

10/10/2021
ד'חשוון/תשפ"ב

לכבוד
עדנה הררי מזכירת המועצה
הוועדות וממונה מכרזים

הנדון: פרסום מכרז להשכרת נכס להפעלת בית קפה ימי בחלקה 24 גוש 11673
מחלף אלנבי, חיפה

עיריית חיפה הינה הבעלים הרשומים של חלקה 24 בגוש 11673 הנמצאת ברחב יוברט המפרי, במחלף אלנבי, חיפה.

בחלקה 24 במחלף אלנבי מבנה העתיד לשמש כמרכז גלישה וספורט. כחלק משירות הוליסטי לבאי המרכז ובדומה לאתרי גלישה בארץ ובעולם (שדות ים, לה רושל – צרפת, רודוס – יוון, דהב – מצרים, אגס גארדה – איטליה) מתוכנן להפעיל במתקן בית קפה. שטח המיועד לבית קפה מהווה כ 187 מ"ר מתוך המבנה.

העירייה מעוניינת להשכיר את בית הקפה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-3 שנים נוספות.

קעת העירייה פועלת לשיפוץ המבנה ברמת גימור בסיסית. הזוכה יבצע שיפוץ התאמה טרם הפעלת הנכס.

מבקשים לאשר פרסום מכרז פומבי להשכרת הנכס למטרת הפעלת בית קפה בהתאם לפורט לעיל.

רצ"ב: תוות דעת משפטית וטיוטת מסמכי המכרז


במרכה,
אנה לרנר
מנהלת מח' לייזום ופיתוח מקרקעין

17 אוקטובר, 2021

אל:
הגב' עדנה הררי אברהם
מזכירת המועצה הוועדות וממונה מכרזים
שלום רב,

הנדון: חוות דעת משפטית באשר לפרסום מכרז להשכרת נכס לשם הפעלת בית קפה

השכרת נכס לשם הפעלת בית קפה בחלקה 24 גוש 11673, הנמצאת ברחוב יוברט המפרי, מחלף אלנבי.

על פי סעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי) תשל"ו-1976 מוגשת בזאת חוות דעתי המשפטית בכתב, בקשר עם התקשרות העירייה שבנדון כדלקמן:

עיריית חיפה הינה הבעלים הרשומים של חלקה 24 בגוש 11673 הנמצאת ברח' יוברט המפרי, מחלף אלנבי, חיפה.

כחלק מפיתוח מחלף אלנבי העירייה פועלת לשיפוץ המבנה ברמת גימור בסיסית ושם יוקם מרכז גלישה וספורט ימי. כחלק מהמרכז יהיה בית קפה אשר מהווה כ- 187 מ"ר מתוך המבנה.

העירייה מעוניינת להשכיר את הנכס לשם הפעלת בית הקפה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-3 שנים נוספות.

לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לפרסום מכרז פומבי למטרת הפעלת בית קפה.

מ/מ
בברכה,

מור נבון, עו"ד

מכרז פומבי 2021/___

**להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה 24 בגוש 11673
מחלף אלנבי**

1. עיריית חיפה מזמינה הגשת הצעות מכרז לשכירות נכס הממוקם בחלק מחלקה 24 בגוש 11673 במחלף אלנבי לשם הפעלת בית קפה.
2. רשאים להגיש הצעות אך ורק מציעים העומדים בכל תנאי המכרז.
3. ניתן לעיין במסמכי המכרז על ידי פניה בדואר אלקטרוני לכתובת mirak@haifa.muni.il ו/או analg@haifa.muni.il (על שולח הדוא"ל החובה לוודא קבלתו בטלפון 048356721 ו/או 048357107).
4. מסמכי המכרז ועדכונים יפורסמו באתר האינטרנט של עיריית חיפה בכתובת <http://www2.haifa.muni.il/Michrazim/Default.aspx> וניתנים להורדה ישירות מהאתר.
על המציעים חלה חובה להתעדכן בפרסומים המופיעים באתר האינטרנט (לרבות שאלות הבהרה ותשובות לשאלות הבהרה וכן תיקונים ושינויים במסמכי המכרז).
5. את מעטפת המכרז ובה שני עותקים – האחד, עותק קשיח (נייר) חתום בחתימות מקור; והשני, עותק דיגיטלי (תקליטור (דיסק) או קובץ PDF של כל המסמכים שהוגשו בעותק (Disk On Key) אשר יכיל קובץ סריקה בתבנית קובץ PDF של כל המסמכים שהוגשו בעותק הקשיח נושאת ציון **מכרז פומבי מס' 2021/___ להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה** ובה שני עותקים של כל מסמכי המכרז, יש להפקיד על מסירה אישית (לא בדואר) עד ליום _____ שעה **14:00**, בתיבת המכרזים - יחידת המכרזים - שבמשרדי העירייה ברחוב חסן שוקרי 14, תדר 268, קומה 2.
6. בכל מקרה של סתירה בין העותק הקשיח לעותק הדיגיטלי – יגבר העותק הקשיח
7. ההצעה תוגש במעטפה סגורה ועליה יסומנו מספר המכרז ושם המכרז בלבד, ללא סימני זיהוי של המציע.
8. יתקיימו שני סיורים בנכס בתאריכים: _____ ו _____ **ההשתתפות בסיורים איננה חובה אך מומלצת.**
9. הוראות מפורטות נוספות מצוינות במסמכי המכרז. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהזמנה זו לבין האמור במסמכי המכרז – מסמכי המכרז גוברים.
9. **העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר, או הצעה אחרת כלשהי.**

ד"ר עינת קליש רותם
ראש עיריית חיפה

א. ללי

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

1. והעירייה רשומה כבעלים של חלק מחלקה 24 בגוש 11673, מכוח הפקעה לפי סעיף 19 שפורסם בילקוט פרסומים מס' 7022 מיום 20/4/2015 עמ' 4806 (להלן: "המקרקעין").
2. על חלק מהמקרקעין הוקם מבנה המשמש כמרכז גלישה וספורט ימי ובו שירותים, מעלית, חללי אחסון ציוד, מרכז צלילה, חנות ציוד לספורט ימי.
3. מכרז זה עניינו נכס בקומה שנייה אשר ישמש כבית קפה בשטח של כ 187 מ"ר עיקרי הכוללים כ 110 מ"ר בנייה קונבנציונלית וכ 77 מ"ר סגירה קלה ועוד כ 7 מ"ר שטח שירות, הכול כמפורט בתשריט הבקשה להיתר המאושרת מס' 2020003601 הרצ"ב כנספת "יח" למסמכי המכרז (להלן: "המושכר").
4. העירייה מעוניינת להשכיר את הנכס בשכירות בלתי מוגנת למטרת הפעלתו של בית קפה.
5. המציע הזוכה מתחייב למכור את המוצרים המפורטים ברשימה שבנספח "כא" למסמכי המכרז ובנספח "ב" לחוזה במחירים שלא יעלו על המחירים הנקובים, בהתאם לטבלת המחירים המפורטת בנספח "כא" למכרז ובנספח "ב" לחוזה. מחיר המוצרים המפורטים ברשימה שבנספח "כא" למסמכי המכרז ובנספח "ב" לחוזה יעודכן פעם בשנה, החל משנת השכירות השניה ואילך, בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן.
6. העירייה תמסור לשוכר את החזקה במושכר לכל המאוחר עד ליום 31/08/2022 ובכל מקרה לא לפני יום 01/06/2022 (להלן "מועד המסירה"). הודעה בדבר מועד המסירה תימסר לשוכר שבועיים מראש.
7. המושכר יימסר ברמת גימור בסיסית בהתאם לכתב כמויות המצורף והמציע הזוכה ישפץ את הנכס ויתאימו לצרכיו כדי לאפשר את מטרת השכירות.
8. לצורך שיפוץ הנכס והתאמתו תינתן למציע הזוכה תקופה בת 3 חודשים לכל היותר מיום מתן צו התחלת העבודות במהלכה לא ישלם המציע הזוכה דמי שכירות ("תקופת הגרייס"). יודגש כי ככל שהמציע הזוכה יסיים את עבודות ההתאמה טרם חלפה תקופה בת 3 חודשים תחל תקופת השכירות ממועד סיום העבודות בהתאמה.
9. במידה ועל פי הוראות הדין יהיה צורך בהיתר בנייה לצורך שיפוץ הנכס והתאמתו, מתחייב המציע הזוכה להוציא היתר בנייה על חשבונו, העירייה תחתום על הבקשה כבעלת זכויות בנכס.
10. בהתאם להוראות ההסכם נספח "א" למסמכי המכרז ובכפוף להתקיימותם של התנאים המפורטים בהסכם נספח "א" למסמכי המכרז, תהיה תקופת

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

השכירות בת 5 (חמש) שנים. למציע הזוכה תהיה האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של שלוש שנים (להלן – "תקופת האופציה")

11. המציע הזוכה מתחייב לא להעביר את זכויותיו בנכס זה בכל צורה ודרך שהיא וכן לא להרשות לאחר להשתמש ו/או להחזיק במושכר או בכל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת מבלי לקבל לכך אישור מפורש מאת העירייה מראש ובכתב.
12. כתנאי יסודי והכרחי להגשת ההצעה על ידו, מתחייב כל מציע לבקר במקום, לבדוק את מצבו של המושכר וכן לבדוק את המקרקעין עליו הוא בנוי וכן את המצב הפיזי והתכנוני של השטחים המסחריים וכן למלא אחר כל פרט אחר שיידרש לצורך הגשת הצעתו ולבדוק את התנאים המיוחדים בהוראות אלו ובנספחים.
13. מובהר כי הנגשת המתחם בו מצוי הנכס תבוצע על ידי ועל חשבון העירייה.
14. העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הצינור המשוקלל הגבוה ביותר או כל הצעה שהיא.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

ב. תנאי סף

רשאים להשתתף במכרז מציעים – יחידים או תאגידיים (לרבות שותפויות רשומות) – העומדים, במועד הגשת ההצעות, בכל התנאים המפורטים להלן והעומדים בדרישות הקבועות בהם:

