

טופס אישור קבלת מסמכים

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

מכרז פומבי מס' 49/2023 לשימוש בנכס OJ49 בנתיב המזלות 18 ביפו העתיקה

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| טופס הזמנה להציע הצעות. | 1 () |
| טופס הצעה. | 2 () |
| דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז. | 3 () |
| טופס ניסיון מקצועי. | 4 () |
| הסכם. | 5 () |
| תשריט. | 6 () |
| נוסח ערבות בנקאית להסכם. | 7 () |
| תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים. | 8 () |
| תצהיר העדר הרשעות | 9 () |

חתימת המציע

תאריך

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

מכרז פומבי מס' 49/2023 להענקת זכות שימוש בנכס מס' OJ49 בנתיב המזלות 18 ביפו העתיקה

1. החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "החברה") מזמינה את הציבור להציע הצעות לקבלת זכות שימוש כמפורט להלן, בהתאם להוראות ומגבלות הדין, לשימוש בנכס מס' OJ49 בנתיב המזלות 18 ביפו העתיקה, המהווה מבנה בשטח בנוי של כ-244 מ"ר, גלריה בשטח של כ-17 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח של כ-25 מ"ר, הכל כמפורט במסמכי המכרז.
2. בכפוף להוראות הדין, המכרז וההסכם, השימוש המפורט להלן הוא השימוש המותר במבנה (להלן - "השימוש המותר"): **מגורי אמן**.
3. בהתאם להוראות המכרז וההסכם, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה קצובה בת חמש שנים, מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2028 (להלן - "תקופת השימוש").
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 19.11.2023 רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", **ברחוב הארבעה 21**, קומה 6 (בניין "פלטינוס") בתל אביב יפו תמורת סך של 350 ₪ כולל מע"מ, שישולם לפקודת "אתרים בחוף תל אביב" ושככל מקרה לא יוחזר, בין השעות 09:00 ועד ל-15:00 **א** באתר האינטרנט של החברה במקום המיועד לכך.
 - 4.3 מטרת השימוש המוצעת על-ידיהם היא השימוש המותר כמפורט בסעיף 2 לעיל.
 - 4.4 הינם "אמן" פעיל, שעסקו ברציפות (וממשיכים לעסוק) בתחום אמנותם במשך שתי השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות. לצורך בחינת תנאי סף זה תקבל המילה "אמן" פרשנות רחבה.
 - 4.5 הציעו דמי שימוש שנתיים עבור השימוש במבנה בסכום שלא יפחת מסך של 420,000 ₪ (ובמילים: ארבע מאות ועשרים אלף שקלים חדשים) **לשנה** (מחיר מינימום).
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 (החברה האם של החברה) בכתובת www.atarim.gov.il ו/או בכתובת האינטרנט של החברה: www.oldjaffa.co.il ו/או במשרדי אתרים ברח' הארבעה 21 בת"א (טל: 03-5640100).
7. את ההצעה יש להפקיד בתיבת המכרזים שבמשרדי אתרים ברח' הארבעה 21 בת"א, עד לא יאוחר מיום שני ה-11.12.2023 בשעה 12:00. **הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונן**.
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,

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

תאריך: 19.11.2023

לכבוד

א.ג.ג,

הנדון: הזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז פומבי מס' 49/2023 לשימוש בנכס מס' OJ49 בנתיב המזלות 18 ביפו העתיקה

ריכוז מועדים קובעים למכרז

| | |
|--|--|
| החל מיום 19.11.2023 בין השעות 9:00 - 15:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21 בתל אביב (מגדל פלטינוס – קומה 6) או באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך | המועד שממנו ניתן לרכוש את מסמכי המכרז |
| ביום 3.12.2023 בשעה 16:00 | מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה או להגשת הערבות הבנקאית לבדיקה |
| ביום 11.12.2023 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 ההצעות במכרז – במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21, תל אביב (קומה 6 - בניין פלטינוס), מציעים המעוניינים להשתתף בפתיחה נדרשים להירשם מראש באמצעות שליחת הודעת דואר אלקטרוני לכתובת המופיעה בסעיף 33 להלן | 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. | |

כללי

1. החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "החברה") היא חברה עירונית בבעלות עיריית תל אביב יפו (להלן - "העירייה") וחברת אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - "אתרים"). החברה עוסקת, בין היתר, בפיתוח מתחם יפו העתיקה (להלן - "המתחם") כאתר היסטורי ותיירותי, כאתר נופש, ספורט, בידור ושעשועים, וכן בניהול המתחם, פיתוח והקמת תשתיות ביפו העתיקה וסביבתה; היא בעלת הזכויות במקרקעין שונים במתחם, ובין היתר, היא מעוניינת בהפעלת המבנה המפורט להלן למטרה המפורטת להלן, והכל כמפורט במסמכי המכרז.

2. הנכם מוזמנים בזה להציע הצעות במכרז פומבי לשימוש בנכס הידוע כנכס מס' OJ49 בנתיב המזלות 18 ביפו העתיקה, המהווה מבנה בשטח בנוי של כ-244 מ"ר, גלריה בשטח של כ-17 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח של כ-25 מ"ר, הכול כמפורט בתשריט המצורף להסכם המצורף למסמכי המכרז (להלן - "המבנה").

מובהר כי למציע הזוכה לא תינתן רשות שימוש בקומת הגג של המבנה עד להשלמת עבודות הריצוף והמעקות, וזאת בתנאים המפורטים בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

ההתקשרות נשוא המכרז

3. החברה תמסור לזוכה במכרז את רשות השימוש במבנה לצורך השימוש המותר על-ידי בלבד כהגדרתו להלן, ולא לכל שימוש אחר, הכול בהתאם למפורט בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימוש המפורט להלן הוא השימוש המותר במבנה (להלן - "השימוש המותר"): **מגורי אמן.**

דמי שימוש

4. המציע יפרט בהצעתו את דמי השימוש השנתיים המוצעים על-ידיו בשקלים חדשים. דמי השימוש יהיו צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

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

מצבו של המבנה

5. המבנה יימסר לשימוש הזוכה במכרז במצב כפי שהוא (AS IS). מובהר כי האחריות להתאים את המבנה ומערכתיו לצרכי המציע תהיה של המציע הזוכה ועל חשבונו.

