

עיריית קריית מוצקין

מכרז פומבי מס' 22/19

להתקשרות בחוזה שכירות לניהול
מסעדה/בית קפה הממוקמת בקומת
הקרקע בבניין הספרייה העירונית





עיריית קריית מוצקין

הזמנה להשתתפות במכרז מס' 22/19

להתקשרות עם עיריית קריית מוצקין בחוזה שכירות וניהול

עיריית קריית מוצקין (להלן: "העירייה") מזמינה בזאת לקבל הצעות בדבר התקשרות עם העירייה בחוזה שכירות בלתי מוגנת לניהול המסעדה/בית קפה הממוקמת בקומת הקרקע בבניין הספרייה העירונית, הממוקם בשד' בן גוריון 80 קריית מוצקין (להלן: "המכרז", "המושכר" ו-"חוזה ההתקשרות").

את מסמכי המכרז והנלווים אליו לרבות נוסח הסכם עליו יידרש הזוכה במכרז לחתום, ניתן לרכוש תמורת תשלום של 2,500 ₪ (אלפיים חמש מאות שקלים), כולל מע"מ, שישולמו באמצעות המחאה, שזמן פירעונה יום רכישת מסמכי המכרז, לפקודת עיריית קריית מוצקין.

ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם, ללא תשלום, באתר האינטרנט של העירייה בכתובת www.motzkin.co.il.

שאלות והבהרות הנוגעות למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בנוגע למובנים המדויק של סעיפים או פרטים כלשהם, תתקבלנה בכתב בלבד, לא יאוחר מיום 11.12.2019.

יש להפנות את השאלות ללשכה המשפטית, בדוא"ל galiel@motzkin.org שכתובתו באמצעות קובץ מסוג WORD, אשר יצורף לתשדורת הדוא"ל.

תשובות לשאלות תימסרנה בכתב לפונה ולרוכשי המכרז בלבד, ללא שתיחשף זהות השואל.

הצעות למכרז תוגשנה לא יאוחר מיום 18.12.19 בשעה 13:00 באופן המפורט בפרק ב' למכרז, לתיבת המכרזים אשר תימצא במשרדי לשכת ראש העיר שד' בן גוריון 80, קריית מוצקין.

ניתן להגיע לביקור במושכר, בו יהיה נוכח נציג העירייה ביום 27.11.19 בשעה 10:00. הביקור ייצא מהכניסה הראשית של בית העירייה.

ההצעות תיפתחנה ביום ד' 18.12.19 בשעה 17:30, המציעים מוזמנים להיות נוכחים בפתיחת ההצעות, הזמנה נוספת לא תישלח.

בכבוד רב,

יריב גסר

מנכ"ל העירייה

עיריית קריית מוצקין

מכרז מס' 22/19

להתקשרות עם עיריית קריית מוצקין בחוזה שכירות וניהול

פרק א'

טופס תנאי השתתפות במכרז:

- 1. כללי**
- 1.1 עיריית קריית מוצקין (להלן: "העירייה" או "הרשות"), מזמינה בזה הצעות לקבלת הצעות להתקשרות עם עיריית קריית מוצקין בחוזה שכירות בלתי מוגנת וניהול מסעדה/בית קפה, הממוקם בשד' בן גוריון 82 בקריית מוצקין בקומה התחתונה של בניין הספרייה העירונית.
- 1.2 ההתקשרות תהיה על פי תנאי המכרז וחוזה שכירות בלתי מוגנת וניהול המצ"ב כנספח מס' 3 למסמכי המכרז (להלן: "חוזה ההתקשרות").
- 1.3 מובהר כי, במסגרת ההתקשרות ניתנת אופציה לזוכה, להגיש תכניות להרחבת מבנה המסעדה בכפוף לאישור תכניות ההרחבה ע"י העירייה, קבלת היתר כדין ועמידה בכל תנאי הבינוי שידרשו ע"י מחלקת ההנדסה וכתנאי לאישור תכנית ההרחבה.
- 2. רכישת מסמכי המכרז**
- 2.1 את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרד עיריית קריית מוצקין ברח' בן גוריון 80 ק. מוצקין תמורת הסך של 2,500 ₪ (אלפיים חמש מאות שקלים) כולל מע"מ, שישולמו באמצעות המחאה, שזמן פירעונה יום רכישת מסמכי המכרז, לפקודת עיריית קריית מוצקין ושלא יוחזרו בכל מקרה.
- 2.2 לבירורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז ניתן לפנות לגב' גלי אלנבוגן בטלפון 04-8780239.
- 3. עיון במסמכי המכרז**
- 3.1 ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם ללא תשלום באתר האינטרנט של העירייה בכתובת www.motzkin.co.il.
- 3.2 המבקש להשתתף במכרז יגיש את הצעתו אשר תכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 4.1 לפרק ב' למכרז, כשהם חתומים על ידי הגורמים המוסמכים כדין מטעם המשתתף, בכל עמוד.

4. שאלות הבהרה

- 4.1 שאלות והבהרות הנוגעות למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בנוגע למובנם המדויק של סעיפים או פרטים כלשהם, תתקבלנה בכתב בלבד, לא יאוחר מיום 11.12.19 יש להפנות את השאלות ללשכה המשפטית, בדוא"ל שכתובתו galiel@motzkin.org באמצעות קובץ מסוג WORD אשר יצורף לתשדורת הדוא"ל.
- 4.2 תשובות לשאלות תימסרנה בכתב לפונה ולרוכשי המכרז בלבד, בלא שתיחשף זהות השואל. העירייה אינה אחראית למידע ו/או פרשנות ו/או הסברים שניתנו למשתתף או לפונה שלא כאמור בסעיף זה, ואין המשתתף רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו לו, אלא בהתאם לאמור בסעיף זה.
- 4.3 העירייה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז ויובאו לידיעת רוכשי המכרז בכתב, באמצעות כתובות הדואר האלקטרוני שיימסרו על ידם לעירייה.

5. המועד להגשת הצעות

הצעות למכרז תוגשנה, לא יאוחר מיום ד' 18.12.19 עד השעה 13:00 (להלן: "המועד האחרון") באופן המפורט בפרק ב' למכרז.

6. המקום להגשת ההצעות

ההצעות תוגשנה לתיבת המכרזים אשר תימצא במשרדי עיריית קריית מוצקין בלשכת ראש העיר שד' בן גוריון 80, קריית מוצקין.

7. פתיחת ההצעות

ההצעות תיפתחנה ביום ד' 18.12.19 בשעה 17:30. המציעים מוזמנים להיות נוכחים בפתיחת ההצעות, הזמנה נוספת לא תישלח.

מכרז מס' 22/19

להתקשרות עם עיריית קריית מוצקין בחוזה שכירות וניהול

פרק ב' – תנאי המכרז

- 1. כללי**
- 1.1 העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי ואין במכרז זה משום התחייבות כלשהי מצדה של העירייה לבצע את ההתקשרות.
- 1.2 העירייה היא בעלת הזכויות מכל מין וסוג שהוא במסמכי המכרז. אין המשתתפים במכרז רשאים לעשות במסמכי המכרז שימוש כלשהוא, אלא לשם הגשת הצעתם או לשם ביצוע ההתקשרות עם העירייה.
- 1.3 מכלול ההוצאות הכרוכות בהגשת הצעה למכרז, מכל מין וסוג שהוא, תחולנה על המשתתף ולא תהיה לו כל תביעה ו/או טענה להשבה ו/או דרישה, כלשהי כנגד עיריית קריית מוצקין בעניין בהוצאות אלה.
- 1.4 העירייה תהא רשאית – אך אינה מחויבת – לפי שיקול דעתה הבלעדי, להזמין משתתף במכרז כדי לברר פרטים במסמכי המכרז שהגיש וכן פרטים אחרים הדרושים לה לצורך קבלת החלטה בהתאם למכרז זה.
- 1.5 על המשתתף למלא אחר מלוא הדרישות, ההוראות והתנאים הנקובים במסמכי המכרז. אי מילוי אחר דרישה, הוראה או תנאי, אחד או יותר, עלול לגרום לפסילת הצעתו.
- 1.6 אין לערוך כל שינוי ו/או להוסיף כל תוספת ו/או הסתייגות במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, למעט מילוי הפרטים הטעונים מילוי על ידי המשתתף וחתומת המשתתף. כל שינוי, תוספת או הסתייגות שייעשו, בכל דרך שהיא, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 1.7 הצעת המשתתף תוגש בהתאם למפורט בסעיף 4 להלן.
- 1.8 משתתף יגיש הצעה אחת בלבד, ולא יהיה מעורב במישרין ו/או בעקיפין ו/או בכל אופן שהוא בכל הצעה נוספת.
- 1.9 לא ינוהל משא ומתן עם המשתתפים במכרז ו/או עם הזוכה.

2. תנאים מקדמיים להשתתפות במכרז

על המשתתף לענות על כל תנאי הסף שלהלן. הצעה של משתתף אשר לא תענה על תנאי הסף הללו תיפסל:

- 2.1 המשתתף הינו חברה שהתאגדה על פי דין ונרשמה ברשם החברות בישראל – תדפיס מרשם החברות יצורף להצעת המשתתף, תקף ומעודכן למועד ההצעה.
- 2.2 המשתתף רכש את מסמכי המכרז וצרף קבלה בדבר הרכישה להצעתו.
- 2.3 המשתתף צרף כתב ערבות בנקאית אוטונומית, מקורי, לטובת עיריית קריית מוצקין בנוסח המצורף **כנספח מס' 5** למסמכי המכרז, על סך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים), להבטחת הצעתו וקיום תנאי המכרז, אשר תעמוד בתוקף עד ליום 31.3.2020.
- 2.4 המשתתף מילא את מלוא הפרטים הטעונים השלמה בחוזה ההתקשרות ובנספחיו, ללא יוצא מן הכלל, לרבות גובה דמי השכירות המוצעים על ידו ושיעור העלאת דמי השכירות בתקופת השכירות המוארכת, כהגדרתה בחוזה ההתקשרות, וחתם על חוזה ההתקשרות, לרבות בכל אחד מעמודי חוזה ההתקשרות ובכל אחד מהנספחים, באמצעות נציגו המוסמך.
- 2.5 למשתתף ניסיון מוכח בתחום ההסעדה בחמש השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעה למכרז. המשתתף יצרף תצהיר להוכחת ניסיונו כאמור, בנוסח המצ"ב **כנספח מס' 1** למסמכי המכרז (מספר השורות בטבלה שבנוסח התצהיר אינו מחייב, לכאן או לכאן), וכן יצרף אישורים והמלצות.
- 2.6 המשתתף צרף אישורים לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976 (להלן: "**חוק עסקאות גופים ציבוריים**") ותצהיר לפי סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, בנוסח המצורף **נספח מס' 2** למסמכי המכרז, כשהם תקפים למועד הגשת ההצעה.
- 2.7 המשתתף צרף אישור רו"ח על היקף עסקאותיו בנוסח המצ"ב **כנספח 3**.
- 2.8 המשתתף צרף אישור על תשלום שכר מינימום לעובדים בנוסח המצ"ב **כנספח 4**.

3. אומדן

- 3.1 אומדן דמי השכירות החודשיים יופקד בתיבת המכרזים עד למועד האחרון (להלן: "**האומדן**").
- 3.2 הצעות הנמוכות באופן בלתי סביר מהאומדן עלולות להיפסל על הסף.

4. אופן הגשת ההצעות ומסמכי המכרז והמועד להגשתן

- 4.1 המשתתף יגיש את הצעתו במעטפה סגורה שאינה נושאת את שמו, אשר תימסר לו במצורף למסמכי המכרז, ובתוכה מלוא מסמכי המכרז, כמפורט להלן:
 - 4.1.1 מסמך "**הצעת והצהרת המשתתף במכרז**" – המסומן **נספח מס' 9** למכרז.
 - 4.1.2 ערבות בנקאית בנוסח המצורף **נספח מס' 2** למכרז.

- 4.1.3 חוזה שכירות בלתי מוגנת וניהול (נספח מס' 10 למסמכי המכרז), אשר מלוא הפרטים הטעונים השלמה בו ובנספחיו, ללא יוצא מן הכלל, לרבות גובה דמי השכירות המוצעים על ידו ושיעור העלאת דמי השכירות בתקופת השכירות המוארכת, כהגדרתה בחוזה ההתקשרות, מולאו על ידי המשתתף והוא חתום, לרבות בכל אחד מהעמודים והנספחים, על-ידי נציגו המוסמך של המשתתף.
- 4.1.4 תדפיס מרשם החברות, תקף ומעודכן למועד הגשת ההצעה.
- 4.1.5 תצהיר להוכחת ניסיון בנוסח המסומן **נספח מס' 1** – למסמכי המכרז (מספר השורות בטבלה שבתצהיר אינו מחייב, לכן או לכאן) ובצירוף אישורים והמלצות.
- 4.1.6 אישורים לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים ותצהיר לפי סעיף 2 ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, בנוסח המצורף **נספח מס' 2** למסמכי המכרז, כשהם תקפים למועד הגשת ההצעה.
- 4.1.7 אישור עו"ד בדבר מורשי החתימה של המשתתף בנוסח המצורף **לחוזה ההתקשרות** לאימות חתימת המציע.
- 4.1.8 קובץ תשובות לשאלות הבהרה במידה שקיים.
- 4.1.9 קבלה מאת העירייה בדבר רכישת מסמכי המכרז.
- 4.1.10 שאר מסמכי המכרז ככל שאינם נזכרים לעיל, כאשר הם חתומים, כנדרש להלן.
- 4.1.11 כל הפרטים במסמכי המכרז הטעונים מילוי ימולאו על ידי המשתתף.
- 4.1.12 מלוא מסמכי המכרז יהיו חתומים בכל עמוד על ידי נציגו המוסמך של המשתתף ובצירוף חותמת המשתתף. במקום בו צוין מקום החתימה בדפוס, תאושר החתימה על ידי עו"ד של המשתתף.
- 4.2 הצעת המשתתף תוגש באמצעות מסירה אישית, ותונח בתיבת המכרזים במשרדי העירייה בשד' בן גוריון 80, קריית מוצקין.
- 4.3 הצעות למכרז תוגשנה לא יאוחר מיום ד' 18.12.2019 (להלן ולעיל: "**המועד האחרון**") בשעה 13:00.
- 4.4 הצעות שתישלחנה באמצעות דואר או תימסרנה לאחר המועד האחרון, לא תתקבלנה.
- 4.5 העירייה רשאית שלא לדון כלל בהצעות שתוגשנה שלא בהתאם לאמור בסעיף זה.

5. תוקף ההצעה

הצעת המשתתף במכרז תהא בתוקף עד ליום 31.3.2020.