1. למציע נסיון של שלוש שנים לפחות (מבין השנים 2016-2021) בניהול שירותי הסעדה.
2. למציע מחזור כספי שנתי בתחום ההסעדה של 1,000,000 (מליון) ש"ח לפחות בכל אחת משלוש שנות הנסיון כאמור בסעיף 1 לעיל.
3. העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבחון את איתנותו הפיננסית של מציע.
- במידה ותחליט העירייה לבחון איתנות פיננסית יהא על המציע להמציא דו"חות כספיים מאושרים על-ידי רו"ח:
 - 3.1 דוחות כספיים מבוקרים/סקורים על ידי רו"ח לשלוש שנים מבין השנים 2016-2021.
 - 3.2 הצעת תקציב לשנת התקציב 2022.
 - 3.3 דו"ח מקורות ושימושים – דו"ח פירוט מקורות המימון להפעלת המושכר.
4. המציע ובמקרה שהמציע הוא תאגיד – התאגיד, מנהל התאגיד ובעל שליטה בתאגיד (בעל שליטה כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3 (ט)(1)(ג) לפקודת מס הכנסה) – לא הורשעו בפלילים בעבירה פיסקלית ו/או בעבירה על חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בעבירה מסוג פשע ו/או בעבירה שיש עימה קלון ואם הורשעו - טרם חלפו ארבע שנים מיום פסק הדין החלוט ו/או טרם נסתיימה תקופת הקלון.
5. לא תותר הגשת הצעה על ידי "קבוצה מציעה". הצעה שתוגש על ידי "קבוצה מציעה" תפסל על הסף.
6. מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. מציע שהוא בעל שליטה בתאגיד (כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3 (ט)(1)(ג) לפקודת מס הכנסה) מנהל בתאגיד ו/או מורשה חתימה בתאגיד יהיה מנוע מלהגיש הצעה נוספת - בין בעצמו ובין באמצעות תאגיד אחר.

תנאי הסף המפורטים לעיל הינם מצטברים. אי מילוי תנאי ו/או עריכת שינוי/תוספת במסמכי המכרז עלולים להביא לפסילת ההצעה על הסף.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

ג. ערבות בנקאית

1. המציע הזוכה ימציא לעירייה ערבות ביצוע על סך של 65,000 (שישים וחמישה אלף) ₪ בנוסח המצורף נספח "ג" למסמכי המכרז (להלן "ערבות ביצוע") שתעמוד בתוקפה למשך כל תקופת ההתקשרות כולל תקופת האופציה והמציע הזוכה יישא בעלותה .

ערבות הביצוע תהייה ניתנת לחילוט לפי דרישת העירייה והיא תהיה חתומה כדין.

2. ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, כשמדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום החתימה על החוזה והמדד הקובע יהיה המדד הידוע במועד חילוט הערבות.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

ד. מסמכים נדרשים:

על כל מציע, לרבות מציע העובד עם עיריית חיפה, לצרף להצעתו בעת הגשתה את כל המסמכים הנדרשים להלן:

1. תצהיר חתום על ידי המציע ומאומת על ידי עורך דין המעיד כי למציע נסיון של שלוש שנים לפחות (מבין השנים 2016-2021) בניהול שירותי הסעדה נספח "ד" למסמכי המכרז (למציע יחיד) נספח "ה" למסמכי המכרז (לתאגיד).
2. תצהיר חתום על ידי המציע ומאומת על ידי עורך דין המעיד כי למציע מחזור כספי שנתי בתחום ההסעדה של 1,000,000 (מליון) ₪ לפחות בכל אחת משלוש שנות הנסיון כאמור בסעיף 1 לעיל נספח "ד" למסמכי המכרז (למציע יחיד) נספח "ה" למסמכי המכרז (לתאגיד).
3. אישור רואה חשבון המעיד כי למציע מחזור כספי שנתי בתחום ההסעדה של 1,000,000 (מליון) ₪ לפחות בכל אחת משלוש שנות הנסיון כאמור בסעיף 1 לעיל נספח "ו" למסמכי המכרז.

ה. האישור יהיה מקורי ועל שם המציע בלבד.

4. תצהיר חתום על ידי המציע ומאומת על ידי עורך דין המעיד כי המציע ובמקרה שהמציע הוא תאגיד – התאגיד, מנהל התאגיד ובעל שליטה בתאגיד (בעל שליטה כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3 (ט)(1)(ג) לפקודת מס הכנסה) – לא הורשעו בפלילים בעבירה פיסקלית ו/או בעבירה על חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בעבירה מסוג פשע ו/או בעבירה שיש עימה קלון ואם הורשעו - טרם חלפו ארבע שנים מיום פסק הדין החלוט ו/או טרם נסתיימה תקופת הקלון **נספח "ז"** למסמכי המכרז (למציע יחיד) **נספח "ח"** למסמכי המכרז (לתאגיד).
 5. אישור בר תוקף מפקיד השומה ו/או רואה חשבון המעיד על ניהול ספרי חשבונות ורשומות (חוק עסקאות גופים ציבוריים, אכיפה, ניהול חשבונות וחובת תשלום מס הכנסה – התשל"ז 1976) על פי פקודת מס הכנסה וחוק מע"מ של המציע.
 6. אם המציע הוא תאגיד – אישור מאת עו"ד או רו"ח בדבר זכויות חתימה ושמות המוסמכים לחתום בשם המציע. האישור הנ"ל יאמת את העובדה כי בעלי זכות החתימה הנ"ל חתמו על מסמכי ההצעה **נספח "ט"** למסמכי המכרז.
- כמו כן, יצורף תצהיר, חתום על ידי מורשי החתימה של המציע ומאומת על ידי עו"ד, המאשר כי מורשי החתימה של המציע אישרו את נכונות כל המידע המצורף להצעה על ידי המציע **נספח "י"** למסמכי המכרז (למציע יחיד) **נספח "יא"** למסמכי המכרז (לתאגיד).

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

7. עותקים מאומתים על ידי עורך דין של מסמכי ההתאגדות ותעודת הרישום של התאגיד.
8. העתק מאומת על ידי עו"ד של פרוטוקול האסיפה הכללית של התאגיד או האורגן המוסמך לכך בתאגיד, מאושר על ידי עו"ד רו"ח של התאגיד, המאשר כי התאגיד קיבל החלטה כדין להשתתף במכרז, להציע את ההצעה הנקובה בטופס ההצעה ולהתקשר בהסכם המוצע בהתאם להצעה וכן פרטי הממונים מטעם התאגיד לייצגו בעסקה נשוא המכרז.
9. תצהיר חתום על ידי המציע, חתום ומאומת על ידי עו"ד לפיו המציע או בעל זיקה אליו לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק שכר מינימום ו/או לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים בהתאם להוראת סעיף 2 ב. לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו 1976 נספח "יב" למסמכי המכרז.
10. אישור על כי המציע משלם למועסקים על ידו שכר מינימום כחוק לרבות הפרשות בגין זכויות סוציאליות נספח "יג" ונספח יג"1) למסמכי המכרז.
11. תצהיר חתום על ידי המציע, חתום ומאומת על ידי עו"ד בנוסח נספח "יד" (למציע יחיד) או נספח "טו" (למציע שהוא תאגיד לרבות שותפות רשומה) לפיו המציע ו/או מי מטעמו לא תיאמו הגשת הצעות למכרז.
12. על המציע למלא הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד עירייה או לחבר מועצה – נספח "טז" למסמכי המכרז.
13. על המציע להציג לחברת הביטוח שלו את נספח הביטוח (אישור על קיום ביטוחים) נספחים "יז1" ו-"יז2" למסמכי המכרז.
- על המציע לחתום על נספח הביטוח ובחתימתו הוא מאשר כי הציג את הנספח לחברת הביטוח שלו וכי הוא מודע לכל תנאי נספח הביטוח.
- עם קבלת הודעה על הזכייה במכרז על המציע הזוכה לצרף לחוזה את נספח הביטוח כשהוא ממולא על ידי חברת הביטוח שלו ללא כל תיקון ו/או שינוי ו/או מחיקה ו/או תוספת ו/או השגה.
14. על המציע לצרף להצעתו תוכניות ואומדן עלויות התאמת הנכס נספח "כ" למסמכי המכרז.
- המסמכים המפורטים, המצורפים והנדרשים הינם מסמכים הנדרשים לצורך השתתפות במכרז. אי מילוי תנאי ו/או צירוף מסמך כלשהו ו/או עריכת שינוי/תוספת במסמכי המכרז עלולים להביא לפסילת ההצעה על הסף.**
- לעירייה שיקול הדעת הבלעדי להתיר השלמתם של מסמכים נדרשים.**



מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

ה. הוראות למגישי ההצעות

1. את ההצעות בשני עותקים יש להגיש על טפסים בחוברת המכרז הכוללת:

- 1.1 כלל מסמכי המכרז ;
- 1.2 טיוטת החוזה – נספח א' ;
- 1.3 ערבות ביצוע – נספח ג' ;
- 1.4 תצהיר נסיון (יחיד) – נספח ד' ;
- 1.5 תצהיר נסיון (תאגיד) – נספח ה' ;
- 1.6 אישור רו"ח על מחזור כספי – נספח ו'.
- 1.7 תצהיר אי הרשעה בעבירת פשע או קלון (יחיד) – נספח ז' ;
- 1.8 תצהיר אי הרשעה בעבירת פשע או קלון (תאגיד) נספח ח' ;
- 1.9 אישור ואימות זכויות חתימה וחתימים – נספח ט' ;
- 1.10 תצהיר נכונות מידע (יחיד) – נספח י' ;
- 1.11 תצהיר נכונות מידע (תאגיד) – נספח יא' ;
- 1.12 תצהיר בעניין תשלום שכר מינימום ועובדים זרים – נספח יב' ;
- 1.13 אישור על תשלום שכר מינימום וזכויות סוציאליות – נספחים יג' ו-יג'1 ;
- 1.14 תצהיר תיאום מכרז (יחיד) – נספח יד' ;
- 1.15 תצהיר תיאום מכרז (לתאגיד) – נספח טו' ;
- 1.16 הצהרה בדבר קרבה משפחתית – נספח טז' ;
- 1.17 אישורים על קיום ביטוחים – נספחים יז' (1) ו-יז' (2) ;
- 1.18 תשריט הנכס ונסח רישום – נספח יח'.
- 1.19 הצעה – נספח יט' ;
- 1.20 תוכניות ואומדן עבודות התאמת הנכס – נספח כ' ;
- 1.21 טבלת מחירים – נספח כא' ;
- 1.22 מנגנון סיום התקשרות – נספח כב' ;

2. על המציע לחתום על כל דף ודף של כלל מסמכי המכרז.

