברה היא בעלת הזכויות במבנה.

והואיל ובמסגרת מטרותיה, החברה מעוניינת בפיתוח והפעלה של מבנים שבבעלותה ובניהולה ובהפעלתם, ובין היתר, היא ערכה מכרז פומבי דו שלבי מס' 22/2022 למתן רשות לשימוש במבנה לשם הפעלת העסק (לעיל ולהלן - "המכרז").

והואיל והמפעיל השתתף במכרז והצעתו זכתה במכרז.

והואיל והמפעיל מעוניין לקבל מהחברה רשות לשימוש במבנה כהגדרתו לעיל והוא מתחייב להפעיל בו ומתוכו את העסק כהגדרתו לעיל, ורק אותו והכל כמפורט בהסכם זה.

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

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. תוקף המבוא, כותרות הסעיפים ונספחי ההסכם

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

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

נספחי ההסכם המהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו הם כדלקמן:

- 1.1 נספח 1 - התשריט.
- 1.2 נספח 2 - אישור קיום ביטוחים לעבודות.
- 1.3 נספח 2א - אישור קיום ביטוחי קבע.
- 1.4 נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.
- 1.5 נספח 4 - הצעת המפעיל במכרז.
- 1.6 נספח 5 - נספח מטרת השימוש.
- 1.7 נספח 6 - נוהל הוראות התנהגות ותפעוליות בנמל יפו
- 1.8 נספח 6א' - אמנה חברתית.
- 1.9 נספח 6ב' - נספח אנרגיה וסביבה.

- 1.10 נספח 7 - נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בשטחי החברה.
- 1.11 נספח 8 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו כפי שצורף על ידי המפעיל למכרז.

2. מהות הזכות

- 2.1 החברה מעניקה בזה למפעיל זכות שימוש במבנה בלבד והכל לשם הפעלת העסק למטרת העסק בלבד (ולא לכל שימוש אחר) על פי הוראות הסכם זה והדין החל ולמשך תקופת השימוש בהגדרתה להלן.
- ידוע למפעיל כי החברה לא תאפשר הפעלה של המבנה או חלקים ממנו באמצעות שוכרי משנה, למעט הפעלה של בית הקפה וזאת בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה לעניין זהות שוכר המשנה, כאשר החברה שומרת לעצמה את הזכות לסרב לאשר הפעלה באמצעות שוכר משנה מסוים לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלמפעיל תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה.
- על אף האמור לעיל, לאחר שלוש שנים ממועד תחילת תקופת ההתקשרות, המפעיל יהיה רשאי לפנות לחברה ולבקש להפעיל יחידת מסחר אחת או יותר באמצעות שוכר משנה מטעמו, וזאת בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה לעניין זהות שוכר המשנה, כאשר החברה שומרת לעצמה את הזכות לסרב לאשר הפעלה באמצעות שוכר משנה מסוים לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלמפעיל תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה.
- 2.2 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.
- 2.3 אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות בין הצדדים ואין בו כדי להקנות זכויות לצד שלישי כלשהו שאינו נזכר בו, וכן אין בהסכם זה כדי לגרוע או לפגוע באיזו חובה או התחייבות של צד שלישי כלשהו.
- 2.4 המפעיל אינו רשאי לעשות שימוש במבנה לצורך משרדים אלא אם מדובר בשימוש משני ונלווה לעסק אשר אושר מראש על ידי החברה.
- 2.5 מוסכם במפורש כי המפעיל יהיה רשאי להפעיל את המבנה למטרת העסק שאושרה כמפורט בנספח 5 להסכם זה בלבד.
- ככל שבמהלך תקופת ההתקשרות המפעיל יבקש להחליף את המותג באחת מהיחידות המסחריות במבנה, הוא יהיה רשאי לעשות כן רק לאחר קבלת אישור מראש בכתב מטעם החברה, ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 2.6 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. במידה והמפעיל יבקש לעשות שימוש במבנה לשימוש שאינו במסגרת, 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.
- 2.7 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 לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת העסק ובכלל זה היתר לשימוש חורג (החברה מבהירה כי למיטב ידיעתה המפעיל יידרש להוצאת היתר לשימוש חורג לצורך הפעלת העסק במבנה), תחול במלואה על המפעיל ובכלל זאת האחריות לנקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות. החברה תסייע כמיטב יכולתה על מנת שהמפעיל יקבל היתר לשימוש חורג, ככל שאכן יידרש.

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.

במקרה של הטלת היטל בגין שימוש חורג (אם יהיה דרוש) כאמור תישא החברה במלוא ההיטל שיוטל על המפעיל (אם וככל שיוטל) בשל כך.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי ככל שהמפעיל יהיה מעוניין להפעיל את המבנה כחנות רב מותגית אחת, ללא חלוקה פנימית ליחידות מסחר משניות בהתאם לדרישות המכרז, הוא יהיה רשאי לעשות כן בכפוף לקבלת היתר שימוש חורג ו/או כל אישור או היתר נדרש אחר מטעם הרשויות המוסמכות, ויחולו לעניין זה ההוראות שלעיל בשינויים המתויבים ובהתאמה. למען הסר ספק, החברה לא בדקה ולא ביררה האם ניתן להפעיל את המבנה כחנות אחת, ללא חלוקה ליחידות מסחר משניות, והאחריות המלאה והבלעדית בעניין זה תחול על המפעיל.

2.8 מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, המפעיל מתחייב כי השימוש שלו במבנה יהא בהתאם לנוהל הוראות התנהגות ותפעוליות בנמל שבתוקף וכן בהתאם לאמנה החברתית, כפי שנקבע על-ידי החברה, כאשר הנוסח המעודכן שלהם מצורף כנספח 6 להסכם זה. מובהר למען הסר כל ספק, כי החברה רשאית לעדכן את נוהל הוראות ההתנהגות וההוראות התפעוליות בנמל וכן את האמנה החברתית לפי שיקול דעתה הבלעדי.

2.9 המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב מפורשות כי מלבד זכות השימוש המפורטת והמוגדרת בהסכם זה, לא תהיה לו כל זכות שאינה מצוינת במפורש בהסכם זה.

2.10 אתרים שומרת לעצמה את הזכות למסור את ניהול המתחם ו/או חלק ממנו לחברת ניהול שתיבחר על ידה (להלן - "חברת הניהול"). במידה ותממש אתרים את זכותה לנהל את המתחם באמצעות חברת ניהול, מתחייב המפעיל כדלקמן:

2.10.1 לחתום עם חברת הניהול על הסכם ניהול בנוסח כפי שימסר לו באותה עת. לחלופין, אתרים תהיה רשאית לדרוש מהמפעיל לחתום על הסכם ניהול עם אתרים בנוסח כפי שיימסר למפעיל.

2.10.2 למלא אחר כל הוראה של אתרים ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בנוגע לדרך ההתנהגות וההתנהלות במתחם.

2.10.3 מוסכם כי אתרים תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כי חלק מדמי השימוש ישולמו לאתרים ו/או לחברת הניהול במישרין בגין דמי ניהול בהתאם לתעריף שיקבע ע"י אתרים. מובהר כי בכל מקרה המפעיל לא יידרש להוסיף ולשלם סכום כלשהו בגין דמי ניהול בנוסף לדמי השימוש כמפורט בהסכם זה להלן.

3. התחייבויות והצהרות המפעיל

המפעיל מתחייב, מצהיר ומאשר כי:

- 3.1 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.
- 3.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי המפעיל מתחייב להציג באופן מיידי בפני החברה אישור הגשת בקשה לקבלת רישיון עסק למחלקת רישוי עסקים של העירייה.
- 3.3 כי המבנה נמסר לו במצבו כפי שהוא (AS IS), וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5 להלן.
- 3.4 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.
- 3.4 כי 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 ואישור חיבור המבנה לגז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש להמציא לחברה את האישורים המפורטים להלן: בתקיפות המפורטת להלן:
- 3.4.1 אישור בודק חשמל לנכס ובדיקת הארקה אחת לשנה.
- 3.4.2 בדיקה טרמוגפית לתשתית החשמל אחת ל 5 שנים.
- 3.4.3 אישור כיבוי אש שנתי.
- 3.4.4 אישור שאיבת בורות שומן מחברה מורשית אחת לחצי שנתי כולל פינוי לאתר מורשה על-ידי המשרד לאיכות הסביבה (ככל וקיימים בורות שומן במבנה)
- 3.4.5 אישור הטמנת שומן באתר מורשה (תואם אישור השאיבה) אחת לחצי שנה.
- 3.4.6 אישור תקינות מערכת הגז (ככל וקיימת במבנה) - אחת לשנה.
- 3.4.7 אישור תקינות המנדפים במבנה (ככל וקיימים במבנה) - אחת לחצי שנה.
- 3.5 כי המבנה הינו נכס פנוי כהגדרתו בחוקי הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן - "חוק הגנת הדייר").
- 3.6 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.
- 3.7 כי הוא בעל כל האמצעים, כח האדם המתאים, הניסיון, הידע, הכלים, הציוד והמומחיות לצורך הפעלת העסק.
- 3.8 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 בנייה ו/או כל עבודה אחרת בנמל ו/או בסביבת המבנה ו/או בחזיתות המבנה ו/או בחלק מהם לפי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי, לרבות עבודות הריסה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או שיקום של המתחם ו/או חלק ממנו ו/או תשתיות שלו ו/או של חזיתות המבנה ו/או של יחידות השכרה הסמוכות למבנה בלי שום הגבלה לסוג העבודות או למשך ביצוען ו/או למועד תחילתן ו/או סיומן (להלן בסעיף קטן זה - "העבודות").
- בחתימתו על הסכם זה המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי בתקופת ביצוע העבודות, קיימת אפשרות ממשית שתיגרם לו אי נוחות ו/או הפרעה ו/או פגיעה ו/או נזק ו/או ירידה ברווחים מהעסק שהוא יפעיל במבנה 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 תגורמנה למפעיל לנזק ו/או הפרעה ו/או הפסד רווחים ו/או אי נוחות ו/או פגיעה בהפעלת העסק במבנה במהלך ביצוע העבודות.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהחברה תהיה רשאית לבצע כל שינוי או תוספת במתחם מעת לעת, לבנות שטחים נוספים, לשפץ, ליצור הצמדות מכל מין וסוג, להעניק לאחרים זכויות מכל מין וסוג שהוא בשטחים אחרים ובשטחים הציבוריים לכל אדם ולכל מטרה לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות קיום פעילות או אירועי חוץ ו/או ירידים בשטח הפתוח ו/או הציבורי במתחם.

החברה תהא רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של המפעיל, לבצע כל שינוי או תוספת במבנה (למעט במושכר), לפי שיקול דעתה הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השימוש והן במהלכה, לרבות אך לא רק, תוספת או הפחתת שטחים או אגפים במבנה, הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים ובמעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי אחר במבנה או בתוכניות במבנה.

החברה תהיה רשאית, ללא כל צורך בהסכמת המפעיל, להעביר דרך המושכר ולהתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה ככל שיידרש, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אויר, צינורות מים, כבלים וחוטי חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיוצא"ב, בין שהם משרתים את המפעיל ו/או את המושכר ו/או את המבנה ובין אם לאו. המפעיל מתחייב לאפשר לחברה ו/או לכל מי מטעמה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך, ובלבד שהעבודות יעשו בתאום של 24 שעות מראש, ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת למפעיל. בתום ביצוע העבודות על ידי החברה, היא תחזיר את המצב לקדמותו ותתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות.

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:

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

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

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

3.8.3 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 ודמי ניהול (ומהם בלבד) לצורך תקופת התארגנות לחזרה למבנה.

יובהר כי ההחלטה אם ליתן פטור נוסף מתשלום דמי השימוש ודמי ניהול כאמור בסעיף 3.8.3 זה, ולאיזה פרק זמן יש ליתן אותו, תהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

מובהר ומוסכם במפורש, כי הסעדים המוקנים בסעיף 3.8 זה לעיל, 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.

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

3.9 לנקוט, 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, אישור יועץ נגישות המאשר כי העסק המופעל מהמבנה עומד בחוק הנגישות וכן תוכנית בטיחות מאושרת על-ידי יועץ בטיחות.

מבלי לגרוע מן האמור 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 תוכנית 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 10,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש (או חלק ממנו) שבו ההפרה כאמור לא תוקנה. 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.

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

3.10 בניהול המבנה והעסק, יקיים ויכבד המפעיל כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם המנהל.

3.11 לא להעסיק בעסק עובדים זרים אלא בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התשי"ט-1959, התקנות והצווים שמכוחו ובהתאם לכל דין ו/או הנחייה אחרים בעניין זה.

3.12 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.

3.13 כי ידוע לו שהחברה רשאית לדרוש ממנו החלפת עובדים אשר התנהלותם הפריעה למהלך העסקים הרגיל של המתחם, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בטרם תדרוש את החלפת העובדים כאמור תיתן החברה התראה קודמת למפעיל ותאפשר לאותו עובד להסדיר את התנהלותו, היה והעובד לא ייעשה כן, יהיה מחויב המפעיל לפעול באופן מידי לביצוע הוראות החברה בעניין זה וכל ההוצאות והתוצאות של החלפת העובד או העובדים כאמור יחולו במלואן על המפעיל.

3.14 כי ידוע לו שבמידה ויורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה ו/או אשר התרחשה במבנה תהא רשאית (אך לא חייבת) החברה להודיע על ביטולו של הסכם זה.

בהתאם לאמור מתחייב המפעיל להודיע לחברה באופן מיידי וללא דיחוי, במקרה שבו יורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה ו/או התרחשה במבנה.

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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי חלף 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.

הודעה כאמור תינתן על ידי המפעיל בתוך 7 ימי עסקים מפנייתו של החברה.

במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, מתחייב המפעיל לפנות את המבנה בתוך 30 יום ממועד ההודעה כאמור, ולהחזירו לחזקת החברה בהתאם להוראות הסכם זה.

בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר המפעיל מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין /או סוג) /או תביעה (מכל מין /או סוג) /או דרישה (מכל מין /או סוג) כנגד החברה הקשורה במישרין /או בעקיפין לביטול ההסכם בנסיבות המתוארות לעיל.

3.15 לנהל את העסק ע"פ 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.

3.16 כי עובדיו יהיו נקיים, מסודרים ולבושים בתלבושת הולמת, המאפשרת את זיהויים על-ידי הציבור, וכי הם יודרכו על-ידיו במתן שרות אדיב ויעיל ללקוחות, כאמור בנספח האמנה החברתית (נספח 6).

3.17 להתקין בעסק על אחריותו ועל חשבונו 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 לשמור על רכוש שהמפעיל יציב או שיהיה במבנה.

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

3.19 כי ידוע לו שלמרות שבעת החתימה על הסכם זה קיימים חניונים מוסדרים בסביבת המבנה, כי מצב זה יכול להשתנות, וכי החברה ו/או העירייה רשאית 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.

3.20 כי ידוע לו שהחברה עורכת מפעם לפעם אירועים רבי משתתפים לקהל הרחב בתחומי המתחם, ובמקרה כאמור הוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה במהלך האירועים.

3.21 המפעיל מתחייב לנהל את עסקו במבנה ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר ורציף, לכל הפחות בשעות הפעילות המפורטות להלן וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה ההולמת מתחמי בילוי ו/או קניות מודרניים ויוקרתיים דומים, במהלך כל תקופת השימוש.

מעבר לאמור, המפעיל יהיה רשאי לסגור את עסקו במבנה לכל היותר למשך שבעה (7) ימים בכל שנת שימוש לצורך שיפוצים ו/או ספירת מלאי, ובלבד שתניתן 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.

שעות הפעילות - המפעיל מתחייב להפעיל את העסק במבנה באופן קבוע ורצוף לפחות במועדים המפורטים להלן:

בימים א-ה (למעט ערבי חג), משעה 10:00 עד 21:00 לפחות; בימי שישי וערבי חג – משעה 10:00 ועד שעתיים לפני כניסת שבת/חג; ימי שבת/חג – לפי שק"ד המפעיל ובהתאם להצעתו במכרז, ובכפוף להוראות כל דין ורישיון העסק שיקבל המפעיל.

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.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי הפרה של התחייבות זו תקים לאתרים זכות לקבלת פיצוי בסך של 5,000 ₪ (לא כולל מע"מ) עבור כל יום בו העסק המנוהל מהמבנה יהיה סגור ללא אישור מראש ובכתב של אתרים.

מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.

3.22 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 אדריכל 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 הפלישה ולחייב את המפעיל בהוצאות הפינוי, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י החוזה, נוהל ההתנהגות והדין.

3.23 ככל שידרש חיבור גז לעסק של המפעיל, יהא המפעיל מחויב להתחבר לתשתית הגז הקיימת בנמל על אחריותו ועל חשבונו, כולל תיאום מול ספק הגז של המתחם.

מודגש בזאת כי פרט לחיבור לתשתית כאמור, לא תותר הצבת ו/או שימוש בצוברי גז מכל מין וסוג שהם במבנה ו/או בשטחי המתחם. המפעיל מתחייב להעביר לעיון ואישור מראש את ההסכם בינו לבין ספק הגז שישפק גז למבנה, וזאת בטרם חתימתו.

יובהר כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את ספק הגז לנמל 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.

3.24 כי ידוע למפעיל שאתרים מעוניינת ליצור במתחם סביבה בת קיימא השואפת לאיפוס אנרגטי בין הצריכה הציבורית וצריכת העסקים לבין יצור האנרגיה ממקורות שונים ברחבי המתחם. בהתאם לכך מתחייב המפעיל לפעול בהתאם לנספח אנרגיה וסביבה (נספח 6ב) המצורף להסכם זה, ולפעול לביצוע ההכנות הנדרשות לטובת התקנת מערכת ניטור האנרגיה המפורטת בנספח.

3.25 המפעיל מצהיר כי הוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע למכרז ו/או תוצאותיו.