6. עובר למועד פרוסום מכרז זה, ביצעה החברה עבודות שיפוץ נרחבות למבנה לצורך התאמתו למגורים, וחודשו בו כל תשתיות החשמל, התקשורת, מיזוג האוויר, המים והביוב. מעבר לעבודות השיפוץ כאמור, לא תבצע החברה עבודות נוספות, וכל שיפוץ ו/או התאמה ו/או שינוי במערכות המבנה שהמציע הזוכה יהיה מעוניין לבצע בפנים המבנה, יבוצע על-ידי המציע הזוכה, על חשבונו ועל אחריותו (להלן - "עבודות ההכנה"), הכול בכפוף לביצוען בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז ונספחיו בעניין והדין החל.

7. בהתאם לכל האמור לעיל, בעצם השתתפותו במכרז מאשר 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, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המבנה והמתחם בו הוא מצוי.

8. כמו כן, במסגרת האמור היו יכולים המציעים לבחון את המבנה; 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 וכיו"ב); הזכויות המוקנות למציע הזוכה על פי ההסכם שייחתם עימו, מהותן היקפן

ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימוש ולניצולן בקשר עם השימוש המותר וכן כדאיותן וערכן הכלכלית עבור המציע הזוכה.

9. בנוסף היה יכול המציע לבחון את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם שייחתם בין החברה לבין המציע הזוכה, 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 ההכנה וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה החברה במסגרת המכרז ו/או בקשר עם ההתקשרות.

10. בעצם הגשת ההצעה 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 6 ועד 9 (כולל) לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי הגשת ההצעה במכרז זה מתאימות לצרכיו ובעצם הגשת ההצעה במכרז מוותרים כל אחד מהמציעים באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה.

11. החברה מציינת כי המבנה הוא בעל ערך היסטורי, בהתאם לכך שיפוצים ו/או שינויים במבנה דורשים (בין היתר ובנוסף לאישורה של החברה) תיאום עם רשות העתיקות וכן מחלקת השימור בעת"א, והכל באחריות ועל חשבון המציע הזוכה.

תקופת ההתקשרות

12. 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 קצובה בת חמש שנים, מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2028 (להלן - "תקופת השימוש").

תנאי המכרז

13. המכרז הינו מכרז פומבי וההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר תהא ההצעה הכספית הגבוהה ביותר.

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

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

16. מסמכי המכרז:

16.1. טופס הצעה למשתתף במכרז.

16.2. דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.

16.3. טופס ניסיון מקצועי לצורך הוכחת תנאי הסף כמפורט בסעיף 17.4 להלן.

16.4. הסכם (לעיל ולהלן - "ההסכם") ונספחיו כדלקמן:

16.4.1. נספח 1 – תשריט המבנה.

16.4.2. נספח 2 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.

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

16.6. דוגמת תצהיר על העדר הרשעות.

16.7. שאלות ותשובות הבהרה, אם וככל שיהיו.

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

תנאי סף

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

- 17.1. צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- 17.2. רכשו את מסמכי המכרז במועד ובמקום המפורטים בטבלה שבעמוד 1 להזמנה זו. רכישת מסמכי המכרז תעשה תמורת סך של 350 ₪ 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 באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך.
- 17.3. מטרת השימוש המוצעת על-ידיהם היא השימוש המותר כמפורט בסעיף 3 לעיל.
- 17.4. הינם "אמן" פעיל, שעסקו ברציפות (וממשיכים לעסוק) בתחום אומנותם במשך שתי השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות. לצורך בחינת תנאי סף זה תקבל המילה "אמן" פרשנות רחבה.
- 17.5. הציעו דמי שימוש שנתיים עבור השימוש במבנה בסכום שלא יפחת מסך של 420,000 ₪ (ובמילים: ארבע מאות ועשרים אלף שקלים חדשים) לשנה (מחיר מינימום).

סיור המציעים

18. החברה מבקשת להבהיר כי לא ייערך מטעמה סיור מציעים במבנה, ובהתאם השתתפות בסיור איננה מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז.
19. מציעים המעוניינים לסייר במבנה מתבקשים ליצור קשר טלפוני עם גבי קרין טל משה, בטל': 03-7761222 או באמצעות כתובת דואר אלקטרוני: karin.t@oldjaffa.co.il
20. יובהר כי לא יימסר בסיור זה כל מידע המחייב את החברה בכל צורה שהיא.

הניסיון/הרקע המקצועי

21. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף הנדרשים בסעיפים 17.3 ו-17.4 לעיל, על המציע לצרף קורות חיים, למלא את טופס הניסיון המקצועי המצורף כחלק אחד ובלתי נפרד למסמכי המכרז, ולצרף לו המלצות וכן כל מידע אחר המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו בתחום האמנות.

הגשת הצעות

22. המציעים יגישו את הצעתם במעטפה סגורה אחת מצ"ב שתסומן באופן קריא וברור "מכרז פומבי מס' 49/2023", והיא תכיל את כל המפורט בסעיף 25 להלן (כולל תתי סעיפים).
23. בהגשת הצעה יש להשתמש בטפסים הכלולים במסמכי המכרז, והנושאים את הכותרת "טופס הצעה". המחיר המוצע על ידי המציע, יצוין על ידו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.
24. את המעטפה הסגורה עם מסמכי המכרז כאמור יש להכניס לתיבת המכרזים במשרדי קבוצת "אתרים", ברחוב הארבעה 21, קומה 6 (בניין "פליטנוס") בתל אביב יפו, עד לא יאוחר מהיום והשעה המפורטים בטבלה בכותרת שבעמ' 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.

ניקוד ההצעות

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

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

25.2. 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 כל מידע לשיקול דעתו, המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור.

25.3. תשובות לשאלות הבהרה שתפרסם החברה (ככל שתהיינה) חתומות על ידי המציע.

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

25.5. תצהיר העדר הרשעות.

25.6. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע.