ההצעה על כל נספחיה ומסמכיה, בשני עותקים - האחד, עותק קשיח (נייר) חתום בחתימות מקור ; והשני, עותק דיגיטלי (תקליטור (דיסק) או הקסן נִיָד) (Disk On Key) אשר יכיל קובץ סריקה בתבנית קובץ PDF של כל המסמכים שהוגשו בעותק הקשיח, תוגש במעטפה אחת נטולת זיהוי כשהיא סגורה וללא כל סימן המעיד על זיהוי המציע וכתובתו.

יש לציין על גבי המעטפה "מכרז פומבי מס' ___/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי" וכן תאריך הגשה ושעה.

בכל מקרה של סתירה בין העותק הקשיח לעותק הדיגיטלי – יגבר העותק הקשיח.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

3. את ההצעה, יש להגיש למשרדי העירייה במעטפה סגורה ונטולת זיהוי אשר תוכנס לתיבת המכרזים שבהיכל עיריית חיפה, רח' חסן שוקרי 14, קומה 2, חדר מס' 268 וזאת לא יאוחר מיום _____ בשעה 14:00
4. מעטפת מכרז שתימסר לנציג העירייה, מכל סיבה שהיא, אחרי תום המועד להגשת מסמכי המכרז הנקוב לעיל, לא תוכנס לתיבה והיא תוחזר למוסר המעטפה מבלי לפתוח אותה ומבלי לגלות את תוכנה.
5. כל המסמכים הם רכושה של עיריית חיפה. הם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה ועליו להחזירם לעירייה עד התאריך הנזכר לעיל.
בין אם יגיש ובין אם לא יגיש הצעה, אין המציע רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לשום מטרה אחרת.
6. הצעת המציע תחשב כעומדת בתוקפה של כל פרטיה למשך 180 ימים מהיום האחרון להגשת ההצעות או עד למועד הכרזה על זוכה במכרז – המועד המאוחר מבין השניים.
7. כל עוד לא אישרה עיריית חיפה למציע בכתב כי הסכימה לקבל את הצעתו באותם תנאים בהם תאשר עיריית חיפה את ההצעה, אין ולא יהיה בהצעת מי ממשותפי המכרז כדי לחייב את עיריית חיפה.
8. כל שינוי ו/או כל תוספת שיעשו במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות ביחס אליהם בין ע"י שינוי ו/או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
9. כל הוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכים בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחול על המשתתף במכרז.
10. הזוכה במכרז יחתום על חוזה שטיוטה ממנו מצורפת כנספח "א" למסמכי המכרז.
11. כל מציע מתחייב בעצם הגשת הצעתו כי אם יזכה יחתום על חוזה תוך 10 ימים מיום מסירת ההודעה האישית או תוך 14 ימים מתאריך מסירת מכתב רשום עבורו במשרד הדואר לפי הכתובת שמסר מכרז כאשר בהודעה או במכתב תודיע לו העירייה כי הצעתו היא ההצעה הזוכה.
12. העירייה לא תהיה אחראית להסברים כלשהם בע"פ שניתנו או יינתנו על ידי עובדיה בנוגע למכרז זה, או לפירוש כלשהו של בעלי ההצעה בקשר להסברים אלה והקשר בין הצדדים במכרז זה, יבוסס על מסמכים בלבד.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

13. הבהרות והסברים בנושא המכרז ניתן לקבל על ידי פניה בכתב כקובץ וורד (Word) בלבד בדואר אלקטרוני לכתובת: mirak@haifa.muni.il ו/או analq@haifa.muni.il עד לא יאוחר מיום _____ שעה 14:00 (על שולח שאלות ההבהרה החובה לוודא קבלתן בטלפון 04-_____).

שאלות ההבהרה יוכתרו במילים: "שאלות הבהרה למכרז פומבי __/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי", ובגוף הפנייה יציין המציע את הסעיף או הסעיפים במסמכי המכרז אליהם מתייחסות שאלותיו בפורמט הבא:

מס' סידורי	עמוד	פרק במכרז/נספח	מספר סעיף	השאלה / הבהרה המבוקשת	תשובת העירייה

החלקים והסעיפים יסודרו בסדר עולה שתחילה תופענה שאלות המתייחסות לגוף המכרז ולאחר מכן לנספחיו.

שאלות הבהרה שלא תתקבלנה בפורמט לעיל לא תיעננה כלל.

תשובות לשאלות ההבהרה תישלחנה עד ליום _____ שעה 16:00.

מובהר כי יש להגיש את כל השאלות עד למועד הנקוב לעיל. בחלוף מועד זה לא תינתן אפשרות לשלוח שאלות הבהרה נוספות.

14. העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדחות את המועד האחרון למשלוח התשובות לשאלות הבהרה.

ככל שהמועד האחרון למשלוח שאלות הבהרה ידחה – תודיע על כך העירייה למציעים.

דחיית המועד האחרון למשלוח התשובות לשאלות ההבהרה על ידי העירייה לא תהווה עילה להארכת המועד האחרון להגשת הצעות אלא אם קבעה העירייה אחרת.

15. שאלות ההבהרה והתשובות לשאלות ההבהרה מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ועל המציע לצרף את שאלות ההבהרה והתשובות לשאלות ההבהרה להצעתו.

16. העירייה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז בין מיוזמתה שלה ובין כתשובה לשאלות.

17. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לדחות את מועד ההגשה לתקופה נוספת, בהתאם לשיקול דעתה. במקרה זה תודיע העירייה על כוונתה זו לכל המציעים המשתתפים במכרז.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

18. בחינת התקיימות התנאים:
לאחר קבלת ההצעות תבחן העירייה האם הומצאו כל המסמכים, הנתונים, האישורים למיניהם והתאמתם לדרישות המכרז. ככל שימצא כי המסמכים לוקים בחסר ונדרשים תיקונים ו/או השלמות תודיע העירייה למציעים.
19. בקשת הבהרות להצעות שהוגשו:
העירייה רשאית לפנות למציעים בבקשה לקבלת הבהרות בנוגע להצעות כולל השלמת מסמכים וההבהרות, ככל שיהיה צורך להשלמת בדיקת ההצעות.
20. ניתוח מחירים:
העירייה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מהמציע בעת עיון בהצעתו, הסברים וניתוח של מחיר ההצעה, והמציע יהיה רשאי למסור את ההסברים והניתוחים האלה, מאידך מתחייבת העירייה לשמור בסוד כל ניתוח של המציע במידה שהוא יידרש להגישה.
- במקרה והמציע יסרב למסור ניתוח של מחיר ההצעה או שהסבריו וניתוח הצעתו יהיו בלתי סבירים, תהיה העירייה רשאית להסיק מסקנות כפי ראות עיניה, עד כדי פסילת ההצעה.
21. המציעים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי הם מודעים ומסכימים לסמכויות העירייה כפי שהן נקובות בהוראות סעיפים 20, 21 ו-22 לעיל, והם מוותרים בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר, וכן יהיו מנועים ומושתקים מלהעלות כל טענות ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהן, בקשר עם הפעלת סמכויותיה של העירייה ו/או כתוצאה מהשלכותיה של הפעלת סמכות כאמור.

**מכרז פומבי __/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי**

- 1. אופן בחירת ההצעות**
1. למסמכי המכרז מצורף טופס הצעה נספח "יט" אותו על המציע למלא ולצרף לו את כל המסמכים הנדרשים.
2. בהצעתו ינקוב המציע בדמי השכירות החודשיים המוצעים על ידו למושכר, ללא מע"מ.
3. הצעת המציע תתייחס לגובה דמי שכירות חודשיים ללא מע"מ (להלן: "דמי השכירות החודשיים המוצעים"). דמי השכירות החודשיים המוצעים בתוספת מע"מ בגין 3 חודשים ראשונים של תקופת השכירות ישולמו על ידי הזוכה במכרז (השוכר) ביום חתימה על הסכם השכירות (להלן "מועד התשלום"), בהתאם להוראות מסמך זה על נספחיו.. דמי השכירות ישולמו עבור כל שנת שכירות (שניים עשר חודשים) ב-4 תשלומים שווים. כאשר התשלום עבור הרבעון הראשון של כל שנה ישולם מראש בתחילת השנה ועבור 3 רבעונים הבאים יופקדו שיקים דחויים למועד תחילת כל רבעון לידי העירייה.
4. דמי השכירות החודשיים המוצעים לא יכללו מע"מ (אשר ישולם ע"י המציע בשיעור הקבוע בחוק)
- ויהיו צמודים במלואם למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן שהמדד הבסיסי לצורך חישוב הפרשי ההצמדה יהיה המדד האחרון הידוע במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות למכרז והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע בעת התשלום בפועל, ובלבד שבכל מקרה המדד הקובע לא יפחת מהמדד הבסיסי. מס הערך המוסף ישולם לעירייה ביחד עם כל תשלום ובשיעור הקבוע בחוק.
5. דמי השכירות החודשיים המוצעים הינם אך ורק בגין שכירת השטחים המסחריים ואין הם כוללים כל תשלום מכל סוג שהוא, בלרבות בגין חוקי העזר, ין שחל על מחזיק נכס ו/או בעליו ו/או המשתמש בו ו/או המגיע לכל מוסד ו/או רשות על פי חוק בגין הנכס ו/או בגין שכירתו ו/או בגין ניהול העסק בו, אשר חובת תשלומו תחול על המציע (לשליטת אחריות העירייה) והכל כמפורט בהסכם נספח "א".
6. קריטריונים לבחירת ההצעה:
- תיבדק עמידת המשתתפים במכרז בכל דרישות תנאי הסף.
- תיבדק התאמת ההצעות לתנאי הסף. הצעות שלא תעמודנה בכל תנאי הסף תיפסלנה, רק הצעה אשר עמדה בכל תנאי הסף הנדרשים תעבור לבחינת הקריטריונים שלהלן:
- 6.1 לאיכות ההצעה יינתן משקל של 40% (A).