6. הודעה על תוצאות המכרז

- 6.1 הצעות המשתתפים תידונה בפני ועדת המכרזים של העירייה.
- 6.2 ועדת המכרזים תמליץ לראש העיר ומועצת העיר על הזוכה שהצעתו היא הטובה ביותר ותכריז עליו כעל הזוכה (להלן: "הזוכה").
- 6.3 הודעה על זכייה במכרז תימסר לזוכה באמצעות דואר רשום או מייל.
- 6.4 משתתף שהצעתו לא זכתה במכרז, יקבל הודעה על כך באמצעות דואר רשום.
- 6.5 ועדת המכרזים רשאית, שלא להכריז על כל הצעה שהיא, כהצעה הזוכה.

7. חוזה שכירות בלתי מוגנת וניהול

- 7.1 המשתתף ימלא את מלוא הפרטים הטעונים השלמה בחוזה ההתקשרות ובנספחיו, ללא יוצא מן הכלל, לרבות גובה דמי השכירות המוצעים על-ידו ושיעור העלאת דמי השכירות בתקופת השכירות המוארכת, כהגדרתה בחוזה ההתקשרות, ויחתום על חוזה ההתקשרות, לרבות בכל אחד מעמודי חוזה ההתקשרות ובכל אחד מהנספחים, באמצעות נציגו המוסמך.
- 7.2 בתוך 21 ימים ממועד ההכרזה על הזוכה במכרז, העירייה תחתום על חוזה ההתקשרות שם הזוכה כאמור, ובכפוף לאמור בסעיף 7.3 להלן.
- 7.3 במעמד חתימת חוזה ההתקשרות על-ידי העירייה כאמור בסעיף 6.2 לעיל וכתנאי לחתימה, ימסור הזוכה לידי העירייה ערבות בנקאית להבטחת קיום כל ההתחייבויות עפ"י הסכם השכירות, בנוסח המצ"ב כנספח 7.
- 7.4 במעמד חתימת חוזה ההתקשרות על-ידי העירייה וכתנאי לחתימתה, ימסור הזוכה את מלוא המסמכים אותם הוא מתחייב למסור בהתאם לחוזה ההתקשרות, לרבות אישורי ביטוח ושיקים לתשלום דמי שכירות.
- 7.5 בכפוף למילוי התנאים הנקובים בסעיף 7.3 – 7.4 לעיל, במעמד חתימת החוזה תושב לזוכה הערבות הבנקאית שהפקיד הצעתו של המשתתף וקיום תנאי המכרז.
- 7.6 מובהר בזאת כי לא ינוהל עם הזוכה מו"מ על נוסח חוזה ההתקשרות.
- 7.7 הזוכה יהיה רשאי לאחר חתימת חוזה השכירות להציע תכנית להרחבת מבנה המסעדה בכפוף לאישור העירייה וקבלת היתר בנייה. הזוכה מתחייב כי יפעל כאמור בכפוף להנחיות מחלקת ההנדסה והוראות הדין. הזוכה מתחייב כי בעת ביצוע הבנייה, לא יגרום להפרעה לבאי הספרייה העירונית ולהולכי הרגל בסביבות מבנה הספרייה. הזוכה, במידה ויחליט כאמור לבצע את ההרחבה, יישא על חשבונו בכל הוצאות התכנון והבנייה וכל הוצאה שתידרש כתוצאה מהבנייה. הוצאות והשקעות אלו לא יוחזרו לשוכר בתום תקופת השכירות ויהיו חלק מהמבנה וימסרו בתום התקופה במצבם למעט בלאי סביר.
- 7.8 תוספת דמי השכירות בגין שטח ההרחבה ייקבע במועד אישור ההרחבה בהתאם לחו"ד שמאי הרשות.

8. ערבות בנקאית

- 8.1 על המשתתף לצרף להצעתו כתב ערבות בנקאית אוטונומית מקורי, ע"ס 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים), לטובת עיריית קריית מוצקין, בנוסח המצורף נספח מס' 2 למסמכי המכרז, אשר תעמוד בתוקף עד יום 1.3.2020. הערבות תשמש להבטחת הצעתו של המשתתף וקיום תנאי המכרז על ידו.
- 8.2 אי צירוף ערבות בנקאית ו/או צירוף ערבות בנקאית בנוסח שונה שוני כלשהו – בין אם תוספת ובין אם גריעה – מהנוסח המצוי בנספח מס' 2 כאמור תוביל לפסילת הצעת המשתתף והצעתו לא תידון כלל.
- 8.3 משתתף שהצעתו לא זכתה במכרז, תישלח אליו הערבות אשר הופקדה כאמור בסעיף זה, באמצעות דואר רשום, בתוך 21 יום ממועד החתימה על חוזה ההתקשרות עם הזוכה במכרז.

9. בחינת ההצעות

- 9.1 בקביעת הזוכה במכרז תיקח העירייה בחשבון, בין שיקוליה, את הצעתו של המשתתף ביחס לגובה דמי השכירות ושיעור העלאתם בתקופת השכירות המוארכת, כמשמעותה בחוזה ההתקשרות, את ניסיונו כמפורט בתצהיר בנוסח מס' 4 למסמכי המכרז ובאישורים וההמלצות שצירף.
- 9.2 בשקלול הצעתו של המשתתף יינתן משקל בשיעור של 80% לגובה דמי השכירות. משקל בשיעור של 10% שיעור העלאת דמי השכירות בתקופת השכירות המוארכת, משקל בשיעור של 10% לתקופת ניסיונו של המשתתף בתחום ההסעדה והתרשמות הכללית של ועדת המכרזים מניסיונו של המשתתף, כאמור.
- 9.3 היה והעירייה ביקשה לברר פרטים נוספים, כאמור בסעיף 1.4 לעיל, המשתתף יסייע לעירייה וישתף עמה פעולה באופן מלא, יעביר לעירייה את מלוא הנתונים והמסמכים המבוקשים על ידה, לפי כתובתה או יופיע בפניה לפי דרישתה, והכל בהתאם להודעה שיקבל מהעירייה. תשובת המשתתף והפרטים הנוספים שיימסרו על ידו, כאמור יצורפו להצעתו ויהוו חלק בלתי נפרד ממנה.
- 9.4 העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה אשר תנאיה בלתי סבירים או אשר לוקה בחוסר התייחסות מספק לתנאי המכרז, באופן אשר מונע הערכתה כראוי, לדעת ועדת המכרזים.

10. חילוט הערבות וביטול זכייה במכרז – הזוכה

- 10.1 היה והזוכה במכרז, לא מילא אחר האמור בסעיפים 7.3-7.4 לעיל ו/או חזר בו מהצעתו, העירייה תהא רשאית, בין השאר, לחלט לטובתה את סכום הערבות שהופקדה על-ידי הזוכה בהתאם לתנאי המכרז, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
- 10.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, והיה והזוכה במכרז, לא מילא אחר האמור בסעיפים 7.3 – 7.5 לעיל, העירייה תהא רשאית לבטל את זכייתו במכרז, וזאת לאחר שניתנה לו הודעה בדבר אפשרותו למלא אחר התנאים כאמור, בתוך פרק זמן שנקבע בהודעה והזוכה לא עשה כן.
- 10.3 אין באמור בסעיפים 10.1 – 10.2 לעיל כדי לגרוע מזכויות הצדדים על פי כל דין ו/או חוזה ההתקשרות.

11. תוצאות חזרה מהצעה

- 11.1 היה ומשתתף חזר בו מהצעתו ו/או מכל חלק ממנה, לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות, רשאית העירייה, לפי שיקול דעתה ולאחר שנתנה למשתתף הזדמנות להשמיע טענותיו, לחלט לטובתה את סכום הערבות שהופקדה על-ידו בהתאם לתנאי המכרז, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, וסכום הערבות ייחשב לקניינה הגמור והמוחלט של רשת המתנ"סים.
- 11.2 אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה העומדים לרשות העירייה על פי תנאי המכרז ו/או על פי כל דין.

12. ביטול זכייה ו/או השתתפות במכרז

- 12.1 העירייה תהא רשאית לבטל את זכיית הזוכה במכרז או את השתתפותו של משתתף במכרז, לאחר שנתנה לו הזדמנות להשמיע טענותיו, במקרים הבאים:
- 12.1.1 התברר לעירייה כי הצהרה כלשהי של הזוכה או המשתתף, אשר ניתנה במסגרת המכרז, אינה נכונה, או שהזוכה או המשתתף לא גילו לעירייה עובדה מהותית אשר יש בה לדעת העירייה, כדי להשפיע על השתתפותו במכרז או על קביעתו כזוכה.
- 12.1.2 במקרה של ביטול הזכייה או השתתפות במכרז, כאמור בסעיף 12.1 לעיל, העירייה תהא רשאית לחלט את הערבות שהופקה על-ידי המשתתף או הזוכה במסגרת המכרז, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, וכן לקבוע זוכה אחר במכרז חלף הזוכה שזכייתו בוטלה. זאת, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה העומדת לרשות רשת המתנ"סים על פי חוזה ההתקשרות על פי כל דין.

13. שאלות הבהרה ושינויים במסמכי המכרז

- 13.1 ניתן להפנות שאלות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז או כל חלק מהם, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בנוגע למובנם המדויק של סעיפים או פרטים כלשהם.
- 13.2 שאלות כאמור תתקבלנה בכתב בלבד, לא יאוחר מיום 11.12.19 השאלות יופנו ללשכה המשפטית, בדוא"ל שכתובתו galiel@motzkin.org באמצעות קובץ WORD אשר יצורף לתשדורת הדוא"ל. שאלות שיתקבלו לאחר המועד האמור לא ייענו.
- 13.3 תשובות לשאלות תימסרנה בכתב, לפונה ולרוכשי המכרז בלבד, בלא שתיחשף זהות השואל. התשובות תימסרנה באמצעות כתובות הדוא"ל של המשתתפים שיימסרו על ידם לעירייה.
- 13.4 העירייה אינה אחראית למידע ו/או פרשנות ו/או הסברים שניתנו למשתתף או לפונה שלא כאמור בסעיף זה, ואין המשתתף רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו לו, אלא בהתאם לאמור בסעיף זה.
- 13.5 העירייה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, בין אם ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות הבהרה. שינויים ותיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו לידיעת רוכשי המכרז בכתב באמצעות כתובת הדואר האלקטרוני של המשתתפים שיימסרו על ידם לעירייה.

14. ביקור במושכר

- 14.1 ניתן להגיע לביקור במושכר, בו יהיה נוכח נציג העירייה ביום 27.11.19 בשעה 10:00. הביקור ייצא מהכניסה הרשית של העירייה.
- 14.2 מי שנכח בביקור כאמור בסעיף 14.1 ומבקש לשאול שאלה או הבהרה כשלהי בעקבות הביקור, יעשה זאת בהתאם לאמור בסעיף 13 לעיל. לא תענינה שאלות או הבהרות במהלך הביקור, וכן לא תענינה שאלות או הבהרות בעקבות הביקור, אלא בהתאם לסעיף 13, כאמור.
- 14.3 אין בדברים שייאמרו בביקור במושכר כדי לשנות מדרישות המכרז ו/או תנאיו, אלא כאמור בסעיף 13 לעיל.

יריב גסר

מנכ"ל העירייה

נספח 1

לכבוד:
ועדת המכרזים עיריית קריית מוצקין

א.ג.נ.,

הנדון: **נוסח המלצה על ביצוע שירותים נשוא המכרז, ברשויות נוספות**
עבור מכרז מס' 22/19

אני החתום מטה מאשר בזה כי _____ (שם מלא) ח.פ. _____
(להלן: "המשתתף"), סיפק עבורנו _____ (שם הרשות/המוסד), שירותים בתחום
ההסעדה בתקופה שבין ה- _____ ועד ה- _____.

1. פירוט השירותים:

2. היקף השירותים:

3. חוות דעת על ביצוע:

פרטי המאשר:

שם ומשפחה	טלפון	תפקיד	שם הרשות
_____	_____	_____	_____

תאריך: _____

חתימת אישור מנכ"ל/גזבר/מנהל אגף (חובה)

נספח - 2

מכרז מס' 22/19להתקשרות בחוזה שכירות לניהול מסעדהתצהיר המשתתף לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

(אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין),
תש"ו-1976 (להלן – "החוק")

אנו הח"מ _____ בעל ת.ז.ח.פ.ע.מ. מספר _____
לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר
בזאת בכתב, כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה בשמי/בשם המציע _____ שאני מוסמך לחתום ולהצהיר בשמוע
(להלן: "המציע").

במציע מתקיימות אחת מן האפשרויות המפורטות להלן בסעיף זה (מחק את המיותר):

1. המציע ובעל הזיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום או לפי חוק עובדים זרים;
2. המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בעבירה אחת לפי חוק שכר מינימום או לפי חוק עובדים זרים, אולם במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה.
3. המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בשתי עבירות לפי חוק שכר מינימום ו/או לפי חוק עובדים זרים, אולם במועד ההתקשרות חלפו לפחות שלוש שנים ממועד ההרשעה האחרונה.

הגדרות מונחים:

1. "בעל זיקה" – כל אחד מאלה:

חבר בני אדם שנשלט על-ידי המציע;

אם המציע הוא חבר בני אדם, אחד מאלה: בעל השליטה בו;

חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה במהותו להרכב כאמור של המציע,

ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של המציע;

מי שאחראי מטעם המציע על תשלום העבודה;

אם המציע הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית – חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית

ביד מי ששולט במציע.

2. "הורשע בעבירה" – הורשע בפס"ד חלוט, בעבירה שנעברה אחרי יום כ"ה בחשון התשס"ג (31 אוקטובר 2002)
3. "חוק עובדים זרים" – חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991;
4. "חוק שכר מינימום" – חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;
5. "מועד התקשרות" – המועד האחרון להגשת ההצעות נשוא מכרז זה;
6. "עבירה" – עבירה לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום;
7. "שליטה מהותית" – החזקה של שלושה רבעים או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני אדם;

אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה, אמת.

חתימת המצהיר/ה

אימות חתימה על-ידי עורך דין

אני הח"מ, מאשר כי בתאריך _____ הופיעה בפניי _____ המוכרת לי באופן אישי ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/ה עליו בפניי.

חתימה + חותמת

תאריך

חתימת המציע

נספח - 3הצהרת המשתתף ואישור רו"ח

שם המשתתף: _____ תאריך: _____

הרינו הח"מ (המשתתף) להצהיר כדלקמן:

בעל ניסיון מוכח, של שלוש שנים לפחות, בביצוע שירותי הסעדה בהיקף של _____ שו (מחזור כספי) לשנה לפחות, (להלן: "השירות").