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

יחסי שכנות

.4

- 4.1 המפעיל מצהיר כי ידוע לו היטב כי לחברה שיקול דעת בלעדי ומוחלט בקשר לזהות הדיירים ויעוד העסקים ביחידות ו/או מבנים אחרים בנמל. 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 העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים בנמל לרבות הפרעות העלולות לנבוע מהפעלתם של אלה בנמל.
- 4.2 המפעיל מצהיר כי ידוע לו שיתכן ובנמל יהיו, בין השאר, גם מועדוני ריקודים, תיאטראות, אולם אירועים 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 תהיינה לו כל תביעות או טענות כנגד החברה בשל כל הפרעה ו/או חזרת רעש מנכס סמוך או מנכסים סמוכים.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי החברה הביאה לידיעתו שבנמל (ולרבות בסמוך למבנה) מתקיימים מדי פעם ופעם, אירועים פתוחים לקהל הרחב. אירועים אילו עלולים לגרום למפעיל להפרעה ו/או מטרד ו/או מגבלה אחרת הקשורה להפעלת העסק מהמבנה ואלה לא יהווה פגם ו/או אי התאמה, מכל מין וסוג.
- בהתאם לאמור בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר המפעיל מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה בקשר לקיומם של האירועים כאמור ו/או השפעתם על יכולתו להפעיל את העסק מהמבנה.
- 4.3 מבלי לגרוע מכל הוראות חוזה זה, ככל שתיערך במבנה פעילות הכוללת 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.
- 4.4 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.
- 4.5 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל להפסיק ו/או להימנע מהשמעת מוסיקה רועשת ו/או מטרד רעש המפריעים לדירי המתחם ו/או ליתר המפעילים ו/או לסביבה, זאת מיד עם קבלת דרישתה הראשונה של החברה לכך.
- 4.6 למניעת ספק מובהר כי המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות החברה ו/או הגוף המנהל של המתחם וכי אי ביצוע הוראותיו ו/או אי תשלום לפי דרישותיו תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

5. התאמת המבנה והמתחם והכנת המבנה לשימוש

- 5.1 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, בדיקה מלאה ויסודית, את כל ההיבטים המבניים, התפעוליים, המשפטיים, התכנוניים, העסקיים, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המבנה והמתחם בו הוא מצוי.
- 5.2 במסגרת האמור המפעיל מצהיר כי הובהר לו וכי הוא מסכים לכך כי המבנה יימסר לו ברמת מעטפת בלבד כאשר הוא מחובר לתשתיות (חשמל, מים) עד לקו המבנה ללא פריסה

בתוך המבנה (אין חיבור למערכת גז). כמו כן, המפעיל מצהיר כי ידוע לו שלא יהיו במבנה מזגנים ו/או מנדפים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למפעיל לצורך הפעלת עסק במבנה, כאשר האחריות להתקין את כל המערכות הפנימיות במבנה ו/או להתאים את המערכות הקיימות במבנה (אם קיימות) תהיה של המפעיל ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי בהתאם להוראות המכרז החלוקה הפנימית של המבנה למספר יחידות מספר משניות שכל אחת מהן לא תעלה על שטח של 250 מ"ר - הינה באחריות המפעיל ועל חשבונו.

5.3 כמו כן, במסגרת האמור בחן המפעיל את מיקומו של המבנה והמתחם וחשיפתם לציבור, לרבות מצב הזכויות במבנה ובמתחם; קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות במבנה ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; פגמים ואי התאמות, כפי שהם מוכרים לחברה; דרכי הגישה אל/מהמבנה והמתחם; הפעולות וההשקעות אותן יש לבצע במבנה לצורך התאמתם 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 למימוש 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 אתרים במסגרת המכרז ו/או בקשר עם ההתקשרות.

5.4 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 ולקח בחשבון ושקל את כל המידע הנזכר בסעיפים 5.1 ועד 5.3 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.

5.5 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. מטעם זה, למפעיל נתנה האפשרות לבדוק טרם הגשת ההצעה במכרז (אם נערך) ו/או טרם חתימת החוזה (אם לא נערך מכרז) ו/או שהמפעיל בדק בעצמו, את המבנה במצבו כפי שהוא ובהתאם גם את מצבת הזכויות המגולמים במסגרתו, ואף העניקה למפעיל את ההזדמנות להציג ולהפנות עבודה שאלות בקשר עם המבנה, טרם הגשת הצעתו הכספית ולשקלל את הצעתו בהתאם, לרבות בקשר עם החוסרים, אי ההתאמות, הליקויים והפגמים במבנה ובמתחם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למפעיל במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק.

נוכח האמור, מוסכם בין הצדדים, כי הסכם זה וההבהרות שהתקבלו על ידי המפעיל, עובר לחתימת ההסכם (לרבות: מענה שלילי לדרישות, טענות או תביעות מטעם המפעיל) ובכלל זה: המושכר, המתחם הזכויות המגולמות בהם בקשר עם המפעיל ו/או בקשר עם זכויות צדדים שלישיים, אינן נוגדות 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 – אם נערך מכרז] 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. שבנסיבות 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.

5.6 עוד מבקשת החברה להבהיר, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי החברה מסרה לו (במסגרת מסמכי המכרז או בהודעה אחרת) על הליקויים הידועים והמוכרים לה במבנה, על האפשרות כי המפעיל הקיים (אם קיים) יפנה מהמבנה חפצים כמפורט לעיל לפני כניסת המפעיל למבנה, וכי קיימת אפשרות שיש במבנה ליקויים ו/או חריגות בניה שאינם ידועים לה. החברה מבהירה, כי ליקויים נוספים כאמור ובכלל זה ליקויים שיגרמו כתוצאה מפינוי המבנה על-ידי המפעיל, 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 יישא 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.

5.7 המפעיל מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שאין ולא תהיינה 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.

5.8 למעט עבודות הכשרת המבנה לשימוש על ידי החברה כמפורט במסמכי המכרז, המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהחברה לא ביצעה כל שיפוץ במבנה ולא תבצע שיפוצים בתשתיות ו/או בפנים המבנה כלל וכי כל 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 על-ידי המפעיל ועל חשבונו (להלן - "עבודות ההכנה"). עבודות ההכנה יבוצעו בהתאם לתוכניות שיוגשו לאישור החברה קודם תחילת 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, והכל בהתאם לקבוע בנספח 8.

מובהר, כי החברה תהיה רשאית לממש את הערבות הבנקאית שהמפעיל יפקיד בידי החברה גם כדי להיפרע בגין נזקים שיגרמו המפעיל לחברה ו/או לנכסיה ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מביצוע עבודות ההכנה.

5.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהאמור בנספח 8, 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.

5.10 מובהר בזאת כי העבודות לא יכללו תוספות בניה כלשהן, למעט האפשרות של המפעיל לבנות גלריה במבנה, כמפורט להלן. 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 החברה. שינויים כאלה, גם אם אושרו על-ידי החברה, יבוצעו בליווי ופיקוח של מהנדס מבנים על חשבון המפעיל.

- 5.11 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.
- 5.12 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 היחידי 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.
- 5.13 המפעיל מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לתוכניות שיאושרו 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.
- 5.14 מצאה החברה כי נגרמים עקב העבודות הנ"ל מטרדי רעש ו/או ריח ו/או נוף 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.
- 5.15 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 היחידי 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.
- 5.16 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 (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 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. 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.

5.17 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי המבנה הוא בעל ערך היסטורי והוא נמצא בחלק מתוכנית לשימור של עיריית תל-אביב-יפו. בהתאם לכך, שיפוצים ו/או שינויים במבנה דורשים תיאום עם מחלקת השימור בעת"א באחריות ועל חשבון המפעיל.

6. השתתפות בעלות ביצוע עבודות ההכנה שיבצע המפעיל

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5 לעיל, החברה תציין כי היא תשתתף בעלות הקמה ו/או שיפוץ תשתיות המבנה כדוגמת מיזוג, חשמל, תאורה, כיבוי אש וכ"ו בסך של עד 2,000,000 ₪ (שני מיליון שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, וזאת בכפוף להתקיימות התנאים המוקדמים והמצטברים המפורטים להלן:

6.1 המציע הזוכה הגיש לחברה לפני ביצוע עבודות ההכנה לאישור הצעה מפורטת לביצוע עבודות ההכנה, שבו יש פירוט בנוגע לעבודות התשתית כולל צירוף כתב כמויות מפורט וכן ביטוח מתאים בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז.

6.2 העבודות יבוצעו על-ידי קבלן רשום בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות בסיווג המתאים לאופי ביצוע העבודות שיבוצעו.

6.3 החברה תקבע על פירוט עבודות ההכנה שיוגש ע"י המציע הזוכה, בגין אילו עבודות היא תשתתף ומה יהיה סכום ההשתתפות שלה ועד לסכום המקסימאלי המפורט בסעיף 6 לעיל.

מובהר, כי החברה תשתתף במלוא הסכום המפורט לעיל רק אם שווי התשתיות שיוקמו ו/או ישופצו במבנה יגיע לסכום זה בהתאם לקביעת החברה בלבד. עוד מובהר, כי גם אם שווי התשתיות לפי קביעת החברה יהיה מעל לסכום ההשתתפות כמפורט בסעיף 6 לעיל, סכום ההשתתפות לא יגדל מעל לסכום ההשתתפות כמפורט לעיל.

לאחר התקיימות כל התנאים המפורטים לעיל, החברה תשלם למציע הזוכה את סכום ההשתתפות בפועל, תוך 30 ימים מסיום עבודות ההכנה שבגינם תבצע ההשתתפות ובכפוף לקבלת חשבונית מס כדין שלה יצורפו חשבוניות מס/קבלה על התשלומים ששילם המציע הזוכה בגין עבודות ההכנה נשוא ההשתתפות.

בעצם הגשת ההצעות במכרז, מצהירים ומתחייבים כל אחד מהמציעים כי ידוע להם ומקובל עליהם כי השתתפות החברה בחלק מעלות ביצוע עבודות ההכנה הינה חד פעמית ולפניהם משורת הדין, כי החברה לא חייבת כלל להשתתף בסכום כספי כלשהוא בקשר לביצוע עבודות ההכנה, וכי אין לו ולא יהיו לו דרישות ו/או טענות ו/או תביעות בקשר לביצוע עבודות ההכנה ו/או דרישה לסכום השתתפות נוסף מצידה של החברה בכל הקשור לביצוע עבודות ההכנה וכי הוא יישא בכל שאר העלויות של עבודות ההכנה.

7. בניית גלריה במבנה

7.1 בכפוף להוראות התב"ע הקיימת בקשר למבנה, החברה תאפשר למפעיל, אם הוא יהיה מעוניין בכך, לבנות גלריה אשר תשמש את המציע לפעילות העסק, וזאת בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב לתוכניות בדבר בניית הגלריה כאמור לעיל. במקרה כזה, האחריות להוצאת כל האישורים הנדרשים לבניית הגלריה תהיה של המפעיל, והוא גם יישא בכל העלויות הכרוכות בבניית הגלריה, לרבות העלויות הכרוכות בהוצאת היתר הבניה. החברה תסייע כמיטב יכולתה על מנת שהמפעיל יקבל את האישורים הנדרשים לבניית הגלריה.

7.2 במקרה שבו המפעיל יבחר לבנות גלריה, דמי השימוש המעודכנים שהוא ידרש לשלם לחברה עבור המבנה לאחר בניית הגלריה, יוגדלו באופן יחסי לעומת דמי השימוש המשולמים בגין שטח המבנה העיקרי ושטח החוץ, כך שבגין כל 1 מ"ר משטח הגלריה ישולמו דמי שימוש בגובה 30% מדמי השימוש המשולמים בגין כל 1 מ"ר משטח המבנה העיקרי לא כולל שטח החוץ. לצורך קביעת שטח הגלריה תעסיק החברה מודד על חשבונה, כאשר המדידה שהוא יבצע לצורך זה תהא המדידה המכרעת, הסופית והמחייבת את הצדדים.

7.3 במידה והמפעיל יבחר לבנות את הגלריה כאמור, הוא יקבל פטור מתשלום דמי שימוש בגין שטח הגלריה בלבד לתקופה של 4 שנים נוספות, וזאת מתום תקופת הפטור מתשלום דמי השימוש בגין עבודות ההכנה שיבוצעו על ידי המפעיל כאמור בסעיף 9.2 להלן.

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 מיום 1.12.2022 ועד ליום 30.11.2027 (להלן - "תקופת השימוש").

8.2 למפעיל ניתנת האפשרות להאריך את תקופת השימוש לתקופה של עד חמש שנים נוספות מתום תקופת השימוש (להלן - "תקופת ההארכה הראשונה").

8.3 בכפוף לאמור להלן, למפעיל תהיה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה של עד 5 שנים נוספות מתום תקופת ההארכה הראשונה (להלן - "תקופת ההארכה השנייה").

מובהר ומודגש בזאת כי אפשרות המפעיל להאריך את תקופת ההתקשרות למשך תקופת ההארכה השנייה, מותנית בכך שהחברה תקבל את האישור/ים הנדרש/ים להארכת ההתקשרות מעבר לתקופת ההארכה הראשונה, וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים לפני תום תקופת ההארכה הראשונה. החברה מדגישה כי נכון למועד פרסום המכרז וחתימת ההסכם אין בידה אישור להארכת תקופת ההתקשרות מעבר לתקופת ההארכה הראשונה, וכי בכוונתה לפעול כמיטב יכולתה (בבחינת חיוב השתדלות בלבד) על מנת לקבל את האישור/ים הנדרש/ים. בחתימתו על הסכם זה, המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהחברה אינה מתחייבת כי היא תקבל את האישור/ים הנדרש/ים, ובמקרה כאמור תקופת ההתקשרות בין החברה לבין המפעיל תבוא לסיומה, לכל המאוחר, בתום תקופת ההארכה הראשונה, והמפעיל ו/או מי מטעמו מוותרים באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת (לרבות טענה בדבר הסתמכות ו/או אובדן הכנסות ו/או אובדן רווחים ו/או בגין השקעות במבנה וכיוצ"ב) כנגד החברה ו/או עיריית ת"א ו/או מי מטעמן.

8.4 מוסכם על הצדדים כי על מנת לממש את תקופת ההארכה הראשונה יהיה על המפעיל לעמוד בתנאים הבאים (במצטבר):

8.4.1 מתן הודעה בכתב כי הוא מעוניין לממש את תקופת הארכה כשישה חודשים מראש לפחות קודם תום תקופת השימוש.

8.4.2 עמידה בכל התנאים היסודיים של ההסכם ללא יוצא מן הכלל לכל אורך תקופת השימוש.

8.4.3 חתימה על נספח להארכת ההסכם שהוכן על-ידי היועץ המשפטי של החברה.

8.5 בכפוף לכך שתחברה תקבל את האישור/ים הנדרש/ים לצורך הארכה ההסכם ההתקשרות מעבר לתקופת ההארכה הראשונה, מוסכם על הצדדים כי על מנת לממש את תקופת ההארכה השנייה יהיה על המפעיל לעמוד בתנאים הבאים (במצטבר):

8.5.1 מתן הודעה בכתב כי הוא מעוניין לממש את תקופת הארכה כשישה חודשים מראש לפחות קודם תום תקופת ההארכה הראשונה.

8.5.2 עמידה בכל התנאים היסודיים של ההסכם ללא יוצא מן הכלל לכל אורך תקופת ההארכה הראשונה.

8.5.3 חתימה על נספח להארכת ההסכם שהוכן על-ידי היועץ המשפטי של החברה.

8.5.4 העלאת דמי השימוש בסך השווה ל - 10% לעומת דמי השימוש ששולמו על ידו במהלך תקופת ההארכה הראשונה.

8.5.5 הגדלת הערבות הבנקאית בסך השווה ל-10% לעומת גובה הערבות במהלך תקופת ההארכה הראשונה.

8.6 רשות השימוש לפי הסכם זה תפוג או תבטל בתום תקופת השימוש או בתום תקופת ההארכה הראשונה (אם האופציה הראשונה מומשה) או בתום תקופת ההארכה השנייה (אם האופציה השנייה מומשה) או קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה והמביא לביטול ההסכם או לסיומו המוקדם.

8.7 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 פינוי על-ידי המפעיל לפני המועד הנ"ל לא ישחררו את המפעיל מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה לרבות התחייבויותיו לשלם לחברה את דמי השימוש ודמי הניהול כהגדרתם להלן, וכן לשלם לכל צד שלישי כל תשלום החל על המפעיל לפי הסכם זה ו/או כל דין.

8.8 בהתאם לאמור במסמכי המכרז, במועד פרסום המכרז החברה מבצעת עבודות לשיפוץ ושיקום פנים, חזיתות וגג המבנה ואשר צפויות להסתיים עד למועד תחילת תקופת השימוש. במידה והעבודות לא יסתיימו עד למועד תחילת תקופת השימוש, כי אז החברה תהיה רשאית לדחות את מועד מסירת המבנה לתקופה של עד 6 חודשים, ובמקרה כאמור תקופת השימוש תחל ביום הראשון לחודש שלאחר הודעת החברה כי המבנה מוכן לשימוש. בכל מקרה של דחיית מועדים כאמור, תהא הסיבה לכך אשר תהא, לא תהא למפעיל כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות כלפי החברה ו/או מי מטעמה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר, כי ייתכן ולאחר תום העבודות בפנים המבנה עוד לא יסתיימו העבודות החיצוניות למבנה – ובין היתר - בחזיתות המבנה ו/או על הגג ו/או בשטח החוץ (להלן – "העבודות החיצוניות"). מובהר, כי ייתכן והחברה תמסור את המבנה למפעיל לפני סיום העבודות החיצוניות והחברה תמשיך בביצוע העבודות החיצוניות לאחר מסירת המבנה למפעיל, והוא מותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע לכל נזק ו/או הפרעה שייגרמו להו כתוצאה מביצוע העבודות החיצוניות.

8.9 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.8 לעיל, מוסכם על הצדדים כי במידה והחברה לא תודיע למפעיל על מועד תחילת תקופת השימוש בתוך 6 חודשים מהמועד שבו הייתה אמורה להתחיל תקופת השימוש כהגדרתה לעיל (להלן – "תקופת ההמתנה"), המפעיל יהיה רשאי להודיע לחברה במהלך 30 ימים מתום תקופת ההמתנה בהודעה בכתב, על ביטול ההתקשרות, ובמקרה כזה, לא תהינה למי מהצדדים כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כך ו/או כתוצאה מכך האחד נגד משנהו. מובהר למען הסר כל ספק, כי במידה והמפעיל לא הודיע לחברה על רצונו לביטול ההתקשרות לפי ההסכם שיחתם עימו בהתאם להוראות סעיף זה, תפקע זכותו לביטול ההתקשרות לאלתר והוא לא יהיה רשאי לעשות כן אלא בהסכמתה מראש ובכתב של החברה ויהא עליו לקיים את ההסכם על כך הכרוך בכך, מהמועד שבו המבנה יוכשר לשימוש.

9. דמי השימוש

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

9.1 תמורת זכות השימוש במבנה כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לחברה דמי שימוש שנתיים בסכום של (ש"ח) כשהם צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה.

בנוסף לכך, ככל שהמפעיל יפעיל במבנה בית קפה ולצורך כך יעשה שימוש בשטח החוץ, המפעיל ישלם בגין שטח החוץ הצמוד למבנה דמי שימוש חודשיים קבועים בסך של 28 ₪ בתוספת מע"מ לכל 1 מ"ר. דמי השימוש בגין שטח החוץ יהיו צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה.

דמי השימוש השנתיים אשר ישולמו בפועל על ידי המפעיל יהיו דמי השימוש הנקובים לעיל בתוספת דמי השימוש בגין שטח החוץ (ככל שרלבנטי) אך סך השווה ל- 6% ממחזור המכירות השנתי המצרפי של כלל היחידות המסחריות שיפעלו במבנה כולל מחזור המכירות השנתי של בית הקפה (ככל שרלבנטי), **לפי הגבוה מבניהם**, בתוספת מע"מ כדין (להלן יחדיו - "דמי השימוש"). בשנה הראשונה והאחרונה להסכם יחושבו דמי המחזור על פי החלק היחסי של התקופה.