מכרז פומבי ___/2021

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

6.1.1 ניסיון קודם בניהול שירותי הסעדה (A1) – מספר שנים - לניסיון ינתן משקל של 20%

להלן נוסחת חישוב הציון למרכיב ניסיון (1A) של כל מציע, עפ"י הנתון אותו ימלא בנספח "ד" או בנספח "ה":

<p>מס' שנות ניסיון בניהול שירותי הסעדה בהצעה נבדקת</p> <p style="text-align: right;">x 20%</p> <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> <p>מס' שנות הניסיון הגבוה ביותר בניהול שירותי הסעדה (של ההצעה שעמדה בכל תנאי המכרז) מבין כלל ההצעות</p>
--

6.1.2 מחזור כספי מצטבר בשלוש שנים מבין השנים 2016-2021 בתחום ההסעדה (A2) – למחזור הכספי המצטבר ינתן משקל של 20%.

להלן נוסחת חישוב הציון למרכיב המחזור הכספי המצא=טבר (A2) של כל מציע, עפ"י הנתון אותו ימלא בנספח "ד" או בנספח "ה":

<p>מחזור כספי מצטבר בשלוש שנים מבין השנים 2016-2021 בתחום ההסעדה בהצעה הנבדקת</p> <p style="text-align: right;">x 20%</p> <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> <p>המחזור כספי המצטבר בתחום ההסעדה בשלוש שנים מבין השנים 2016-2021 הגבוה ביותר (של ההצעה שעמדה בכל תנאי המכרז) מבין כלל ההצעות</p>
--

6.1.3 סה"כ איכות ההצעה (A) = (A1) + (A2)

6.2 להצעה הכספית ינתן משקל של 60% (B).

להלן נוסחת חישוב הציון למרכיב ההצעה הכספית (B) של כל מציע, עפ"י דמי השכירות החודשיים בשי"ח ללא מע"מ כפי שימלא בנספח "ט":

<p>הצעה כספית נבדקת</p> <p style="text-align: right;">x 60%</p> <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> <p>ההצעה הכספית הגבוהה ביותר שעמדה בכל תנאי המכרז מבין כלל ההצעות</p>

7. הציון המשוקלל של ההצעה:

(A) + (B) = הציון המשוקלל של ההצעה



**מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי**

ההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר העונה לכל תנאי המכרז
תומלץ כהצעה הזוכה במכרז.

המציע



נספח א'

הסכם שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ לחודש שנת

בין

עיריית חיפה
אגף נכסים
מרחוב ביאליק 3, חיפה
(להלן: העירייה) מצד אחד;

לבין

.....

.....

(להלן: "השוכר") מצד שני;

הואיל והעירייה הינה בעלת זכות בעלות בחלק מחלקה 24 בגוש 11673 .

והואיל והעירייה רשומה כבעלים של חלק מחלקה 24 בגוש 11673 , מכוח הפקעה לפי סעיף 19 שפורסם בילקוט פרסומים מס' 7022 מיום 20/4/2015 עמ' 4806 (להלן: "המקרקעין")

והואיל ועל חלק מהמקרקעין הוקם מבנה המשמש כמרכז גלישה וספורט ימי ובו שירותים, מעלית, חללי אחסון ציוד, מרכז צלילה, חנות ציוד לספורט ימי.

והואיל על חלק מהמקרקעין בקומה שנייה מצוי גם נכס בשטח של כ 187 מ"ר עיקרי הכוללים כ 110 מ"ר בנייה קונבנציונלית וכ 77 מ"ר סגירה קלה ועוד כ 7 מ"ר שטח שירות אשר ישמש לבית קפה, הכול כמפורט בתשריט הבקשה להיתר המאושרת מס' 2020003601 הרצ"ב כנספח "ה" להסכם וכנספח "יח" למסמכי המכרז (להלן: "המושכר").

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

- והואיל** והקמתו של המושכר הושלמה לאחר 20.8.68 וחוקי הגנת הדייר לרבות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשלי"ב - 1972 אינם חלים על השטחים המסחריים;
- והואיל** והעירייה מעוניינת להשכיר בשכירות בלתי מוגנת את המושכר, לתקופה של 5 (חמש) שנים, הכול כמפורט בהסכם זה להלן עם אופציה ל 3 שנים נוספות;
- והואיל** וביום _____ פרסמה העירייה מכרז פומבי מס' 2021/ בו הזמינה קבלת הצעות לשכירות הנכס (להלן "המכרז");
- והואיל** ושוכר, לאחר שבדק את כל תנאי המכרז הגיש לעירייה הצעה למכרז הנ"ל, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה והמצורפת בזה והמסומנת כנספח "א" (להלן - "ההצעה");
- והואיל** וביום _____ המליצה ועדת המכרזים של עיריית חיפה להכריז על הצעת השוכר כהצעה הזוכה במכרז בהסתמך על נכונות הצהרותיו ובהתבסס על הנתונים שבהצעתו, בכפוף לחתימת חוזה זה ומילוי כל התנאים לפיו;
- והואיל** וראש העירייה לאחר עיון בהמלצת ועדת המכרזים בישיבתה מס' _____ מתאריך _____ החליטה לקבל הצעתו של השוכר ומועצת העיר בישיבתה מס' _____ בתאריך החליטה ברוב חבריה לאשר את ההתקשרות.
- והואיל** והסכם זה מותנה באישור כדין בהתאם לסעיף 188 (א) לפקודת העיריות נוסח חדש.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1. המבוא**
- המבוא להסכם זה לרבות הנספחים המצויים בו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 2. הגדרות ופרשנות**
- 2.1 מבלי לגרוע משאר ההגדרות המופיעות בחוזה זה, יפורשו המונחים הבאים כדלקמן:
- 2.1.1 "המקרקעין" -

**מכרז פומבי __/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי**

חלק מחלקה 24 בגוש 11673, הידוע בכינוי חוף בת גלים, בחיפה.

2.1.2 "המושכר" -

נכס אשר ישמש כבית קפה בקומה שנייה בשטח של כ 187 מ"ר עיקרי הכוללים כ 110 מ"ר בנייה קונבנציונלית וכ 77 מ"ר סגירה קלה ועוד כ 7 מ"ר שטח שירות, הכול כמפורט בתשריט הבקשה להיתר המאושרת מס' 2020003601 הרצ"ב כנספח "ה" להסכם וכנספח "יח" למסמכי המכרז (להלן: "המושכר").

2.1.3 "מועד מסירת המושכר" -

המועד בו יקבל השוכר מאת העירייה זכות חזקה במושכר לתקופת השכירות ולא לפני מועד חתימת הסכם השכירות.

2.1.4 "מדד המחירים לצרכן" -

מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף או מוסד רשמי אחר שיהיה במקומה.

2.1.5 "המדד הבסיסי" -

המדד האחרון הידוע במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות למכרז.

2.1.6 "המדד הקובע" -

המדד האחרון שיהיה ידוע במועד ביצוע תשלום כלשהוא בפועל עפ"י הסכם זה, ובלבד שבכל מקרה המדד הקובע לא יפחת ממדד הבסיס.

2.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראה מההוראות ומהתנאים שבהסכם זה לבין הוראה ברורה ומפורשת במסמך אחר מן המסמכים הנספחים להסכם זה ו/או בכל מקרה של סתירה בין הוראות הנספחים לבין עצמם - יחולו הכללים הבאים:

2.2.1 הוראות הסכם זה גוברות על הוראות הנספחים לו.

2.2.2 סדר העדיפות בין הנספחים לבין עצמם ייקבע בנספחים עצמם.

2.3 כותרות הסעיפים הוכנסו לשם נוחיות הקריאה בלבד, והן אינן מהוות חלק מהסכם זה ואין להשתמש בהן לשם פרשנות.

3. מהות העסקה

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

העירייה מתחייבת להשכיר לשוכר והשוכר מתחייב לשכור מאת העירייה את המושכר בשכירות בלתי מוגנת והכל בתמורה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

4. בדיקת המושכר והצהרות השוכר

4.1 השוכר מצהיר ומתחייב, כי ראה ובדק את המושכר, את המקרקעין והזכויות בהם, את התשריט (נספח א') וכי מצא את המקרקעין ו/או המושכר ו/או כל הקשור לכך, מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו וכי לא תהיינה לו בקשר אליהם, או איזה מהם, כל טענות של מום ו/או ברירה ו/או אי התאמה ו/או טעות ו/או פגם אחר מכל סוג שהוא, וכי הוא מוותר בזה על כל תביעה בקשר לכך, לרבות טענת אי התאמה כמשמעותה בחוק השכירות והשאיילה התשל"א – 1971.

4.3 השוכר מצהיר ומתחייב, כי בדק את המקרקעין ואת המושכר הבנוי עליו, מכל בחינה, לרבות מבחינה פיזית, משפטית תכנונית ומכל בחינה אחרת, בדק את דרכי הגישה אליו אפשרויות ניצולו ומצאם מתאימים לצרכיו ומטרותיו, והכול לשביעות רצונו.