חתימת המשתתף: _____

אישור רואה חשבון

לבקשת _____ (להלן: "המשתתף") וכרואי החשבון שלו, ביקרנו את הצהרת המשתתף בדבר ניסיון והיקף עבודות כמדווח לעיל. ההצהרה הינה באחריות הנהלת המשתתף. אחריותנו היא לחוות דעה על הצהרה זו בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. הביקורת כללה בדיקה של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה וזאת במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בהצהרה הני"ל הצגה מטעה מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו בהתבסס על ביקורתנו הצהרה זו משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את הצהרת המשתתף בדבר ניסיון ובהיקף עבודות בשנים 2013 - 2015.

בכבוד רב,

רואי חשבון

נוסח תצהיר שכר מינימום**תצהיר**

בתצהיר זה :

"תושב ישראל" : כמשמעותו בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

"בעל שליטה" : כמשמעו בסעיף 268 לחוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן : "חוק החברות").

"נושא משרה" : כמשמעותו בחוק החברות.

"בעל עניין" : כמשמעו בחוק החברות.

"שליטה" : כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

"חוק שכר מינימום" - חוק שכר מינימום, התשמ"ז – 1987.

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____, נושא במשרת _____ במציעה במכרז 22/19, ח.פ. _____ (להלן : "העירייה"), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני נותן תצהירי זה כחלק מהצעתי במכרז למתן שירותי גבייה לעירייה.
2. אני הח"מ ו/או כל בעל שליטה ו/או כל בעל עניין ו/או כל נושא משרה בחברה, לא הורשענו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק שכר מינימום בשנתיים שקדמו למועד הגשת הצעה זו עבור העירייה.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

המצהיר

תאריך

אישור

אני הח"מ, עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה.

רו"ח/ עורך - דין

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס'.....

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") בקשר עם הגשת הצעה למכרז פומבי מס' 22/19 להתקשרות בחוזה שכירות וניהול מסעדה במתחם הספרייה העירונית בקריית מוצקין, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל-100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים) בלבד.
2. סכום הערבות ישולם לכם על-ידינו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י ראש העירייה ו/או גזבר העירייה ו/או מי מטעמם וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילת את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף כתב ערבותנו זה יהיה עד ליום 31.3.2020 וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סעיף

נספח - 6

עיריית קריית מוצקין
(להלן: "העירייה/המזמין/המבוטח השני")

הקבלן
(להלן: "הקבלן/המבטח")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור קיום ביטוחים (להלן: "האישור")

סימוכין: מכרז להתקשרות בחוזה שכירות לניהול מסעדה בקומת הקרקע בבניין הספרייה העירונית קריית מוצקין (להלן: "ההסכם")

1. ביטוח צד שלישי

1.1 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דין לרבות של המבוטח, קבלני משנה ועובדיהם או מי מטעמם בגין אובדן או נזק גוף או רכוש שייגרם לצד שלישי עקב פעילות כלשהי הקשורה לנשוא הביטוח.

1.2 ביטוח זה יכלול כיסוי וסעיפים, בין השאר, כדלקמן:

- 1.2.1 גבולות האחריות בשווי השקלי לפי שער חליפין יציג ליום תשלום תגמולי הביטוח של 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון ₪) למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. כן ישופו המבוטחים בגין כל ההוצאות הסבירות שיעשו להגנה בפני תביעה לפיצוי בגין מקרה ביטוח.
- 1.2.2 רכוש המזמין ו/או בפיקוחו, באחריותו, בשליטתו, ו/או בחזקתו יחשב כרכוש צד ג' לעניין הביטוח שבערכתנו.
- 1.2.3 חבות עקב שימוש בכלי רכב למעט חבות בת שיפוי בפועל על פי חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים וכן חבות המכוסה בפוליסה סטנדרטית לביטוח כלי רכב (עד לגבול האחריות הנקוב בה).
- 1.2.4 חבות עקב שימוש בכלי רכב לנזקי רכוש תוגבל לסך 300,000 ₪ לפחות למקרה ולתקופה ותהווה כיסוי שיורי בכפוף לאמור בס"ק (ג) דלעיל.
- 1.2.5 לא תחול כל מגבלה ביחס לחבות עקב אש, התפוצצות, בהלה, שיטפון, פרעות, שביתה והשבתה, מכשירי הרמה וכד', תביעות שיבוב מצד המל"ל, הרעלה וגוף זר במזון ובמשקה, זיהום פתאומי, חבות כלפי ובגין קבלני משנה, טעינה ופריקה, נזקי גוף שלא כוסו בביטוח רכב חובה.

2. ביטוח חבות מעבידים

- 2.1 ביטוח חבותו החוקית של המעסיק לפי פקודת הנוקין [נוסח חדש] וחוק האחריות למוצרים פגומים, בגין מות, פגיעה או נזק של כל אדם המועסק על-ידי המבוטח/או מי מטעמו.
- 2.2 גבולות האחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון ₪) לעובד, למקרה ובמצטבר לשנת הביטוח.
- 2.3 הביטוח ישפה את המזמין, היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי כי הוא נושא בחובת מעביד כלשהי כלפי מעסקיו של המבוטח. הביטוח לא יגביל בדבר העסקת נוער, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

ביטוח חובה:

ביטוח רכב חובה כדין וצד שלישי רכוש בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-800,000 ₪ לכל כלי רכב.

אנו מאשרים כי לעניין נשוא הביטוח כל הביטוחים המפורטים לעיל כפופים, בין היתר, לסעיפי ולתנאים המיוחדים הבאים :

- 3.1 כל הביטוחים יערכו לתקופה של 12 חודשים ולא יאוחר ממועד מתן צו/אישור התחלת העבודות. הביטוחים יוארכו לתקופות נוספות לפי דרישת המבוטח בהתאם לתקופת ביצוע החוזה בפועל.
- 3.2 בכל פוליסות הביטוח של המבוטח בחברתנו, יחול סעיף ויתור על תחלוף/שיבוב/התביעה, ללא הזדירות נגד המזמין, מבטחיו, נציגיו וכל מי מטעמם, וכן כלפי מי שהמבוטח התחייב לשפות ו/או לוותר על זכות תביעה נגדו, פרט נגד מי שפעל מתוך כוונת זדון.
- 3.3 הסכומים הנקובים לעיל מהווים סכומי ביטוח/גבולות אחריות מזעריים בדולר ארה"ב בתחילת תקופת הביטוח.
- 3.4 המזמין, וכן קבלני משנה ועובדיהם, נכללים כמבוטחים נוספים.
- 3.5 בביטוח חבות צד ג' חל סעיף אחריות צולבת.
- 3.6 הפוליסות אינן ניתנות לביטול, אלא מחמת אי תשלום או מרמה בתביעות תגמולי ביטוח.
- 3.7 הביטוחים הנ"ל לא יצומצמו ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא לאחר שתימסר לכם התרעה בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש.
- 3.8 זכויות המזמין לא תפגענה מחמת ו/או עקב :
- 3.8.1 איחור במסירת הודעה על מקרה ביטוח, אלא אם המקרה היה ידוע להנהלתכם והוכח כי נגרם לנו נזק מחמת האיחור האמור.
- 3.8.2 היעדר אישור ו/או פגם בהיתר ו/או ברישיון העסק ו/או מהרשויות, אלא אם היווה הסיבה הקרובה למקרה הביטוח.
- 3.8.3 הפרת תנאי הביטוח על-ידי המבוטח או מי מטעמו לא תפגע בזכויותיכם – ולהיפך, אלא אם היוותה הסיבה הקרובה למקרה הביטוח.
- 3.8.4 אחריותו של המבוטח לשאת בדמי הביטוח, בהוצאות תביעה, בתנאי מיגון ובטיחות, וכן בהשתתפויות עצמיות (במידה שיחולו); למען הבהר, הקבלן לבדו יישא בדמי הביטוח, בהוצאות וכן בהשתתפויות העצמיות ואלה לא יחרגו בביטוחי התבויות דלעיל מעבר ל- 40,000 ₪ למקרה, אלא אם נודיע מראש ובכתב כל אלה לא יחולו עליכם (המזמין).
- 3.8.5 חוב הקבלן לטובתנו. למען הבהר, לא תמומשנה זכויות קיזוז לגביכם.
- 3.9 הביטוחים דלעיל הינם קודמים לכל ביטוח אשר נערך על ידיכם ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחיכם.

3.10 כל סעיף בפוליסות (במידה וקיים), המפקיע, מקטין או מגביל את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפיכם, שלגביכם הביטוחים דלעיל הינם בחזקת "ביטוח ראשוני" המזכה אתכם במלוא הזכויות לפי תנאי הפוליסות, ואנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחים.

3.11 התנאים האמורים לעיל באים להוסיף על האמור בביטוחים ובשום אופן לא לגרוע מהם. במקרה של סתירה/אי התאמה בין האמור באישור לבין התנאים שבפוליסות, יחייבו התנאים שלטובת המזמין.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש עפ"י האמור באישור זה.

ולראיה באנו על החתום: (חותמת חברת הביטוח)

שם החותם: _____

תפקיד ומח"סניף: _____

תאריך: _____

רשימת פוליסות

הזוכה יצרף לאישור קיום הביטוחים את רשימת הפוליסות ומספריהן מאושרות ע"י חבי הביטוח.

**לכבוד
עיריית קריית מוצקין**

ערבות בנקאית לביצוע החוזה

א.ג.נ.,

הנדון: **כתב ערבות מס'.....**

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") בקשר עם ביצועו של הסכם שנחתם מכוח מכרז פומבי מס' 22/19 התקשרות בחוזה שכירות וניהול מסעדה בקומת הקרקע במתחם הספרייה העירונית בקריית מוצקין, ולהבטחת התחייבות המבקש כלפי העירייה עפ"י המכרז, לרבות ההסכם, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל-100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים) בלבד, בתוספת הפרשי הצמדה בגין עליית מדד המחירים לצרכן, כפי המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") בין המדד האחרון הידוע במועד חתימת ההסכם (נקודות) לבין המדד שיהיה ידוע במועד חילוט הערבות.
2. סכום הערבות ישולם לכם על-ידנו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י ראש העירייה ו/או גזבר העירייה ו/או מי מטעמם, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילת את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.
4. תוקף כתב ערבותנו זה יהיה עד ליום _____ וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת..
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ **בנק**

_____ **סעיף**

5. מבלי לפגוע באמור לעיל, על הקבלן חלה החובה לכסות פתחים, לסמן באופן בולט ובשלטי אזהרה מתאימים ומובנים מפגעים וסיכונים שונים הקיימים ו/או הנוצרים במהלך העבודה, עלולים להוות סיכון לגופו ו/או לרכושו של מאן דהוא, לגדר לבטח (בהתאם להוראות פקי הבטיחות) מכונות, חומרים, ציוד ותהליכי עבודה מסוכנים ולנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת התלקחות חומרים, למניעת התפשטות בערה וכן לכיבוי. כן מתחייב הקבלן לנקוט באמצעי בטיחות נאותים ומספקים להבטחת שלומו של כל אדם בשעת דלקה.
6. על הקבלן לפעול בהתאם לתכנית בטיחות אשר תוכן ע"י מי מטעמו האמון על כך ובהתאם לדרישות הדין, הכוללת נוהלי בטיחות למצבי חירום.
7. הקבלן מתחייב לוודא ולנקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת שהציוד וכלי העבודה המצויים בשימוש במסגרת הסכם זה יהיו באיכות טובה, במצב טוב ותקין, ללא פגמים או ליקויים העלולים לסכן מאן דהוא, וכי ישמשו אך ורק למטרה לשמה הם מיועדים.
8. הקבלן מתחייב לדאוג לקיומם של אמצעי גישה נאותים ובטוחים לכל מקום שאדם צריך להימצא בו במסגרת ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.
9. הקבלן מתחייב לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת התפוצצות ו/או למניעת פגיעה באדם וברכוש כתוצאה מהתרחשות התפוצצות העלולה לפגוע במאן דהוא, הכל בהתאם להוראות הדין וכללי הבטיחות.
10. במקרה בו התרחשה תאונה ו/או מפגע אשר גרם ו/או עלול היה לגרום לפגיעה בגופו ו/או ברכושו של מאן דהוא מתחייב הקבלן לדווח על המקרה באופן מיידי לממונה על הבטיחות עירייה, למפקח כהגדרתו "בהסכם" ולמפקח מטעם משרד העבודה (במידה והדבר נדרש על פי כל דין). מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל על הקבלן להגיש דווח מלא של האירוע לממונה על הבטיחות בעירייה תוך 72 שעות ממועד האירוע לרבות הסקת מסקנות והמלצות למניעת קרות אירועים דומים בעתיד.
11. במידה וימצא הממונה על הבטיחות בעירייה כי בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי הקבלן מפר התחייבות כלשהיא מהתחייבויותיו נשוא הנספח דנן, תוכל העירייה באמצעות המנהל ליתן התראה בנוגע לאמור לקבלן. היה והקבלן לא תיקן ההפרה כנדרש תוך 7 ימים ממועד קבלת ההתראה, תוכל העירייה באמצעות המנהל, ועל פי הנחיות הממונה על הבטיחות ושיקול דעתו להפסיק את התקשרותה עם הקבלן על פי הסכם זה, ומועד סיום ההתקשרות יהיה מועד קבלת ההודעה. למען הסר ספק, יובהר כי הוראות סעיף זה באות להוסיף ולא לגרוע משאר הסעדים והתרופות העומדים לרשות העירייה במסגרת הסכם זה ועפ"י הוראות הדין.
12. למען הסר כל ספק, יובהר כי אין בהוראות נספח זה, ובתדריך הממונה על הבטיחות בעירייה כדי להוות רשימה סופית ומחלטת של כל דרישות הבטיחות והגהות החלים על הקבלן במסגרת מילוי התחייבויותיו נשוא הסכם זה. כמו כן, יודגש כי פעולת הקבלן בהתאם לדרישות הנ"ל, אינה משתררת ו/או פוטרת אותו מן החובות החלות עליו על פי כל דין וכן על פי הדרישות הספציפיות החלות על החברה הזוכה במכרז זה והארגונים להם היא כפופה.

הצעת והצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז: מכרז 22/2019 לשכירות בלתי מוגנת וניהול של המבנה בקומת הקרקע במבנה הספרייה העירונית בקריית מוצקין.

פרטי ההצעה: אנו הח"מ מציעים תשלום דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ לחודש בתוספת מ.ע.מ. דמי השכירות יישאו הפרשי הצמדה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן והם יעודכנו בתחילת כל שנת שכירות.

דמי השכירות בתקופת השכירות המוארכת יעלו בשיעור של % _____ מעבר לדמי השכירות ששולמו עובר להארכת תקופת השכירות.