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

26. לצורך בדיקת קיום תנאי הסף הקבועים בסעיפים 17.3 ו-17.4, החברה רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להזמין את המציעים לראיון אישי בנוגע לניסיונם.

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.

27. החברה תיתן להצעת המחיר הגבוהה ביותר את ניקוד המקסימום (100%) ולשאר ההצעות ניקוד מופחת באופן יחסי להצעה שקיבלה את הציון המקסימלי כאמור.

בדיקה מקדימה של הערבות בנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז

28. על מנת למנוע מצבים שבהם תאלץ החברה לפסול הצעות בשל פגמים בערבות הבנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז כמפורט בסעיף 25.1 לעיל (להלן - "הערבות הבנקאית"), רשאים (אך לא חייבים) כל אחד מהמציעים להציג לאישורה מראש של החברה את נוסח הערבות הבנקאית.

29. 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 בכותרת בעמ' 1 להזמנה זו.

30. ויודגש, האפשרות להגיש לאישורה מראש של החברה את הערבות הבנקאית איננה מחליפה 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.

31. פניות אשר יתקבלו לאחר המועד כאמור לא תטופלנה.

שונות

32. 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.

33. 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 בעמ' 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.

34. החברה תשיב בכתב לשאלות הבהרה שיתקבלו אצלה במועד, ותעביר את תשובותיה (לרבות השאלות הרלבנטיות) לכל מי שרכש את מסמכי המכרז.

35. 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.

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

37. 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 ביד החברה באשר לדמי השימוש הראויים למבנה**. למציע לא תהייה כל טענות או תביעות בקשר לאמור לעיל.

38. 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.

39. 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.

40. 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.

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

42. 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 שנתגלעו 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.

- .43** 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.
- .44** מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול ו/או לדחות 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.
- .45** 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 (בסעיף זה להלן - חלקים סודיים), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים לאחר סיום המכרז ינהג כדלקמן:
- 45.1 יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים באופן ברור וחד – משמעי.
- 45.2 יסמן את החלקים הסודיים.
- 45.3 מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה לעיון מציעים אחרים, אם יוכרז כזוכה במכרז.
- 45.4 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.
- 45.5 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.
- 45.6 החליטה החברה לדחות את ההשגה, תודיע על כך לזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.
- .46** 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.
- .47** למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחת.
- .48** הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין בעיר תל-אביב.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

טופס הצעה

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר _____

כתובת: _____

לכבוד
החברה לפיתוח יפו העתיקה
סמטת מזל דגים 17
תל-אביב-יפו

א.ג.נ.,

הנדון : מכרז פומבי מס' 49/2023 – טופס הצעה

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 החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ 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 3 להזמנה להציע הצעות.
4. הננו מצרפים את כל מסמכי המכרז ויתר המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה להציע ההצעות למכרז, לרבות הערבות הבנקאית 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 יחידי 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 ההשתתפות 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. אנו מציעים לשלם עבור כל שנה משנות ההסכם דמי שימוש שנתיים עבור השימוש במבנה בסך של ₪ לשנה, (במילים שקלים חדשים) לכל שנה. מובהר כי הסכום האמור כולל מע"מ, אם יחול.

13. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה לתקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, ומכל מועד נדחה להגשת הצעות כאמור.

ולראיה באנו על החתום, היום: (תאריך):

_____ חתימה _____ 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 ה"ה
..... ת"ז ו-..... ת"ז אשר חתמו
על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום:

עו"ד,

נוסח ערבות למכרז מס' 49/2023

לכבוד
החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

תאריך:

א.ג.ג,

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 10,000 ₪ (ובמילים: עשרת אלפים שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר למכרז פומבי מס' 49/2023 להפעלת נכס מס' OJ49 בנתיב המזלות 18 ביפו העתיקה.
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 אוקטובר 2023 שהתפרסם ב-15 לחודש נובמבר 2023 (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 31.3.2024 (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, מברק, דואר אלקטרוני או בכל אמצעי אלקטרוני אחר, 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 מס' 49/2023

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

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

הסכם מס' 2023/.....

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום בחודש 2023

בין:

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ, ח.פ. 520023805

מסמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

(שתיקרא להלן - "החברה" או "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

..... ח.פ.

מרחוב

(שיקרא להלן - "המפעיל")

מצד שני

הגדרות

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

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

"**המתחם**" - השטח הידוע כמתחם יפו העתיקה, בתל אביב-יפו.

"**המבנה**" - מבנה בשטח בנוי של כ-244 מ"ר, גלריה בשטח של כ-17 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח של כ-25 מ"ר, הידוע כנכס מס' **OJ49** בנתיב המזלות 18 ביפו העתיקה, והכול כמפורט בתרשים.

"**מטרת השימוש**" - השימוש המותר למפעיל במבנה הינו **מגורי אמן**. המפעיל לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השימוש ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

"**המנהל**" - מנכ"ל ו/או סמנכ"ל החברה ו/או אדם שמונה על ידם 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.

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

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

"**מדד הבסיס**" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של חודש אוקטובר 2023 שפורסם ביום 15.11.2023.

"**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.

| | |
|---|--------|
| <p>והואיל ובמסגרת מטרותיה, החברה מעוניינת בפיתוח והפעלה של מבנים שבבעלותה ובניהולה ובהפעלתם, ובין היתר, היא ערכה מכרז פומבי מס' 49/2023 למתן רשות לשימוש במבנה למטרת השימוש (לעיל ולהלן - "המכרז").</p> | והואיל |
| <p>והמפעיל השותף במכרז והצעתו זכתה במכרז.</p> | והואיל |
| <p>והמפעיל מעוניין לקבל מהחברה רשות לשימוש במבנה כהגדרתו לעיל והוא מתחייב להשתמש בו למטרת השימוש (ולמטרה זו בלבד), והכל כמפורט בהסכם זה.</p> | והואיל |
| <p>ובכפוף למילוי כל התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, הסכימה החברה להעניק לו רשות לשימוש במבנה (להלן - "רשות השימוש").</p> | והואיל |

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 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.