4.4 השוכר מצהיר ומתחייב, כי הוא מנהל ספרים כחוק ועוסק מורשה ובידיו אישורים בני תוקף לענין זה, מאת שלטונות המס, הכל כמפורט באישורים שהומצאו על ידו כחלק מהצעתו במכרז.

5. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

5.1 הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 על כל תיקונוני שהיו ושהיו בעתיד וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים לא יחולו על השכירות על פי הסכם זה והשוכר אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהם.

5.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא יחולו הוראות כל דין בנוגע להגנת הדייר המגבילות את זכות העירייה לפנות את השוכר מהמושכר במשך תקופת השכירות ו/או לאחר סיומה, גם אם ישונו ו/או יתוקן חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים ועל השוכר יהיה לפנות את המושכר בתום תקופת שכירות על פי הסכם זה מבלי שהשוכר יהיה זכאי לתשלום כלשהו תמורת ו/או עקב הפינוי.

5.3 השוכר מצהיר כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח כהגדרתם בחוק הגנת הדייר או תשלומים העלולים להתפרש או להחשב כדמי מפתח וכי כל העובדות, השינויים, השיפוצים והשכלולים שיעשו במושכר, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על הסכם זה.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

5.4 מובהר, כי כל הוצאה כספית שישלם השוכר בגין המושכר ו/או המקרקעין, בין אם לצורך השבתת המושכר ובין אם לצורך התאמתו לתנאי ההיתר, אין בה כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנת ואין בהם כדי להוות דמי מפתח.

5.5 הצדדים מצהירים כי אין בכוונתם ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי חוקי הגנת הדייר וכי תנאי זה הינו תנאי מוקדם לקבלת הסכמת העירייה להסכם זה.

5.6 במקרה שהעירייה לא תמסור לשוכר את המושכר במועד מסירת המושכר עקב אי מילוי חובה כלשהי של השוכר לפי הסכם זה, יהיה השוכר בלבד אחראי לכל נזק שיגרם למושכר החל ממועד מסירת המושכר, וישא בהוצאות שמירתו, אם יהיו כאלה ו/או בכל הוצאה אחרת בגין אחזקת המושכר וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר ו/או נוסף לו זכאית העירייה עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

6. ביצוע עבודות

6.1 במידה והשוכר מעוניין בביצוע שינויים ו/או עבודות גמר פנים במושכר (להלן - "עבודות השוכר") יגיש השוכר לעירייה בקשה בכתב, בצירוף מפרטים טכניים, הרכב חומרים ותוכניות של עבודות השוכר לרבות לוחות זמנים, והעירייה תבחן את הבקשה ותחליט האם לאשרה.

6.2 למען הסר ספק, הוצאות עבודות השוכר יחולו במלואן על השוכר והשוכר מוותר על כל טענה לקיזוז ו/או החזר מצד העירייה, בגין עבודות אלה.

6.3 כל שינוי ו/או תוספת ו/או עבודת גמר פנים נוספת במושכר, אותם יבצע השוכר ללא קבלת אישור מהנדס העיר של העירייה בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל ולהלן, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

השוכר מתחייב לבנות בהתאם להיתר בניה מאושר בכפוף לאישור היחידה לפיתוח נופי במשרד מהנדס העיר ובהתאם להנחיותיה.

6.4 העירייה, על-פי שיקול-דעתה הבלעדי, תהיה רשאית לאשר לשוכר את התחלת ביצוע עבודות השוכר עובר למועד המסירה.

6.5 בכפוף לאמור בס"ק 6.6 להלן, השוכר יבצע את עבודות השוכר על חשבונו תוך שימוש בבעלי מלאכה ומקצוע מנוסים ומוסמכים ולאחר שקיבל, בנוסף לאמור לעיל, את כל האישורים הנחוצים לכך, במידת הצורך, מאת הרשויות המוסמכות לכך והמציא לעירייה אישור מהנדס כי אין בעבודות השוכר כדי לגרום למושכר נזק.

6.6 השוכר מתחייב לקבל אישור העירייה מראש ובכתב לביצוע כל עבודות השוכר, ובין היתר ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעבודות הקשורות לצנרת ולתעלות, לעומס החשמל, למיזוג האוויר, לעבודות ריתוך, לאמצעי ומתקני

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

- בטיחות, לשלד המבנה, לעיצוב המושכר ולשילוט, לתאורת חזיתות המושכר, לרבות מיקומם, גודלם ואופן התקנתם.
- 6.7 הבניה תהווה חלק מהמושכר, והוראות הסכם השכירות יחולו עליה בשינויים המתחייבים מכוח הסכם זה.
- בתום השכירות יחזור המושכר לידי העירייה כשהוא כולל את הבניה, שבוצעה ע"י השוכר ובלא שהעירייה תדרש לכל החזר השקעות בגין הבניה הנ"ל.
- 6.8 למען הבהר הדברים מוסכם ומוצהר ע"י הצדדים כי אין באישור העירייה לביצוע עבודות השוכר, כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן כדי להוות ויתור על זכות כלשהי של העירייה ו/או כדי להטיל על העירייה, במישרין ו/או בעקיפין, במפורש או מכללא, אחריות כלשהי ביחס לטיב עבודות השוכר ו/או עמידתן בתנאי ההיתר, התקן הישראלי ו/או לאופן ביצוען והאחריות המלאה בגינן תישאר בידי השוכר והשוכר מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה כקשר לכך.
- 6.9 השוכר יהיה אחראי בלעדית כלפי העירייה לכל נזק או אובדן שיגרמו, אם יגרמו, במישרין או בעקיפין, תוך כדי ו/או עקב ביצוע עבודות השוכר, לגוף ו/או לרכוש ו/או למושכר ו/או לשטחים המסחריים כולם ו/או לסביבתם ו/או לתכולתם.
- השוכר פוטר בזאת את העירייה מכל אחריות לנזק כאמור לעיל ומתחייב לשפות את העירייה לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בגין כל תביעה שתוגש נגד העירייה עקב נזק כאמור.
- 6.10 השוכר מתחייב לתקן כל נזק ו/או אובדן שייגרמו במהלך ו/או עקב בצוע עבודות השוכר למושכר או לתכולתו מיד עם התהוותם.
- כן מתחייב השוכר לדווח לעירייה על כל נזק ו/או אובדן כאמור כס"ק זה מיד עם התהוותם.
- לא פעל השוכר כאמור - תהיה העירייה רשאית לבצע באופן מיידי את התיקונים הדרושים במקומו של השוכר ועל חשבונו, והשוכר ישפה את העירייה, מיד עם דרישתה, בגין כל הוצאה בה נשאה העירייה בביצוע התיקון כאמור, בתוספת דמי טיפול בשיעור 20% (עשרים אחוז).
- 6.11 לצורך ביצוע עבודות השוכר כפי הגדרתם לעיל, תנתן לשוכר תקופה בת שלושה חודשים לכל היותר, במהלכם לא יידרש השוכר לשלם לעיריית דמי שכירות.
- 6.12 עם תום התקופה הנקובה בסעיף 6.11 לעיל או עם תום ביצוע עבודות השוכר - המועד המוקדם מבין השניים - יחוב השוכר בתשלום מלוא דמי שכירות כאמור בסעיף 10 לחוזה.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

6.13 למען הסר כל ספק מובהר כי תקופת ביצוע עבודות השוכר תבוא בגדר תקופת השכירות.

7. מטרת השכירות

7.1 השוכר מתחייב להשתמש במושכר למטרת **בית קפה**, בהתאם לחוקי רישוי עסקים ותקנותיו ובהתאם לכל דין ולמטרה זו בלבד (להלן "מטרת השכירות").

7.2 השוכר מתחייב להפעיל את בית הקפה בהתאם למטרת השכירות כקבוע לעיל וזאת באופן רציף ולשביעות רצון העירייה במשך כל תקופת השכירות. כל שינוי של מטרת השכירות טעונים הסכמתה מראש ובכתב של העירייה. השוכר לא יהיה רשאי להשתמש במושכר לשום מטרה אחרת אלא אם קיבל אישור העירייה מראש ובכתב.

7.3 כל שינוי של מטרת השכירות, מבלי לקבל את הסכמתה של העירייה מראש ובכתב כנ"ל, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

במקרה של ספק תפורש מטרת השכירות על דרך הצמצום.

8. תקופת השכירות

8.1 העירייה תמסור לשוכר את החזקה במושכר ביום (להלן "מועד המסירה").

8.2 תקופת השכירות על פי הסכם זה היא למשך 5 (חמש) שנים החל ממועד המסירה ועד ליום (להלן: "תקופת השכירות")

8.3 השוכר יוכל להאריך את תקופת השכירות לשלוש (3) שנים נוספות (להלן "תקופת האופציה") בכפוף להתקיימות כל התנאים המצטברים המפורטים להלן וכן בתשלום תוספת של 10% על דמי השכירות הכוללים הצמדה למדד שנקבעו לחודש האחרון מתוך-5 השנים הראשונות לרבות הצמדה למדד:

8.3.1 השוכר עמד לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה בכל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה בתקופת השכירות.

8.3.2 השוכר הודיע לעירייה לפחות 90 (תשעים) ימים מראש ובכתב על רצונו להאריך את תקופת השכירות.

8.3.3 העירייה נתנה את הסכמתה בכתב להאריך את תקופת השכירות כאמור לעיל.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

8.3.4 בתקופת השכירות המוארכת יחולו כל הוראות הסכם זה בשינויים המחויבים.