אנו הח"מ, מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. לאחר שקראנו בעיון ובחנו בקפידה את מלוא מסמכי המכרז, ללא יוצא מן הכלל, אנו מצהירים כי הבנו את האמור במסמכי המכרז, את תנאי המכרז ואת הדרישות מהמשתתפים. אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ואנו מגישים את הצעתנו בהתאמה להם.
2. לא תהא לנו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה המבוססת על אי ידיעה ו/או הבנה של האמור במסמכי המכרז ואנו מוותרים מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, כאמור.
3. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים ממשותתפי המכרז והצעתנו עונה על מלוא הדרישות הנקובות בתנאי המכרז.
4. אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתקשרות עם העירייה, בהתאם לתנאים המפורטים במכרז ובחוזה ההתקשרות ונספחיו.
5. אנו מצהירים ומסכימים כי אם הצעתנו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז, הרי שבתוך 21 יום ממועד ההכרזה כאמור, במעמד חתימת חוזה ההתקשרות על ידי העירייה וכתנאי לחתימה, נמסור לידי העירייה, באותו מעמד וכתנאי לחתימה של העירייה על חוזה ההתקשרות, מלוא המסמכים אותם אנו מחויבים למסור בהתאם לחוזה ההתקשרות, לרבות אישורי ביטוח ערבות בנקאית להבטחת ביצוע וקיום ההתחייבויות עפ"י הסכם השכירות ושיקים לתשלום דמי שכירות.
6. אנו מצהירים בזה כי הצעתנו מוגשת ללא תיאום כלשהו, במישרין או בעקיפין, עם משתתפים אחרים במכרז, וכי איננו מעורבים במישרין או בעקיפים, בהצעות אחרות המוגשות למכרז.
7. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי.
8. אנו מוסרים כתב ערבות בנקאית אוטונומית, מקורי, בנוסח המצורף **כנספח מס' 2** למכרז, לטובת עיריית קריית מוצקין להבטחת הצעתנו ולקיום תנאי המכרז על דינו.

9. היה ולא נעמוד בהתחייבויותינו כמשתתפים במכרז ו/או כמי שהצעתם הוכרזה כזוכה במכרז, אנו מסכימים אי תחלטו את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתנו, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה העומדת לרשותכם על פי המכרז ו/או חוזה ההתקשרות ו/או על פי כל דין.
10. אנו מצהירים כי הצעתנו תואמת את המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו היא מוגשת, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד, כי חתימתנו מחייבת את התאגיד על פי דין לכל דבר ועניין, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם להגשת הצעתנו ולחתימתנו עליה.
11. אנו מצרפים להצעתנו את מלוא המסמכים והאישורים הנדרשים על פי תנאי המכרז.

פרטי המשתתף במכרז:

שם המשתתף: _____

כתובת: _____

מס' טלפון: _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

שם הנציג המוסמך לחתום: _____

שם איש קשר נוסף: _____

חתימה וחותמת

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מרח' _____, המשמש כיועץ המשפטי של המשתתף, מאשר בזאת כי חתימות החותמים מחייבות את המשתתף, לכל דבר ועניין, על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף וכי חתימתם נעשתה כדין.

חתימה וחותמת

נספח 10

**עיריית קריית מוצקין
מכרז מס' 22/19**

חוזה התקשרות

חוזה זה נערך ונחתם ביום _____ חודש _____ שנה 2019 בקריית מוצקין

בין

**עיריית קריית מוצקין
שד' בן גוריון 80
שתיקרא (להלן: "העירייה")**

מצד אחד;

לבין

הזכין:

שתיקרא (להלן: "הזכין")

מצד שני;

הואיל: ועיריית קריית מוצקין פרסמה מכרז פומבי 22/19 לשכירות בלתי מוגנת וניהול המושכר, כהגדרתו להלן;

והואיל: והזכין הגיש הצעה והצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל: והעירייה מעוניינת להשכיר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת לזכין ובכלל זה, על מנת שינהלו, בכפוף למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה זה;

והואיל: והזכין מבקש לשכור את המושכר ולנהלו בהתאם לכל תנאי חוזה זה;

והואיל: ועל השכרת המושכר לא חלים חוקי הגנת הדייר;

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. חלוקת החוזה לסעיפים ומתן הכותרות לסעיפים, נעשו לשם הנוחות בלבד ואין לייחס להם כל משמעות בפרשנות החוזה.

3. בחוזה זה ובנספחיו תיוחד למונחים הבאים ההגדרה המופיעה בצדס, זולת אם נאמר אחרת במפורט בגוף החוזה או בנספח:

"**המושכר**" - מבנה מסעדה/בית קפה המצוי בקומת הקרקע של הספרייה העירונית. (אינו מוגדר) ותחומיה משורטטים בתשריט המסומן נספח א' שלהלן.

"**התשריט**" - התשריט המצורף כנספח א' לחוזה זה.

"**המכרז**" - מכרז מס' 22/19 לשכירות בלתי מוגנת וניהול המושכר.

"**המדד**" - משמעו מדד המחירים לצרכן, כולל פירוט וירקות, המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"**מדד הבסיס**" - המדד האחרון אשר היה ידוע במועד האחרון להגשת הצעות כהגדרתו במכרז.

"**המדד החדש**" - המדד האחרון שפורסם לפני מועד כל תשלום ותשלום.

"**הפרשי הצמדה**" - ההפרש שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס (ככל שהמדד החדש גבוה ממדד הבסיס), מחולק במדד ומוכפל בדמי השכירות החדשיים או בכל תשלום אחר שמועד תשלומו חל. היה המדד החדש נמוך ממדד הבסיס - לא יופחתו הפרשי הצמדה.

"**ריבית פיגורים**" - הריבית הנהוגה בבנק הפולים בע"מ במועד הרלוונטי בגין תריגה ממסגרת אשראי בחשבון חוזר דיביטורי (חח"ד) עסקי. אישור בכתב של בנק הפועלים בע"מ בדבר גובה הריבית, כאמור הנוהגת בו יהווה ראיה חלוטה לכך.

"**הבורר**" - עורך דין בעל ניסיון של 10 שנים לפחות, אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים ובהיעדר הסכמה, על ידי יו"ר ועד מחוז תל-אביב והמרכז של לשכת עורכי הדין.

4. נספחיו של חוזה זה הינם כדלקמן:

נספח א' - תיאור הזכויות במבנה ותשריט המבנה.

5. **אי תחולת חוקי הגנת הדייר**

הצדדים מצהירים, מדגישים ומסכימים בזה כדלקמן:

5.1 כי הזכין ו/או מי מטעמו, לא שילם ולא ישלם, במישרין או בעקיפין, ועריית קריית מוצקין לא קיבלה ולא תקבל מהזכין או מי מטעמו כל דמי מפתח כמשמעם בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 או כל תשלום אחר תמורת המושכר, למעט התמורה המצוינת בפירוט בחוזה זה ואשר אינה דמי מפתח לכל דבר ועניין, וכי כל הוצאה שתהיה לזכין בקשר עם שיפוץ המושכר כמפורט בסעיף 11 להלן, לא תיחשב כדמי מפתח לכל דבר ועניין ולא תזכה אותו בהשבה כלשהי של סכומים אלה בעת עזיבתו את המושכר מכל סיבה שהיא.

- 5.2 כי ביום היכנס חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 לתוקף וביום החתימה על חוזה זה הזכייין, לא היה זכאי להחזיק במושכר.
- 5.3 כי מסירת השימוש והחזקה במושכר לזכייין הינה זמנית ותמורת דמי שכירות חודשיים ללא תחולת חוקי הגנת הדייר ו/או עפ"י כל דין או הסכם שהוא.
- 5.4 מובהר, ומוסכם כי תשלום סכום החזר ההשקעה על-ידי הזכייין ו/או כל השקעה עתידית של הזכייין ככל שתידרשנה ובכפוף לתנאי חוזה זה – אין בהן כדי להוות תשלום דמי מפתח.
- 5.5 כוונת הצדדים הברורה והמפורשת בחוזה זה היא לשכירות בלתי מוגנת שלא יחולו עליה חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 או כל חוק הגנת הדייר אחר כלשהו, בין חוק קיים ובין חוק שיחוקק בעתיד.

6. מטרת השכירות

- 6.1 הזכייין מצהיר ומתחייב כי הינו שוכר את המושכר אך ורק למטרת הפעלתו בתחום ההסעדה ולרבות:
- 6.1.1 ניהול קייטרינג.
- 6.1.2 ניהול מסעדה/בית קפה.
- הכול בכפוף לתנאי חוזה זה.
- 6.2 הזכייין מתחייב להפעיל את עסקו במושכר למטרת השכירות בלבד ללא כל חריגה או סטייה ממטרת השכירות. כל שינוי או הרחבה של מטרת השכירות כפופים לקבלת הסכמה מראש ובכתב מאת רשת המתנ"סים, אשר תהיה רשאית שלא להסכים לכל שינוי או הרחבה כאמור מכל סיבה לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בכל נימוק שהוא.
- 6.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מאשר הזכייין כי ידוע לו כי הפעלת המושכר תוך שינוי או חריגה ממטרת השכירות הינה הפרה יסודית, אשר תקנה לעיריית קריית מוצקין, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד או תרופה אחרים, בכל מקרה של סטייה או חריגה ממטרת השכירות, לקבל צו מניעה כנגד הפעלה כאמור, אף אם הנזק כולו ניתן לפיצוי כספי.
- 6.4 הזכייין מצהיר ומתחייב כי יהיה חייב להשתמש בכל שטח המושכר, במהלך כל תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, לפעילות המוגדרת במטרת השכירות וברציפות, ובאופן אשר ישרת את הציבור הרחב ולרווחתו.
- 6.5 לנהל במושכר בית קפה/מסעדה/שירותי קייטרינג כשר, ומתחייב כי בכל תקופת השכירות יחזיק בתעודת כשרות תקפה

7. תקופת השכירות והפעלת המושכר

- 7.1 המושכר ימסר לחזקת הזכייין בשכירות לתקופה קצובה בת 5 (חמש) שנים החל מיום _____ וכלה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").
- 7.2 הזכייין לא יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות או לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות. באם על אף האמור יפנה הזכייין את המושכר קודם לתום תקופת השכירות, יהיה הזכייין חייב במלוא התחייבויותיו לפי חוזה זה, ולרבות בכל התשלומים החלים על פי חוזה זה, עד תום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה העומדים לעיריית קריית מוצקין.
- 7.3 לזכייין תהא האופציה לשכירות המושכר לתקופה נוספת, אשר לא תעלה על 5 (חמש) שנים (להלן: "תקופת השכירות המוארכת"), החל מיום סיום תקופת השכירות, בכפוף לכך שהזכייין מילא אחר כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, ובכפוף לתנאים הבאים:
- 7.3.1 הזכייין יודיע לעיריית קריית מוצקין על רצונו בהארכת תקופת השכירות, מראש ובכתב, לפחות 120 יום בטרם סיום תקופת השכירו, לפי העניין.
- 7.3.2 חוזה זה, על כל תנאיו, למעט תקופתו ודמי השכירות אשר יוצמדו למדד והשינוי כאמור בסעיף 9.4 להלן, ימשיכו לחול על תקופת השכירות המוארכת.
- 7.3.3 ניתנו שיקים מראש לצורך תשלום דמי השכירות, כמפורט בסעיף 9.5 להלן, לשנה הראשונה של תקופת השכירות המוארכת, וזאת במצורף להודעת הזכייין על רצונו בהארכת תקופת השכירות.
- 7.4 מובהר בזאת כי, תקופת השכירות לרבות תקופת ההארכה לא תעלה על 10 (עשר) שנים.

8. הצהרות והתחייבויות הזכייין

הזכייין מאשר, מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

- 8.1 כי הינו חברה שהתאגדה על פי דין ונרשמה ברשם החברות בישראל (להלן: "החברה").
- 8.2 כי הוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "פקודת מס הכנסה") וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מס ערך מוסף") או שהוא פטור מלנהלם.
- 8.3 כי הוא נוהג לדווח לפקיד השומה-כמשמעותו בפקודת מס הכנסה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף. אישור בהתאם לסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים מצורף לחוזה זה כנספח ד'.
- 8.4 כי האמור בסעיפים 8.1 – 8.3 ימשיך להתקיים לאורך כל תקופת השכירות ו/או השכירות המוארכת, לפי העניין, כהגדרתן בסעיף 7 לעיל.

- 8.5 כי החברה מוסמכת עפ"י מסמכי ההתאגדות שלה להתקשר בחוזה זה, כי התקשרות זו אושרה כדין במוסדות הזכייין וכי נציגו המוסמך לחתום בשמו הינו _____ .
- 8.6 כי ראה ובדק את המושכר ומצאו כמשביע רצון ותואם את מטרותיו כמוגדר לעיל, וכי הוא מוותר על כל טענה לחוסר התאמה ו/או לפגם נסתר ו/או גלוי במושכר וכי הוא מוכן לשכור את המושכר על פי תנאי חוזה זה.
- 8.7 כי הוא מחזיק בכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או תנאי התקן המתאימים, ככל שנדרש על פי דין, לצורך הפעלת המושכר ו/או כי הוא אחראי לקבל את מלוא האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים המתאימים, ככל הנדרש על פי דין, ובהתאם לאמור בחוזה זה, לרבות רישיון להפעלת קייטרינג ורישיון להפעלת מסעדה/בית קפה.
- 8.8 כי הוא מחזיק במלוא הידע והכישורים הדרושים לביצוע מחויבויותיו על פי חוזה זה וכי הוא מחזיק במלוא הידע והכישורים הדרושים לביצוע מחויבויותיו על פי חוזה זה וכי הוא בעל ניסיון מוכח בתחום רלוונטי לניהול המושכר ב-5 (חמש) השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעתו של הזכייין למכרז.
- 8.9 כי הוא מתחייב לבצע את מחויבויותיו על פי חוזה זה תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים וחוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לחוזה זה.
- 8.10 כי הוא מתחייב לשמור על הניקיון במושכר ובסביבתו ולא לגרום לכל נזק ו/או מטרד ו/או הפרעה לדיירים המתגוררים בשכנות למושכר.
- 8.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזכייין מתחייב להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות ו/או הגהות לשם שמירה על שלומם של עובדיו ו/או של כל אדם אחר במהלך מילוי התחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 8.12 כי במידה והפעלת המתקנים תגרום לרעש ומטרד לסביבה במידה העולה על תקני הרעש המותרים, אזי מתחייב הזכייין לפעול להפחתת הרעש ו/או המטרד לרמה המותרת עפ"י דין.
- 8.13 כי הוא מתחייב לשמור על ניקיון בית הקפה/מסעדה וסביבתו בכל עת, כמו כן, מתחייב לבצע ניקיון מידי יום בסוף יום העבודה של בית הקפה/מסעדה וסביבתו. כמו כן, מתחייב לשמור על ניקיון אזור המחסנים, לשמור על המעברים פנויים ולאחסן המוצרים בתוך המחסנים.
- 8.14 השוכר מתחייב שלא לפגוע בפעילות הספרייה ומבקריו ויפעל כך שבספרייה ובכל סביבת בית הקפה לרבות בית העירייה ובניין מכבי, לא יהיו ריחות ביטול ו/או טיגון ו/או עשן.
- 8.15 השוכר מתחייב כי האוכל שיימכר במסעדה הינו אוכל מוכן ובמקום לא תתאפשר פעולות "טיגון" או "צליה" על האש וכיו"ב, על אף האמור, פעולות אלו יוכלו להתבצע בתנאי שהשוכר ידאג ויוודא כי פעילויות אלו, לא ייגרמו לריחות ו/או מטרדים סביבתיים. מכל מקום בכל מקרה של טענה בעניין זה, מתחייב השוכר לפתור את המפגע באופן מידי לשביעות רצון העירייה.