לאחר השלמת עבודות החברה ולפני מסירת המבנה למפעיל, החברה תבצע מדידה של המבנה, על חשבונה ובאמצעות מודד מטעמה. ככל שיהיה שינוי, תוספת או הפחתה, בין שטח המבנה המתואר במבוא להסכם זה לבין השטח שיימדד בפועל – יעודכנו דמי השימוש באופן יחסי על פי נתוני המדידה. מוסכם כי המדידה כאמור תהא סופית, מכרעת ובלתי ניתנת לערעור. בהתאם לכך, המפעיל מצהיר כי הוא לקח בחשבון במסגרת הגשת הצעתו במכרז כי שטח המבנה ו/או שטח החוץ שיימסר לו לשימוש בפועל עשוי להיות שונה מהשטח המפורט במבוא להסכם, וכן את השינוי שיהיה במקרה כאמור על דמי השימוש שהמפעיל יידרש לשלם לחברה כמפורט לעיל.

לצורך חישוב דמי השימוש מתחייב המפעיל להמציא לחברה לכל המאוחר עד ליום 31.3 של השנה העוקבת, דו"ח מאושר על ידי רו"ח מבקר של מחזור ההכנסות השנתי של כלל העסקים שפעלו במבנה בשנה החולפת עם פירוט חודשי (להלן – "דו"ח המכירות"). למען הסר ספק, מחזור המכירות של בית הקפה יתווסף למחזור המכירות של המפעיל במבנה, וזאת גם במקרה שבית הקפה יופעל באמצעות שוכר משנה, בכפוף להוראות המכרז והסכם זה.

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

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

בתוך 7 ימי עסקים מתום הבדיקה כאמור ובכפוף לתוצאותיה, מתחייב המפעיל להשלים את ההפרש בין דמי השימוש ששולמו על ידו לבין הסך השווה ל- 6% ממחזור המכירות השנתי המצרפי של העסקים.

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

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

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

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

"הכנסות" לצרכי סעיף זה משמעו כל תמורה, תקבול והכנסה, מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים על-ידי המפעיל והנובעים ממכירותיו ו/או מהעסקים שהוא מנהל במבנה ו/או מפעולותיו במבנה, לרבות תקבולים הנובעים ממתן שירותים או טובין כלשהם, בין אם הם ניתנים במבנה ובין אם הם נמסרים או ניתנים בדרך של הפניית לקוחות מהמבנה לקבלת השרות או הטובין במקום אחר, לרבות תקבולים ו/או הכנסות המתקבלים ממכירה באשראי ו/או בכרטיסי אשראי, המחאות שי, המחאות מתנה, תלושי מכירה וכיו"ב.

מכירות ו/או שירותים שתמורתם נתקבלה בכרטיסי אשראי או בשיק דחוי תירשמה על ידי המפעיל כחלק מן הפדיון ביום המכירה או מן השירות, דהיינו ביום החתימה על טופס כרטיס אשראי או יום קבלת השיק.

למרות האמור לעיל, ההכנסות לא יכלול כספים ששולמו בשל סחורה שנמכרה והוחזרה על ידי הלקוחות, ובלבד שהחזר ללקוחות כספם ותקבול שנתקבל מספקים בשל סחורה שהוחזרה להם.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, מוסכם במפורש כי ככל ובהתאם להוראות הסכם זה יינתן למפעיל אישור ע"י החברה להפעלת המבנה כולו ו/או כל חלק ממנו באמצעות השכרת משנה ו/או הענקת זכות שימוש אחרת מטעם המפעיל, מכל מין וסוג שהוא, לתקופה קצובה ובכלל, בתמורה או ללא תמורה, יכללו בחישוב מחזור המכירות של המפעיל לצורך ההתחשבות כאמור לעיל גם ההכנסות, כהגדרת מונח זה לעיל, של שוכרי המשנה ו/או כל משתמש אחר במבנה, וזאת בין אם הכנסותיהם עוברות בקופת המפעיל ובין אם בקופת עצמאיות ונפרדות. המפעיל יהיה אחראי הבלעדי להמציא לחברה במועדים הקבועים לעיל גם את דו"חות המכירות של שוכרי המשנה, ויחולו בהתאמה יתר ההוראות שלעיל גם על דו"חות המכירות של שוכרי המשנה. עוד מובהר כי ככל וימצא שעל המפעיל להשלים את הפרש בין דמי השימוש ששולמו על ידו לבין הסך השווה ל- 6% ממחזור המכירות השנתי של העסק, הכולל כאמור גם את הכנסות שוכרי המשנה מטעמו, החברה תגבה את מלוא הפרש מהמפעיל בלבד.

9.2 לצורך ביצוע העבודות להכנת המבנה לשימוש המפעיל כהגדרתם בסעיף 5.8 לעיל, החברה פוטרת בזאת את המפעיל מתשלום דמי שימוש ודמי ניהול (אם יהיו) (אבל לא מכל תשלום אחר החל עליו בהתאם להסכם זה ו/או כל דין) למשך תקופה של **12 (שניים עשר חודשים)** מיום תחילת תקופת השימוש. בנוסף, בשנה השנייה לתקופת השימוש, המפעיל ישלם לחברה דמי שימוש בגובה 80% (שמונים אחוזים) מדמי השימוש השנתיים הנקובים בסעיף 9.1 לעיל, וכן לא תתבצע בשנה זו התחשבות לפי אחוז ממחזור המכירות.

9.3 דמי השימוש, כערכם מדי שנה, בתקופת השימוש הראשונה והמוארכת (אם תהיה כזו) ישולמו אחת לכל חודש מראש ועד ל-5 בכל חודש. המפעיל ימסור בתחילת כל שנת שימוש לאתרים 12 שיקים, האחד בר פירעון מידי ו-11 נוספים מעותדים לכיסוי דמי השימוש לכל שנת השימוש, לכל חודש שימוש מראש בכל פעם.

דמי השימוש יוצמדו למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה לעיל (להלן - "**הפרשי הצמדה**"), ואחת לשנה, ייערך חישוב של הפרשי הצמדה כאמור, ככל שהיו כאלה, ובהתאם לחישוב הזה המפעיל ישלם לאתרים את הפרשי הצמדה כאמור ביחד עם תשלום דמי השימוש בגין השנה שאחרי השנה שבגינה נערך החישוב.

רק פירעון ההמחאות כאמור במלואן ובמועדן ותשלום הפרשי הצמדה כאמור ייחשב תשלום דמי השימוש בהתאם להוראות ההסכם.

9.4 מוסכם על הצדדים כי אתרים תהיה רשאית לדרוש את גביית דמי השימוש באמצעות הוראת קבע בנקאית (להלן - "**הוראת הקבע**"), אם וכאשר תמצא לנכון לעשות כן ולפי שיקול דעתה הבלעדי. המפעיל מתחייב בזה לחתום על כל המסמכים הנדרשים ו/או שידרשו לצורך גביית דמי השימוש באמצעות הוראת הקבע כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של אתרים.

9.5 הצדדים מסכימים כי תשלום דמי השימוש במלואם ובמועדם יהיו מעיקרי ההסכם, הינה תנאי עיקרי ויסודי להסכם וכל איחור בתשלום מעבר ל-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על ביטול ההסכם והמפעיל יידרש לפנות את המבנה כמפורט בסעיף 15 להלן. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו יחויב המפעיל בתשלום ריבית מירבית, כהגדרתה במבוא להסכם זה, על כל איחור בתשלום.

9.6 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 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.

9.7 מובהר בזאת מפורשות כי היה והמפעיל יפר הסכם זה בהפרה אשר תקנה לחברה את הזכות לבטל והחברה עשתה כן, הרי שלא יהא בביטול ההסכם כאמור ובסילוק ידו של המפעיל מהמבנה משום פגיעה ו/או 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.

9.8 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 בהתחייבותיו 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.

9.9 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. התחייבויות נוספות של המפעיל .10

בנוסף, המפעיל מתחייב גם אך לא רק :

10.1 להיות אחראי לכל נזק או פגיעה אשר ייגרמו לכל גוף ו/או רכוש כתוצאה מצידוד, תפצים, כלים או דברים אחרים, כולל בקבוקים וחלקי בקבוקים ותפצים 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.

10.2 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.

בנוסף לאמור לעיל מתחייב המפעיל לדאוג לניקיון של השטח המוצמד למבנה (אם קיים) בהתאם להנחיות וההוראות שיועברו לו מפעם לפעם מהחברה.

10.3 להודיע לעירייה, למי אביבים ולחברת החשמל על היותו המחזיק במבנה ויסב את החשבונות בהם לרבות חשבונות ארנונה, מים וחשמל לשמו וימציא לחברה אשור בדבר הסבת החשבונות וזאת בתוך 7 ימים ממועד תחילת תקופת השימוש.

המפעיל לא יהיה רשאי להודיע לרשויות השונות בדבר שינוי שם המחזיק במבנה ללא אישור מראש ובכתב של החברה.

10.4 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.

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.

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, וזיתור הטענות לפיו הוא כלפי החברה ומי מטעמה, בלבד.

10.5 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, המפעיל מצהיר כי ככל שיידרש שנוי ו/או תיקון במערכת החשמל במבנה ו/או ביקורות ו/או בדיקות, הם יעשו על ידי המפעיל באחריותו ועל חשבוננו, ורק לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב.

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.

10.6 כי ידוע לו שהמבנה יחובר לחשמל, למים ולביוב עד לקו המבנה ללא פריסה בתוך המבנה אך עליו לדאוג בעצמו, על אחריותו ועל חשבוננו, לתיבור המבנה לחשמל מול חברת החשמל לישראל ולמי אביבים בהספק הנדרש.

10.7 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, הכל לפי העניין, וכל תשלום בקשר לכך חל על המפעיל.

10.8 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 אדריכל החברה ו/או מי מטעמה. ידוע למפעיל כי בהתאם לחוק למניעת זיהום ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988 (להלן: "החוק למניעת זיהום") ועל פי הוראות המפקח למניעת זיהום ים מן המשרד לאיכות הסביבה, אין להזרים שפכי ביוב של שירותים ומטבחים, הן במישרין לים, והן לבורות ספיגה הסמוכים לחוף הים.

יובהר כי כל החיובים בנוגע לחריגה מהכמויות המותרות בקשר לשפכים ו/או לשומנים ו/או בכלל יחולו על המפעיל בלבד.

10.9 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, המפעיל מצהיר כי במידה והעסק שיוקם במבנה מחייב בור שומן בהתאם להוראות כל דין, הקמתו וכן התחזוקה השוטפת שלו ותיקונים בו יבוצעו על-ידי המפעיל ועל חשבוננו וכי הדבר הובא לידיעתו של המפעיל, שוקלל במסגרת הצעתו ובכל מקרה לא יחשב כפגם ו/או כאי התאמה.

10.10 ידוע למפעיל כי סביר להניח שבמהלך תקופת השימוש 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.

10.11 ככל שיידרש שנוי 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 חשבוננו 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.

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

10.13 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.

10.14 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.

10.15 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 לעירייה תל-אביב-יפו 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.

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

10.17 לפעול בהתאם להוראות ההתנהגות והתפעוליות והאמנה החברתית (נספח 6).

10.18 לא לעשות, להתיר ולאפשר הן במישרין והן בעקיפין, פרסום או פרסומת כולל תליית הודעות, מודעות, כרזות, דברי פרסום ו/או פרסומת אחרים בדפוס, כתב, באמצעי תאורה, באמצעי קולי ו/או חזותי ו/או בכל דרך אחרת. המפעיל יהיה רשאי להתקין שילוט של העסק על המבנה עצמו, בכפוף לכך שיקבל את כל ההיתרים הנחוצים על פי כל דין, וישלם כל תשלום ואגרה בגינן וכן יקבל את אישור החברה לצורת השילוט ולתוכנו מראש ובכתב.

אתרים תהיה רשאית להורות למפעיל לסלק ולהסיר באופן מיידי כל שלט ו/או כרזה ו/או מייצג שהוצבו או נתלו במבנה, לרבות בשטחים הציבוריים, על קירות המושכר וחלונותיו ו/או בשטחי הנמל מבלי לקבל את אישורה מראש ובכתב של אתרים, והמפעיל מוותר בזה על כל תביעה או טענה בקשר עם הסרתם או בקשר לכל נזק שיגרם לו עקב כך.

11. שמירת המבנה וסביבתו .11

11.1 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.

11.2 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.

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

11.4 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.

11.5 מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, החברה תהיה רשאית למסור למפעיל לפני ו/או במהלך תקופת ההתקשרות נספחים טכניים (כגון בנושא אדריכלות, תאורה, תקשורת, אינסטלציה, חשמל, מיזוג אוויר, אקוסטיקה וכיוצ"ב) אשר יצורפו ולהסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויחייבו את המפעיל ו/או מי מטעמו במהלך תקופת ההתקשרות.

12. אחריות ושיפוי בניקין

12.1 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למבנה ולצמודותיו ולמערכותיו בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה ו/או בקשר לפעילות המפעיל.

12.2 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או כלפי העירייה ו/או עובדיהן לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחברה ו/או לעירייה, עובדיהן והבאים מטעמן ו/או לעובדי המפעיל ו/או 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.

12.3 המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיוור של המפעיל והוא פוטר את החברה ו/או את העירייה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בודון.

12.4 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.

12.5 מוסכם בין הצדדים, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק השכירות, כי המפעיל מתחייב לתקן כל פגם, נזק ו/או ליקוי שיגרם למבנה לצמודותיו ומערכותיו לסביבתו להם אחראי המפעיל כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה. מבלי לגרוע בשום צורה ואופן בכלליות האמור בסעיף 12.5 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 התאמה, 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 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.

12.6 האמור יחול גם לטובת חברת הניהול בהתאמה.

13. ביטוח

ביטוחי עבודות במבנה עד 5,000,000 ₪

13.1 בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת השימוש לביצוע עבודות במבנה והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במבנה, על ידי המפעיל או על ידי מי מטעם המפעיל, במועד כלשהו במשך תקופת השימוש, על המפעיל להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות המפעיל המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2 ("אישור ביטוח עבודות המפעיל" ו-"ביטוח עבודות המפעיל", בהתאמה) חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוח עבודות המפעיל כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במבנה, ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל ביצוע עבודות במבנה, היה ואישור ביטוח עבודות המפעיל לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

על אף האמור לעיל, בעבודות במבנה שערך אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי המפעיל שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא אישור עריכת ביטוחי הקבע של המפעיל, אשר מפרט כי הביטוחים כוללים כיסוי לעבודות הנערכות במבנה.

ביטוחי קבע

13.2 בכל משך תקופת השימוש, על המפעיל לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2(א) ("אישור ביטוחי קבע של המפעיל" ו-"ביטוחי קבע של המפעיל", בהתאמה).

13.3 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר או מצד חברת הניהול, על המפעיל להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במבנה או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למבנה (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 13.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוחי הקבע של המפעיל הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במבנה או להכנסת נכסים כלשהם למבנה (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 13.1 לעיל), ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל את קבלת החזקה במבנה או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

13.4 למפעיל הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, כמפורט באישור ביטוחי הקבע של המפעיל, ואולם הפטור המפורט בסעיף להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

13.5 אם לדעת המפעיל יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות המפעיל או לביטוחי הקבע של המפעיל, על המפעיל לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי מפעילים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בידון.

- 13.6 על המפעיל לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי אישור ביטוחי הקבע של המפעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 13.7 המפעיל פוטר את המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמים וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השימוש שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי המפעיל, מאחריות בגין נזק לרכוש ואובדן תוצאתי שלמפעיל הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המפעיל לערוך בהתאם לאישור ביטוח עבודות המפעיל ואישור ביטוחי הקבע של המפעיל וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור לעיל (או שלמפעיל הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 13.8 בתום תקופת ביטוחי הקבע של המפעיל, על המפעיל להפקיד בידי המשכיר או בידי חברת הניהול את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על המפעיל לתזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 13.9 בכל פעם שמבטח המפעיל יודיע למשכיר או לחברת הניהול כי מי מביטוחי הקבע של המפעיל עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המפעיל לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 13.10 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות המפעיל על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המפעיל. על המפעיל לקיים את כל התחייבויות המפעיל על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן המפעיל ביצוע עבודות, קבלת החזקה במבנה, הכנסת נכסים למבנה או פתיחת העסק במבנה בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 13.11 למשכיר ולחברת הניהול הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי המפעיל, ועל המפעיל לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המפעיל כאמור בהסכם זה. זכות המשכיר וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על חברת הניהול או על מי מטעמם 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 המפעיל על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 13.12 על המפעיל למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי המפעיל, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של המפעיל יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השימוש.
- 13.13 על המפעיל לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי המשכיר או על ידי חברת הניהול.
- 13.14 גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפעיל שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המפעיל לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את המפעיל ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. למפעיל לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 13.15 על המשכיר וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה או במבנה, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה או במבנה בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המפעיל. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 13.16 בכל הפוליסות הנזכרות מטעם המפעיל מתחייב המפעיל לכלול את הסעיפים הבאים:
(1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המפעיל ו/או החברה ו/או עיריית תל אביב:

- "החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות עובדיה ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
- (2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות החברה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המפעיל ומי מטעמו בביצוע ההתקשרות.
- (3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את החברה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המפעיל בקשר עם ביצוע ההתקשרות.
- (4) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
- (5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- (6) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לחברה הודעה בכתב, ע"י המפעיל ו/או חברת הביטוח מטעמה, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- (7) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.
- (8) לגבי החברה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המפעיל זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק המפעיל וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- (9) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- (10) ככל ועבודות המפעיל כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי המפעיל יכסו את אחריותה בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.
- (11) החברה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהמפעיל להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת החברה והמפעיל מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה.
- 13.17 המצאת טפסי אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.
- 13.18 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות המשכיר או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המשכיר לערוך ולקיים, בין באמצעות המשכיר ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ביטוח מבנה המבנה שבבעלות המשכיר בו נמצא המבנה על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכיר המצוי במבנה המבנה ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור המפעיל או בעלי הזכויות האחרים (שלא באמצעות המשכיר או חברת הניהול או מי מטעמם).
- 13.19 למשכיר הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של המשכיר, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 13.18 לעיל.
- 13.20 בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 13.18 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות המשכיר או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות המפעיל על-פי ההסכם או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסיפא לסעיף 13.21 להלן).

13.21 המשכיר פוטר את המפעיל והעובדים מטעם המפעיל מאחריות בגין נזק שהמשכיר זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיפים 13.18 לעיל, אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

14. בטחונות

14.1 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 14.6 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").

14.2 הערבות תהיה לפקודת החברה, וגובהה יהיה בסכום השווה לארבעה (4) חודשי דמי שימוש בתוספת מע"מ, כאשר ערכה צמוד לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס.

14.3 כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על המפעיל.

14.4 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 הבלעדי, מבלי שהמפעיל יוכל להתנגד בדרך כלשהיא.

14.5 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. יהיה והחברה תחלט את הערבות או חלק ממנה ולא תבטל את ההסכם בגין ההפרה, יחזור המפעיל וישלם מיד את הערבות לגובהה הנדרש לפי ההסכם.

14.6 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.

14.7 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 מיידי.

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

15. שיפוי

15.1 המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל סכום ו/או כל דמי נזק ו/או הוצאה שהיא תשלם או תחויב בתשלום 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.