2. מהות הזכות

2.1 החברה מעניקה בזה למפעיל זכות שימוש במבנה בלבד והכל לשם מטרת השימוש בלבד (ולא לכל שימוש אחר) על פי הוראות הסכם זה והדין החל ולמשך תקופת השימוש כהגדרתה להלן.

המפעיל מצהיר כי הובהר לו וכי הוא מסכים לכך כי עד שהחברה תבצע עבודות ריצוף והקמת מעקות בטיחות בגג המבנה (ואין באמור בסעיף זה כדי להוות התחייבות כלשהי מצידה של החברה לביצוע העבודות כאמור ו/או למועד ביצוען), המפעיל לא יהיה רשאי לעשות שימוש בגג המבנה. לאחר השלמת העבודות כאמור המפעיל יהיה רשאי לעשות שימוש בגג במבנה שימוש סביר כמרפסת גג, ללא הצבת או הקמת מתקני קבע.

המפעיל מתחייב לאפשר לחברה לבצע את העבודות כאמור, במועדים שיתואמו בין הצדדים לצורך כך.

בנוסף, פועלת החברה להגדלת החיבור לחברת חשמל ושינוי מיקומו במבנה ובקשה מתאימה הוגשה לחברת החשמל. המפעיל מאשר כי ידוע לו שעדכון החיבור כאמור יבוצע על ידי חברת החשמל במועד שייקבע על ידה, והוא מתחייב לאפשר את ביצועו במועד כאמור, לרבות כל ביקורת נדרשת לאחר מכן.

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

2.3 מובהר ומודגש כי המפעיל רשאי לעשות שימוש במבנה בשלמותו, וכי הוא איננו רשאי לחלקו למספר שימושים שונים.

2.4 מוסכם במפורש כי המפעיל יהיה רשאי להפעיל את המבנה למטרת השימוש שאושרה, בלבד.

- 2.5 מוסכם במפורש כי אסור למפעיל להשתמש במבנה ו/או בכל חלק ממנו או בסביבתו למטרה אחרת ו/או נוספת פרט למטרת השימוש, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. במידה והמפעיל יבקש לעשות שימוש במבנה לשימוש שאינו במסגרת מטרת השימוש, המפעיל יהיה רשאי לעשות כן אך ורק לאחר קבלת אישורה של החברה לכך מראש ובכתב. החברה תאשר או תדחה את בקשת המפעיל כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שהיא, והיא תהא רשאית אף להתנות את הסכמתה, ככל 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.
- 2.6 למניעת כל ספק מובהר בזאת כי השימוש במבנה כפוף לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות כדין הדרושים לכך, וכי אין במתן רשות החברה לשימוש במבנה 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 (ככל ונדרש).
- 2.7 המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב מפורשות כי מלבד זכות השימוש המפורטת והמוגדרת בהסכם זה, לא תהיה לו כל זכות שאינה מצוינת במפורש בהסכם זה.

3. התחייבויות והצהרות המפעיל

המפעיל מתחייב, מצהיר ומאשר כי:

- 3.1 כי המבנה נמסר לו במצבו כפי שהוא (AS IS), וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5 להלן.
- 3.2 כי הוא לא שילם לחברה ו/או לעירייה ו/או לאחר דמי מפתח או תשלום במקום דמי מפתח בקשר עם ההסכם או בקשר עם קבלת החזקה במבנה.
- 3.3 כי המבנה הינו נכס פנוי כהגדרתו בחוקי הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן - "חוק הגנת הדייר").
- 3.4 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.
- 3.5 כי הוא בעל כל האמצעים הנדרשים לצורך השימוש במבנה.
- 3.6 כי ידוע לו והוא מסכים שהחברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ביצעו, מבצעים וכן יהיו רשאים (אך בכל מקרה לא חייבים) לבצע בעתיד עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או בינוי ו/או כל עבודה אחרת במתחם ו/או בסביבת המבנה ו/או בחזיתות המבנה ו/או בחלק ממנו 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 לשימוש שלו במבנה וכי הוא ידע על כך מראש. המפעיל מצהיר, כי ידוע לו שהעבודות משקפות צרכי ציבור אשר ההחלטה לגבי ביצוען אינה מתקבלת בהכרח במוסדות החברה וכי בכל מקרה הן לא יחשבו בשום מקרה כפגם ו/או כאי התאמה במושכר כהגדרת מונח זה בחוק השכירות, על כל המשתמע מכך. בכל מקרה של ביצוע עבודות כאמור, מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם החברה ו/או העירייה ו/או מבצעי העבודות מטעמן ולהימנע, במישרין ו/או בעקיפין, מכל הפרעה ו/או עיכוב ו/או עצירה ו/או הפסקה בכל דרך אחרת של העבודות. המפעיל מצהיר ומתחייב כי ידוע לו, כי הסכמת החברה למתן זכות שימוש למפעיל במבנה התבססה, בין היתר, על התחייבויותיו בנוגע לעבודות. בחתימתו על הסכם זה המפעיל מוותר מראש, ויתור מלא, סופי, גמור, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן (כולל המבטחים שלהן) בגין העבודות ו/או בקשר אליהן, גם בנוגע לעבודות שכבר בוצעו, וגם

עבודות שיבוצעו בעתיד לרבות בכל מקרה שבו העבודות תגרומנה למפעיל לנזק ו/או הפרעה ו/או הפסד רווחים ו/או אי נוחות ו/או פגיעה בשימוש במבנה במהלך ביצוע העבודות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי במהלך ביצוע העבודות תאפשר החברה למפעיל גישה למבנה, ולא תימנע כניסתו אליו.

3.7 כי ידוע לו שבמידה ויורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג), תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) להודיע על ביטולו של הסכם זה.

בהתאם לאמור מתחייב השוכר להודיע לחברה באופן מיידי וללא דיחוי, במקרה שבו יורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג).

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

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

3.8 בשימוש שיעשה המפעיל במבנה, הוא יקיים ויכבד כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם המנהל.