- 9.1 בעבור כל אחד מחושי השכירות במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, מתחייב הזכייין לשלם לעיריית קריית מוצקין דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) לכל חודש של שכירות, בתוספת מע"מ כחוק, בשיעורו, כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין, במועד הרלוונטי.
- 9.2 דמי השכירות ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה אשר ייחשבו כחלק בלתי נפרד מהם. למרות האמור לעיל, אם מדד הבסיס יהיה גבוה מהמדד החדש במועד איזה מהתשלומים, לא יופחתו הפרשי הצמדה מאותו תשלום.
- 9.3 מובהר בזה כי, הזכייין לא יהיה רשאי לקזז או לנכות מדמי השכירות או מכל תשלום אחר שעל הזכייין לשלם לעירייה על פי חוזה זה, חוב מכל מין וסוג שהוא, קצוב ו/או שאינו קצוב של העירייה כלפיו או כנגד השקעות שהשקיע במושכר בהתאם לחוזה זה.
- 9.4 דמי השכירות בתקופת השכירות המוארכת יועלו בשיעור של _____% מעבר לדמי השכירות ששולמו עובר למועד הארכת תקופת השכירות.
- 9.5 דמי השכירות ישולמו על ידי הזכייין עבור תקופה של 3 חודשים מראש כנגד המצאת אישור ביצוע עסקת אקראי.
- 9.6 להקלת גביית דמי השכירות, יפקיד הזכייין בידי העירייה 4 שיקים משוכים מראש בגין כל שנת שכירות, וזאת לא יאוחר מתאריך ה-15 לדצמבר בשנה שקדמה לשנה שעבורה משולמים דמי השכירות – ולמעט דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה, לגביהם יימסרו שיקים כאמור במועד החתימה על חוזה זה. סכום כל שיק יהיה בגובה דמי שכירות של 3 חודשים אחד ולזמן פירעון בו אמור להשתלם כל תשלום של דמי השכירות בהם הזכייין חייב. הסכום הנקוב בשיק יראה כאילו שולם לעירייה רק עם הפרע השיק בפועל, ובכפוף לפירעונו בפועל כאמור. הפרשי הצמדה ישולמו על-ידי הזכייין לעירייה בתום כל שנת שכירות.
- 9.7 מבלי לגרוע מכל זכות של העירייה ו/או סעד ו/או תרופה להם היא זכאית עפ"י כל דין ו/או עפ"י חוזה זה, ישלם הזכייין בגין פיגור בביצוע כל תשלום של דמי השכירות ו/או תשלום אחר אשר התחייב הזכייין לשלם על פי חוזה זה, ריבית בשיעור ריבית הפיגורים, החל מהמועד בו צריך להתבצע כל תשלום על פי הסכם זה ועד לתשלום המלא בפועל.
- 9.8 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה להם זכאית העירייה על פי כל דין ועל פי הסכם זה, הרי שהיה והזכייין לא ימסור לעיריית קריית מוצקין את השיקים כאמור בסעיף זה לעיל ובמועד ו/או הבנה הנמשך לא יכבד שני שיקים, תעמוד יתרת דמי השכירות בהם חייב הזכייין בגין יתרת תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות המוארכת לפי העניין, לפירעון מידי, וירו בחילולם של יתר השיקים אשר מועד פירעונם טרם חל, משום הפרה צפויה.
- 9.9 הפרת סעיף זה על סעיפי המשנה שבו מהווה הפרה יסודית של החוזה, ואולם מוסכם כי איחור שאינו עולה על 7 ימים, לא ייחשב כהפרה יסודית.

10. שימור תשתיות, תחזוקה ותיקון נזקים במהלך תקופת השכירות

- 10.1 הזכייין מתחייב לשמור על תשתיות המושכר, המתקנים והמבנים על פי כל דין, תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות של עיריית קריית מוצקין ו/או כל גוף אחראי אחר.
- 10.2 מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב הזכייין לקיים תחזוקה שוטפת של המושכר, לרבות שמירה על ניקיון ובטיחות, ולהחזיק את המושכר במשך כל תקופת השכירות במצב טוב ותקין, ובאופן אשר אינו גורם מטרד במושכר מעבר לשימוש הסביר במושכר למטרות הפעלתו, ובכלל זה, רעש, ריחות, זיהום וכיוצ"ב.
- 10.3 מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, הזכייין מתחייב לקיים תחזוקה שוטפת של המתקנים, לשם שמירה על תקינותם וכן לקיים בקרה בטיחותית של המתקנים לשם שמירה על בטיחות המתקנים והמשתמשים בהם, וכמתחייב על פי כל דין, נוהל או הוראה של כל גוף אחראי לרבות עיריית קריית מוצקין.
- 10.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הזכייין מתחייב לקיים תחזוקה שוטפת של המזנון ו/או כל מבנה אחר במושכר ובכלל זה שמירה על ניקיונו והקפדה על כללי תברואה הולמים לשם הגנה על בטיחות המשתמשים במזנון ו/או בכל מבנה אחר במושכר וכמתחייב על פי כל דין ו/או הוראה ו/או נוהל.
- 10.5 הזכייין יתקן ללא דיחוי, על חשבונו כל נזק ו/או קלקול ו/או תקלה שתגלה במושכר לרבות במתקנים ובמזנון בתקופת השכירות ו/או בתקופת השכירות המוארכת לפי העניין, ולא תהיה לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי עיריית קריית מוצקין להשבה ו/או פיצוי ו/או שיפוי עבור התיקון. באם הזכייין לא יעשה כן בתוך 7 (שבעה) ימים מעת אירוע הנזק ו/או הקלקול, תהיה עיריית קריית מוצקין ו/או מי מטעמה זכאים להיכנס למושכר ולעשות זאת במקום הזכייין, והוראות סעיף 22 לחוזה זה תחולנה, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר או תרופה להם רשת המתנ"סים זכאית על פי כל דין או חוזה זה.

11. שיפוץ ו/או שיפור המושכר

- 11.1 הזכייין רשאי לשפץ ו/או לשפר את המושכר ו/או המתקנים ו/או המבנים המצויים בו, הרחבת המסעדה לרבות המזנון, ו/או להציב מתקנים חדשים במושכר (להלן: "העבודות"), על חשבון הזכייין, וזאת בכפוף לאישור מראש ובכתב של עיריית קריית מוצקין ובהתאם לכלל דין.
- 11.2 האמור בסעיף 11.1 לעיל כפוף לכך שהזכייין ימסור לבדיקת העירייה לא יאוחר מ-120 יום לפני מועד ביצוע כל עבודות במושכר ו/או התקנת המתקנים החדשים, כאמור לעיל, מפרטים טכניים ותוכניות של עבודות הזכייין וכן לוח זמנים לביצוע העבודות. העירייה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאשר את התוכניות והמפרטים האמורים, לערוך להם תיקונים או לא לאשרם. תנאי מוקדם לביצוע עבודות הזכייין יהיה אישור התוכניות והמפרטים הטכניים על ידי העירייה.

11.3 על ביצוע העבודות כאמור בסעיפים 11.1 – 11.2 – לעיל, יחולו ההוראות הבאות :

- 11.3.1 הזכייין יבצע את העבודות כך שלא תיגרס כל פגיעה ו/או הפרעה ו/או מטרד לפעילות הספרייה העירונית והמבנים בסביבתה והפגיעה שתיגרס לפעילות במושכר, אם בכלל, תהיה מזערית ככל שניתן, ויפעל בהתאם לנוהלי העבודה הכלליים שתנהיג העירייה והכוללים, בין היתר, שעות פעילות, דרכי שינוע, הבאה ופינוי של ציוד וחומרים וכיוצ"ב.
- 11.3.2 הזכייין לבדו יהיה אחראי לציוד, לחומרים, למתקנים והיוצ"ב שיובאו על-ידו או על ידי מי מטעמו, לצורך ביצוע העבודות.
- החומרים ו/או המתקנים שיתקין הזכייין במושכר יהיו אך ורק בהתאם לתקן הישראלי החל על חומרים ומתקנים אלו. הזכייין לא יביא ו/או יניח ו/או יאכסן כל ציוד או חומר במושכר ללא רשות ותיאום מראש עם נציג רשת המתנ"סים.
- 11.3.3 הזכייין והוא לבדו יהיה אחראי כלפי העירייה וכלפי כל צד ג' שהוא בגין כל נזק שייגרם למושכר, לספרייה העירונית ו/או לכל צד ג' שהוא בקשר עם ביצוע העבודות. מבלי לגרוע מהתחייבות הזכייין האמורה הזכייין יבטח את אתריותו כאמור בסעיף 19 להלן באופן שיכסה גם את הנזקים הנזכרים בסעיף זה.
- 11.3.4 במקרה והזכייין יעסיק קבלנים כלשהם בביצוע איזה מעבודות הזכייין הנזכרות בסעיף זה על סעיפיו הקטנים, מתחייב הזכייין כי אותם קבלנים יבטחו אף הם את פעילותם בכיסוי ביטוחי התואם את היקפי הסיכון הרלוונטיים. תנאי לתחילת ביצוע עבודות כלשהן במושכר על ידי הזכייין הינו כי הזכייין ימסור לעירייה את אישור ביטוח העבודות לשביעות רצון העירייה.
- 11.3.5 הזכייין ידאג לקבלת כל היתר, בנייה או אחר ו/או אישור ו/או רישיון לשם ביצוע העבודות, כמתחייב על פי כל דין, וזאת בטרם תחילת ביצוע העבודות, והעתק הימנם יועבר לידי העירייה בטרם תחילת ביצוע העבודות.
- 11.3.6 העירייה לא תהיה אחראית לכל פגיעה בפעילות המושכר ו/או השבתת הפעילות במושכר עקב ביצוע עבודות על ידי הזכייין במושכר, מכל מין וסוג שהוא, ולא יהיה בכך בכדי לשחרר את הזכייין מהחובה לתשלום דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר על פי חוזה זה. הזכייין לבדו יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או לעירייה כתוצאה מביצוע העבודות ולא תהיה לזכייין כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה להשבה ו/או פיצויי ו/או שיפוי בעניין זה.
- 11.3.7 למען הסר ספק מובהר, כי העירייה תהיה זכאית על פי שיקול דעתה, לבצע את העבודות או כל חלק מהן בעצמה או על ידי מי מטעמה, וזאת בכל מקרה בו תיווכח, על פי שיקול דעתה, כי הזכייין אינו מבצע את העבודות באופן בו הוא התחייב לבצען או שהוא מפגר בביצוען. במקרה כאמור, יחולו הוראות סעיף 22, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר או תרופה להם זכאית העירייה על פי כל דין או חוזה זה.

- 11.4 לזכיון לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה להשבה ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאותיו בגין שיפור ו/או שיפוץ ו/או הרחבת המסעדה ו/או הוספת מתקנים חדשים בהתאם לסעיפים 11.1 – 11.3 לעיל, בין בתקופת השכירות ו/או השכירות המוארכת לפי העניין ובין לאחר תום תקופת השכירות ו/או השכירות המוארכת, לפי העניין.
- 11.5 עם תום תקופת השכירות, לפי העניין, ישוב המושכר לחזקתה ולבעלותה של העירייה לרבות כל המתקנים והעבודות שבוצעו במושכר.

12. כוח אדם והיעדר יחסי עובד מעביד

- 12.1 הזכיון מצהיר בזאת, כי בביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה, הוא פועל כעצמאי.
- 12.2 הזכיון מצהיר כי אין בחוזה זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בינו או בין מי מטעמו לבין העירייה יחסי עובד ומעביד וכי כל העובדים שיועסקו על ידו ו/או מטעמו במושכר יהיו ויחשבו כעובדים של הזכיון בלבד.
- 12.3 הזכיון מתחייב להעסיק כוח אדם מיומן ומקצועי במספר הדרוש לשם מילוי מלוא התחייבויותיו לפי חוזה זה.
- 12.4 הזכיון מצהיר ומתחייב כי העסקת עובדים על-ידו תיעשה בהתאם לכל דין.
- 12.5 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הזכיון ימלא אחר הוראות חוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א-2001 (להלן: "חוק למניעת העסקת עברייני מין") ויודיע לעירייה על קבלת האישורים הנדרשים לפי חוק למניעת העסקת עברייני מין, מיד עם קבלתם אצל הזכיון.
- 12.6 הזכיון מתחייב כי יישא בכל התשלומים, ההוצאות והמסים בקשר עם העסקתם של עובדיו או מי מטעמו, לרבות שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, מס בריאות וכל מס ו/או היטל ו/או כל תשלום סוציאלי אחר, ואין לראות בכל זכות הניתנת על פי חוזה זה לרשת המתנ"סים, אלא אמצעים להבטחת ביצוע הוראות חוזה זה במלואן בלבד, ולא תהיינה לזכיון ו/או לעובדים מטעמו ו/או לכל מי מטעמו, כל זכויות של עובד המועסק על-ידי העירייה והם לא יהיו זכאים לכל תשלומים, פיצויים הטבות או זכויות של עובד כלפי מעבידו מטעם העירייה.
- 12.7 אם מכל סיבה שהיא יקבע בית משפט ו/או בית דין, כי עובד או עובדים של הזכיון, או כל מי מטעמו הינם עובדים של העירייה, בין ביחד עם הזכיון ובין בנפרד, כי אז מתחייב הזכיון לפצות ולשפות את העירייה, מיד לפי דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, ללא יוצא מן הכלל, העירייה תידרש לשלם לכל אדם ו/או גוף בקשר עם כל קביעה וקביעה כזו, לרבות כל ההוצאות המשפטיות הכרוכות בני"ל.

13. פעילויות מותרות ושעות פעילות

- 13.1 שעות הפעילות של המושכר יהיו בהתאם לחוק שעות עבודה ומנוחה.
- 13.2 הזכין רשאי לערוך במושכר פעילויות בעלות אופי משפחתי, דהיינו ימי הולדת ו/או פעילויות משפחתיות, וזאת בלבד.
- 13.3 הזכין מודע ומתחייב כי פעילויות כאמור בסעיף 13.2 לעיל, תיערכנה במושכר בלבד.