15.2 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.

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

פינוי .16

16.1 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 יהיו את קניינה של החברה ויוותרו במבנה ו/או יסולקו מהמבנה, על אחריותו ועל חשבונו של המפעיל, ויחולו בעניין זה יתר הוראות סעיף 5.17 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 7 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.

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 הוצאת, 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.

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

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

16.4 לא ביצע 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 ודמי ניהול, המיסים והפיצויים (לרבות הפיצויים המוסכמים) המגיעים בגין אי-פינוי המבנה במועד, בגין התקופה שתידרש לביצוע התיקונים או חלקם על ידי החברה לאחר תום תקופת השימוש, והמפעיל ישיב לחברה את ההוצאות אשר הוציאה במקומו מייד לפי דרישתה הראשונה.

16.5 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.

16.6 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.

16.7 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, הרי בכל אחד מהמקרים הבאים תהיה החברה רשאית להפסיק באופן מיידי את ההתקשרות נשוא חוזה זה, ולדרוש את הפינוי המידי של המבנה על ידי המפעיל:

- 16.7.1 אם המפעיל יפגר למעלה מ- 7 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.
- 16.7.2 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.
- 16.7.3 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.
- 16.7.4 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.
- 16.7.5 הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה ו/או הפסיק פעילותו במבנה, לתקופה רצופה של 90 יום ומעלה.
- 16.7.6 בכל מקרה של שינוי בהרכב בעלי המניות של המפעיל ו/או במקרה של שינוי מהותי בהנהלת התאגיד של המפעיל, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 16.7.7 בכל מקרה בו יפר המפעיל חוזה זה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים מיום קבלת דרישה בכתב לתיקונה.
- 16.7.8 בכל מקרה שהמפעיל הפר את החוזה הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה אף שחלף המועד אותו קצבה לו החברה לשם תיקון כאמור.
- 16.8 לא פינה המפעיל את המבנה כאמור לעיל רשאית החברה לעשות שימוש בזכותה על פי האמור בסעיף 16.1 שלעיל.
- 16.9 מובהר ומוסכם בזאת כי פיניו של המפעיל על פי סעיף 16.2 לעיל לא יפגע בהתחייבותו לשלם לחברה את מלוא דמי השימוש ודמי הניהול עבור מלוא תקופת השימוש ו/או תקופת השימוש הנוספת לפי העניין, ודמי השימוש ודמי הניהול בגין התקופה שלאחר ביטול רשות השימוש יזקפו על חשבון נזקי החברה הנובעים מהפרת ההסכם על ידי המפעיל.

17. סעדים

- 17.1 לחברה תעמוד הזכות לקיזוז סכומים המגיעים לה על פי הסכם זה, ועל פי כל הסכם אחר בינה לבין המפעיל ו/או מי מיחידיו.
- 17.2 המפעיל מוותר במפורש ובלתי חוזר על הזכות לקיזוז בכל הקשור להסכם.
- 17.3 הנזק המוערך והמוסכם מראש ע"י הצדדים שיגרם לחברה במקרה של אי פינוי המבנה במועד כאמור בהסכם זה ו/או כל דין הוא סכום בשקלים חדשים השווה לדמי השימוש השנתיים באותה עת חלקי 365 כפול 4 צמוד לעלויות במדד הבסיס לכל יום של פיגור בפינוי, 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 כנוק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מאיחור בפינוי המבנה.

17.4 מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לחברה לפי הסכם זה ו/או כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל הפרה כל הפרה של נוהלי ההתנהגות וההתנהלות בנמל כמפורט בנספח 6 לעיל 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 איזו מהנהלים האמורים, יעמוד הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה על סכום של 2,500 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנוק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת נוהלי ההתנהלות וההתנהלות בנמל.

17.5 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.

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

18. העברת זכויות ו/או התחייבויות .18

18.1 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 האחיות 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 18.3 ו/או תנאים רלוונטיים נוספים הספציפיים למבנה ו/או לנעבר להלן, יהיו טעמים סבירים לדחיית בקשה להמחאה כאמור.

18.2 מקום שהמפעיל הוא תאגיד, האמור בסעיף 18.1 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.

18.3 החברה תחליט בבקשה של המפעיל להעברת זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לצד ג' כאמור בסעיף 18.1 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:

18.3.1 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.

18.3.2 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.

18.4 האמור בסעיפים 18.1 ו-18.3 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.

18.5 יובהר, למען הסר ספק, כי לצורך העברה כאמור בסעיפים 18.1, 18.2, 18.3 ו-18.4 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.

18.6 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 8 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 8 להסכם זה, ללא אישור מראש ובכתב של החברה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

19. תנאים יסודיים

19.1 כל אחד מהתנאים, ההתחייבויות וההצהרות שבסעיפים הבאים ייחשבו כתנאים עיקריים והתחייבויות יסודיות בהסכם: המבוא להסכם, וכן סעיפים 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ו-17 (וכל סעיפי המשנה שלהם).

19.2 הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, ההתחייבויות והצהרות כאמור בסעיף 19.1 לעיל, או הפרתם או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות לצורך חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

20. העדר יחסי עובד מעביד

20.1 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.

20.2 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.

21. שינויים בהסכם

21.1 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,

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, יועצה המשפטי של המפעיל מאשר בזאת כי החתומים על הסכם זה מטעמו מוסמכים לחייב אותו כדין ומוסמכים לחתום על הסכם זה. כמו כן, אני מאשר את חתימת הערבים דלעיל שאף הם חתמו על כתב הערבות דלעיל בפני.

עו"ד,

1. הקדמה

- 1.1. כחלק מהמאמץ הגלובאלי והלאומי להתמודדות עם משבר האקלים, אתרים בשיתוף עם עיריית תל-אביב-יפו הגדירה יעד למתחם נמל יפו המתחדש להיות מתחם מאופס אנרגיה.
- 1.2. בתכנון המתחם משולבים אלמנטים פאסיביים ואקטיביים להפחתת צריכת האנרגיה, הכוללות בין היתר: זיגוג מתקדם ובידוד תרמי משופר, מערכות תאורת LED, מערכת מיזוג אוויר חסכונית מסוג VRF, מערכת בקרה מתקדמת וכו'.
- 1.3. כמו כן, בתכנון משולבות מערכות שונות לייצור אנרגיה מתחדשת אשר צפויה להפחית משמעותית את טביעת הרגל הפחמנית של הפרויקט ושיווקו כ"מתחם מאופס אנרגיה":
- 1.3.1. מערכת פוטו-וולטאית משמעותית על גגות המתחם.
- 1.3.2. מערכות ייצור אנרגיה מרוח.
- 1.3.3. מערכות ייצור אנרגיה מגלים.
- 1.3.4. תאורה סולארית.
- 1.4. במסגרת תפעול המתחם, חברת אתרים תשאף להתייעלות אנרגטית מתמדת, וכן לניטור ובקרה רציפים על צריכת האנרגיה במתחם, באזורים הציבוריים ובשטחי השוכרים, למיקסום החיסכון ולהגשמת החזון.
- 1.5. לשוכרי ומשתמשי המתחם, המהווים את צד הביקוש, תהיה השפעה משמעותית על יכולת המתחם להיות מתחם מאופס אנרגיה.
- 1.6. מסמך זה מרכז את דרישות אתרים מהמפעילים בחללים המושכרים, ומשמש כקו מנחה להתייעלות וחיסכון באנרגיה, וכחלק במאבק ובהתמודדות עם משבר האקלים.

2. ניטור ובקרת אנרגיה

- 2.1. המפעיל מסכים בזאת כי לאתרים או לכל מי מטעמה תהא גישה לניטור צריכת האנרגיה של המפעיל בלוח החשמל שלו עד לרמה שעתית, לצורך איסוף וניתוח נתונים במסגרת ניטור ובקרה על כלל צריכת האנרגיה במתחם.
- 2.2. על המפעיל לדאוג לחיבור צריכת החשמל של הנכס המושכר למערכת מניה וניתור כללית של המבנה.
- 2.2.1. במידה והנכס מושכר למפעיל שאינו מנותר למערכת מרכזית (מחסן מסי 2), על המפעיל לדאוג להתקנת רב מודד עם חיבור TCP/IP כדוגמת satec EM-133
- 2.2.2. על המפעיל לדאוג לאספקת ערוץ ip קבוע נפרד שמחובר ישירות לרב מודד בלוח בכל משך ימי שכירות הנכס מהחברה.
- 2.2.3. על המפעיל לאשר אצל הנהלת הנמל או מי מטעמה את תכנית לוח החשמל בנכס המושכר לפני התקנתו.
- 2.2.4. במידה ולא הוגש לאישור והותקן בשטח ויש לבצע שינויים בשטח על מנת ליישם הני"ל - יחוייב המפעיל בתשלום בגין השינויים שידרשו.

2.3 במסגרת השאיפה ליעילות אנרגטית מקסימלית ולצורך מעקב אחר עמידה ביעדי המתחם, מנהל המתחם ישלח למפעילים דו"ח אנרגטי דו שנתי אודות צריכת האנרגיה בשטחו, אשר יכלול את הבאים:

2.3.1 פילוג צריכת האנרגיה – ע"פ חודשים.

2.3.2 פילוג צריכת אנרגיה - ע"פ צרכנים: תאורה, ציוד חשמלי וחימום מים (ככל שיתאפשר).

2.3.3 טבלת שטחים עדכנית של המושכר – בחלוקה ע"פ שטח תפעולי (מטבח, מחסן, בר) ושטח לרווחת המשתמשים.

3. דרישות לתכנון תאורה

4. במטרה לצמצם את צריכת האנרגיה לצורך תאורה, המפעיל יפעל ל:

4.1 התקנת גלאי נוכחות או טיימר לכיבוי תאורה באופן אוטומטי בתוך 30 דקות מרגע עזיבת החלל על ידי כל הנוכחים בחללים הבאים (מלבד אזורים בעלי מגבלות בטיחותיות): מחסנים, משרדים, שירותים, מטבחים.

4.2 תכנון עומס תאורה בחללים (W/m^2) בסדר גודל של 25% תחת הערכים המוגדרים בטבלה 9.6.1 בתקן ASHRAE 90.1-2010. דרישה זו ניתנת לביצוע ע"י שימוש בגופי תאורה יעילים כדוגמת LED והתאמת עוצמת התאורה לדרישות אלו, לרוב עד מקסימום lux 500. תכנון נכון של תאורה מאפשר שילוב בין עוצמת פיזור תאורה רצויה לבין עומס תאורה אשר יאפשר חסכון בצריכת החשמל של המשתמש. להלן טבלת עומסי תאורה מומלצים ע"פ אזורי שימוש שונים:

השימוש	עומס תאורה מומלץ	השימוש	עומס תאורה מומלץ
ברים/פאבים	W/m 2 10.5	חדרי כושר	W/m 2 6
מטבחים	W/m 2	פארמה	W/m 2. 9
שירותים	W/m 2. 8	תערוכות	W/m 2 9
משרדים	W/m 9	חדרי הלבשה	W/m 2. 7
חנויות	W/m 2.13	מחסנים	/m 2.5
מסעדות	W/m 2. 7		

4.3 המפעיל יעשה שימוש בגופי תאורה ללא כספית בלבד (כגון תאורת LED)

5. דירוג אנרגטי של ציוד חשמלי

- 5.1 כלל מכשירי החשמל (מקררים, תנורים, מדיחי כלים, מקפיאים, וכו') אשר ישמשו את המפעילים במתחם יהיו בעלי דירוג אנרגטי A לכל הפחות או שווה ערך מתקן אירופאי \ אמריקאי דומה (ENERGY STAR וכו').

6. חסכון במים

- 6.1 לטובת השגת חסכון מרבי בשימוש במים, הותקנו אמצעים לחסכון במים בכל השטחים הציבוריים בבניין, כגון אסלות דו-כמותיות וברזים עם חסכמים המגבילים את ספיקת המים.
- 6.2 באחריות המפעיל להתקין חסכמים המגבילים את ספיקת המים בכל הברזים והכיורים במושכר.

7. פסולת ומחזור

- 7.1 תכנון המבנה כולל אזורים ייעודיים עבור איסוף ומיון של פסולת תוך מיון הפסולת לזרמים הבאים: קרטון, נייר, זכוכית, פלסטיק, מתכות, סוללות ופסולת אלקטרונית.
- 7.2 בשטחים המושכרים בבניין ימוקמו פחים ייעודיים לאיסוף והפרדת פסולת, בכל קומה לפחות, כך שיהיו נגישים ונוחים למשתמשי המתחם.
- 7.3 במתחם נמל יפו חל איסור על שימוש בכלים חד פעמיים שאינם מתכלים עד כל סוגם – כוסות, צלחות, סכו"ם וכו'. על המפעיל להצטייד בכלים רב פעמיים או מתכלים בהתאם ועל אמצעים מתאימים לניקיונם.

המפעיל

החברה

נספח XXX' - נוסח אישור על קיום ביטוחים – עבודות עד 5,000,000 ₪

תאריך הנפקת האישור:	אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה			
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>				
מבקש האישור	מעמד מבקש האישור	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	שם הקבלן:	
<input type="checkbox"/> מזמינת העבודות <input type="checkbox"/> החברה המנהלת <input checked="" type="checkbox"/> בעלי הנכס <input type="checkbox"/> אחר _____	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של במושכר ו/או במקרקעין מבנים הממוקמים ב מבנה 2 בנמל יפו	ת.ז.ח.פ. 520028721	אתרים בחולץ תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות תל-אביב יפו ע"א 1/א1 אורף אפ"י ים ע"א 1/א1 החברה לפיתוח יפו העתיקה ע"א 1/א1 ספייט תל אביב 1/א1 מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "החברה") ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	
		מען	מען	
			פח"ב הארץ 21 תל אביב	
כיסויים				
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה	תאריך סיום (כולל תקופת הרצה 30 יום)	תאריך תחילה	
	מטבע סכום	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושווד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	10% מסכום הביטוח מינני 300,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מינני 300,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מינני 300,000 ₪			כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הריסות
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ח 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'	4,000,000			צד ג'
304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות	20,000,000			אחריות מעבידים
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):				
007 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות 053 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה) 065 שיפוצים				
ביטול/שינוי הפוליסה*				
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.				
חתימת האישור				
המבטח:				

נספח 2ב'

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>		
מבקש האישור	מעמד מבקש האישור	מעמד המבוטח
<p>אתרים בחולץ תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות תל-אביב יפו ג'סי ו/או אורזר מפלסי ים ג'סי ו/או החברה לפיתוח יפו פ'סתיקה ג'סי ו/או סיפייית תל אביב ו/או מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "החברה") ו/או חברות בנות ועובדים של הג"ל</p> <p>ת.ז.ח.פ. 520028721</p> <p>מען פחול הארפ'סה 21 תל אביב</p>	<p>משכיר <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>חברת ניהול <input type="checkbox"/></p> <p>אחר <input type="checkbox"/></p>	<p>שם</p> <p>ת.ז.ח.פ.</p> <p>מען</p>

כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	סכום
צד ג' חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		ביט			4,000,000	ש"ח
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	ש"ח
ביטוח רכוש <input checked="" type="checkbox"/> ציוד ותכולה <input checked="" type="checkbox"/> א. תוצאתי		ביט			אובדן תוצאתי- 12 חודשים	ש"ח

כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'

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

096 שכירות והשכרות

ביטול/שינוי הפוליסה *

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

חתימת האישור

המבטח:

נספח 3

ערבות להסכם מס' 2022/.....

יומצא ע"י הזוכה במכרז. ערבות זו אינה ערבות המכרז !!!

לכבוד
אתרים בחוף ת"א-חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
רח' הארבעה 21
תל-אביב

א.ג.ג, תאריך:

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של (שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר לקיום הסכם להפעלה וניהול חלק ממבנה מס' 2 בנמל יפו.
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש מרץ 2022 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 יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמישה עשר ימים מתאריך התקבל דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, 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.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד 31 לחודש דצמבר 2023 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
4. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס או מברק ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה. בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל, ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהיא.

בכבוד רב,

בנק בע"מ
סניף (מס'

מכרז פומבי דו שלבי מס' 22/2022

נספח 5 - מטרת השימוש

השימוש המוצע (ניתן לפרט כאן ו/או להוסיף דפי הסבר)

Empty box for the purpose of use.

*למסמך זה יש לצרף גם תוכנית/תשריט עקרונית ו/או תוכנית ראשונית של העסק המוצע.

אישור

אני החתום מטה מאשר בזה כי השימושים המפורטים לעיל הם השימושים המוצעים על-ידי
במסגרת הצעתנו במכרז זה.

ולראיה באנו על החתום באמצעות מורשי חתימה, היום: (תאריך):

חותמת + חתימה

אישור חתימות המציע

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מאשר את חתימתה של
ח"מ/אחר על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה הי"ה
ת"ז ו-..... ת"ז?, אשר חתמו על הצעה זו בפני.

ולראיה באני על החתום היום:

....., עו"ד

הוראות התנהגות ותפעוליות נמל יפו

1. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדלים העלולים בצורה זו או אחרת לגרום :
 - 1.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש אתרים ו/או שוכרים אחרים במבנה ו/או צד שלישי כלשהו ובכלל זה לשטחים הציבוריים במבנה ומתקניו.
 - 1.2. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור המשתמשים ו/או המבקרים במבנה ו/או בנמל.
 - 1.3. מטרד או הפרעה אחרת מכל סוג שהוא לרבות הקמת רעש ו/או הכרזה ברמקול ו/או צורת פרסום העלולים להפריע לשוכרים אחרים ו/או בעלי העסקים אחרים במבנה ו/או בנמל ו/או לציבור הרחב.
 - 1.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר ימנע מגרימת רעש ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת ניהול עסקו במושכר ולא יתיר לאחר לגרום רעש ו/או ריח כאמור משטח המושכר.
 - 1.5. עם דרישת אתרים ו/או מנהלת הנמל ו/או מי מטעמן יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.