9. השימוש במושכר

- 9.1 השוכר מתחייב לפתוח את עסקיו במושכר לקהל הרחב, ולנהל ולהשתמש בכל שטחי המושכר בתקופת השכירות למטרת השכירות באופן סדיר וללא הפסקה, ברמה גבוהה של ניהול ואחזקה. שעות הפעילות של בית הקפה יהיו לאורך כל שעות הפעילות של מרכז הגלישה והספורט ימי ולפחות שעה אחת לאחר סגירת מרכז הגלישה והספורט ימי.
- 9.2 השוכר מתחייב למכור את המוצרים המפורטים ברשימה שבנספח **כ"א למסמכי המכרז ובנספח ב' לחוזה** במחירים שלא יעלו על המחירים הנקובים בנספחים הנ"ל. מחיר המוצרים המפורטים ברשימה שבנספח **"כ"א"** למסמכי המכרז ובנספח **"ב"** לחוזה יעודכן פעם בשנה, החל משנת השכירות השניה ואילך, בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן.
- 9.3 השוכר, כחלק מאופי המתחם הקהילתי ובמידה ויתבקש יפעל לשלב עובדים בעלי צרכים מיוחדים ו/או נוער בסיכון על חשבון עריית חיפה או המוסד לביטוח לאומי עד ל-25 שעות שבועיות לכל היותר. השוכר מתחייב לשלב לפחות עובד אחד בעל צרכים מיוחדים ו/או נוער בסיכון ובאופן רציף לכל תקופת ההתקשרות החוזית וכל עוד העירייה או המסוד לביטוח לאומי ישאו בעלות ההעסקה. השוכר מתחייב להכשיר עובדים אלו לצורך הפעלת בית הקפה בהתאם.
- 9.4 בעת קיום תחרויות מתחייב השוכר לאפשר לעירייה ו/או למי מטעמה שימוש במרפסת בית הקפה כשהשוכר יוכל להמשיך ולהפעיל את בית הקפה (למעט השימוש במרפסת), כל זאת לפרק זמן שלא יעלה על 12 (שנים עשר) ימים בכל שנה קלנדרית והכל ללא תשלום תמורה כלשהי על ידי עיריית חיפה. היה ובעת קיום תחרויות תאפשר עיריית חיפה הצבתם של פודטראקס במתחם התחרויות, תהא לשוכר זכות ראשונים להעמדת פודטראק אחד מטעמו.
- 9.5 השוכר מתחייב להפעיל את המושכר למטרת השכירות תוך הקפדה מלאה על הוראות כל דין, לרבות חוקי עזר, כאשר ברשותו כל הרשיונות והאישורים הדרושים עפ"י הוראות כל דין להפעלת המושכר למטרת השכירות כשהם תקפים, וכן לשלם את כל האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים הנדרשים לשם כך לפי כל דין.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

9.6 מבלי לפגוע בכלליות האמור בס"ק 9.4 לעיל, מתחייב השוכר לפעול ולדאוג כי עובדיו וכל אחד הפועל מטעמו יפעל בהתאם לחוק למניעת מפגעים התשכ"א - 1961 וחוק שמירת הנקיון התשמ"ד - 1984, על כל תקנותיהם וצויהם, וכן כל חוקי העזר של עיריית חיפה וחיקוקי העזר של השלטון המקומי;

כן מתחייב השוכר להימנע מלעשות או להרשות לאחרים לעשות במושכר כל מעשה או מחדל העלולים להטיל על העירייה אחריות פלילית ו/או אזרחית כלשהי לרבות נזקים כלפי אדם ו/או רכוש.

9.7 השוכר מתחייב למלא אחר כל הוראות העירייה בקשר עם אופן השימוש במושכר כפי שתינתנה מעת לעת, אם וכאשר תנתנה, ובהתאם להן, לרבות לענין אופן אחזקת המושכר, תקינותו וניהולו, שעות הפתיחה והסגירה של המושכר, הסדרי כניסה ויציאה מן המושכר, הוראות בטיחות, שילוט ותאורה, טיב המוצרים ו/או השרותים המותקנים בו, נקיון, רעש ומפגעים הנוצרים עקב השימוש בו, התנהגות עובדיו, לקוחותיו ומי מטעמו.

9.8 השוכר מתחייב לתחזק את המושכר על כל מערכותיו, ציודו, אביזריו ומתקניו באופן שוטף, לנהוג בו מנהג בעלים הדואג לרכושו ולדאוג לפעילותו התקינה ולבצע כל תיקון נדרש במושכר ו/או במערכותיו.

9.9 השוכר מתחייב לשמור על סביבת המושכר, בקטע הטיילת הגובל בו, ונקיונה והוא מתחייב כי לא יציב כסאות או שולחנות או ציוד דומה בשטח הטיילת אלא לאחר תיאום עם נציג העירייה ובכפוף לקבלת אישור בכתב.

9.10 השוכר לא יהיה רשאי להתקין שילוט ואמצעי פרסומת אחרים בחזיתות המושכר אלא אם כן קבל את הסכמת העירייה לכך מראש וככתב. גודלם, מיקומם, אופן התקנתם והפעלתם של שלטים ואמצעי הפרסומת הנ"ל כפופים לאישורה מראש ובכתב של העירייה.

9.11 השוכר מתחייב כי אם בתקופת השכירות ייהרס המושכר ו/או ייגרם נזק לחלק ממנו, מכל סיבה שהיא, ידאג, באופן מיידי, להקמת המושכר ו/או תיקון הנזק על חשבונו.

עוד מתחייב השוכר כי יתקן, באופן מיידי ועל חשבונו, כל פגם, קלקול או נזק שיתהוו במושכר, באביזרים, במתקנים ובציוד שבו (להלן "הנזקים").

לא דאג השוכר לקימום המושכר ו/או כל חלק ממנו שנהרס ו/או לא תיקן השוכר את הנזקים כאמור, יהווה הדבר הפרת הסכם זה, והעירייה תהיה רשאית להכנס למושכר ולבצע בו את עבודות האחזקה והתיקונים במקום השוכר ועל חשבונו, והשוכר יהיה חייב להחזיר כל הוצאה בה נשאה העירייה עקב הנזקים כאמור בתוספת דמי טיפול בשיעור של 20% (עשרים אחוזים) תוך 3 (שלושה) ימים מיום הודעתה והכל מבלי לפגוע בסעדים המוקנים לעירייה עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

9.12 השוכר לא יהיה רשאי לבצע במושכר כל שנוי או להוסיף כל תוספת למושכר ללא אישור העירייה מראש ובכתב, וכל ההיתרים הנדרשים עפ"י חוק.

הפרת סעיף זה על ידי השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9.13 נציגי העירייה יהיו רשאים להכנס למושכר בשעות הפעלתו הרגילות כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או קיום התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או כדי להראות את המושכר לאחרים ו/או על מנת לבדוק את מבנה המושכר ו/או המערכות, הציוד והמתקנים במושכר ו/או לשם ביצוע כל בדיקה או תיקון או אחזקה ו/או כל עבודה הדרושה ו/או אשר יש צורך בביצועה במושכר לדעת העירייה, לרבות בקירות המושכר ו/או במערכות המותקנות בו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בס"ק זה השוכר מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים ומתחייב לאפשר לנציגי העירייה להיכנס לשטחי השרות בכל עת שירצו ו/או שיידרש על מנת לאפשר ביצוע תחזוקה של בור בבור ובור שיקוע חול הממוקמים בשטחי השרות.

נציגי העירייה יעשו כמיטב יכולתם לגרום לכך כי ההפרעה לשוכר תהיה קטנה ככל האפשר וכי מצב המושכר יוחזר, במידת האפשר, לקדמותו בהקדם האפשרי.

9.14 העירייה תהיה רשאית לבצע עבודות בניה ו/או פיתוח כפי שתמצא לנכון במקרקעין ו/או בסביבתם והשוכר לא יהיה רשאי להתנגד לביצוען ובלבד שביצוע עבודות כנ"ל לא יפריעו את השמוש הסביר במושכר.

10. דמי השכירות

10.1 תמורת שכירות המושכר ישלם השוכר לעירייה דמי שכירות חדשיים בסך של _____ ש"ח ובמילים _____ (להלן: "דמי שכירות הבסיסיים") בתוספת מע"מ.

10.2 דמי השכירות הבסיסיים לא יכללו מע"מ (אשר ישולם בשיעור הקבוע בחוק) ויהיו צמודים במלואם למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן שהמדד הבסיסי לצורך חישוב הפרשי ההצמדה יהיה המדד האחרון הידוע במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות למכרז והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע בעת התשלום בפועל, ובלבד שבכל מקרה המדד הקובע לא יפחת מהמדד הבסיסי. מס הערך המוסף ישולם לעירייה ביחד עם כל תשלום ובשיעור הקבוע בחוק. דמי השכירות ישולמו עבור כל שנת שכירות (שניים עשר חודשים) ב-4 תשלומים שווים. כאשר התשלום עבור הרבעון הראשון של כל שנה ישולם מראש בתחילת השנה ועבור 3 רבעונים הבאים יופקדו שיקים דחויים למועד תחילת כל רבעון לידי העירייה.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