14. פרסום

- 14.1 השוכר מודע כי אין ולא תהיה לו כל זכות ו/או רשות להתקין שילוט פרסום ו/או הכוונה קבועים מסוג כלשהוא, בבית הקפה/מסעדה ו/או מחוצה לו, מבלי לקבל את אישור המשכיר בכתב ומראש.
- 14.2 יובהר בזאת כי כל פרסום של בית הקפה/מסעדה, בו מוזכר ו/או מעורב בדרך כלשהיא הספרייה, יחויב לקבל אישור מאת המשכיר מראש ובכתב.
- 14.3 הזכין ידאג לפרסום המושכר ו/או האפשרות לקיים בו פעילויות כאמור בסעיף 13 לעיל על תשבונו. תוכן הפרסום יהיה כפוף לאישור העירייה מראש ובכתב.

15. בקרה ופיקוח מטעם העירייה

- 15.1 נציג העירייה יהיה רשאי להיכנס למושכר אחת לחוד בתיאום מראש עם הזכין, לשם ביצוע בקרה ופיקוח שוטפים מטעם העירייה.
- 15.2 העירייה רשאית לדרוש מהזכין לבצע, על תשבונו, תיקונים ו/או שיפוצים הנדרשים לדעתה, באופן מידי, לשם הפעלה תקינה של המושכר ועמידה בתנאי חוזה זה (להלן: "תיקונים מידיים"). הזכין יבצע את התיקונים המידיים בתוך 14 ימים ממועד דרישתה של העירייה כאמור, ולשביעות רצון העירייה.
- 15.3 במידה והזכין לא ביצע את התיקונים המידיים, כאמור בסעיף 15.2 והעירייה התרעה בפניו כי יבצע אותם כאמור, בין בעל פה ובין בכתב, הרי שאי ביצוע התיקונים המידיים ייחשב להפרה יסודית של חוזה זה. העירייה תהיה רשאית לבצע את התיקונים המידיים והוראות סעיף 22 יחולו, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר או תרופה להם העירייה זכאית על פי כל דין או חוזה זה.
- 15.4 אחת לשנה העירייה תגיש לזכין רשימה של ליקויים ו/או פגמים אשר התגלו על ידה במושכר וטעוניהם תיקון ו/או שיפוץ, לשם הפעלה תקינה של המושכר ועמידה בתנאי חוזה זה (להלן: "תיקונים שנתיים"). הזכין יבצע את התיקונים השנתיים בתוך 30 יום ממועד דרישתה של העירייה כאמור, ולשביעות רצון העירייה.

15.5 במידה והזכין לא ביצע את התיקונים כאמור בסעיף 15.4 והעירייה התרתה בפני כי יבצע אותם כאמור, בין בעל פה ובין בכתב, הרי שאי ביצוע התיקונים השנתיים ייחשב להפרה יסודית של חוזה זה.
העירייה תהיה רשאית לבצע את התיקונים השנתיים והוראות סעיף 22 יחולו, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר או תקופה להם העירייה זכאית על פי כל דין או חוזה זה.

16. תשלומים הנוגעים לשימוש במושכר

- 16.1 הזכין ישלם במשך כל תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, את התשלומים השוטפים הבאים בגין המושכר והשימוש בו:
- 16.1.1 תשלומים בגין צריכה שוטפת של חשמל עפ"י קריאת מונה.
- 16.1.2 תשלומים עבור אספקת מים.
- 16.1.3 תשלומי עירייה, ארנונה שוטפת אגרות, היטלים, דמי חכירה לרשות מנהל מקרקעי ישראל ותשלומי חובה החלים על המושכר וכל מס, אגרה או היטל המוטל על מחזיק המושכר ו/או על מפעיל עסק עפ"י מטרתו כאמור בחוזה זה במושכר.
- 16.2 הזכין ימציא לנציג העירייה, לפי דרישתה הראשונה, אישורים על ביצוע התשלומים הנזכרים לעיל.

17. אחריות לנזקים

- 17.1 מבלי לפגוע בכל תנאי מתנאי חוזה זה, או מכל דין, הזכין יהיה אחראי אחריות מלאה לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או נזק – בין אם נזק לגוף ובין אם נזק לרכוש - שייגרם לעירייה ו/או לכל אדם אחר כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הזכין ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי מטעמו, תוך כדי ו/או עקב ו/או בקשר עם ביצוע חוזה זה.
- 17.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזכין יהיה אחראי, באופן בלעדי ומוחלט, לכל מקרה של פגיעה ו/או פציעה ו/או נכות ו/או מוות ו/או נזק ו/או הפסד, לרבות נזק לרכוש, שיקרו ו/או יגרמו לעובדיו ו/או שליחיו ו/או לזמי מטעמו תוך כדי ו/או עקב ו/או בקשר עם ביצוע או מחדל מביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 17.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזכין יהיה אחראי לכל אובדן ו/או נזק שייגרם למושכר – לרבות מתקניו, המבנים המצויים בו ותכולתם – ו/או לכל אדם המצוי במושכר או בסביבתו ו/או מחוץ למושכר, תוך כדי ו/או עקב ו/או בקשר עם ביצוע חוזה זה ו/או כתוצאה מכל מעשה או מחדל של הזכין ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מבקריו ו/או מי מטעמו.
- 17.4 הזכין מתחייב לשפות ולפצות את העירייה בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה שתוגש כנגדה בשל נזק שנגרם כאמור בסעיפים 17.1 – 17.3 לעיל, לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו לעירייה כתוצאה מכל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כאמור.

18. שמירה וביטוח

- 18.1 מבלי לגרוע מאחריות הזכייין והתחייבויותיו עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין, יהיה הזכייין אחראי בלעדי לעריכה ולקיום ביטוח למושכר ולרבות המתקנים, כל מבנה המצוי בו ותכולתם, לביטוח תבויות כלפי עובדיו ולביטוח אחריות לכל הבאים בשערי המושכר לרבות עובדיו, וכל מוזמן אחר במקום, בתוך ומחוץ למושכר, והיה אחראי באופן בלעדי להגנת המושכר ותכולתו.
- 18.2 הזכייין מתחייב לבטח עצמו לכיסוי חבותו עפ"י חוזה זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין בישראל בביטוח אחריות כלפי צד ג', בביטוח אחריות מעבידים ובביטוח רכוש וחבויות רכוש במשך כל תקופת השכירות ותקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, עפ"י החוזה. המוטבים בפוליסות הביטוח תהיה עיריית קריית מוצקין והזכייין גם יחד. הפוליסה תבטח את הזכייין גם בפני הפסקת שימוש למקרה של נזק כגון שריפה.
- 18.3 הזכייין מתחייב למלא אחר תנאי הביטוחים במלואם, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם וכן לדאוג ולוודא כי פוליסות הביטוח תהיינה בתוקף כל משך תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות המוארכות, לפי העניין, ולהמציא לעירייה אישור ביטוח בתוקף מעת לעת, כמפורט להלן, לרבות הודעה ע"י חברת הביטוח למקרה של פיגור בתשלומים ו/או ביטול הביטוח או סעיף מסעיפיו. כמו כן, הזכייין מתחייב לשתף פעולה עם עיריית קריית מוצקין ככל הנדרש, לשם שמירה על זכויותיהן על פי הביטוחים ומימושן.
- 18.4 במעמד חתימת חוזה זה הזכייין ימציא לעירייה אישור ביטוח בתוקף ואת עותקי פוליסות הביטוח שנרכשו על-ידו, הכול בהתאמה לאמור בסעיף זה על סעיפיו הקטנים (להלן: "אישורי הביטוח").
- 18.5 הזכייין מתחייב להציג את אישורי הביטוח מדי שנה בכל תקופת השכירות לפי העניין, ובכל מקרה לא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תום תקופת הביטוח, כמצוין על גבי כל אישור.
- 18.6 בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח לבין חוזה זה, הזכייין מתחייב, על פי דרישת העירייה, לגרום לשינוי הביטוחים באופן מידי, ובכל מקרה לא יאוחר מ-3 ימים ממועד דרישת העירייה, על מנת שיתאימו לדרישות חוזה זה.
- 18.7 אין בעריכת הביטוחים ו/או בשינויים ו/או בהתאמתם ו/או בהמצאתם לעירייה כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה ו/או כדי לצמצם את אחריותו של הזכייין על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.
- 18.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי אין באי המצאת אישורי ביטוח ו/או שינויים ו/או התאמתם לפי דרישת העירייה כאמור, כדי לפטור את הזכייין מהתחייבות כלשהי על פי חוזה זה.
- 18.9 הזכייין מתחייב לגרום לכך שהוראות הביטוח יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו ו/או מי מטעמו, לרבות שינויים והתאמות הנדרשים באישורי הביטוח לשם מימוש תנאי חוזה זה.

18.10 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזכייין מתחייב למלא, בכל עת, אחר הוראות ודרישות חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 וחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994, לרבות תקנות, צווים וכיוצ"ב אשר הותקנו לפי חוקים אלה, על מנת שעובדיו ו/או שליחיו ו/או המועסקים על-ידו ו/או כל המשמשים בביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה, יהיו בכל עת, במשך תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, זכאים למלוא הזכויות המגיעות להם על פי חוקים אלה.

18.11 במידה שהזכייין לא ערך ביטוחים כנדרש על פי סעיף זה על סעיפיו הקטנים ו/או לא קיים במועדן את מלוא דרישות חוזה הביטוח, והעירייה התרתה בפניו כי יעשה כן, בין בעל פה ובין בכתב, הרי שלאחר שלוש התראות ייחשב הדבר להפרה יסודית של ההסכם.

19. רישיונות, היתרים, אישורים ותווי תקן

19.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזכייין אחראי לקבל את כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים ו/או תווי התקן הדרושים ו/או שיידרשו על פי כל דין לשם הפעלת המושכר ובכלל זה מתקניו, המבנים המצויים בו לרשות המזונן, וכן לשם הצבת המתקנים החדשים, כמפורט בחוזה זה ולחדשם מעת לעת כמתחייב על פי כל דין, והוא יישא בכל תשלום המתחייב לצורך להשגת הרישיונות, ההיתרים, האישורים ותווי התקן הללו.

19.2 הזכייין יציג בפני העירייה, בתוך 60 יום ממועד חתימת חוזה זה את הרישיונות וההיתרים הנדרשים כאמור בסעיף 19.1 לעיל, וכן יציג אותם בפני העירייה מעת לעת, על פי דרישתה.

19.3 הפרת סעיף זה על סעיפיו הקטנים נחשבת להפרה יסודית.

20. פינוי המושכר

20.1 עם תום תקופת השכירות (להלן: "יום הפינוי"), ימסור הזכייין לעירייה את החזקה במושכר לרבות המחוברים אליו, המבנים והתשתיות בגינן שולמו דמי השכירות כאמור בסעיף 7 לעיל כשהם במצב תקין וכשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, תביעה או לזכות כלשהי של צד ג' פרט לחפצים שנמצאו במושכר ערב כניסתו של הזכייין אליו.

20.2 במקרה שהזכייין לא יפנה את המושכר כאמור תהא העירייה רשאית – לאחר הודעה בכתב שתימסר לזכייין 30 יום מראש, והזכייין נותן בזאת את הרשאתו והסכמתו מראש – להיכנס למושכר ולתפוס בו חזקה, וכן לחסום את הכניסה למושכר בפני הזכייין והבאים מכוחו. כל זה ללא צורך בפסק דין או בצו פינוי מטעם בית המשפט. העירייה אף תהא רשאית להוציא מהמושכר את כל חפציו וציודו של הזכייין או של מי מטעמו, ולאחסנם על חשבון הזכייין.

20.3 אין באמור בסעיף 20.2 כדי לפגוע בכל תביעה ו/או זכות ו/או דרישה ו/או סעד ו/או תרופה אחרת ו/או חלופית העומדים לרשת המתנ"סים עפ"י דין ו/או חוזה זה, לרבות זכות לתבוע פינוי הזכייין מהמושכר ולרבות זכות לקבלת פיצויים בגין הנזקים שייגרמו לה.

21. ביצוע התחייבויות במקום צד אחר

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אימת שמוטלת על הזכיון על פי חוזה זה חובה לבצע פעולה או עבודה כלשהי והזכיון לא ביצע את הפעולה או העבודה האמורים עד למועד הנקוב לשם כך בחוזה זה, ובהיעדר מועד כאמור – עד המועד הנקוב לשם כך בדרישה בכתב שיקבל מהעירייה – אזי תהיה העירייה רשאית אך לא חייבת, לבצע את העבודה או הפעולה במקום הזכיון ועל חשבון הזכיון, וזאת בין אם בעצמה ובין אם על ידי אחרים. במקרה כזה יהיה חייב הזכיון לשלם לעירייה מיד לפי דרישתה את כל הסכומים או ההפסדים או הנזקים שהעירייה שילמה או נשאה בהם בקשר לביצוע העבודה או הפעולה האמורים, בתוספת 15% מסכומים אלה בגין הוצאות כלליות ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית בשיעור ריבית הפיגורים, החל מהמועד בו נשאה העירייה בהוצאה ועד למועד החזר מלוא הסכום על ידי הזכיון, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה אחרת להם זכאית העירייה על פי כל דין ו/או חוזה זה.

22. המחאות ו/או העברת זכויות

22.1 הזכיון מתחייב שלא להעביר ו/או להמחות את הזכויות ו/או החובות המוטלות עליו כאמור בחוזה זה לאחר או לאחרי, במישרין או בעקיפין, לרבות בדרך של שיעבוד. בכלל זה, הזכיון מתחייב לא להעביר את זכויות במושכר ו/או במתקנים או חלק מהן לאחר או לאחרי, לא להשכיר ו/או לא לעשות כל פעולה קניינית או משפטית במושכר ו/או במתקנים, וכן לא להרשות לאחר זולתו להשתמש במושכר או בחלקו ו/או במתקנים, למט אס התקבלה הסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יראו כהעברת זכויות אף את הפעולות או האירועים הבאים:

22.1.1 העברת זכויות המקנות שליטה בחברה לצד ג'.

22.1.2 צירוף שותף לחברה, בין מכוח הסכם שותפות בכתב ובין מכוח הסכם שותפות בעל פה.

23. עילות לביטול החוזה

23.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומכל תרופה ו/או סעד ו/או פיצוי המגיע ו/או יגיע לעירייה על פי חוזה זה ועל פי דין תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לפנות את הזכיון מהמושכר בהתקיים אחד או יותר מהצבים המפורטים להלן, וזאת לאחר שהודיעה לזכיון בכתב 30 (שלושים) יום מראש:

23.1.1 הזכיון הפר תנאי יסודי של הסכם זה.