לא נענה השוכר לדרישת אתרים ו/או מנהלת הנמל, אתרים בידי מי מהן לגרום להפסקת או הסרת המפגע ו/או המטרד ולשוכר לא תהיה כל טענה בקשר לכך.
2. השוכר לא יחזיק כל סחורה, אריוזות, דוכנים, חפצים, כלים, ציוד מתקנים ואשפה, מכל מין וסוג שהוא, מחוץ לשטח המושכר, לרבות בשטחים הציבוריים במבנה/בנמל ועליו להשתמש אך ורק בדרכי הגישה ובשטחים המיועדים לפריקה וטעינה ככל הנוגע להעברת סחורות וציוד למושכר וממנו. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי בשטח המוצמד השוכר לא יהא רשאי להציב אף חפץ, מכל מין וסוג שהוא, למעט ריהוט החוץ כאמור בסעיף 12 להלן.
- אתרים ו/או מנהלת הנמל ו/או באי כוחן הפועלים בשמן או מטעמן, רשאים לסלק ללא כל התראה מוקדמת, כל חפץ, כלי, ציוד או כל דבר אחר אשר ימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעתם מטרד ו/או הפרעה, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בסילוק המטרד.
3. על פי דרישת אתרים ו/או מנהלת הנמל, יופסקו מיידית כל מעשה, פעולה או ניהול של עסק, אשר לדעת אתרים יש בהם כדי להוות סכנה בטיחותית, בריאותית או אחרת לציבור הרחב ו/או העוברים בנמל ו/או לשוכרים אחרים ו/או בעלי העסקים האחרים במבנה ו/או בנמל.
4. השוכר ימנע מכל העמסת יתר בשטח המושכר ו/או בשטחים הציבוריים במבנה, העלולה לגרום לנזק לרצפות או החורגת מהמשקל המותר.
5. **שעות פעילות**
 - 5.1. העסק שינוהל על ידי השוכר במושכר יהיה פתוח בהתאם לשעות הפעילות שנקבעו בהסכם, ובכפוף לתנאי ההסכם.
 - 5.2. על אף האמור לעיל אתרים תהא רשאית לקבוע מדי פעם שעות הפעלה אחרות לשם קיום מבצעי מכירות, עידוד מכירות בחגים /או אירועים וכן למטרות מסחריות אחרות.
 - 5.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי לשוכר בלבד תתאפשר גישה לשטח המושכר 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
 - 5.4. לאחר שעות הסגירה מתחייב השוכר להשאיר תאורת חירום למשך כל שעות הלילה וכן, תאורת פרסום בולטת בחלון עד לשעה 01:59 לפנות בוקר (של היום למחרת).
6. **ניקיון**
 - 6.1. השוכר מתחייב כי המושכר וסביבתו ישמרו מסודר ונקי באופן סביר (לפי שיקול דעת אתרים) בכל עת, לרבות השטח המוצמד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל השוכר ידאג לניקיון חלונות הזכוכית הפנימיים של המושכר והשילוט של המושכר.
 - 6.2. יש לשמור על ניקיון שטחי הנמל, לרבות מתקני הנמל ומימיו.

- 6.3. היה ולדעת אתרים ו/או מנהלת הנמל דרוש ניקיון נוסף תהינה אלה רשאיות להורות לשוכר לנקות את הטעון ניקוי והשוכר יהיה חייב לבצע זאת לאלתר. היה והשוכר לא יעשה כן תהיה אתרים זכאית בנוסף לכל סעד וזכות אחרים לנקות את הטעון ניקוי, על חשבון השוכר.
- 6.4. השוכר ימנע מהשמדת סחורות פגומות או כל חפץ מכל סוג שהוא בדרך של העלאת אש או בכל דרך אחרת בשטח המבנה ו/או בסמוך לו ו/או בשטח הנמל.
- 6.5. השוכר לא ישאיר כל פסולת, אשפה, או כל חפץ בלתי נדרש בתחומי המבנה ו/או בשטחים הסמוכים אליו ו/או בשטחי הנמל ויפנה כל פסולת או אשפה למיכלים המיועדים לכך, במקומות המיועדים לכך בנמל, לרבות הפרדת האשפה לפי סוגיה. על כל שוכר להשתמש רק בחדר האשפה שהוגדר לו לשימוש ובאחריותו לשמור עליו נקי.
- 6.6. השוכר מתחייב להעמיד מתקנים לקליטת אשפה, לפי סוגיה, בשטח המושכר.
- 6.7. כל שקיות האשפה צריכות להיות סגורות היטב.
7. בוטל.
8. לשוכר ו/או למי מטעמו אסור לחלק ו/או למסור ו/או לפזר עלונים (פליירים) וכל חומר פרסומי אחר, ברחבי המבנה ו/או בסביבתו הקרובה ו/או בשטחי הנמל.
9. השוכר מתחייבת לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח המושכר, אם על ידי עובדיו ואם על ידי צדדים שלישיים המצויים במושכר.
10. השוכר לא יתקין כל שילוט חיצוני למושכר ו/או על קירותיו החיצוניים ו/או על חלונות המושכר, אלא בתיאום ובאישור בכתב ומראש מאת אתרים ו/או מנהלת הנמל לגבי עצם השילוט, תוכנו וצורתו, לרבות על פי תנאים וכללים שיקבעו על ידי אתרים ו/או מנהלת הנמל לשילוט בנמל. אתרים ו/או מנהלת הנמל תתן אישורה לשילוט המוצע ע"י השוכר או תורה להכניס בו שינויים, והשוכר מתחייב למלא אחר הוראותיה.
- הוצאות ואגרות השילוט לעירייה ו/או כל גוף אחר יהיו על חשבון ובאחריות השוכר.
11. כל השילוט, התפריטים והפרסומים של המושכר יהיו דו לשוניים (בעברית ובערבית).
12. סוג הריהוט, עיצוב הריהוט ואופן העמדתו (כגון שמשיות, כסאות ושולחנות) בתחום השטח המוצמד של המושכר (ככל שמוצמד שטח כאמור), יהיו באישור, וככל שיאושרו, על ידי אתרים ו/או מנהלת הנמל, לפי שיקול דעתן הבלעדי. אין בסעיף זה משום התחייבות של אתרים ו/או מנהלת הנמל להסכים להצבת ריהוט בשטח הצמוד.
13. אין לבצע קירוי ו/או להעמיד קירות (זמניים ו/או קבועים) ו/או גידור בתחום השטח המוצמד של המושכר (ככל שמוצמד שטח כאמור), לרבות פרגולה, אלא בהסכמת ובאישור אתרים ו/או מנהלת הנמל מראש ובכתב ובהתאם לכל התנאים שייקבעו על ידן. אין בסעיף זה משום התחייבות של אתרים ו/או מנהלת הנמל להסכים לקירוי של השטח הצמוד המהווה חלק מהמושכר.
14. **עבודות ומתקנים במושכר**
- 14.1. כל עבודה, שיפוץ, העברת סחורות וציוד, התקנת מתקן, וכל הקשור בעבודות במושכר, המותרים על פי הסכם השכירות, יבוצעו על ידי השוכר באופן שלא יגרום להפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לאתרים ו/או למנהלת הנמל ו/או לשוכרים ו/או משתמשים אחרים במבנה.
- 14.2. השוכר ימנע מגרימת נזק כלשהו במושכר ו/או במבנה ו/או בשטחי הנמל בעת ביצוע עבודות אלה.
- 14.3. העבודות במושכר כאמור לעיל יבוצעו על ידי בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים.
- 14.4. כל עבודה ו/או התקנה של מתקן כלשהו במושכר, יעשו לאחר תיאום וקבלת אישור של אתרים ו/או מנהלת הנמל ובכפוף להנחיותיה.
- 14.5. על השוכר לשמור על תקינות מערכות הביוב, מיזוג אוויר, מעליות, חשמל, מים, גז והתחברות למערכות מינדוף כנדרש.

כניסת רכבים ותנועה בשטח הנמל

15.

- 15.1. לא תותר ו/או תתאפשר תנועת כלי רכב ו/או חניה בשטח הנמל למעט רכב חירום, שירות ולצורכי פריקה וטעינה. הנוהג ברכב בתחומי הנמל יישמע להוראות התמרורים, השלטים ולהוראות מנהל הנמל ו/או מי מטעמו בכל עניין הקשור להסעתו, עצירתו חנייתו (לצורך פריקה וטעינה) של הרכב, וכן באשר לאופן פריקת מטען וטעינתו.
- מובהר בזאת כי החניה אסורה בשטח הנמל, וכי בתום פריקה ו/או טעינה יש לפנות את כלי הרכב משטח הנמל.
- 15.2. כניסת כלי רכב של ספקים לאזור הנמל, לצורך פריקה וטעינה בלבד, מותרת כל יום עד השעה 08:30 דרך הטיילת המזרחית בלבד. כניסת משאיות וכלי רכב גדולים תעשה בשעות הבוקר המוקדמות למניעת חסימת צירי התנועה ובתיאום מראש.
- כניסה ו/או נסיעה החורגת מהאמור לעיל, ככל שתידרש, מחייבת הגשת בקשה בכתב לקבי"ט הנמל. קבי"ט הנמל היא רשאי לאשר את הכניסה ו/או הנסיעה, לדחותה ו/או לאשרה תוך התניית תנאים לקיומה, הכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- 15.3. מובהר בזאת כי לא תתאפשר כניסה לשטח הנמל של כלי רכב, מכל מין וסוג שהוא, לרבות קטנועים, לצורך ביצוע שליחויות ו/או משלוחים מבית העסק.
- 15.4. על אף האמור לעיל, גישה תפעולית לדייגים בנמל, לצורך פריקה וטעינה בלבד, תתאפשר 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע, למעט ימים בהם מתקיימים אירועים בנמל או בהתאם להוראות מנהלת הנמל.
- 15.5. לא תותר חסימת מעברי קהל בכל שטחי הנמל.
- 15.6. אין להציב סחורה/ציוד בשטחים הציבוריים של המבנה ו/או הנמל.
- 15.7. אזורי פריקה ו/או טעינה בנמל יקבעו על ידי מנהלת הנמל וחל איסור על פריקה ו/או טעינה בכל אזור אחר בנמל.
- 15.8. השוכר, עובדיו ומבקריו ישמעו להוראות השילוט וההכוונה וישתמשו לשם גישה לשטח המושכר ולמקומות השונים במבנה רק בדרכים ובכניסות שיועדו לשם כך על ידי אתרים ו/או מנהלת הנמל (בהתאם לנספח שילוט).
16. **שמירת סדר**
- 16.1. אין לקיים כל פעילות מסחרית ו/או עסקית ו/או מאורגנת ו/או אחרת בשטח הנמל/המבנה מחוץ למושכר, ללא הגשת בקשה, מראש ובכתב, למנהלת נמל יפו בדבר קיום הפעילות כאמור.
- הבקשה תאושר על ידי מנהלת הנמל, לפי שיקול דעתה הבלעדי. מנהלת הנמל רשאית לקבל את הבקשה, ו/או לדחותה ו/או לתקנה ו/או להציב תנאים לקיומה, לרבות בדבר חתימה על הסכם הרשאה ו/או אחר עם אתרים לצורך כך.
- מובהר בזאת כי ללא אישור מנהלת הנמל, ומילוי אחר כל דרישותיה בקשר לכך, לא יתאפשר קיום הפעילות בשטח הנמל.
- מובהר בזאת כי ככל שיינתן אישור מנהלת הנמל, אין בכך כדי לגרוע מאחריות עורך הפעילות לקבלת הרשיונות ו/או האישורים הדרושים על פי דין.
- 16.2. אין לבצע עבודות צביעה, תיקון, ניסור, שימון, ריסוס וכל עבודה אחרת בשטחי המבנה ו/או הנמל, לרבות כל עבודה העלולה לפגוע בריצוף או בדק עץ.
- 16.3. אין להתחבר ו/או לפגוע באלמנטים המצויים בשטחי הנמל לרבות עמודי תאורה, ריהוט רחוב, מעקות, דק עץ וכד'.
- 16.4. לא תושמע מוסיקה רועשת מעבר למותר לפי כל דין וכן יש להימנע מגרימת כל מטרד רעש ו/או הפרעה לצד ג' כלשהו, מעבר למותר לפי כל דין. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי חל איסור להשמיע מוסיקה בשטחי חוץ/בשטח המוצמד של המושכר, ללא אישור אתרים ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 16.5. חל איסור להבעיר אש בשטח הנמל.
- 16.6. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, אין לערוך ו/או להשתמש בגריל פחמים ("מנגל") בכל מקום אחר בתחומי הנמל.

- 16.7. כל חיבור למים ו/או לחשמל ו/או לתקשורת ו/או לביוב ו/או לניקוז וכיוצ"ב יש לבצע בתיאום כל הגורמים ו/או הרשויות הרלוונטיים, לרבות קבלת אישור מנהלת הנמל וחל איסור מוחלט להתחבר לתשתיות אלה באופן פיראטי.
17. אתרים ו/או מנהלת הנמל תארגן מעת לעת אירועים פומביים בשטחי המבנה ו/או הנמל, לרבות ירידים, הצגות, מופעים, תהלוכות, מצעדים, כנסים וכיו"ב, עובדי ו/או דיירי ו/או שוכרי ו/או משתמשי ו/או מבקרי הנמל לא יוכל להתנגד בשום צורה ואופן לקיומם של אירועים כאלה וישתפו פעולה עם מנהלת הנמל לצורך כך.
18. **הפרות -** אתרים רואה חשיבות עליונה לשמירה על ההנחיות המפורטות לעיל ו/או אלו שתינתנה למפעיל מעת לעת, זאת על מנת לשמור על חזותו וצביונו של הנמל.
- במידה והמפעיל לא ימלא אחר הנחיה כלשהי, לאתר שניתנה לו על כך התראה (בכתב) מאת נציג החברה, ישלם המפעיל לחברה פיצוי מוסכם בסך של 1,000 ₪ כולל מע"מ בגין כל הפרה כאמור.
- הפר המפעיל מעל שלוש פעמים איזו מההנחיות האמורות (לענין זה – גם שלוש הפרות שונות) יחוייב בגין כל הפרה נוספת בפיצוי מוסכם בסך 2,500 ₪ כולל מע"מ, מעבר להיות כל הפרה כאמור בבחינת הפרה יסודית, המקנה להחברה כל זכות המוקנית לה על פי דין עקב הפרתו היסודית של ההסכם.

נספח אמנה חברתית

הקדמה

1.

- 1.1 אתרים בחוף תל אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן: **"אתרים"**) החליטה כי בנוסף להיות נמל יפו (להלן: **"הנמל"**) מרכז תרבות, בידור, בילוי, מסחר, פנאי, תיירות, נופש וספורט, הוא ינוהל ברוח של אחריות חברתית ושמירה על ערכי המקום.
- במסגרת תהליך הפיתוח של הנמל, ובמקביל להתחדשותו, זוהה הצורך בשמירה על מתחם ייחודי, מקום "של כולם" שמכבד את ערכו ההיסטורי של המקום, כמו גם את דייריו ומבקרייו.
- הרעיון המרכזי העומד בבסיס אמנה זו, הינו לקדם אחריות חברתית בקרב בתי העסק הפועלים בנמל כמפורט באמנה חברתית זו (להלן: **"האמנה"**) לרבות בארבעה מישורים עיקריים: העסקה הוגנת, נגישות, איכות הסביבה ותרומה לקהילה.
- אנו מאמינים שמתחם שיתנהל נכון ויכבד את הסביבה, את התושבים, את העובדים, את השכנים, ואת המבקרים וביניהם גם מבקרים עם מוגבלות, יאפשר חוויה מיוחדת וטובה יותר.
- 1.2 לצורך אמנה זו "בית העסק" הינו השוכר/בעל הרשאה המנהל עסק בנמל מכוח הסכם שכירות/הרשאה בין אתרים לבין השוכר/בעל ההרשאה, לרבות כל גורם מטעמו.
- 1.3 מבלי לפגוע מהוראות כל דין ו/או הסכם השכירות/ההרשאה/הניהול, בית העסק מתחייב ליישם ולבצע את המפורט להלן באמנה, לרבות על ידי כל גורם מטעמו המעורב בניהול ו/או תפעול בית העסק.
- 1.4 ככל שיידרש, אתרים תהא רשאית לתקן את הוראות האמנה מעת לעת. אמנה זו תהא תקפה בנוסחה הנוכחי, כל עוד לא פרסמה אתרים שינויים לגביה ו/או כל עוד לא פרסמה אמנה אחרת.
- 1.5 **מובהר בזאת כי אין באמור באמנה זו כדי להטיל על אתרים אחריות מכל סוג ומין שהוא, לרבות על פי ההסכם ו/או הדין; או כדי להסיר כל אחריות הקיימת על פי ההסכם ו/או הדין מהשוכר/בעל ההרשאה; ואין באמור להלן כדי לפטור את השוכר/בעל ההרשאה מלקבל כל רישיון ו/או היתר הנדרש על פי דין ו/או מלקבל ייעוץ מבעל מקצוע כנדרש על פי דין בתחומים המפורטים באמנה.**

העסקה הוגנת

1.

- 1.1 בפרק זה "העובדים" הינם עובדיו ו/או מועסקיו של בית העסק, לרבות באמצעות קבלני משנה.
- 1.2 בית העסק יקיים את כל החוקים והתקנות הקשורים להעסקת עובדים, לרבות אלה העוסקים בבטיחות וגהות בעבודה.
- 1.3 בית העסק יכבד את חובתו כמעסיק, לייצע את עובדיו לגבי זכויותיהם ותנאי העסקתם.
- 1.4 בית העסק ישלם לעובדים על פי חוק, לרבות:
- 1.4.1 תשלום שכר הוגן המאפשר קיום בכבוד ובכל מקרה שכר שאינו נמוך משכר המינימום, כפי שיעודכן מעת לעת.
- 1.4.2 תשלום ביטוח לאומי וביטוח בריאות.
- 1.4.3 תשלום עבור שעות נוספות על פי דין, בהתאם לרישום שעות העבודה מדויק שינוהל על ידי בית העסק.
- 1.4.4 תשלום החזר נסיעות על פי דין, במקרה בו אין הסעות מטעם בית העסק אל ומהעבודה.
- 1.4.5 תשלום עבור שעות התלמדות.
- 1.4.6 תשלום, על פי דין.
- 1.4.7 ביטוח העובדים ותשלומים לקרן פנסיה ולקרן פיצויים.
- 1.5 בית העסק ישלם את המשכורת לעובדים בגין חודש שקדם עד ל-9 לחודש שלאחריו.
- 1.6 בית העסק לא ינכה ממשכורת העובדים:
- 1.6.1 ניכוי הנובע מעבירת משמעת אסור בהחלט;
- 1.6.2 ניכוי שעובד לא הסכים עליו בכתב;