- 10.1 תמורת שכירות המושכר בתקופת האופציה, ישלם השוכר בתוספת של 10% על דמי שכירות הכוללים הצמדה למדד שנקבעו לחודש האחרון מתוך 5 שנים הראשונות של תקופת השכירות והצמדה למדד (להלן: "דמי שכירות בתקופת האופציה").
- 10.2 דמי השכירות עבור שנת השכירות הראשונה ישולמו במעמד חתימת הסכם זה.
- 10.3 דמי השכירות ישולמו בהמתאה ערוכה לפקודת העירייה חתומה על ידי השוכר. מובהר בזאת כי מתן ההמתאה לא ייחשב כתשלום, ורק פרעון מלא ומדוייק של ההמתאה ייחשב לתשלום דמי השכירות.
- 10.4 השוכר ישלם את המע"מ בגין תשלום דמי השכירות על פי הסכם זה, במועד תשלום דמי השכירות, בהמתאה ערוכה לפקודת העירייה.
- 10.5 כנגד הפקדת ההמתאה כאמור לעיל תתן העירייה לשוכר קבלה, ובתחילת החודש העוקב יונפק דיווח קבלת דמי השכירות למע"מ כעיסקת אקראי.
- 10.6 כל איחור בתשלום יישא ריבית פיגורים ע"פ חוק פסיקת ריבית.
- 10.7 סעיף 10 על כל סעיפי המשנה שבו הינו תנאי עיקרי בהסכם זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 11. מסים ותשלומים**
- 11.1 בתקופה השכירות/האופציה ישלם השוכר, בנוסף לדמי השכירות כאמור בסעיף 10 לעיל, גם את המסים והתשלומים המפורטים להלן:
- 11.1.1 כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומים אחרים מכל מין וסוג שהוא המוטלים ואשר יוטלו בעתיד על המושכר ו/או על העסק המנוהל בו, לרבות ארנונה, מס עסקים, מס שלטים, אגרת פינוי אשפה וכ"ו וכן כל מס ו/או היטל ו/או אגרה המוטלים ואשר יוטלו בעתיד על מחזיק ו/או שוכר.
- 11.1.2 כל התשלומים בגין אחזקה וצריכה של מים, חשמל, טלפון וכל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר והפעלתו. השוכר יתקשר ישירות עם מוסדות אלה, ידאג לחתימת חוזה אספקה עימם וישלם את החשבונות לחיוב במועד הקבוע לכך. השוכר מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי אספקת החשמל למושכר תהיה אך ורק באמצעות מונה השייך לחברת החשמל.
- 11.2 השוכר מתחייב לשמור ולהציג בפני העירייה, מעת לעת, עפ"י דרישתה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי שולמו על ידו כל התשלומים בהם הוא חייב עפ"י סעיף זה לעיל לרשויות ו/או לגופים השונים.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

- 11.3 מס ערך מוסף ו/או כל מס אחר החל ו/או שיחול על דמי השכירות ו/או על התשלומים החלים על השוכר בגין הסכם זה, כפי שיהיו מפעם לפעם, אינו כלול בדמי השכירות ו/או בכל סכום אחר המשולם למשכירה לפי הסכם זה, והוא יחול על השוכר וישולם על ידו, בשיעור ובמועד כקבוע בחוק.
- 11.4 פיגור בתשלום כל סכום בו חייב השוכר עפ"י סעיף זה לתקופה העולה על 10 (עשרה) ימים מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

12. אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח

אחריות בנזיקין ושיפוי

- 12.1 השוכר אחראי כלפי העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לסביבתו ו/או לציוד המותקן במבנה בקשר או כתוצאה מהשימוש של השוכר במושכר וסביבתו.
- 12.2 השוכר אחראי כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש ו/או נזק כספי טהור ו/או הפסד כספי ו/או הוצאה מכל סוג ותיאור אשר ייגרמו לעירייה ו/או לעובדיה ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו עקב ו/או בקשר עם הפרת התחייבותיו על פי חוזה זה ו/או בקשר למעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של השוכר ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל מטעמו, תוך כדי ו/או בקשר לשימוש במושכר ו/או בכל הנובע ו/או קשור לשירותים ו/או למוצרי המזון ו/או נזקים הנגרמים עקב הרעלה מכל סוג שהוא או קיום חומר זר או מזיק במאכל ו/או במשקה, ו/או מוצרים אחרים המסופקים על ידי השוכר.
- 12.3 השוכר אחראי לכל נזק ו/או לאובדן שיגרמו לציוד ו/או לציוד אחר ו/או למערכות מכל סוג ותיאור הנמצא בשימוש של השוכר ו/או לתכולה ו/או לשיפורי דיור במושכר וסביבתו והוא פוטר את העירייה ו/או מי מטעמה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור ו/או לכל אובדן ו/או נזק תוצאתי מכל מין וסוג שהוא בקשר עם השירותים ו/או השימוש במושכר. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 12.4 השוכר פוטר את העירייה ו/או עובדיה ו/או כל אדם הנמצא בשירותה מכל אחריות לכל אובדן ו/או נזק להם אחראי השוכר כאמור בחוזה זה, ומתחייב לשפות ולפצות את העירייה ו/או כל הפועל מטעמה בגין כל אחריות שתוטל עליהם ו/או כל סכום שיחויבו לשלם בגין מקרה שהאחריות לגביו מוטלת על השוכר מכוח האמור לעיל, לרבות הוצאות משפטיות ואחרות. אחריותו של השוכר תחול גם לגבי כל מקרה של רשלנות שיתגלה לאחר תום תקופת החוזה. העירייה תודיע לשוכר אודות דרישה כאמור ותיתן לשוכר אפשרות להתגונן מפניה על חשבונו.
- 12.5 השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למושכר או לסביבתו להם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של העירייה.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

12.6 העירייה רשאית לקזז מן התשלומים אשר השוכר זכאי להם מכוח חוזה זה סכומים אשר נתבעים מהעירייה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו להעירייה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותו של השוכר כאמור לעיל.

ביטוח

12.7 מבלי לגרוע מאחריות השוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים, כאמור להלן.

12.8 **ביטוחים בתקופת עבודות השיפוץ ו/או ההתאמה במושכר(ככל ויבוצעו):**

12.8.1 טרם ביצוע עבודות ההתאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב השוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במושכר, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות ההתאמה, נספח "ג" לחוזה ההמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם השוכרת ו/או הקבלן מטעמה.

12.8.2 השוכר מתחייב לגרום לכך שבהסכמים עם כל הקבלנים וקבלני המשנה שיבצעו את עבודות השוכר, ייכלל סעיף לפיו הקבלנים וקבלני המשנה כאמור מתחייבים לקיים ביטוח חבות מעבידים במשך תקופת הביצוע ובתקופת הבדק, בגין חבותם כלפי כל המועסקים בביצוע עבודות השוכר.

12.9 **ביטוחים שוטפים בתקופת השכירות:**

12.9.1 ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב השוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום תחילת השכירות במושכר או ממועד קבלת המושכר כשוכר לצורך ביצוע עבודות במושכר ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר, נספח "ג2" לחוזה והמהווה חלק בלתי ממנו (להלן: "**טופס האישור על עריכת ביטוחי השוכר**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמה. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותה במושכר ו/או במשך החזקת טובין במושכר ו/או משך חלותו של הסכם זה (ובתקופת הארכה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

12.9.2 על-אף האמור בסעיף ד'1 בטופס האישור על קיום ביטוחי השוכר, השוכר יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות, אולם מובהר,

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

כי בכל מקרה השוכר פוטר את העירייה מאחריות לכל אובדן תוצאתי, בין אם ערך ביטוח ובין אם לאו.

12.10 כללי לעניין הביטוחים :

12.10.1 השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

12.10.2 הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה על פי הפוליסות, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי – בהתאם לאחיותו כאמור, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

12.10.3 מובהר, כי השוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים אשר האחריות עליהם מוטלת עליו - מכוח סעיפי הסכם זה, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.

12.10.4 אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי העירייה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לעירייה כנגד השוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבותיו לפי הסכם זה.

12.10.5 המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

13. העברת זכויות

13.1 העירייה תהיה רשאית להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיה עפ"י הסכם זה ו/או במושכר, כולן או בחלקן, בכל צורה ודרך שהיא, לכל אדם, ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר, בכפוף לכך שתשמרנה זכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

13.2 השוכר מתחייב לקבל על עצמו ולקיים כל הוראות הסכם זה כלפי כל גוף אשר יבוא במקום העירייה ללא צורך בהסכמה נוספת כלשהי.

13.3 השוכר יחתום בתוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישת העירייה על כל מסמך ו/או אישור אשר יידרשו לצורך האמור בסעיפים 13.1 ו-13.2 לעיל.

13.4 השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו עפ"י הסכם זה בכל צורה ודרך שהיא וכן לא להרשות לאחר להשתמש ו/או להחזיק במושכר או בכל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת מבלי לקבל לכך אישור מפורש מאת העירייה מראש ובכתב.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

13.5 במקרה והשוכר הינו תאגיד או שותפות מתחייב השוכר כי בתקופת השכירות לא יהיה כל שינוי, במישרין או בעקיפין, במנהלים ו/או באחזקות בעלי-המניות או השותפים, לפי הענין, וכי לא תועברנה זכויות ו/או מניות ו/או לא תוקצינה מניות שלא לפי יחס אחזקות בעלי המניות בתאגיד או בשותפות, לפי הענין, הכל לפי יחס ומצב האחזקות והזכויות ערב חתימת הסכם זה.

העברה של זכויות בשותפות ו/או במניות ו/או הקצאת מניות שלא לפי יחס האחזקה בתאגיד או בשותפות ערב חתימת הסכם זה ו/או שינוי בניהול ו/או במנהלים מהווה העברת זכויות כמשמעה בסעיף 13.4 לעיל וטעונה אישור מפורש מאת העירייה מראש ובכתב.

בכל מקרה של שינוי בזכויות בתאגיד או בשותפות כאמור, תהיה העירייה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל הסכם זה לאלתר מבלי שלשוכר תהיה כל תביעה ו/או טענה בקשר לביטול ויחולו כל ההוראות בדבר סיום ההסכם וקיצור תקופת השכירות/האופציה, לפי הענין.

14. פינוי המושכר

14.1 בתום תקופת השכירות, ו/או עם הגיע השכירות לסופה כאמור בהסכם זה בכלל ובסעיף 16.3. להסכם זה להלן בפרט, יחזיר השוכר את החזקה במושכר לעירייה כשהוא - בכפוף לאמור בסעיף 14.2 להסכם זה להלן - פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר, כשהמושכר במצב כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר, למעט בלאי סביר ורגיל, וכשהוא כולל את עבודות השוכר, השינויים, השיפורים והתוספות שהותקנו ו/או הוספו במושכר.

14.2 על אף האמור בסעיף 14.1 לעיל, העירייה תהיה רשאית לדרוש מן השוכר כי המושכר יוחזר לידיה לאחר שהוסרו ממנו עבודות השוכר, השינויים, השיפורים והתוספות שהותקנו ו/או הוספו במושכר, כולם או בחלקם, לפי הוראות העירייה, ולהחזיר את המושכר למצבו הקודם, והכל עד ליום פינוי המושכר. העירייה תודיע לשוכר על הוראותיה לענין זה, במקרה וישנן, בכתב לפחות 3 (שלושה) חודשים לפני יום פנוי המושכר.