23.1.2 הזכיון הפר תנאי מתנאי חוזה זה, שאינו יסודי, ולאחר שלוש התראות, בין בעל פה ובין בכתב, לא תיקן את ההפרה.

- 23.1.3 ניתן נגד החברה, לבקשת צד ג', צו לכינוס נכסים ו/או צו להקפאת הליכים ו/או צו לפירוק ו/או הוגשה בקשה להסדר נושים של החברה ו/או מונה לחברה כונס נכסים ו/או מפרק ו/או הוטל עיקול על נכסי החברה באופן אשר יש בו כדי לפגוע באפשרות החברה למלא את התחייבויותיה בהתאם לחוזה זה, והכל כאשר הללו לא בוטלו בתוך 30 יום ממועד הינתנם או בתוך 7 ימים ממועד הינתנם אם הבקשה למתן אילו מהצווים הוגשה על ידי החברה עצמה.
- 23.1.4 הזכיה המתה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו בניגוד להוראות חוזה זה.
- 23.1.5 הזכיה חדל בפועל מלנהל את עסקיו ו/או להפעיל את המושכר ו/או לבצע את התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה.
- 23.1.6 נשלל רישיון ו/או היתר ו/או אישור ו/או תו תקן הדרושים לזכיה לשם הפעלת המושכר או חלק ממנו.
- 23.1.7 החברה ו/או בעלי מניותיה הורשעו בעבירה מן העבירות המפורטות להלן ו/או עשו מעשה ו/או מחדל כלשהו אשר, לדעת רשת המתנ"סים עשוי לפגוע במשה הטוב ו/או באינטרסים של רשת המתנ"סים:
- 23.1.7.1 עבירות לפי פקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש], התשל"ג-1993.
- 23.1.7.2 עבירות מין, כמשמעותן בסעיף 1 לחוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א – 2001.
- 23.1.7.3 עבירות המערבות אלימות ו/או פגיעה בגוף ו/או גרימת מוות ו/או פגיעה בחירות ו/או שימוש בלתי חוקי בנשק או סחר בו.
- 23.1.7.4 עבירות המערבות פגיעה ברכוש ו/או גניבת רכוש.
- 23.1.7.5 עבירות המערבות זיוף ו/או מרמה ו/או הונאה ו/או שוחד.
- 23.1.7.6 עבירות על פקודת מס הכנסה ו/או על חוק מס ערך מוסף.
- 23.1.7.7 עבירות של הלבנת הון לפי סעיפים 3 – 4 לחוק איסור הלבנת הון, תש"ס – 2000.
- 23.1.7.8 עבירות על חוקי העבודה לרבות חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 וחוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א – 1991.

- 23.2 הזכיין יודיע לעירייה מיד עם היוודע לו כי אחת מהעילות המפורטות בסעיף 23.1 על סעיפיו הקטנים לעיל מתקיימת.
- 23.3 על פינוי הזכיין מהמושכר בהתאם לסעיף 23.1 לעיל יחולו הוראות סעיף 21 לעיל.
- 23.4 אין בפינוי הזכיין כאמור לעיל משום ביטול החוזה על-ידי העירייה והזכיין יהיה חייב למלא אחר מכלול התחייבויותיו על פי חוזה זה, למעט התחייבויות העירייה, תמנע ממנו למלאן.

24. שיפוי

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזכיין מתחייב לפצות ו/או לשפות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב של עיריית קריית מוצקין ו/או את עובדיהן ו/או את שולחיהן ו/או מי מטעמם, בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או דרישה מכל עילה שהיא שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, נגדן ו/או נגד כל מי מעובדיהן ו/או שולחיהן ו/או שולחיהן, בגין כל מעשה ו/או מחדל לו אחראי הזכיין על פי חוזה זה ו/או על פי דין לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו לעיריית קריית מוצקין במלואם, ו/או בכל סכום אשר ייפסק לחובתן בפסק דין בקשר לנזקים ו/או הוצאות אשר הזכיין אחראי להם על פי חוזה זה ו/או על פי דין, ובתנאי שהעירייה תודיע לזכיין, מיד עם קבלת הודעה על כך, על המקרים המנויים בסעיף זה, ותיתן לזכיין הזדמנות להתגונן כנגד תביעה ו/או דרישה כאמור.

25. חילוט ערבות ביצוע

- א. להבטחת קיום כל ההתחייבויות עפ"י הסכם זה ותנאי המכרז יפקיד הזכיין ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) בנוסח **נספח 7**. הערבות הבנקאית תחודש מידי שנה ועד לא יאוחר מ-15 יום לפני תום תקופה של הערבות.
- ב. הפר הזכיין את ההסכם בהפרה מבלי שתוקנה החברה בתוך 30 יום מהיום שניתנה לו הודעה על ההפרה, תהיה זכאית העירייה לחלט הערבות הבנקאית מיידית ללא מתן הודעה מוקדמת.
- ג. יובהר כי אין בחילוט הערבות הבנקאית כדי למצות זכויותיה של עירייה לפיצוי בגין נזקים שייגרמו לה עקב הפרת ההסכם.

26. תשלום במקום הצד האחר

- 26.1 כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר כל סכום שתשלמו חל על פי חוזה זה על הצד האחר וזאת לאחר שהתרה, שלוש התראות, בין בעל פה ובין בכתב, בצד האחר כי ישלם, והצד האחר לא עשה כן, ובתוך שבעה ימים ממועד ההתראה האחרונה.
- 26.2 היה ושילם צד סכום המוטל על פי חוזה זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם זכאי להשבת כל סכום ששולם על ידו כאמור לעיל, מיד עם דרישתו הראשונה, והסכום האמור יישא ריבית פיגורים החל מיום ביצוע התשלום ועד מועד השבתו בפועל לצד המשלם.

27. ויתור או שינוי

דחייה או הימנעות משימוש בזכות כלשהי שניתנה לעירייה על פי תנאי חוזה זה ו/או מפעולה כלשהי ו/או הסכמה מצד העירייה לסטות מתנאי חוזה זה במקרה מסוים ו/או מתן ארכה, לא תתפרש כוויתור מצידה על זכויות וחובות לפי חוזה זה ואין להקיש ממנה למקרים אחרים. העירייה תהא רשאית להשתמש בזכויותיה, כולן או מקצתן, בכל עת שתמצא לנכון.

28. תיקון או שינוי החוזה

כל שינוי בתנאי חוזה זה יהי תקף, אם לא נקבע במפורש אחרת בחוזה זה, רק אם נערך בכתב ונחתם ע"י הצדדים להסכם.

29. סמכות שיפוט

בכל העניינים הנוגעים לחוזה זה או הנובעים הימנו, למעט כאשר הוסמך הבורר לדון בהם, תהיה סמכות בלעדית וייחודית לבתי המשפט בקריות, המוסמכים מבחינה עניינית.

30. מיצוי התנאים המוסכמים

חוזה זה מכיל, מגלם ומבטא את מכלול התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערבות, הסכמים בכתב או בעל פה, התחייבויות או מצגים בדבר המושכר ו/או הפעלתו שניתנו או נעשו על ידי הצדדים לפני חתימת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורט בו, אין בהם כדי להוסיף ו/או כדי לשנות ו/או כדי לגרוע מהחיובים והזכויות המצוינים בחוזה זה או הנובעים הימנו, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חתימת חוזה זה.

31. כתובות הצדדים

כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כדלהלן:

עיריית קריית מוצקין שד' בן גוריון 80 קריית מוצקין.

הזכין:

32. משלוח הודעות

כל הודעה שתישלח בדואר רשום על-ידי צד למשנהו, תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה תוך 72 שעות מעת שיגורה ואם נמס

ולראיה באו הצדדים על חתימתם:

הזכין

העירייה

_____ על ידי :

_____ על ידי :

_____ תואר :

_____ תואר :

אישור

אני הח"מ עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של החברה, מאשר בזאת כי
 _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. אשר
 חתם/מו על חוזה זה בפני, בשם החברה, הוא /הינם מוסמכים לחתום מטעמה וכי נתקבלה החלטה כדין על
 ידי החברה בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה להתקשר בחוזה זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על החוזה
 ונספחיו.

עו"ד, _____

חתימה אישית – בעלי החברה

אני הח"מ,

1. _____ בעל ת.ז. _____ מרח' _____
2. _____ בעל ת.ז. _____ מרח' _____

בעלי מניות בחברה בשיעור כולל של % _____ אחראים וערבים בזאת באופן אישי, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, באופן בלתי חוזר בערבות בלתי מוגבלת בסכום, כלפי העירייה, לכל אחת ואחת מהתחייבויותיו של הזכייין על פי חוזה זה, ומתחייבים לשלם לעירייה כל סכום אותו יהיה הזכייין חייב לעירייה על פי חוזה זה ו/או לשפות את העירייה עקב הפרת חוזה זה ו/או בגין נזקים שיגרמו לה עקב אופן ביצועו על ידי הזכייין, מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה בכתב.

הננו מוותרים בזאת על דרישה מוקדמת כמשמעותה בסעיף 8 לחוק הערבות, תשכ"ז – 1967. ערבותנו זו אינה ניתנת לביטול ותהיה בתוקף עד לתום שישה חודשים לאחר סיום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, כהגדרתן בחוזה זה.

_____ חתימה

_____ חתימה

אישור

אני הח"מ עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של החברה מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפניי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, המחזיקים במניות החברה בשיעור של % _____ ולאחר שאישרו כי הם מבינים את משמעות האמור תחת הכותרת "חתימה אישית – בעלי החברה" חתמו בפניי.

עו"ד, _____

חתימה

סמל



דותן דרעי - אורן נס
כלכלה ושמות מקרקעין

עמוד 1 מתוך 11
תאריך 11.11.2019
מספרנו 34049

לכבוד :
מר בן ציון מלכה עו"ד
לשכה משפטית עיריית קרית מוצקין

הנדון : אומדן דמי שכירות ראויים לנכס מקרקעין
לשימוש כמסעדה + שטחי אחסנה¹
רחוב דקר 5, קריית מוצקין
גוש 10426, חלק מחלקה 375 (חלק מבניין הספרייה העירונית)



¹ מושכר בפועל ליימסעדת רסי



דותן דרעי - כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
אורן נס - גיאוגרף (B.A) ושמי מקרקעין
חן לביא - גיאוגרף (B.A) ושמי מקרקעין
רון קרא - שמי מקרקעין
שמואל צור - שמי מקרקעין (M.A)
אלידן בן שמעון כלכלן ושמי מקרקעין (M.B.A)
יגאל מוסקבין כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
רועי שמואל - כלכלן

שמות מקרקעין | נדאיות כלכלית | ליווי פרויקטים | בתי משפט

שררות המגנים 25, חיפה 3309173 | טל. 04-8622223 | פקס. 04-8668865 | dn99@017.net.il



דוֹתָן דְרֵעִי – אוֹרְנוֹס
כלכלה ושמואות מקרקעין

עמוד 2 מתוך 11
תאריך 11.11.2019
מספרנו 34049

1. מטרת השומה²

1.1 התבקשתי על ידכם לחוות דעתי בעניין גובה דמי השכירות החופשיים הראויים לנכס שיתואר להלן בהתאם לעקרונות המקובלים להערכה בעסקה בין משכיר מרצון לשוכר מרצון בשוק החופשי וכשהנכס ריק וחופשי מכל מחזיק, שיעבוד, חוב או חזקה.

2. מועד קובע

2.1 המועד הקובע לשומה הנו מועד הביקור בנכס.

3. מועד ביקור בנכס

- 3.1 נערך ביקור בנכס בתאריך 26.9.2019. הביקור נערך ע"י צור שמואל - שמאי מקרקעין.
הביקור נערך בלוויית הגב' אסתי בן אפרים העובדת במבנה הספריה העירונית.
- 3.2 נערכה בדיקה במשרדי הוועדה המקומית לתו"ב "קריות" לקבלת נתוני תכנון ורישוי לנכס.

4. פרטי זיהוי הנכס

- 4.1 גוש : 10428
- 4.2 חלק מחלקה : 375
- 4.3 כתובת : רחוב דקר 5, קריית מוצקין
- 4.4 סוג הנכס : שטח להסעדה בקומת הקרקע + שטח אחסנה בקומת המרתף (הכל כמתואר בפרק תיאור הנכס) במבנה הספריה העירונית

5. תיאור הסביבה

- 5.1 על החלקה בכללותה בנויים שלושה מבני ציבור, בחלק הצפוני של החלקה ממוקם מבנה הספריה העירונית, בחלק המזרחי של החלקה בנוי מבנה עיריית קריית מוצקין, ובחלק המערבי של החלקה בנוי מבנה המשמש מרפאות של קופ"ח מכבי. המבנים יוצרים צורת מעגל שבמרכזה רחבה ציבורית.
- 5.2 לחלקה בכללותה חזית לרחוב שד' בן גוריון, חזית לרחוב דקר וחזית לרחוב דולצ'ין.
שד' בן גוריון מהווה ציר תנועה מרכזי בסביבה ומקשר בין "צומת צבר" (כביש חיפה – עכו), לקרית מוצקין וקרית ים.
- 5.3 הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים מבני מגורים וותיקים בבניה רוויה גבוהה, מבני מסחר ומבני ציבור.
- < בצמוד לחלקה מכוון מערב בנוי מבנה מסחרי וותיק ופעיל הידוע בשם "הרבמ"ד" ובו חנויות שונות.
מול החלקה מכוון מזרח בנוי בית ספר תיכון אורט קרית מוצקין.
- 5.4 חניה מתאפשרת במגרשי חניה הנמצאים בסביבת המבנים בחלקה.
- 5.5 הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.

² חוות הדעת נערכה למטרה האמורה בסעיף 1.1 עבור זומין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ואו לכל מטרה אחרת.



דוֹתָן דְרֵעִי - כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אוֹרְנוֹס - גֵּאוֹגְרָף (B.A) ושמאי מקרקעין
חַן לְבִיא - גֵּאוֹגְרָף (B.A) ושמאי מקרקעין
רוֹן קֵרָא - שמאי מקרקעין
שמואל צור - שמאי מקרקעין (M.A)
אלידן בן שמעון כלכלן ושמאי מקרקעין (M.B.A)
יגאל מוסקבין כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
רועי שמואל - כלכלן

שמאות מקרקעין | כדאיות כלכלית | ליווי פרויקטים | בתי משפט

שדרות המגינים 25, חיפה 3309173 | טל. 04-8622223 | פקס. 04-8668865 | dn99@017.net.il

5.6 להלן מפת הסביבה ומיקום הנכס:



6. תיאור הנכס

- 6.1 **המבנה בכללותו** <
מבנה ציבורי המהווה את בניין הספריה העירונית של עיריית קריית מוצקין, הכולל 4 קומות (קומת מרתף + קומת כניסה + 2 קומות).
היחידה הנישומה ממוקמת בקומת הקרקע/כניסה, ומהווה חלק מקומה זו.
- 6.2 **הנכס הנישום - "מסעדת רס"** <
הנכס ממוקם בקומת הקרקע במבנה הספריה העירונית של עיריית קריית מוצקין הממוקם במתחם העירייה ברחוב דקר 5.
< הנכס משמש בפועל כמסעדה המוכרת בשם "מסעדת רס" ומחולקת בחלוקה פנימית כדלקמן: חלל הסעדה הכולל שולחנות אירוח וכן פינות הגשה, מטבח בישול הכולל משטחי עבודה מנירוסטה, כיורים וכו', וכן שטח מקורה בבניה קלה ובו מקורים ושטחי אחסון, תאי שירותים נשים/גברים.
< מצב התחזוקה ורמת הגימור רגילים וכוללים בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה, הנמכת תקרה + תאורה שקועה ומערכת מיזוג אויר, חזית וצד המסעדה בנויים מחלונות זכוכית + מסגרת אלומיניום, במטבח משטחי עבודה מנירוסטה, חדרי השירותים מרוצפים ומחופים באריחי קרמיקה.