- 1.6.3 פיצוי מוסכם על עזיבה מוקדמת או החזר הוצאות הכשרה, אלא עם בית העסק מוכיח את עלות ההכשרה באמצעות קבלות או חשבוניות ויחסם הגיוני לתקופת העבודה של העובד.
- 1.7 תלוש השכר יעמוד בכל הדרישות על פי כל דין ויכלול בין היתר:
- 1.7.1 שם משפחה ושם פרטי של העובד, ת.ז. של העובד, שם המעביד, מספר זיהוי של המעביד, מען ומקום העבודה;
- 1.7.2 תאריך תחילת ההעסקה; ותק מצטבר.
- 1.7.3 היקף המשרה; התקופה הקלנדרית בעדה שולם השכר, מספר ימי העבודה ושעות העבודות בתקופה שבעדה שולם השכר ומתוכם כמה שעות עבוד בפועל; פירוט מספר ימי החופשה ויתרת ימי החופשה; מספר ימי מחלה ויתרת ימי מחלה הצבורה.
- 1.7.4 ערך השכר עבור שעת עבודה רגילה, פירוט מלא של כל התוספות כולל העלות: שעות נוספות, נסיעות, דמי הבראה, דמי מחלה ודמי חופשה.
- 1.7.5 פירוט הניכויים מהשכר: ניכוי מס הכנסה, דמי ביטוח לאומי, דמי ביטוח בריאות, ניכון לקופת גמל (כולל פירוט לאיזו קופה הופרשו הכספים) וכל ניכוי אחר המותר על פי דין.
- 1.7.6 פירוט הסכום הכולל (ברוטו) והסכום בפועל (נטו) של השכר.
- 1.7.7 פירוט כל הפרשות המעביד לקופת גמל/פיצויים.
- 1.8 בית העסק יעניק לעובדים הפסקות סבירות למנוחה והתרעננות.
- 1.9 בית העסק יעניק לעובדים מתן אפשרות סבירה לאכול, הן מבחינת זמן והן מבחינת מקום.
- 1.10 בית העסק יעניק לעובדים יום מנוחה על פי חוק. מובהר כי עובד העובד בשבת, זכאי בנוסף לתגמול על פי דין עבור העסקה בשבת, ליום מנוחה חלופי במהלך השבוע.
- 1.11 בנוסף לימי החופשה הכלליות על פי דין, בית העסק מתחייב להעניק חופשה לעובד מסיבות משפחתיות - לרגל נישואיו, לרגל נישואי ילדיו, לרגל לידת ילדיו.
- 1.12 בית העסק יעניק לעובדים יחס של כבוד והגינות.
- 1.13 בית העסק יספק תנאי עבודה שמכבדים את העובדים ואת בריאותם, ומגנים עליהם מפני מחלות ופציעות בעבודה.
- 1.14 בית העסק יספק לעובדים את כל הציוד ו/או הידע הנדרש לצורך ביצוע תפקידם.
- 1.15 בית העסק יפעל תוך מתן הזדמנות שווה, ובהיעדר אפליה על בסיס מין, גזע, מוצא, צבע, תרבות, דת, גיל, מוגבלות, נטיה מינית או מגדרית, דעה פוליטית או לאום, בכל הקשור להעסקת עובדים, לרבות גיוס, שכר ותגמול, הטבות, קידום, ענישה, סיום העסקה ופרישה.
- 1.16 בית העסק ידאג כי עובדיו לא יוטרדו פיזית, מינית, פסיכולוגית או מילולית.
- 1.17 בית העסק ישתמש אך ורק באמצעים המוגדרים על פי חוק לאכיפת משמעות בעבודה ובכל מקרה, יכבד את זכויות האדם של עובדיו.
- 1.18 בית העסק לא יעסיק ילדים אלא כמותר על פי חוק.
- 1.19 בית העסק יכבד את הצרכים התרבותיים, הדתיים והחברתיים של כל העובדים, וישאף להעסיק עובדים בעלי רקע חברתי, תרבותי ועדתי מגוון.
- 1.20 בית העסק יישם מדיניות המבטיחה שלפחות חלק מעובדיו יהיו מהקהילה המקומית.
- 1.21 בית העסק ישקיע בפיתוח אנושי ומקצועי של כל עובדיו, לרבות באמצעות הכשרות ו/או השתלמויות מקצועיות תקופתיות לעובדים – הן ביוזמת המעסיק והן בהשתתפות בהוצאות שיערכו על ידי אתרים מעת לעת.
- 1.22 בית העסק יכבד את פרטיות העובדים וימנע מכל חשיפת מידע סודי ו/או האישי של העובדים.
- 1.23 בית העסק יקפיד על מדיניות "הדלת הפתוחה" ויעודד עובדים להעלות בעיות או דאגות הקשורות לעבודה, ללא חשש מענישה או פיטורין כתוצאה מכך.

- 1.24 מבלי לפגוע מכלליות סעיף 1.1 לעיל, בית העסק מודע לאחריותו כלפי המועסקים באמצעות קבלני משנה ומתחייב לפעול על מנת לוודא כי תנאי עבודתם של עובדים אלה הינם נאותים וכי זכויותיהם הקבועות בחוק נשמרות על ידי מעסיקהם הישירים.
- 1.25 פיקוח ואכיפה על ידי אתרים – אתרים ו/או מי מטעמה, תהא רשאית לערוך בדיקות תקופתיות, לרבות מדגמיות, בקשר לתנאי העסקת העובדים בבתי העסק, לרבות בדיקות תלושי השכר של עובדי בית העסק, באמצעות נציג מטעמה האחראי לתחום זה (להלן: "הממונה"). כמו כן, עובדי בית העסק יהיו רשאים לפנות אל הממונה בכל שאלה או תלונה הקשורה לתנאי העסקתם ונציג המנהלת יהא רשאי לערוך בדיקה בקשר לכך. בית העסק מתחייב לשתף פעולה עם הממונה, לרבות המצאת המסמכים ו/או האישורים הדרושים, על חשבונו, תוך זמן סביר שהוקצב לכך, וכן ליישם את מסקנות בדיקותיו של הממונה, לרבות הוכחת יישום המסקנות באמצעות המצאת מסמכים ו/או אישורים חדשים.
- 1.26 מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, בית העסק מתחייב להגיש לאתרים בתום כל רבעון דו"ח העסקת עובדים ובו פירוט על תנאי העסקת עובדיו ואישור רו"ח על עמידה בתנאי העסקה.
- 1.27 מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי ליצור יחסי עובד-מעביד בין אתרים לבין בית העסק ו/או עובדיו ו/או מועסקיו ו/או מי מטעמו וכי המפורט לעיל הינן דוגמאות בלבד שמטרתן להבטיח כי נמל יפו יהא מרכז תעסוקתי הוגן.

2. תמיכה בקהילה

- 2.1 בית העסק יפעל לשכנות טובה עם עסקים בנמל, לרבות שיתוף פעולה ושמירה על יחסים טובים.
- 2.2 בית העסק יעודד התנדבות בארגונים שונים ומעורבות בקהילה לרבות בתחומי החינוך, התרבות, הרווחה והבריאות, בדגש על אוכלוסיות מוחלשות, נזקקים ואנשים עם מוגבלויות.
- 2.3 בית העסק יישם מדיניות המבטיחה שלפחות חלק מעובדיו יהיו מהקהילה המקומית.
- 2.4 בית העסק ישתדל להעסיק עובדים עם מוגבלויות ויאפשר מענה לצורכיהם המיוחדים.
- 2.5 בית העסק יישם מדיניות המבטיחה שיתוף פעולה עסקי ורכישות הדדיים מעסקים מקומיים, לרבות בתי עסק אחרים בנמל.
- 2.6 בית העסק יקצה ממשאביו הכספיים למטרות חברתיות, בהתאמה לגודלו, הכנסותיו ורווחיו.
- 2.7 בית העסק יקדם שיתופי פעולה עם גורמים הפועלים למען אוכלוסיות מוחלשות בקהילה בתנאים עסקיים שווים.
- 2.8 בית העסק ידאג לשילוט ולתפריטים תלת לשוניים, בשפה העברית, הערבית והאנגלית.
- 2.9 בית העסק יפעל להנגשת בית העסק לאנשים עם מוגבלות כמפורט בסעיף 3 להלן.
- 2.10 לפחות אחת לשנה יקיים בית העסק פעילות למען הקהילה, בתיאום ובסיוע של אתרים.

3. הנגשת בית העסק לאנשים עם מוגבלות

- 3.1 **מבוא**
- 3.1.1 אנשים עם מוגבלות הם חלק בלתי נפרד מהחברה והקהילה.
- 3.1.2 חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות מעגן את זכותם של אנשים עם מוגבלות לנגישות ואוסר על הפליה של אנשים עם מוגבלות בגישה למקום, למוצרים, לשירותים ולמידע. לפי החוק ספקי שירות, מוצרים ו/או מידע חייבים לספק לאנשים עם מוגבלות שירות אדיב, מכובד, בעצמאות מירבית וביחד עם השירותים הניתנים ומיועדים לכלל הציבור.
- 3.1.3 בישראל חיים מאות אלפי אנשים עם מוגבלות (פיזית, חושית, קוגניטיבית או נפשית), ילדים וילדות, מבוגרים ומבוגרות, קשישים וקשישות וביניהם נכי צה"ל ופעולות איבה, נכי תאונות דרכים ותאונות עבודה, נכים כתוצאה ממחלה או מלידה. בחלק מהמקרים המוגבלות גלויה. ברוב המקרים המוגבלות סמויה.
- 3.1.4 מדובר בציבור גדול של אנשים עם מוגבלויות שונות שיכולים להיות ויהיו לקוחות בין העסק - אם בית העסק, כולל אופן מתן השירות, יהיו נגישים להם.
- 3.1.5 נגישות בית העסק, הדרך אליו והשירות לאנשים עם מוגבלות משפרת את הנוחות והשירות גם לאנשים גבוהים או נמוכים, אנשים בעלי מידות גוף גדולות, הורים עם עגלת תינוק, אנשים עם מוגבלות זמנית וכלל הציבור.

- 3.1.6. הנגישות משפרת את העסקים והתדמית החברתית, מחויבת על פי החוק ותורמת לשיפור פני החברה והתחושה האישית שהרי זה יכול לקרות לכל אחד ואחת מאתנו, וכל אחד בכל גיל ובכל שלב בחיים רוצה להיות חלק מהחברה ולקחת חלק בכל הפעילויות החברתיות.
- 3.1.7. מבני הנמל המשופצים עומדים בתנאי הנגישות הגבוהים ביותר, ובכלל זאת מפלסים, רוחב פתחים, מאחזי ידיים וכו'. הסעיפים בפרק זה מתייחסים לאמצעים נוספים, בדגש על שירות שישרו את החוויה גם עבור אנשים עם מוגבלות.
- 3.1.8. מבלי לפגוע בסעיף 1.5 לעיל, ניתן לקבל במשרדי הנהלת הנמל חוברות מפורטות שהוכנו על ידי דר' גבריאלה עילם מעמותת נגישות ישראל. המידע וההנחיות הם כלליים בלבד ואינם מחליפים את הצורך ביעוץ נגישות על פי החוק.

3.2 הכניסה לחנות

- 3.2.1. התקינו דלת פתיחה רגילה או הזזה לבית העסק. אל תתקינו דלת מסתובבת או מחסום מסתובב, הם אינם מאפשרים כניסה ללקוח/ה בכסא גלגלים או עם עזרי הליכה. בדלת כניסה עם פתיחה אוטומטית יהיה מנגנון שהיה והזמן שיידרש לסגירת הדלת לא יקטן מחמש שניות.
- 3.2.2. ודאו שהכניסה לחנות הינה ללא הפרשי מפלסים וללא מכשולים וברוחב של לפחות 80 ס"מ לפחות ו/או כנדרש על פי הוראות כל דין ו/או רישיון, כדי לאפשר כניסה גם ללקוחות המשתמשים בכיסא גלגלים, עזרי הליכה או כלב נחיה.
- 3.2.3. סמנו דלתות וקירות שקופים במדבקות בצבע ניגודי בולט כדי שלקוחות עם ליקויי ראייה לא ייתקלו בהם.
- 3.2.4. אל תחסמו את הכניסה לחנות ע"י מכשולים זמניים כגון שלט, מעמד, עציץ, ארגז או כל מכשול אחר.

3.3 תאורה

- ודאו שהחנות מוארת היטב בתאורה אחידה. התקינו תאורה טובה ולא מסנוורת של המוצרים, השילוט, דלפקי השירות והקופה.

3.4 מסלול נגיש ומעברים נגישים

- 3.4.1. מסלול נגיש ופנוי ממכשולים בתוך בית העסק הכרחי עבור לקוחות בכיסא גלגלים, לקוחות עם מוגבלות בהליכה ולקוחות עם ליקויי ראייה או עיוורים. מסלולים נגישים בתוך בית העסק משפרים את הנוחות ללקוחות עם עגלת תינוק או חבילות וללקוחות קשישים.
- 3.4.2. השאירו רוחב מעבר פנוי של 90 ס"מ לפחות בין רהיטים, דוכנים, מוצגים, ארונות מדפים, מעמדים או מחיצות, וכן דלפק הקופה.
- 3.4.3. השאירו שטח פנוי (לפחות 120X80 ס"מ) לגישה של לקוח/ה בכסא גלגלים לצד מוצרים מדפים, רהיטים.
- 3.4.4. באזור הכניסה לחנות ובקצה של כל מעבר וודאו שיש שטח פנוי (מעגל בקוטר 150 ס"מ או אליפסה 170X130 ס"מ) לסיבוב של לקוח/ה בכיסא גלגלים.
- 3.4.5. שמרו על מעברים נגישים ללא מכשולים זמניים או ניידים כמו ארגזים, עגלות, מוצרים עציצים וכו'.
- 3.4.6. במידה ויש הפרשי מפלסים (במה, גלריה, מרפסת) בתוך בית העסק, יש לוודא גישה באמצעות שיפוע, כבש או מעלית.

3.5 דלפקי שירות ותשלום

- הציבו בבית העסק דלפקים נמוכים בגובה לא יותר מ-90 ס"מ כדי לתת שירות נגיש ונוח ללקוחות בכסא גלגלים, נמוכי קומה או שירות בשיבה למתקשים בעמידה (מומלץ בגובה לא יותר מ-80 ס"מ כדי לאפשר גם כתיבה וחתימה).

3.6 שילוט

- 3.6.1. הציבו את השילוט בתוך בית העסק באופן שיהיה מואר היטב (לא מבריק או מסנוור) ובמקום בולט לעין.

3.6.2. וודאו שכל השילוט בבית העסק: להכוונה, זיהוי, מידע, ו/או מבצעים יהיה בצבעים ניגודיים ובאותיות גדולות ונוחות לקריאה.

3.7. תאי הלבשה/מדידה

אם יש בבית העסק תאי הלבשה / מדידה וודאו שלפחות תא הלבשה אחד הינו בגודל מותאם ללקוח/ה בכסא גלגלים.

3.8. ריהוט נגיש

3.8.1. המיקום של השולחנות, הכיסאות וכל ריהוט או אבזור נוסף צריך לאפשר מעברים נגישים ושטחי סיבוב חופשיים ממכשולים.

3.8.2. שולחן נגיש צריך לאפשר גם ללקוחות המשתמשים בכיסא גלגלים להתקשר חזיתית אל השולחן ולשבת כשהברכיים נמצאות מתחת למשטח השולחן.

3.8.3. מושבים/כיסאות מותאמים חשובים במיוחד עבור לקוחות עם מוגבלות בהליכה ולקוחות קשישים המתקשים להתיישב ולקום. בנוסף למושבים המותאמים מומלץ להציע ללקוחות מושבים בעלי מידות גובה ורוחב שונות, חלקם עם וחלקם ללא משענות ידיים, כדי לאפשר גמישות ונוחות ללקוחות בעלי יכולות שונות ומידות גוף שונות.

וודאו שיש בבית העסק כסאות/מושבים יציבים לצורך המתנה, קבלת שירות, או מדידה בתא הלבשה.

3.9. תפריט

3.9.1. בנוסף לאמור בסעיף 2.8 לעיל, מומלץ כי בית עסק המספק תפריטים, יספק בנוסף לתפריטים רגילים ומודפסים את התפריטים הבאים:

3.9.1.1. תפריט מודפס בגופנים מוגדלים ובצבעים ניגודיים בין הכיתוב והרקע עבור לקוחות עם ליקויי ראייה או עם ליקויי למידה;

3.9.1.2. תפריט עם תמונות עבור לקוחות עם מוגבלות או קושי בקריאה או בהבנת השפה;

3.9.2. לבקשת לקוח/ה, יסופק הסבר בעל פה של התפריט.

3.10. אדיבות

3.10.1. התייחסו ללקוחות עם מוגבלות באדיבות, בכבוד ובהתחשבות כפי שאתם מתייחסים לכל לקוח/ה אחר וכפי שהייתם מצפים שיתייחסו אליכם.

3.10.2. דברו ישירות אל הלקוח/ה עם המוגבלות ולא אל המלווה או העוזר שלו/ה.

3.10.3. דברו בקול רגיל. הקפידו על דיבור ברור ולא מהיר כדי שכל הלקוחות, עם או ללא מוגבלות, לרבות לקוחות מבוגרים או שאינם יודעים היטב את השפה, יבינו את דבריכם.

3.10.4. אל תשאלו שלא לצורך העניין שאלות על הלקוח.

3.10.5. בית העסק ישתתף, לרבות באמצעות שליחת עובדים מטעמו, בהשתלמויות של אתרים שיערכו מעת לעת, שעניינן מתן שירות לאנשים עם מוגבלות.

3.11. עזרה

כשאתם מציעים עזרה הציגו את עצמכם ושאלו באדיבות כיצד אפשר לעזור. על תכפו את עזרתכם. השתדלו לעזור בהתאם לבקשת הלקוח/ה.

3.12. התנהגות

3.12.1. הציעו ללוות לקוחות עם מוגבלות עד למקום הישיבה/אזור הנדרש להם. הסירו מכשולים, ככל שישנם, בדרך.

3.12.2. אל תדחפו כיסא גלגלים ללא אתריסו של הלקוח/ה היושב/ת בו, אל תישענו על הכיסא או מעל לראשו/ה של הלקוח/ה בכיסא גלגלים.

3.12.3. הציעו ללקוח/ה בכיסא גלגלים או ללקוח/ה נמוך/ת קומה סיוע בהורדת מוצרים ממדף גבוה.

3.12.4. בשיחה ממושכת עם לקוח/ה בכיסא גלגלים השתדלו לשבת כך שהלקוח/ה לא מתצטרף למתוח את צווארו/ה כדי להסתכל עליכם.

- 3.12.5. הציעו כיסא לישיבה כאשר לקוח/ה צריך להמתין לקבלת שירות, השירות נמשך יותר מדקות ספורות או כאשר הלקוח/ה משתמש בתא הלבשה.
- 3.12.6. כשאתם מציעים כיסא ללקוח/ה המתקשה בעמידה או בהליכה וודאו שהכיסא יציב, בגובה ישיבה מתאים ובמידת הצורך עם משענות ידיים.
- 3.12.7. הציעו סיוע בנשיאת מוצרים/פריטים ללקוח/ה עם קושי או מוגבלות בניידות, בתנועת ידיים, בראיה או בשמיעה.
- 3.12.8. הציגו את עצמכם ואת מי שנמצא אתכם כשמגיע/ה לקוח/ה עיוור/ת. הציעו ללקוח/ה עזרה באיתור המוצר המבוקש, השתמשו בדיבור לתיאור מוצרים ולספירת העודף בקופה. אל תשכחו לומר ללקוח/ה אם אתם עוזבים.
- 3.12.9. אם לקוח/ה עיוור/ת ביקש/ה שתובלו אות/ה או הצעתם ל/ה סיוע, על תתפסו בזרוע/ה, הציעו לו לאחוז בזרועכם.
- 3.12.10. אל תלטפו כלב נחיה ללא קבלת אתרים מהלקוח/ה. הכלב עובד ואין להסיט את תשומת לבו. וודאו שיש מקום לכלב הנחיה ליד הלקוח/ה.
- 3.12.11. כדי להסב את תשומת ליבו של לקוח/ה עם מוגבלות בשמיעה, השתמשו במגע עדין בזרועו.
- 3.12.12. אל תצעקו כשאתם מדברים אל לקוח/ה עם מוגבלות בשמיעה. וודאו שהלקוח/ה רואה היטב את פניכם, כדי לאפשר קריאת שפתיים. אל תכסו את פיהם ואל תאכלו, במידת הצורך פתק כתוב יכול לשפר את התקשורת.
- 3.12.13. אל תזיזו אמצעי עזר (כגון הליכון, מקל, קביים, מקל נחייה, כלב נחייה) ללא אתריסו של הלקוח/ה.