3.9 כי ידוע לו שלמרות שבעת החתימה על הסכם זה קיימים חניונים מוסדרים בסביבת המבנה, כי מצב זה יכול להשתנות, וכי החברה ו/או העירייה רשאים להקטין ו/או להגדיל את האפשרויות לחניה בסביבה ו/או בסמוך למבנה ללא כל הגבלה (כולל ביטול האפשרות הזו), וכי בכל מקרה אין למפעיל זכות כי תהיה ליד המבנה חניה ו/או חניון לשימוש ו/או לשימוש מבקריו וכי הוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע לכך.

3.10 כי ידוע לו שהחברה עורכת מפעם לפעם אירועים רבי משתתפים לקהל הרחב במתחם ו/או בסביבת המבנה ובמקרה כאמור הוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה במהלך האירועים.

למען הסר ספק, האמור לא יהווה פגם ו/או אי התאמה והמפעיל מוותר מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לקיום האירועים ו/או נזקים שיגרמו כתוצאה מהם.

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

3.12 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 בסביבת המבנה. 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 מסווג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בקשר עם זהות ואופי העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים בסביבת המבנה לרבות הפרעות העלולות לנבוע מהפעלתם של אלה במתחם.

4.2 המפעיל מצהיר כי ידוע לו שבסביבת המבנה יש ויהיו, בין השאר, מסעדות, תיאטראות, מועדונים, עסקים שניתן לאכלס בהם קהל רב ובתי מגורים, וכי באחריות המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע יציאת רעש מהמבנה ו/או הפרעה לנכסים סמוכים ו/או

לגרירת מטרדים וכי אין לו, ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות כנגד החברה בשל כל הפרעה ו/או חדירת רעש ו/או ריח מנכס סמוך או מנכסים סמוכים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי החברה הביאה לידיעתו שבסביבת המבנה (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 ובבלתי 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 להשתמש במבנה.

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

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

5. התאמת המבנה והמתחם והכנת המבנה לשימוש .5

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 לשימוש במצב כפי שהוא במועד החתימה על הסכם זה (AS IS). מובהר כי האחריות להתאים את המבנה ומערכותיו לצרכי המפעיל תהיה של המפעיל ועל חשבונו.

5.3 כמו כן, במסגרת האמור בחן המפעיל את המבנה; 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 המים והביוב וכיו"ב); הזכויות המוקנות למפעיל על פי הסכם מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת השימוש וכן כדאיותן וערכן הכלכלית 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 וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה החברה במסגרת המכרז ו/או בקשר עם ההתקשרות.

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 השימוש 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.

5.5 עוד מצהיר המפעיל, כי ידוע לו שהחברה 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 ההסכם (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 השימוש.

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: המבנה, 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 השימוש בכל צורה ואופן לצורך סעיף 6' 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 של 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 ההסכם, 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.

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 כי המבנה הוא בעל ערך היסטורי, ובהתאם לכך שיפוצים ו/או שינויים במבנה דורשים (בין היתר ובנוסף לאישורה של החברה) תיאום עם רשות העתיקות ומחלקת השימור בעת"א באחריות והכל באחריות ועל חשבון המפעיל.

5.8 המפעיל מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שאין ולא תהייה 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.

- 5.9 המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהחברה ביצעה במבנה עבודות שיפוץ נרחבות לצורך התאמתו למגורים, וחודשו בו כל תשתיות החשמל, התקשורת, המים, מיזוג האוויר והביוב. ככל שהמפעיל יהיה מעוניין לבצע עבודות שיפוץ בתשתיות ו/או בפנים המבנה, 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, ולקבלת כל האישורים וההיתרים הדרושים, ככל שדרושים, לביצוע העבודות כאמור.
- מובהר, כי החברה תהיה רשאית לממש את הערבות הבנקאית שהמפעיל יפקיד בידי החברה גם כדי להיפרע בגין נזקים שיגרם המפעיל לחברה ו/או לנכסיה ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מביצוע עבודות ההכנה.
- 5.10 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מצהיר כי האחריות הבלעדית לתכנון, ביצוע, ופיקוח על עבודות ההכנה שיעשה במבנה (אם וככל שיעשו על-ידו) מוטלת עליו בלבד ותעשה על חשבונו, וזה כולל גם (אך לא רק) את האחריות לחיבור לתשתיות ו/או שירותים מכל מין וסוג שהוא.
- 5.11 מובהר בזאת כי העבודות לא יכללו תוספות בניה כלשהן. מוסכם כי המפעיל יהיה רשאי לבצע חלוקה פנימית של המבנה באמצעות קירות גבס וזאת לפי צרכיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באופן כלשהו בחלקי הקבע של המבנה. מודגש, כי המפעיל לא יהיה רשאי לבצע שינויים קונסטרוקטיביים במבנה ללא אישור החברה. שינויים כאלה, גם אם אושרו על-ידי החברה, יבוצעו בליווי ופיקוח של מהנדס מבנים על חשבון המפעיל.
- 5.12 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.
- 5.13 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.
- 5.14 המפעיל מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לתוכניות שיאשרו 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.
- 5.15 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.
- 5.16 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.
- 5.17 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 כדון, 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 ההסכם 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.

6. תקופת ההסכם

- 6.1 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 **1.1.2024** ועד ליום **31.12.2028** (להלן - "**תקופת השימוש**").
- 6.2 רשות השימוש לפי הסכם זה תפוג או תבטל בתום תקופת השימוש או קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה והמביא לביטול ההסכם או לסיומו המוקדם.
- 6.3 המפעיל יהא רשאי להפסיק את תקופת השימוש לפני מועד סיומה כאמור, מכל סיבה שהיא ואף ללא סיבה כלל, וזאת בהודעה בכתב שהוא ימסור לחברה לפחות 60 יום מראש.

7. דמי השימוש

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

- 7.1 תמורת זכות השימוש במבנה כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לחברה דמי שימוש שנתיים בסכום של **+++++++ (ש"ח) ++++++** כשהם צמודים למדד הבסיס (להלן - "**דמי השימוש**"). דמי השימוש כוללים מע"מ, אם יחול על פי דין.
- 7.2 דמי השימוש, כערכם מדי שנה, בתקופת השימוש ישולמו אחת לכל חודש מראש ועד ל-5 בכל חודש. המפעיל ימסור בתחילת כל שנת שימוש לחברה 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 לחברה 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.