דוֹתָן דְרֵעִי – אורֵן נָס
כלכלה ושמואות מקרקעין

עמוד 4 מתוך 11
תאריך: 11.11.2019
מספרנו 34049

- < כללי : למסעדה כניסה נפרדת מרחבת העיריה.
- < בהתאם לחוזה השכירות הוצמדו שני מחסנים הממוקמים בקומת המרתף, בפועל במהלך הביקור בקומה זו ניכר שהמסעדה עושה שימוש ב-3 מחסנים
- < גובה חופשי : כ- 2.80-3.30 מ' (עד להנמכת התקרה)
- < שטח הנכס לרישוי : 257.64 מ"ר³ (כולל שטחים המקורים בקירוי קל) + 3 מחסנים בקומת המרתף בשטח כולל של כ-70 מ"ר⁴
- < להלן תמונות מהנכס :



תמונות של שטחי אחסנה :



³ לא כולל חלק יחסי ברכוש המשותף, ולא כולל את שטחי האחסנה בקומת המרתף.
⁴ שטח המחסנים נמדד על ידינו בעת הביקור במקום לצרכי האומדן. מדידה מדוייקת תבוצע ע"י מודד מוסמך בלבד.

דוֹתָן דְרֵעִי - כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
אורן נס - גיאוגרף (B.A.) ושמואי מקרקעין
חן לביא - גיאוגרף (B.A.) ושמואי מקרקעין
רון קרא - שמואי מקרקעין
שמואל צור - שמואי מקרקעין (M.A.)
אלידן כן שמעון כלכלן ושמואי מקרקעין (M.B.A.)
יגאל מוסקבין כלכלן (B.A.) ושמואי מקרקעין
רועי שמואל - כלכלן

שמואות מקרקעין | כראיות כלכלית | ליווי פרויקטים | בתי משפט

שרדות המגזים 25, חיפה 3309173 | טל. 04-8622223 | פקס. 04-8668865 | 017.net.il@dn99





דוֹתָן דְרֵעִי – אוֹרֵן נֶס
כלכלה ושמות מקרקעין

עמוד 5 מתוך 11
תאריך 11.11.2019
מספרו 34049

8. הזכויות בנכס (המצב המשפטי)⁵

- 8.1 נסח רישום מקרקעין**
- < עפ"י נסח רישום מקרקעין מס' 298951 מתאריך 29.10.2019 שהופק באמצעות האינטרנט רשומות זכויות הבעלות בגוש 10426 חלקה 375 ע"ש : **עיריית קריית מוצקין**
 - < רשומה משכנתא לטובת בנק דקסיה ישראל בע"מ
 - < שטח החלקה 10,057 מ"ר.
 - < הנכס לא נרשם כבית משותף
- 8.2 חוזה שכירות**
- < הוצג בפני חוזה שכירות שנחתם בתאריך 6.5.2015 בין : רשת המתנ"סים קרית מוצקין – "המשכיר" לבין ע. תדמור קייטרינג בע"מ – "השוכר"
 - < המשכיר הינו בעל זכויות ההפעלה והניהול של הספריה ובכלל זה הזכות להתקשר בהסכמים לשם הפעלת בית קפה – מסעדה בשטח הספריה.
 - < המשכיר מעוניין בקיום וניהול בית קפה מסעדה **כשרה**, והשוכר הסכים לקבל זאת על עצמו.
 - < בחוזה המכר מצויין שעות הפעלה בימי השבוע בימים א-ה משעה 8.00 ועד שעות הערב (ללא מגבלה אך ללא הפרעה לציבור), וביום ו' עד השעה 16.
 - < תקופת השכירות: 24 חודשים החל מיום חתימת ההסכם. לאחר תקופה זו תהיה לכל צד האפשרות להאריך הסכם זה בשלוש תקופות נוספות בנות 12 חודשים לכל אחת.
 - < גובה דמי השכירות: 10,000 ₪ לחודש + מע"מ.
 - < התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן.
 - < בהתאם לנספח שכירות שהוצג בפני יהיו התשלומים כמפורט לעיל:
 - < לתקופה שעד 31.12.2015 סך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ.
 - < לתקופה שבין 1.1.2016 ועד 31.12.2017 סך של 8,000 ₪ בתוספת מע"מ.
 - < לתקופה שבין 1.1.2018 ועד 31.12.2019 סך של 12,000 ₪ בתוספת מע"מ.
 - < לתקופה שבין 1.1.2020 ועד 31.5.2020 סך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- 8.3 כללי**
- < לא הוצג בפנינו תשריט נילוה להסכם השכירות. הנחת עבודה כי השטח בו נערך הביקור תואם לשטח המושכר בהסכם השכירות.
 - < בהתאם להנחיית המזמין האומדן הנו למטרת שימוש כמסעדה.

⁵ הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך השומה.



דוֹתָן דְרֵעִי - כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
אוֹרֵן נֶס - ג'אוגרף (B.A) ושמי מקרקעין
חַן לְבִיא - ג'אוגרף (B.A) ושמי מקרקעין
רוֹן קָרָא - שמי מקרקעין
שמואל צור - שמי מקרקעין (M.A)
אלידן בן שמעון כלכלן ושמי מקרקעין (M.B.A)
יגאל מוסקבין כלכלן (B.A) ושמי מקרקעין
רועי שמואל - כלכלן

שמות מקרקעין | כראיות כלכלית | ליווי פרויקטים | בתי משפט

שרות המגנים 25, חיפה 3309173 | טל. 04-8622223 | פקס. 04-8668865 | dn99@017.net.il



דוֹתָן דְרֵעִי – אוֹרֵן נָס
כלכלה ושמאות מקרקעין

עמוד 6 מתוך 11
תאריך 11.11.2019
מספרנו 34049

7. המצב התכנוני

7.1 תכנון

< על החלקה חלות, בין היתר, תכניות כדלקמן:

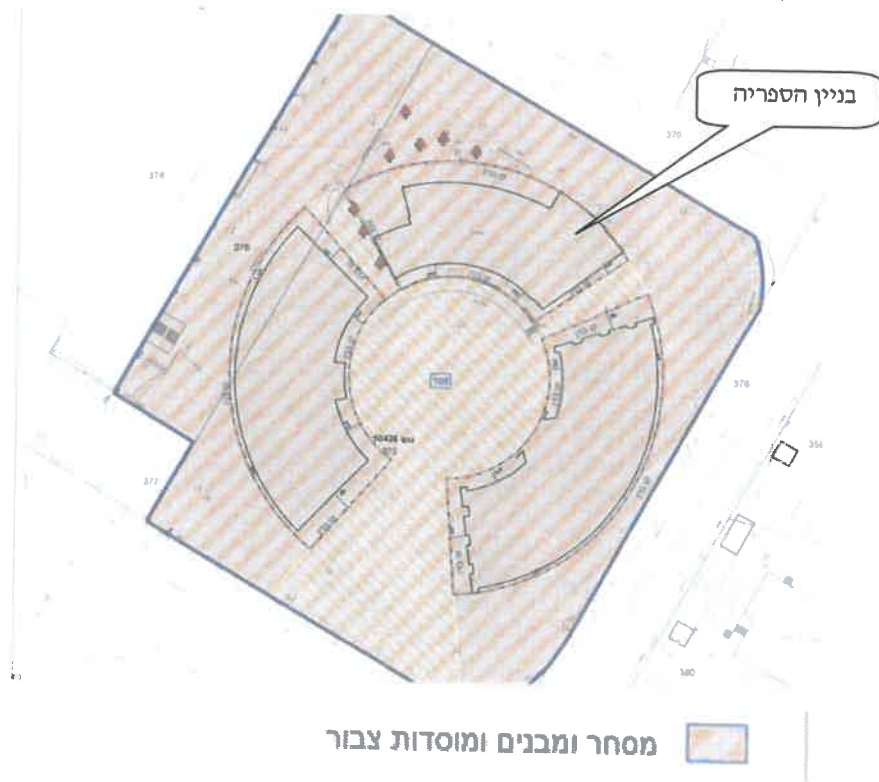
תאריך פרסום תוקף	שם תכנית	מס' תכנית
18.9.2016	ככר העיריה קריית מוצקין	352-0306522
17.10.1991	מרכז אזרחי קריית מוצקין	ק/334
17.3.2011	מרכז אזרחי קריית מוצקין	ק/334/ד
25.6.2001	שינוי הוראות הבניה – שטח עיקרי במרחב תכנון קריות	ק/130/א
25.8.1966	תכנית מתאר לשטח הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות	ק/130
21.1.1982	התקנת מקומות חניה	ק/290
19.9.2000	חישוב שטחי שירות	ק/316/ח

< יעוד המקרקעין: **מסחר ומוסדות ציבור**

< שימושים: שימושים ציבוריים המותרים עפ"י תוכנית ק/334/ד

< שימושים מסחריים בתנאי שלא יגרמו למטרדים לציבור⁶.

< להלן תשריט החלקה מתוך תכנית 352-0306522 – ככר העיריה:



מסחר ומבנים ומוסדות צבור

⁶ עפ"י תכנית 352-0306522 שמטרתה חוספת שימושים מסחריים והגדלת זכויות הבניה בניינים המסווגים למבני ציבור עפ"י ק/334/ד.

דוֹתָן דְרֵעִי - כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
אוֹרֵן נָס - גיאוגרף (B.A.) ושמאי מקרקעין
חַן לְבִיא - גיאוגרף (B.A.) ושמאי מקרקעין
רוֹן קֶרָא - שמאי מקרקעין
שמואל צור - שמאי מקרקעין (M.A.)
אלידן בן שמעון כלכלן ושמאי מקרקעין (M.B.A.)
יגאל מוסקבין כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
רועי שמואל - כלכלן

שמאות מקרקעין | כדאיות כלכלית | ליווי פרויקטים | בתי משפט

שרות המגנים 25. חיפה 3309173 | טל. 04-8622223 | פקס. 04-8668865 | 017.net.il@dn99

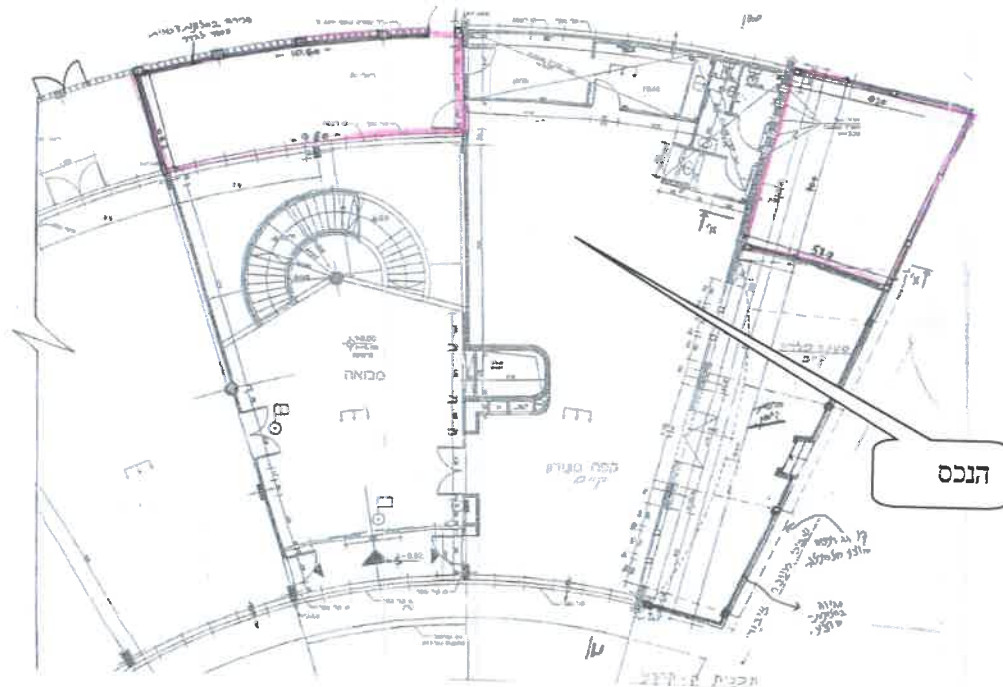


7.2 רישוי

< בתיק הבניין במערכת המקוונת של הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות נמצאו היתרי הבניה הבאים:

- א. דף היתר בניה + תכנית היתר בניה מס' 365/40/93 מתאריך 9.8.1993 שניתן לעיריית קריית מוצקין להקמת מבנה בן שלוש קומות אשר ישמש כספריה עירונית ציבורית.
 - ב. דף היתר בניה + תכנית היתר בניה מס' 18/40/93 מתאריך 4.11.1996 שנתנו לעיריית קריית מוצקין לתוספת בניה לבניין הספרייה המתבטאת בהגדלת המבנה בקומת הכניסה.
 - ג. דף היתר בניה + תכנית היתר בניה מס' 20020391 מתאריך 6.10.2002 שניתן לטרופי קופי בע"מ לשינוי החזית המזרחית מקיר אטום לקיר עם חלונות זכוכית ודלתות כניסה ראשית מהגינה המוגבהת החיצונית והוספת גגון תלוי ופרגולה מעל משטח מרוצף.
 - ד. דף היתר בניה + תכנית היתר בניה מס' 20100541 מתאריך 9.2.2011 שניתן לע. תדמור קייטרינג בע"מ - מסעדה, להוספת בניה ע"י קירו ברעפים וסגירה בחלונות לתנות קיימת.
- שטח הנכס לרישוי : 257.64 מ"ר

< להלן תשריט הנכס מתוכנית היתר הבנייה האחרונה (משנת 2011) :



< בבדיקת תיק הבניין נמצא בין היתר כי שטחי האחסנה בקומת המרתף המשמשים את המסעדה, מסומנים בתכנית היתר הבניה כתניה :