3.13. סבלנות

- 3.13.1. תנו ללקוח/ה עם מוגבלות בדיבור לדבר בקצב שלו/ה. אל תסיימו את דבריו/ה. אם לא הבנתם אות/ה, בקשו ממנו/ה להסביר את המילה או הביטוי הלא ברורים באופן אחר. אל תנסו לנחש מה הוא/היא התכוון/ה לומר ואל תעמידו פנים שהבנתם.
- 3.13.2. היו סבלנים גם אם הלקוח/ה עם המוגבלות זקוק/ה ליותר זמן כדי לתקשר, ללכת, לקרוא, להבין או לבצע פעולות שונות.

3.14. שפה ודיבור

- 3.14.1. לקוחות עם מוגבלות הם קודם כל בני אדם. חשוב להשתמש בשפה המדגישה אנשים תחילה. אמרו "אדם עם מוגבלות", "אדם עיוור", "אדם שיש לו אפילפסיה", אל תשמיטו את המילה "אדם". אל תאמרו "המוגבלים", "הנכים", "העיוור", "האפילפטי".
- 3.14.2. אל תחששו להשתמש במילים רגילות. זה בסדר לשאול אדם המשתמש בכיסא גלגלים אם הוא רוצה ללכת לטיול, לשאול אדם עיוור אם הוא ראה את הסרט או לשאול אדם חירש אם הוא שמר על התערוכה הקרובה.
- 3.14.3. אל תאמרו "מרותק לכסא גלגלים", כיסא הגלגלים משחרר כיוון שמאפשר ניידות. עדיף לומר "משתמש בכיסא גלגלים".
- 3.14.4. אל תאמרו נכה, קורבן, מוכה גורל, סובל מ... לכל המונחים האלה מיוחסת משמעות שלילית. אנשים עם מוגבלות הם אנשים רגילים ולא תמיד הם סובלים או מרגישים כקורבנות.

4. הגנה על הסביבה

- 4.1. בית העסק יקיים את כל החוקים/ תקנות/חוקי עזר/ הנחיות ודרישות של הגופים האמונים על איכות הסביבה.
- 4.2. בית העסק ישמור על הסביבה בכל ההיבטים הקשורים לניהול עסקיו, לרבות מבחינת ייצור, תכנון המוצרים ו/או האריזות ובמעגל חיי המוצר, ויפעל להגביר את המודעות לחשיבותה של הגנת הסביבה בקרב ספקיו ו/או לקוחותיו.
- 4.3. בית העסק ידאג למיון ומחזור האשפה והפסולת של בית העסק, לרבות הפרדת הפסולת בהתאם לסוגי הפחים בחדרי האשפה בנמל ולהנחיות אתרים בקשר לכך.

- 4.4. בית העסק יפעל לצמצום כמויות הפסולת, השפכים, תומרי ניקוי מזהמים ו/או מסוכנים ופסולת מסוכנת.
- 4.5. בית העסק ישתמש בשקיות מחומרים מתכלים השומרים על הסביבה.
- 4.6. בית העסק יפעל לצמצום השימוש באריזות וכן לשימוש באריזות הניתנות למחזור.
- 4.7. בית העסק יעודד הגעה לבית העסק באמצעות הליכה, אופניים, אוטובוסים או ארגון נסיעות משותפות.
- 4.8. בית העסק יפעל לחסכון במים לרבות באמצעות התקנת חסכמים, תיקון דליפות באופן מידי, שימוש במלכי הדחה דו כמותיים, התקנת וסתי ומגבילי ספיקה, וכו'.
- 4.9. בית העסק ירכוש מוצרים חוסכי אנרגיה.
- 4.10. בית העסק יעודד את השימוש בתקשורת אלקטרונית וצמצום השימוש בנייר, לרבות הדפסה דו-צידית ושימוש בדפי טיוטה.
- 4.11. בית העסק ידאג לניצול מירבי של אור טבעי בשעות היום.

ניהול בית העסק בהגינות וביושרה

- 5.1. בית העסק מתחייב לדאוג לכך שהוא ו/או מי מטעמו ינהגו בצורה תרבותית, נאותה, שקטה ומסודרת, לרבות באופן שימנע תלונות של שוכרים ו/או משתמשים ו/או מבקרים אחרים בנמל.
- 5.2. בית העסק ינוהל ביושר ובהגינות, תוך מתן כבוד ללקוחות, לספקים, למתחרים, וללא כל רמאות, הטעייה או ניצול פרצות בחוק.
- 5.3. בית העסק יכבד וישמור על פרטיות לקוחות, ספקים וכל גורם אחר הקשור לעסקיו, לרבות הגנה על מידע רגיש פרטי או חסוי של גורמים אלה.
- 5.4. בית העסק יטפל ביעילות, במהירות, באדיבות, בשקיפות ובאחריות בתלונות לקוחות ו/או ספקים ויפעל להגיע לפתרונות הוגנים.
- 5.5. בית העסק יקפיד על עמידה בחוזים ובהתחייבויות כלפי ספקי בית העסק, לרבות תשלומים במועד, על מנת לאפשר לספקים להמשיך להתקיים וכן לשמור על סטנדרטים נאותים של עבודה.

פיקוח ו/או אכיפה על ידי אתרים

- 6.1. בנוסף לאמור בסעיף 1.25 לעיל, אתרים ו/או מי מטעמה, תהא רשאית לערוך בדיקות תקופתיות, לרבות מדגמיות, בקשר למילוי הוראות אמנה זו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 6.2. בית העסק מתחייב לשתף פעולה עם אתרים, לרבות המצאת המסמכים ו/או אישורים נדרשים.
- 6.3. אתרים ו/או מי מטעמה רשאית להעניק לבית עסק אשר יעמוד בתנאי הבדיקה תעודה חברתית של הנמל, המעידה על כך שבית העסק מקפיד ומיישם את הקריטריונים ו/או דרישות של אמנה זו. אתרים תהא רשאית להעניק תעודה חברתית כוללת ו/או לחלק תעודות חברתיות לפי נושאים, לפי שיקול דעתה ומדיניותה, כפי שתעודכן מעת לעת.
- 6.4. ככל שבבדיקות מאוחרות יותר יתברר כי בית עסק, בעל תעודה/ות חברתית/יות של הנמל, אינו מקפיד עוד על הקריטריונים ו/או דרישות אמנה זו, אתרים תסיר את התעודה/ות החברתית/יות של הנמל מבית עסק, בכפוף למתן אפשרות לבית העסק להציג את עמדתו ולתקן את הפרותיו וכן תדאג לפרסם עניין זה.
- 6.5. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל אתרים תערוך ביקורות לבית העסק.

* מסמך זה נוסח והוכן בסיוע גופים שונים וביניהם הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ, עמותת במעגלי צדק, דר' גבריאלה עילם מנגישות ישראל, הרשות לאיכות הסביבה ועיריית תל אביב-יפו.

נספח 7 - נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בשטחי החברה

כללי

מפרט זה מתאר את כללי התכנון והיעיזוב, דרישות והמלצות את פותחו על-ידי החברה, על מנת לשמש כהנחיות לדיירי היחידות ולמעצבים הפועלים בשמם וליצור מסגרת לעיצוב היחידות כל זאת תוך התאמה עיצובית בין יחידות סמוכות, וכן מניעת מעבר רעש בין היחידות ולשטח הציבורי תוך כדי שמירת חוזקו הקונסטרוקטיבי של המבנה.

השוכרים וכל מי שפועל בשם השוכרים לרבות אדריכלי הפנים, המעצבים, קונסטרוקטור, יועצי החשמל, יועצי האינסטלציה, יועצי הבטיחות, יועצי האקוסטיקה, יועצי האלומיניום, קבלנים וכו', חייבים להכיר היטב את ההנחיות דלהלן על מנת שעבודות התכנון, הבניה וההתקנה ביחידות תוכלנה להתבצע תוך כדי תיאום מרבי ובצורה הטובה ביותר.

נספח זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד מההסכם שבין החברה לשוכר וכל ההוראות המפורטות לעיל ולהלן חלות על השוכר.

השוכר מתחייב כי קבלנים וקבלני משנה הקשורים עימו לשם ביצוע העבודות נשוא הסכם בינו לבין החברה, יחויבו לפעול בהתאם לאמור בנוהל זה.

לחברה שמורה הזכות לשנות הוראות אלה או להוסיף עליהן בכל זמן והודעה על כך תועבר לשוכרים. שינויים אלה במידה ויהיו יחייבו את השוכרים ויבוצעו על-ידי השוכרים ועל חשבון השוכרים.

בעצם החתימה על נספח זה, השוכר מסכים לפעול בהתאם לכל ההוראות המפורטות בנספח זה, כפי שהן כיום וכן כפי שישונו בעתיד על-ידי החברה.

1. הגדרות

בנוהל זה יחולו ההגדרות הבאות:

"**החברה**" - החברה המשכירה את המושכר בהתאם להוראות ההסכם.

"**המושכר**" - השטח המושכר לשוכר בהתאם להוראות ההסכם.

"**השוכר/המפעיל**" - השוכר של השטח המושכר בהתאם להוראות ההסכם.

"**הקבלן**" - הקבלן מטעם השוכר המבצע את העבודות.

"**עבודות**" - עבודות שיפוץ ו/או תחזוקה ו/או התאמת המושכר למטרת העסק ואשר אושרו על ידי החברה בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות נוהל זה.

2. תיאום ופיקוח על הגשת תוכניות

2.1. במקרה שהמפעיל מעוניין לבצע עבודות במושכר, עליו להגיש לאישורם של מהנדס ואדריכל הנמל סט תוכניות מושלם, **ב-4 העתקים לפחות**, הכולל תוכניות אדריכליות ע"י אדריכל רישוי, תכנית כיבוי אש, תוכניות קונסטרוקציה ע"י מהנדס רישוי, תוכניות חשמל, אינסטלציה, אקוסטיקה, מיזוג, בטיחות, תקשורת, גז – כשהן ערוכות ע"י מהנדס רישוי בתחומו וכן אישור מורשה נגישות. הצוות המקצועי של החברה יבדוק ויהיה רשאי לאשר את התוכניות או שלא לאשרן ו/או לדרוש שינויים ו/או להתנות אישור בהתנאות ו/או מגבלות ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. המפעיל, באמצעות יועציו, יבצע את השינויים וההתאמות כפי שידרש ולא יחל בכל עבודה מכל סוג שהוא עד לקבלת אישור סופי מהצוות המקצועי כאמור ומהנהלת החברה. רק לאחר קבלת האישור בכתב מהנהלת החברה וקבלת סט תוכניות מלא להנהלת החברה והמצאת אישור העבודה המתאימים, יהיה רשאי המפעיל להתחיל בעבודות.

2.2. במידה והחברה ו/או מי מטעמה ידרשו תיקונים בתוכניות ו/או מפרטים של השוכר יבצע השוכר את התיקונים הרלוונטיים בתוכניות על חשבונו ויעבירם לאישור חוזר ב-4 העתקים. בכל מקרה לא יתחיל השוכר את עבודתו בשטח השוכר ללא אישור בכתב מאת החברה.

מודגש בזאת כי לחברה ו/או ליועצי המערכות מטעם החברה לא תהיה כל אחריות מקצועית לתכנון המערכות הפנימיות של השוכר וכי בדיקת התוכניות והמפרטים של השוכר הינה בדיקה של מניעת הפרעות אקוסטיות, פגיעה במערכות ביוב ציבוריות ושמירה אחידה על סגנון אדריכלי של הפרויקט ו/או כל מטרה אחרת המצוינת בהסכם ו/או בנוהל זה.

2.3. בטרם יתחיל השוכר לבצע תוכניות לאישור ו/או ביצוע עבודות השיפוץ והשלמת העבודות, על השוכר לוודא קבלת כל ההנחיות הספציפיות לעסק אותו הוא מתכוון לנהל מהמושכר מאת הרשויות העירוניות, הממשלתיות ו/או כל גורם אחר הנדרש לרישוי והפעלת העסק מהמושכר.

2.4. המפעיל לא יוכל להתחיל להפעיל את העסק ללא הבאת כל המסמכים המפורטים להלן וכן ללא אישור כבוי אש, אישור בודק חשמל, אישור נגישות ואישור מהנדס ואדריכל הנמל בכתב, כי השלים את כל מטלותיו המופיעות בתוכניות.

2.5. לפני ביצוע כל עבודה מתוך העבודות וכתנאי הכרחי לקיומה יש לקיים סיור שטח מוקדם עם נציג מוסמך מטעם החברה.

2.6. במסגרת ביצוע העבודות יש להקפיד על שמירת המרחב הציבורי חופשי ופנוי ממפגעים, ולכן לא תותר חסימת מעברים המיועדים לקהל הרחב או לרכבים כולל בכבישי הגישה.

2.7. מובהר כי אסורה כניסת כלי רכב ו/או נגררים לשטחי החברה אלא אם ניתנה לכך הסכמה מראש ובכתב מטעם החברה.

2.8. בעת ביצוע העבודות אין לחסום מקומות חניה מסומנים ואין לחנות בחניות נכים.

2.9. אין להתחבר למתקני החברה ולרבות אך לא רק תשתיות המים ו/או החשמל ו/או תקשורת.

2.10. במושכר המצוי בסמיכות לבתי מגורים, שעות הפעילות יהיו כדלקמן: 07:00 עד 18:00 בלבד. מבלי לגרוע מהאמור ביצוע העבודות באזורים אלו כפוף לכל חוקי העזר העירוניים הנוגעים לרעש, איכות סביבה, שיפוצים ובניה.

3. תכנון מערכות מכניות, חשמל, מיזוג אוויר, כיבוי אש ואינסטלציה

3.1. תכנון מערכות חשמל, מיזוג אוויר, כיבוי אש, אינסטלציה וכו' חייב להתבסס על ייעוץ מקצועי מתאים. השוכר רשאי להשתמש בשירותי יועצים, אדריכלים ומהנדסים לפי בחירתו.

3.2. כל העבודות במושכר יבוצעו ע"י בעלי מקצוע מוסמכים ובחומרים ע"פ תו תקן ובהתאם לכל כללי הבטיחות.

3.3. מובהר בזאת כי השגת ההיתרים, הרישיונות והאישורים לביצוע העבודות ככל ובמידה וידרשו, יחולו ויבוצעו על-ידי השוכר ועל חשבונו, והאישורים שיינתנו על-ידי החברה ו/או יועציה אינם במקום האישורים הנ"ל ואינם פוטרים את השוכר מחובה זו.

4. תכניות לאישור יועץ הנדסי של החברה

מערכות:

- 4.1. מים - חיבור המושכר למערכת המים יהא באישור החברה בלבד, זאת לאחר שהשוכר התקין מד מים. כל העלויות בגין החיבור המושכר למים יהיו על חשבון השוכר בלבד.
- 4.2. ביוב - ביצוע כל עבודה מחוץ למושכר לרבות חיבור למערכת הביוב מחייבת תוכנית מהנדס אינסטלציה שתועבר מראש לאישור החברה. במידה והעסק יחייב מפריד שומן, השוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך, כולל העלויות של החזרת הפיתוח לקדמותו והביצוע יהיה בתיאום עם נציג מוסמך מטעם החברה.
- 4.3. גז - חיבור המושכר לאספקת גז יבוצע ישירות מול ספקית הגז של החברה, הכול על חשבונו ואחריותו של השוכר.
- 4.4. תקשורת - במקרה והשוכר נדרש לבצע חפירה לצורך העברת תשתית בשטח החברה, יש לקבל אישור מהחברה מראש ובכתב.
- 4.5. חשמל - השוכר יקבל למושכר הזנת חשמל בגודל 3X A מחברת חשמל. על השוכר לתאם עם חברת חשמל, ביקורת למתקן החשמל בתוך המושכר. כל התשלומים אשר יהיו בגין חיבור החשמל למושכר וכן ביקורת החשמל יהיו ע"י השוכר.
- לאחר שהשוכר עבר את ביקורת החשמל של חברת החשמל כאמור לעיל, תתקין חברת החשמל מונה חשמל במושכר ע"י השוכר. במקרה וחברת החשמל תתקין מונה בריכוז מונים של המושכר, יחולו על השוכר ביצוע תשתית וקו חוזר מהמונה למושכר. הביצוע יהיה בתיאום עם נציג מוסמך מטעם החברה.
- כל התאומים עם חברת החשמל יבוצעו ע"י השוכר וע"י השוכר. כל עבודות החשמל בתוך המושכר כגון לוחות חשמל, אביזרים למיניהם, כבלי חשמל, גופי תאורה וכו' יבוצעו ע"י השוכר ועל חשבונו. השוכר יעביר לחברה אישור בודק למתקן החשמל לפני הפעלת העסק. השוכר יחדש את האישור על-ידי חשמלאי בודק מוסמך.
- 4.6. מיזוג אוויר - התקנת מערכת מיזוג אוויר על ידי השוכר תיעשה אך ורק במיקומים הבאים: מערכת מעבים ומערכת המיזוג במיקום שיאושר על ידי החברה.
- במידה וידרשו מתקנים חיצוניים לביסוס המנועים על גג המושכר, יבצע השוכר על חשבונו את ביסוס המנועים על גג המושכר ע"פ תכנון שיאושר מראש על ידי החברה ולא יפגע באיטום הגג.
- מובהר כי ניקוז יחידות מיזוג האוויר יהיה לתוך מערכת הביוב של המושכר ולא תותר שפיכה חופשית לשטח הציבורי.
- מתקני מיזוג האוויר יעמדו בדרישות האקוסטיות של יועצי החברה.
- מובהר בזאת כי לא תותר התקנת מזגנים ע"י הקירות החיצוניים של המושכר ו/או בקירות משותפים ליחידות שכורות סמוכות למושכר ו/או במעברים ציבוריים, אלא מאחורי מסתור מזגנים סמוך לגג מושכר ובתוך המושכר בלבד, בכפוף לאישור מראש של החברה.
- 4.7. ספרינקלרים - יותקנו לפי דרישות בטיחות ואישורי כיבוי אש על ידי השוכר ועל אחריותו ותוך תיאום מול החברה ומי אביבים וכל זאת על חשבונו של השוכר.
- 4.8. דרישות כיבוי אש - על השוכר לעמוד בדרישות כיבוי אש (לרבות אטימות אש בין עסק לעסק) ולהמציא את האישורים הנדרשים בתוך 8 חודשים מקבלת החזקה במושכר על

חשבונו כולל על התכנון והביצוע. מובהר, כי על המפעיל לעמוד בכל דרישות יועץ הבטיחות של החברה.

הוראות כלליות:

4.9. העברת תשתיות למושכר דרך הקירות והגג, תורשה רק עם קבלת פרט מסודר שיאושר ע"י החברה מראש. אין להתקין צינורות מכל סוג שהוא או לכל מטרה שהיא או גופי תאורה על הקירות החיצוניים של המושכר ללא קבלת אישור מראש.

4.10. אין לבצע כל שינוי במעטפת המושכר ללא אישור מראש של החברה, ולרבות כל שינוי באלמנטים קונסטרוקטיביים קיימים במושכר כגון עמודים, תקרות וקורות.