- 7.3 מוסכם על הצדדים כי החברה תהיה רשאית לדרוש את גביית דמי השימוש באמצעות הוראת קבע בנקאית (להלן - "הוראת הקבע"), אם וכאשר תמצא לנכון לעשות כן ולפי שיקול דעתה הבלעדי. המפעיל מתחייב בזה לחתום על כל המסמכים הנדרשים ו/או שידרשו לצורך גביית דמי השימוש באמצעות הוראת הקבע כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.
- 7.4 הצדדים מסכימים כי תשלום דמי השימוש במלואם ובמועדם הינו מעיקרי ההסכם, הינה תנאי עיקרי ויסודי להסכם וכל איחור בתשלום מעבר ל-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על ביטול ההסכם והמפעיל יידרש לפנות את המבנה כמפורט בסעיף 14 להלן. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו יחויב המפעיל בתשלום ריבית מירבית, כהגדרתה במבוא להסכם זה, על כל איחור בתשלום.
- 7.5 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.
- 7.6 מובהר בזאת מפורשות כי היה והמפעיל יפר הסכם זה בהפרה אשר תקנה לחברה את הזכות לבטלו והחברה עשתה כן, הרי שלא יהא בביטול ההסכם כאמור ובסילוק ידו של המפעיל מהמבנה משום פגיעה ואו גריעה מהתחייבותו של המפעיל, לשלם לחברה את דמי השימוש וכל תשלום אחר החל עליו לפי הסכם זה במלואם ובמועדם, עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.
- 7.7 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, גם שלא באשמת המפעיל ו/או כל מניעה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות ו/או משום צו משפטי, המפעיל עדיין יהיה חייב בהתחייבויותיו לפי הסכם זה לרבות בתשלום דמי השימוש עד לתום תקופת ההסכם, לפי העניין, גם בגין התקופה בה לא השתמש במבנה עקב המניעה כאמור, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה לרבות (גם אך לא רק) טענות בנוגע לנזקים מכל מין וסוג שהוא כולל נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לו ו/או לצדדים שלישיים והוא פוטר את החברה במפורש מאחריות כלשהיא לנזקים אלה.

8. התחייבויות נוספות של המפעיל

בנוסף, המפעיל מתחייב גם לא רק :

- 8.1 להיות אחראי לכל נזק או פגיעה אשר ייגרמו לכל גוף ו/או רכוש כתוצאה מצידוד, חפצים, כלים או דברים אחרים, כולל בקבוקים וחלקי בקבוקים וחפצים דומים - אשר הושארו על ידי אדם כלשהו כתוצאה מרשלנותו ו/או אי זהירותו ו/או הפרת חובות חוקיות כלשהן של המפעיל ו/או של מי מעובדי המפעיל ו/או של אנשים אחרים שיועסקו על ידו בהפעלת ובהחזקת המבנה ו/או של אורחי המפעיל.
- 8.2 לשמור על הסדר הטוב וניקיון מוחלט של המבנה וסביבתו.
- 8.3 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.
- 8.4 לקיים, על חשבונו, דרישות כל דין, כולל השגת רישיונות בכלל, 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 השימוש שהמפעיל יקיים 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, וויתור הטענות לפיו הוא כלפי החברה ומי מטעמה, בלבד.

8.5 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, המפעיל מצהיר כי בדק את מערכת החשמל הנמצאת במבנה ומצאה תקינה ולשביעות רצונו. ככל שיידרש שנוי ו/או תיקון במערכת החשמל ו/או ביקורות ו/או בדיקות, הם יעשו על ידי המפעיל באחריותו ועל חשבונו, ורק לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב.

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.

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

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

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

8.7 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.

8.8 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.

8.9 לציית להוראות המנהל והאנשים שימונו על ידו, ובין השאר, בכל הנוגע לשמירה על הסדר והניקיון.

8.10 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.

- 9.1 המפעיל מתחייב להשתמש במבנה באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונם ועל ניקיון סביבתם ולמנוע כל קלקול וכל נזק למבנה ו/או לסביבתו ו/או מהם, וכן לתקן כל קלקול ו/או נזק למבנה ו/או לסביבתו להוציא אך ורק נזק או קלקול שסיבתם בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר ולהישמע להנחיות החברה ו/או מי מטעמה.
- 9.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לתחזק את המבנה וכן את כל שבו באופן שוטף, 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.
- 9.3 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.
- 9.4 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 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.

אחריות ושיפוי בנזיקין

.10

- 10.1 המפעיל 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.
- 10.2 המפעיל 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 למפעיל 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.
- 10.3 המפעיל אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור של המפעיל והוא פוטר את החברה ו/או את העירייה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 10.4 המפעיל פוטר בזאת את החברה ו/או את העירייה ו/או עובדיהן מכל אחריות לנזקים להם אחראי המפעיל כאמור לעיל, ומתחייב לשפות ולפצות את החברה ו/או את העירייה וכל הפועל בשמן ומטעמן, 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.
- 10.5 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 זה לעיל, מובהר, כי במידה ומתגלה במבנה ליקוי אשר על-פי הוראות מפורשות בהסכם החובה לתקנו היא של החברה, אזי מבלי לגרוע מהאמור, על המפעיל מוטלת החובה לידע 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(ג), 6(ג) ו- 9(ד) לחוק השכירות.

11. ביטוח

המנהל מתחייב לערוך ביטוחים מתאימים, על פי שיקול דעתו הבלעדי לכיסוי אחריותו על פי האמור לעיל ו/או על פי דין.

12. בטחונות

12.1 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 12.6 להלן, הערבות תהיה של המפעיל בלבד או של מי מיחידיו ועל פי נוסח המצורף כנספח 2 להסכם זה ומהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו ("הערבות").

12.2 הערבות תהיה לפקודת החברה, וגובהה יהיה בסכום השווה לשלושה (3) חודשי דמי שימוש כאשר ערכה צמוד למדד הבסיס.

12.3 כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על המפעיל.

12.4 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.

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

12.6 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.

12.7 לא יציג המפעיל במהלך תקופת השימוש את התחייבות הבנק לחידוש הערבות ו/או להארכת המועדים שבה טרם לפקיעתה, הדבר יהווה הפרה יסודית ועיקרית של ההסכם 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.

12.8 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.

13. שיפוי

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

13.2 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.

13.3 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.

14. פינוי

14.1 עם סיומה של תקופת השימוש או במועד מוקדם יותר על-פי הוראות הסכם זה, יהיה על המפעיל לסלק ידיו מהמבנה כאשר כל מתקניו פועלים וכל תקלה ו/או שבר ו/או קלקול תוקנו וישאיר אותם וסביבתם כשהם נקיים ופנויים מכל אדם ו/או חפץ שאינו בבעלות החברה, להנחת דעתה של החברה. תוספות בניה יהוו את קניינה של החברה ויוותרו במבנה ו/או יסולקו מהמבנה, על אחריותו ועל 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 שהיא 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.

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

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

14.4 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, 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.

- 14.5 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.
- 14.6 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.
- 14.7 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הרי בכל אחד מהמקרים הבאים תהיה החברה רשאית להפסיק באופן מיידי את ההתקשרות נשוא הסכם זה, ולדרוש את הפינוי המיידי של המבנה על ידי המפעיל:
- 14.7.1 אם המפעיל יפגר למעלה מ- 7 ימים בפירעון סכום כלשהו שיגיע לחברה לפי הוראות הסכם 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 הסכם זה ועפ"י כל דין.
- 14.7.2 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.
- 14.7.3 אם יוטל עיקול על נכסי המפעיל, או אם תעשה פעולת הוצאה לפועל לגבי נכסי המפעיל המונעים מהמפעיל מלקיים התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ולא יופסקו לחלוטין או לא יוסרו לחלוטין, תוך 90 יום מתאריך הטלת העיקול או מתאריך עשיית פעולת ההוצאה לפועל האמורה, לפי העניין.
- 14.7.4 אם יתברר כי הצהרה מהותית כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה לחברה לפני חתימת הסכם זה עובדה שהיה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום על הסכם זה.
- 14.7.5 הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל הסתלק מביצוע ההסכם ו/או הפסיק פעילותו במבנה, לתקופה רצופה של 90 יום ומעלה.
- 14.7.6 בכל מקרה בו יפר המפעיל הסכם זה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים מיום קבלת דרישה בכתב לתיקונה.
- 14.7.7 בכל מקרה שהמפעיל הפר את ההסכם הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה אף שחלף המועד אותו קצבה לו החברה לשם תיקון כאמור.
- 14.8 לא פינה המפעיל את המבנה כאמור לעיל רשאית החברה לעשות שימוש בזכותה על פי האמור בסעיף 14.1 שלעיל.
- 14.9 מובהר ומוסכם בזאת כי פינויו של המפעיל על פי סעיף 14.1 לעיל לא יפגע בהתחייבותו לשלם לחברה את מלוא דמי השימוש עבור מלוא תקופת השימוש, ודמי השימוש בגגן התקופה שלאחר ביטול רשות השימוש יזקפו על חשבון נזקי החברה הנובעים מהפרת ההסכם על ידי המפעיל.

15. סעדים

- 15.1 לחברה תעמוד הזכות לקיזוז סכומים המגיעים לה על פי הסכם זה, ועל פי כל הסכם אחר בינה לבין המפעיל ו/או מי מיחידיו.
- 15.2 המפעיל מוותר במפורש ובלתי חוזר על הזכות לקיזוז בכל הקשור להסכם.

15.3 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 כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מאיחור בפינוי המבנה.

15.4 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 כמפורט בנספח 5 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 כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת נוהלי ההתנהגות וההתנהלות כמפורט בנספח 5.

15.5 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית החברה במקרה של אי פינוי במועד כאמור בסעיף 14 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, וחתומת המפעיל על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת שלו לחברה לפעול כאמור בסעיף זה.

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

16. העברת זכויות ו/או התחייבויות .16

16.1 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 מגבלות נוספות שמקורן בדיני המכרזים (לרבות אפשרות להקצאת המבנה לצד שלישי שלא באמצעות מכרז פומבי) ו/או התקיימות התנאים הנקובים בסעיף 16.2 ו/או תנאים רלוונטיים נוספים הספציפיים למבנה ו/או לנעבר להלן, יהיו טעמים סבירים לדחיית בקשה להמחאה כאמור.

16.2 החברה תחליט בבקשה של המפעיל להעברת זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לצד ג' כאמור בסעיף 16.1 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:

16.2.1 התקבלה בהחברה בקשה בכתב חתומה על ידי המפעיל והנעבר, הכוללת פרטים מלאים ומדויקים לגבי העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות 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.

16.2.2 הנעבר מילא אחר כל התנאים והדרישות בהתאם למכרז ולהסכם 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.

16.3 יובהר, למען הסר ספק, כי לצורך העברה כאמור - 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.

16.4 מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב ומצהיר כי הוא מתקשר עם החברה בהסכם זה עבור עצמו 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.

17. תנאים יסודיים

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

17.2 הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, התחייבויות והצהרות כאמור בסעיף 17.1 לעיל, או הפרתם או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות לצורך חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

18. העדר יחסי עובד מעביד

18.1 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.

18.2 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.