4.11. במידה והשוכר יהיה מעוניין לפתוח פתח בגג המושכר, על השוכר לבצע על חשבונו תוכניות מפורטות ע"י קונסטרוקטור לפתיחת הפתח וחיזוק גג המושכר הקיים באמצעות פרופילי פלדה, עיבוד פני הפתח לקבלת מערכת האיטום הקיימת וסגירת הפתח למעבר רעשים. התוכניות המפורטות יועברו לאישור מראש של החברה.

4.12. ביצוע עבודות פתיחת הפתח, תיקוני האיטום והאיטום האקוסטי יהיו על חשבון השוכר.

4.13. חל איסור מוחלט על שבירת קירות משותפים עם שוכרים שכנים. אין לפרק אלמנטי פלדה במידה וקיימים בתקרות המושכר. מובהר, כי במידה ושוכר יקבל לשימוש מושכר המורכב מכמה יחידות נפרדות בעלות מחיצות, יידרש השוכר לקבל את אישור החברה לפני הסרת המחיצות. בכל מקרה, עלות התאמת היחידות והסרת המחיצות תחול על השוכר.

4.14. חל איסור מוחלט על חציבת קירות משותפים עם שוכרים שכנים והעברת מערכות בקירות הקיימים במושכר. במידה והשוכר יידרש להתקנת הגנות אש על כל חלק מהמושכר על-יד הרשויות המקומיות ו/או הממשלתיות לרבות כיבוי אש, הנ"ל יבוצע ע"י השוכר.

4.15. כל התוכניות חייבות להיות מאושרות מראש ע"י החברה. קבלן אשר לא יעבוד בהתאם לתוכנית המאושרת יצטרך לפרק את עבודתו ולהחזיר את המצב לקדמותו.

4.16. על השוכר לתאם עם נציג החברה העברת חומרי בנין לתוך המושכר.

4.17. כלי עבודה וחומרים של השוכר יאוחסנו בתוך שטח המושכר בלבד.

4.18. בנוסף, יש להמציא את האישורים הבאים: אישור כיבוי אש, אישור משרד הבריאות (מזון), אישור בודק מוסמך חשמל, אישור נגישות, אישור יועץ בטיחות.

5. תכניות לאישור אדריכל החברה

5.1. שילוט - על השוכר להגיש את תכניות השילוט לחברה. לאחר קבלת אישור מהחברה ובהתאם לנוהל השילוט של החברה אם וככל שקיים נוהל כזה במיקום בו מצוי המושכר. הצבת השילוט כפופה גם לקבלת אישור ע"י א - לאחר קבלת אישור החברה. השילוט יותקן על פי הנחיות אדריכל החברה הכולל: תרשים השלט, מידות, מפרט טכני, אישורי בטיחות והדמיה ממוחשבת. ביצוע על ידי ועל חשבון השוכר.

5.2. תכניות אדריכליות - הכוללות גם תכניות עיצוב פנים המבנים.

5.3. חזיתות - הכוללות תכניות שינוי חזיתות.

כל תכניות אדריכליות סופיות שאושרו ויצאו לבנייה צריכות לעבור לידי החברה על גבי דיסק בפורמט DWG.

6. הסדר תשלום חניה למכולות בעת ביצוע העבודות

תאריך עדכון: 20.8.2018

- 6.1 הסדר תשלום עבור חניה יעשה בין השוכר לבין מפעיל החניון באזור בו מצוי המושכר. לצורך קבלת פרטים אודות תעריפים והסדרי חניה יש לפנות לחברה.
- 6.2 בכל מקרה בו נשארת המכולה מעבר ליום, יש לכסותה ולגדרה.
- 6.3 בכל מקרה לא תישאר המכולה בחניה במהלך שישי, שבת, ערב חג או חג או על פי דרישת החברה.

7. התחייבויות הקבלן מטעם המפעיל

- 7.1 יובהר כי באחריות השוכר לוודא כי הקבלן מטעמו לבצע את כל הוראות נוהל זה באופן מדויק וללא כל חריגה – מובהר, כי בכל מקרה שבו יש התייחסות לקבלן החובה היא גם של השוכר. בהתאם לכך, הפרת הוראות נוהל זה על ידי הקבלן תהווה גם הפרה מטעם השוכר של הנוהל.
- 7.2 בכל מקום בו, בגין ביצוע העבודות, נצטברו עודפי חומרים, חומרי הריסות, פסולת וחומרים אחרים, מתחייב בזה הקבלן לדאוג לפינויים ולסילוקם, למקומות מאושרים לשפיכת פסולת והכל על חשבונו.
- 7.3 על הקבלן לספק על חשבונו גידור (אטום) בגובה של 2.1 מטר לפחות ושאר אמצעי בטיחות במקום ביצוע העבודות וכן לעובדיו, כנדרש על פי כל דין, נוהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה וכן לספק שלטי אזהרה, תמרורים, סרטי סימון תאורה מהבהבת וכל אמצעי בטיחות בהתאם לדרישות החברה. ככל שתהיה דרישה להצבת שומר בשטח בו מבוצעות העבודות, בין מצד בעלי העסקים הסמוכים ובין מצד החברה, עלויות הצבת השומר כאמור יחולו על הקבלן.
- 7.4 על הקבלן לדאוג כי הוא ו/או כל אחד מטעמו יישמעו לכל ההוראות או הנחיות החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לנושא הבטיחות במקום העבודות.
- 7.5 על הקבלן לדאוג לביצוע העבודות ביעילות וברמה מקצועית גבוהה, תוך שימוש בציוד המתאים, המיועד והדרוש לביצוע מושלם, יעיל ונכון של העבודות והעומד בדרישות כל תקני הבנייה.
- 7.6 על הקבלן לבצע את העבודות תוך התחייבות לעשות כל שביכולתו להימנע מהפרעה לפעילותם השוטפת של העסקים הסמוכים.
- 7.7 על הקבלן לבצע כל פעולה הקשורה בביצוע התחייבויותיו, בין באמצעותו, בין באמצעות עובדיו ו/או מי מטעמו, אשר ביצועה מחייב קבלת רישיון או היתר על פי כל דין, רק לאחר קבלת אותו רישיון או היתר או מילוי אותו תנאי, לרבות בכל הקשור לביצוע העבודות, היה ומתעורר הצורך במקרה חירום בשבתות או בחגים.
- 7.8 על הקבלן לתקן כל ליקוי או פגם אשר מהווה או עשוי להוות סכנה בטיחותית או מטרד לציבור מיד עם גילויו או מיד עם דרישת החברה ו/או מי מטעמה לכך וללא כל דחייה.
- 7.9 המפעיל ו/או מי מטעמו לא יהיו רשאים לאחסן או להניח חומרים וציוד בשטחי המבנה ו/או המתחם שמחוץ למושכר, או להשתמש בשטחים האלה לצורך ביצוע עבודות ההכנה ללא אישורה המפורש מראש ובכתב של אתרים.
- 7.10 המפעיל מתחייב בזאת כי במהלך ביצוע עבודות ההכנה הוא ידאג לסילוק עודפי החומרים והאשפה ופסולת בניה בתום כל יום עבודה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מיד עם כל דרישה לכך מאת המנהל. מיד עם סיום עבודות ההכנה, ינקה המפעיל את המושכר וסביבתו ויסלק את כל מתקני העבודות, החומרים המיותרים והאשפה מכל סוג שהוא

לשביעות רצון המנהל. מובהר בזאת כי מכולות הפינוי (ככל ונדרשות כאלה) ימוקמו במתחם על פי הנחיות המנהל.

סילוק ופינוי אשפה ופסולת אל מחוץ לשטחי המתחם יבוצע על פי הוראות ו/או נהלי אתרים ו/או העירייה למקום שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות ועל חשבון המפעיל (לכל מרחק שיידרש, כולל תשלום האגרות המתחייבות מכך). על המפעיל לוודא אצל הרשות המוסמכת את מקומות השפיכה המותרים וכן להציג לאתרים אישורים בדבר קבלת הפסולת באתר השפיכה לגבי כל סילוק פסולת כאמור לעיל.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי חל איסור לפנות פסולת ו/או חומרים אחרים לתוך מי הים. אתרים תהא רשאית לזמן על פי הצורך את המפקח למניעת זיהומי ים מהמשרד לאיכות הסביבה ו/או כל גורם אחר, על חשבונו של המפעיל, על מנת לוודא שלא מתבצעת שפיכה/זליגה של פסולת או חומרים אחרים למי הים, ולחייב את המפעיל בכל העלויות הנובעות מכך.

מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, ככל וקיימות הוראות מיוחדות בנוגע על פי כל דין לסילוק הפסולת, לרבות הוראות המשרד להגנת הסביבה, מתחייב המפעיל לסלק את הפסולת בהתאם להנחיות הללו ובהתאם להנחיות אתרים כפי שתניתנה מעת לעת.

7.11. בסוף כל שבוע עבודה על הקבלן להותיר את אזור ביצוע העבודות שהוא נקי ובטיחותי לסובבים.

8. הוראות בטיחות באתר ביצוע העבודות

8.1. בעת ביצוע העבודות על השוכר לנקוט בכל נוהלי הבטיחות הדורשים ע"פ החוק. כל תקנה או תאונה שתתרחש בעת ביצוע העבודות במושכר או בשטח הציבורי כתוצאה מעבודות השוכר או מי מטעמו תהיה באחריות הבלעדית של השוכר כמפורט בהסכם בין השוכר לחברה.

8.2. על כל שוכר להשאיר בידי נציג החברה שם וטלפון של איש קשר לכל מקרה חרום או הודעה דחופה.

8.3. על השוכר לדאוג על חשבונו לחשמל זמני (גנראטור) לצורך ביצוע העבודות. כמו כן על השוכר לדאוג לאספקת מים לביצוע העבודות באמצעות מיכלים או חיבור זמני למקור מים עירוני ע"ח השוכר.

8.4. על השוכר לוודא כי במהלך העבודות יהיו במושכר מטפי כיבוי אש תקינים וכל אמצעי נוסף לצורך בטיחות בשטח השוכר.

9. תיק מסמכים בסיום העבודות

השוכר מתחייב להגיש לחברה בסיום העבודות תיק עם המסמכים הבאים:

9.1. תשריט (גרמושקה) של המושכר.

9.2. היתר בניה.

9.3. אישור מכון תקנים על כל שלבי העבודות.

9.4. אישור כיבוי אש ורישיון עסק.

9.5. דוח בודק מוסמך לחשמל.

9.6. תכנית AS-MADE על כל סוגי העבודות - צריך להתקבל עותק מודפס ועותק בפורמט DWG על דיסק.

10. נוהל אמצעי בטיחות לעבודה בחום ולמניעת אש

- 10.1. יובהר כי באחריות השוכר לוודא כי הקבלן מבצע את כל הוראות סעיף זה באופן מדויק וללא כל חריגה. הפרת הוראות סעיף זה על ידי הקבלן תהווה גם הפרה של השוכר את הוראות סעיף זה ובהתאם הפרה של הוראות נוהל זה.
- 10.2. מובהר, כי כל הנהלים המפורטים להלן הינם בנוסף ומעבר לחובות ולאמצעים הנדרשים מקבלן ו/או משלוחיו, על פי כל דין ו/או ההסכם.
- 10.3. על הקבלן לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות המפורטים להלן, במהלך העבודות המבוצעות על ידו ו/או ע"י קבלני המשנה שלו ו/או ע"י עובדיו ו/או שלוחיו ו/או הפועלים מטעמו במקום ביצוע העבודות.
- 10.4. המונח "עבודות בחום" פירושו ביצוע עבודות כלשהן במקום ביצוע העבודות, תוך שימוש בריתוך ו/או חיתוך בחום ו/או הלחמה ו/או ליטוש ו/או תוך שימוש באש גלויה.
- 10.5. הקבלן ימנה מי מטעמו, אשר הינו בעל ניסיון ומיומנות בכיבוי אש, אשר תפקידו יהיה להשקיף על ביצוע העבודות בחום ולכבות מיידית כל התלקחות העלולה לנבוע מביצוען (להלן: "צופה האש").
- 10.6. הקבלן לא יתחיל בביצוע העבודות בחום במקום ביצוע העבודות, אלא אם לפני כן בוצע כל האמור להלן:
 - 10.6.1. סולק כל חומר דליק ו/או פסולת של עץ, נייר, פלסטיק, אריזות קרטון, ארגזים וקופסאות ריקות וכל פסולת דליקה אחרת, שאינם דרושים לצורך ביצוע העבודות, ממקום ביצוע העבודות בחום לנקודת איסוף הפסולת. הקבלן יסלק כל חומר ופסולת כאמור בסוף כל יום עבודה לנקודת איסוף הפסולת.
 - 10.6.2. הקבלן יסייר בשטח המיועד לביצוע העבודות בחום ויוודא הרחקת חומרים דליקים מכל סוג שהוא (לרבות נוזלים וגזים דליקים), הדרושים לצורך ביצוע העבודות, ברדיוס של 30 מטר לפחות ממקום ביצוע העבודות בחום, כאשר הפצים דליקים קבועים, אשר אינם ניתנים להזזה, יכוסו במעטה בלתי דליק.
 - 10.6.3. הקבלן יודא קיומו של ציוד ואביזרי כיבוי אש באיכות מתאימה ובכמות מספקת בסביבות העבודה, כשהם זמינים ויעילים בכל רגע נתון. כמו כן, יודא הקבלן שבקומה בה מתבצעות העבודות מותקן הידרנט עם צינור אספקת מים בקוטר 3/4" לפחות וסגור בשסתום זמני, המגיע למקום בו מתבצעות העבודות.
 - 10.6.4. הקבלן ידאג לסגירה זמנית של תעלות ו/או פתחים כלשהם בסביבת העבודות בחום, למניעת כל התלקחות.
 - 10.6.5. צופה האש התמקם במקום ביצוע העבודות בחום, כשהוא מצויד בכל אמצעי כיבוי האש הדרושים לכיבוי כל סוגי החומרים הדליקים הנמצאים במקום.
 - 10.7. צופה האש יהיה נוכח במקום ביצוע העבודות בחום החל מתחילת ביצוען ויבדוק את השטח שעה אחת לפחות לאחר סיומן, וזאת על מנת לוודא כי לא נותרו במקום כל מקורות התלקחות.

10.8. הקבלן יודא, טרם תחילת ביצוע העבודות בחום, כי כל קבלן מטעמו יהיה בעל רישיון ו/או היתר מתאים לביצוע העבודות בחום.

10.9. הקבלן יהיה האחראי הבלעדי כלפי המזמין ו/או בעלי הנכס ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם לכל נזק לגוף ו/או לרכוש, שיגרם, אם יגרם למי מהם ו/או למי מטעמם ו/או למקום ביצוע העבודות, עקב אי ביצוע הוראות נוהל זה ו/או אי ביצוע הוראות כל דין רלוונטיות, בין אם הנזק נגרם על ידו ובין אם על ידי מי מטעמו, לרבות הקבלן ו/או צופה האש ו/או קבלני המשנה שלו ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או הפועלים מטעמו.

11. הצהרה על קיום הסמכה בנושא עבודות בגובה

11.1. השוכר ידאג לכך כי לעובדי הקבלן יהיה אישור לעבודה בגובה בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה) התשס"ז 2007 (להלן: "התקנות").

11.2. הקבלן מתחייב למלא אחר כל הוראות התקנות, כפי שיהיו מעת לעת, בכל זמן ולא לבצע עבודות בגובה אלא אם מתקיימים כל התנאים כמפורט בתקנות.

12. הפרות

12.1. מובהר כי במידה והשוכר לא יפעל בהתאם להוראות הנוהל החברה לא תאשר ביצוע עבודות. כמו כן, הפרה של הוראות סעיפים 7 ועד 11 (כולל) לעיל תוך כדי ביצוע העבודות יקנה לחברה זכות להורות לשוכר או לקבלן מטעמו על הפסקת העבודות באופן מידי.

12.2. עוד מודגש, כי ביצוע עבודות שלא בהתאם להוראות הנוהל תיחשב כהפרה של נוהל ההתנהגות במתחם וכן הפרה יסודית של הסכם השימוש.

על החתום:

החברה

השוכר/המפעיל

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

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 כ_____ ב_____ (להלן "המציע")
תפקיד _____ שם המציע _____
2. והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע במסגרת מכרז פומבי דו שלבי מס' 22/2022.
3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

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

המשתתף 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, תשל"ו-1976;

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

*** "עבירה" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

הנני מצהיר/ה כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

חותמת וחתימת עו"ד

תצהיר העדר הרשעות

לכבוד
אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

הנדון: מכרז פומבי דו שלבי מס' 22/2022

אני הח"מ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

במקרה שההצעה מוגשת מטעם יחיד:

1. תצהירי זה ניתן במצורף להצעתי במסגרת המכרז שבנדון.
2. הריני מצהיר כי לא הורשעתי 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 עיסוקי במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה, אשר לא התיישנו, וכן כי לא מתנהלים נגדי הליכים בגין עבירה כאמור.
3. הנני מצהיר כי לא עומדות כנגדי תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

לחילופין, ככל שהמציע הורשע ו/או שמתנהלים נגדו הליכים כמפורט בסעיף 2 ו/או 3 לעיל, על המציע לפרט את סוג ההרשעות ו/או ההליכים הנ"ל ואת הסטטוס בגינם נכון להיום, בתצהיר חתום על ידו ומאומת בפני עורך דין ולצרפו להצעתו.

במקרה שההצעה מוגשת מטעם תאגיד:

1. הנני משמש כ _____ מטעם המציע _____, (להלן: "המציע").
2. תצהירי זה ניתן במצורף להצעת המציע במסגרת המכרז שבנדון, ושהנני מוסמך להתחייב בשמו למכרז זה.
3. הנני מצהיר כי המציע, או מי מבעליו, לא הורשעו 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 רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה, אשר לא התיישנו, וכן כי לא מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.
4. הנני מצהיר כי לא עומדות כנגד המציע, ו/או מי מבעלי המציע, ו/או מי ממנהלי המציע, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

לחילופין, ככל שכנגד המציע ו/או מי מבעליו, קיימות הרשעות ו/או הליכים כמפורט בסעיף 3 ו/או 4 לעיל, על המציע לפרט את סוג ההרשעות ו/או ההליכים הנ"ל ואת הסטטוס בגינם נכון להיום, בתצהיר חתום על ידי מורשה החתימה מטעם המציע ומאומת בפני עורך דין ולצרפו להצעת המציע.

חתימת המצהיר

תאריך

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיעה בפני _____ המוכר/ת לי אישית/שזיהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' _____ ואשר הינו מורשה החתימה מטעם המציע, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחותמת עורך דין

תצהיר

לכבוד
אתרים בחוף תל אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה

אני עו"ד _____, מאשר בזאת כי _____, אשר הגיש הצעה למכרז פומבי מס' 22/2022 שפורסם על ידי אתרים בחוף תל אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ, הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

המחזיקה בשליטה במציע הינה גב' _____ מספר זהות _____.

שם מלא	חתימה וחותמת	כתובת	טלפון
--------	--------------	-------	-------

אני גב' _____, מספר זהות _____, שם התאגיד _____, מצהירה בזאת כי התאגיד נמצא בשליטתי בהתאם לסעיף 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

שם מלא	חתימה
--------	-------