19. שינויים בהסכם

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

- 20.1 המפעיל לא יהיה רשאי לרשום את זכויותיו על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין.
- 20.2 המפעיל יאפשר למנהל ו/או לנציג החברה להיכנס לכל מקום במבנה בכל עת, כדי לבדוק אם הוא ממלא ומקיים את הוראות ההסכם. כמו כן מתחייב המפעיל להציג בפני החברה כל מסמך, חשבון, חשבונות ו/או קבלה שידרשו על-ידי החברה במסגרת ביקורת שתערוך כאמור.
- 20.3 החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה במבנה לצד ג' ובלבד שזכויות המפעיל לפי הסכם זה לא תיפגענה.
- 20.4 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז תל-אביב.
- 20.5 מעני הצדדים לצורך הסכם זה הם אלה שבמבוא להסכם זה וכל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר משלוחה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום באמצעות מורשי חתימה:

המפעיל

החברה

אישור עו"ד

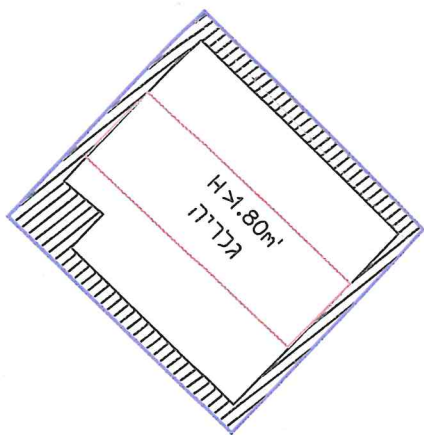
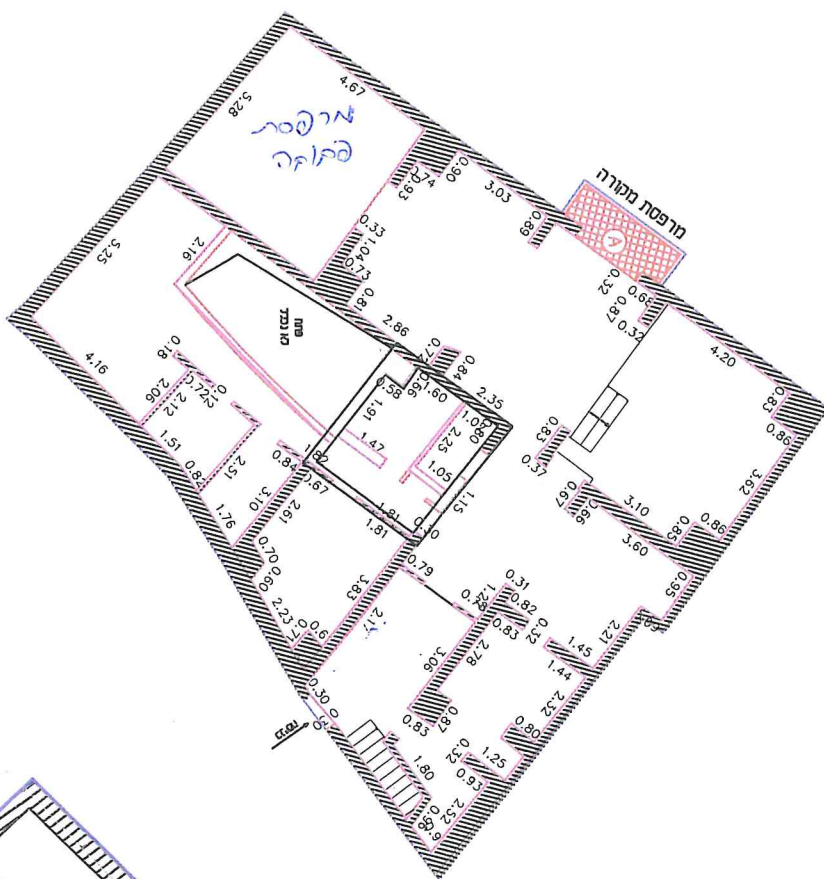
אני הח"מ _____, מאשר בזאת את חתימת _____ (המפעיל) על הסכם זה.

עו"ד,

| קומה | מפלס | שטח ברוטו | שטח נטו | הצמדות | |
|-------|--------|-----------|---------|--------|-------------|
| | | | | שטח | תיאור |
| כניסה | +11.92 | 264.98 | 202.28 | 3.94 | מרפסת מקורה |
| גלריה | +14.45 | 16.60 | 4.70 | | |
| | | | | | |

הערות: 1. שטח נטו לא כולל קירות חיצוניים.
2. $H > 1.80m$ גובה תקרה מעל 1.80 מטר

945
מיקב הוצאה 18



קולת כניסה

ק.מ. 200 : 1

22 + Nvof



כא שאיל

15/07/2019
 תאריך גמר הכנת תמופה
 אורי חן ציון
 חוד השקנו דרך רמת יים 38 מודד מוסמד רשיון מתי 541
 טלפון 09 7410505 פקס 09 7460893

נספח 3 - ערבות בנקאית

יומצא ע"י הזוכה במכרז. אין צורך להגיש עם מסמכי ההצעה!!

לכבוד
החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

תאריך:

א.ג.נ,

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של _____ (ובמילים: _____) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת _____ (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר לנכס מס' OJ49 בנתיב המזלות 18 ביפו העתיקה.
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 אוקטובר 2023 שיתפרסם ב-15 לחודש נובמבר 2023 (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 ליום 31.12.2024 (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, טלקס או מברק, דואר אלקטרוני או בכל אמצעי אלקטרוני אחר, ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה. בכפוף לאמור בסעיף 3 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'

תצהיר לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"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 49/2023 של החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ.

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;
- ** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;
- *** "עבירה" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

3. נכון למועד הגשת ההצעות -

יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

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

או

- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן; וכן, אם המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, הוא מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן; וכן, אם התחייב המציע בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות פסקת משנה (ב) לסעיף 1ב2(2) לחוק, ונעשתה אתו התקשרות שלגביה התחייב כאמור באותה פסקת משנה - הוא הצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן; וכן, המציע מצהיר על התחייבותו להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות על פי מכרז זה (אם הצעתו תיבחר כהצעה הזוכה במכרז).

4. 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 שהזהרתיו/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
החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

הנדון: מכרז פומבי דו שלבי מס' 49/2023

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.
4. כמו כן הינני מצהיר שהמציע אינו מפעיל במישרין ו/או בעקיפין מסעדה מכל סוג שהוא במתחם נמל יפו. לחילופין בלבד, במקרה של זכיה במכרז מתכנן המציע הזוכה להעתיק את פעילותו בנמל יפו למבנה (כהגדרת מונח זה במכרז).

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 מבעליו 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/שזיהיתיה/ה על פי תעודת זהות מס' _____ ואשר הינו מורשה החתימה מטעם המציע, ולאחר שהזהרתי/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