14.3 מבלי לפגוע בהתחייבויותיו והצהרותיו דלעיל, מצהיר השוכר כי ידוע לו שבכל מקרה שהוא ו/או כל אדם אחר מטעמו יחזיק במושכר אחר תום תקופת השכירות, ו/או עם הגיע השכירות לסופה כאמור בהסכם זה בכלל ובסעיף 16.3.1 להסכם זה להלן בפרט, יהיה זה על דרך של השגת גבול בלבד והוא יהיה מנוע מלנקוט בכל פעולה שהיא נגד העירייה וגם/או מלטעון כל טענה שהיא נגדה אם העירייה תנקוט בכל צעדים שהם לשם קבלת החזקה במושכר.

14.3.1 באם לא יפנה השוכר את המקרקעין כאמור בסעיף 14 לעיל, תהא העירייה רשאית להחזיר לידיה את החזקה במושכר, בין באמצעות פנייה לערכאות משפטיות ללא התראה מוקדמת ובין באמצעות תפיסת החזקה במושכר תוך פריצת מנעוליו והחלפתם באחרים,

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

לתפוס חזקה בתכולתו של המושכר ובכל שאר המטלטלין שבמושכר, לסלק את השוכר, עובדיו ונציגיו מהמושכר, להשכיר את המושכר לאחר ו/או לאחרים, לעכב את המטלטלין תחת ידיה, למכור את כל המטלטלין של השוכר המצויים במושכר ואשר נתפסו ו/או עוכבו על ידי העירייה או לאחסנם במקום שהעירייה תמצא לנכון, הכל על חשבון השוכר, ולקזז מכל סכום שיתקבל עבורם לאחר ניכוי הוצאותיה כל סכום ו/או חיוב בו חייב המשכיר עפ"י הסכם זה.

כל הוצאות העירייה בביצוע האמור לעיל יחולו על השוכר וישולמו על ידו בתוך 7 (שבעה) ימים מיום הודעת העירייה כשהוא צמוד למדד עד לביצוע התשלום בפועל ובתוספת ריבית (כהגדרתה בסעיף 16.1.1 לעיל) וכן דמי טיפול בשיעור של 20% (עשרים אחוזים).

העירייה לא תהיה אחראית לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למושכר ו/או לתכולתו, אם ייגרם, במהלך פעולותיה כאמור והשוכר מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה בקשר לכך.

14.3.2 העירייה תפסיק, לפי שיקול דעתה הבלעדי, באופן מיידי את אספקת חשמל, מים, מזוג אויר ו/או שירותים אחרים כלשהם, לשוכר ו/או למושכר והשוכר מוותר כזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה בקשר לכך.

15. בטחונות

להבטחת קיום כל אחת מהתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה מפקיד השוכר בידי העירייה במעמד חתימת הסכם זה את הבטוחה כדלקמן:

15.1 ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית, בסכום השווה ל- 65,000 ₪ (שישים וחמישה אלף ₪) (להלן: "הערבות").

15.1.1 העירייה תהא רשאית לחלט מן הערבות כל סכום בו יהיה צורך לשם ביצוע איזו מהתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או לצורך פיצוי העירייה וזאת ללא צורך במתן הודעה מוקדמת.

15.1.2 השוכר מצהיר ומאשר כי הוא מסכים לכל חילוט כאמור וכי לא תהיה לו כל תביעה או טענה כנגד העירייה בגין ו/או עקב חילוט כספים מן הערבות כאמור. האמור בסעיף זה יחול גם על חילוט בהתאם לס"ק 15.1.4 להלן.

15.1.3 חולט סכום כלשהו מתוך הערבות, מתחייב השוכר להפקיד בידי העירייה בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד הודעתה את הסכום שקוזז ו/או חולט מתוך הערבות כאמור וזאת כהשלמה לסכום הערבות הקבוע בס"ק 15.1 זה לעיל.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

15.1.4 השוכר מתחייב להאריך תוקפה של הערבות, מעת לעת, כל עוד לא קיבל מאת העירייה אישור לבנק על הסכמתה להשיב לו את הערבות.

השוכר ימציא לעירייה, מעת לעת, מיד עם קבלת דרישה אישור על הארכת תוקף הערבות וכאמור לעיל. במידה והשוכר לא האריך את תוקף הערבות וכמפורט לעיל תהיה העירייה רשאית לחלט את סכום הערבות ללא צורך במתן הודעה מוקדמת.

15.1.5 לאחר פינוי המושכר ע"י השוכר באופן האמור בחוזה זה ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו עפ"י הסכם זה תחזיר העירייה לשוכר את הערבות או יתרת הערבות לאחר קיזוז כאמור, לפי הענין.

15.2 אין במתן הבטוחות עפ"י סעיף זה כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או משום ויתור מצד העירייה על איזו מזכויותיה עפ"י הסכם זה, לרבות מכל סעד המוקנה להן עפ"י הסכם זה והדין.

אין במתן הבטוחות עפ"י סעיף זה כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או משום ויתור מצד העירייה על איזו מזכויותיה עפ"י הסכם זה, לרבות מכל סעד המוקנה לה עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין.

16. הפרות וסעדים

16.1 אם השוכר לא ישלם במועד אחד מהתשלומים בהם הוא חייב עפ"י הסכם זה, יחולו ההוראות כדלקמן:

16.1.1 כל סכום בו חייב השוכר למשכירה עפ"י הסכם זה ואשר לא ייפרע במועדו ישא ריבית בגין תשלומי פיגורים כמשמעותה בחוק פסיקת ריבית, החל ממועד התשלום הקבוע בהסכם זה ועד ליום תשלומו בפועל בתוספת מס ערך מוסף כחוק (לעיל ולהלן "הריבית").

16.1.2 במקרה והשוכר לא יבצע איזה מחיוביו עפ"י הסכם זה לרבות התשלומים בהם הוא חייב לכל אדם, תהיה העירייה רשאית, לאחר מתן הודעה מוקדמת לשוכר, לבצע כל תשלום ו/או חיוב כאמור לפי שיקול דעתה ולחייב את השוכר בכל סכום ששולם על ידה כאמור בתוספת הפרשי

ריבית (כאמור בסעיף 16.1.1 לעיל) מיום ביצוע התשלום ועד לקבלת ההחזר כפועל ובתוספת דמי טיפול בשיעור של 20% (עשרים אחוזים).

16.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הפרת הוראות סעיפים 16-4 להסכם זה, כולן או בחלקן, מהווה הפרה יסודית היורדת לשורשו של הסכם זה, אשר תזכה את הצדדים בסעדים המוקנים להם עפ"י הסכם זה וכן עפ"י כל דין.

16.3 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 16.1 לעיל, אם השוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית ולא יתקן את ההפרה בתוך 7 (שבעה) ימים מיום הודעת העירייה

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

ו/או יסגור את המושכר ו/או יפסיק את השמוש במושכר ו/או יפנה אותו לתקופה העולה על 15 ימי עסקים רצופים, תהייה העירייה זכאית לסעדים האמורים להלן, כולם או חלקם, לפי שיקול דעתה הבלעדי ולפי הענין :

16.3.1 העירייה לא תמסור לשוכר את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה במושכר ו/או לא תתיר פתיחת המושכר במועד א/וגם תסיים את תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי הענין; העירייה תפנה באופן מיידי את השוכר מן המושכר ותחזיר את החזקה בו לידיה.

16.3.2 השוכר ישלם למשכירה ביום הפינוי או אי מסירת החזקה או אי פתיחת המושכר, לפי הענין, בנוסף לכל נזק אחר שיגרם לה, פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בגובה 6 (שישה) חודשי שכירות כאשר הבסיס לחישוב חודש שכירות יהיה דמי השכירות החודשיים המוצעים עפ"י הצעת השוכר, בצירוף מע"מ כחוק וכן הפרשי הצמדה עד למועד הפינוי בפועל או עד למועד תשלום הפיצוי המוסכם הנ"ל, לפי המאוחר שבין השניים.

16.3.3 העירייה תהיה רשאית לתפוס את החזקה במושכר תוך פריצת מנעוליו והחלפתם באחרים, לתפוס חזקה בתכולתו ובכל שאר המטלטלין שבמושכר, לסלק את השוכר, עובדיו ונציגיו מהמושכר, להשכיר את המושכר לאחר ו/או לאחרים, לעכב את המטלטלין תחת ידיה, למכור את כל המטלטלין של השוכר המצויים במושכר ואשר נתפסו ו/או עוכבו על ידי העירייה או לאחסנם במקום שהעירייה תמצא לנכון, הכל על חשבון השוכר, ולקזז מכל סכום שיתקבל עבורם לאחר ניכוי הוצאותיה כל סכום ו/או חיוב בו חייב המשכיר עפ"י הסכם זה.

כל הוצאות העירייה בביצוע האמור לעיל יחולו על השוכר וישולמו על ידו בתוך 7 (שבעה) ימים מיום הודעת העירייה כשהוא צמוד למדד עד לביצוע התשלום בפועל ובתוספת ריבית (כהגדרתה בסעיף 16.1.1 לעיל) וכן דמי טיפול בשיעור של 20% (עשרים אחוזים).

העירייה לא תהיה אחראית לכל נזק מכל סוג שהוא אשר יגרם לשוכר ו/או למושכר ו/או לתכולתו, אם יגרם, במהלך פעולותיה כאמור והשוכר מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה בקשר לכך.

16.3.4 העירייה תפסיק, לפי שיקול דעתה הבלעדי, באופן מיידי את אספקת חשמל, מים, מזוג אויר ו/או שירותים אחרים כלשהם, לשוכר ו/או למושכר והשוכר מוותר כזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה בקשר לכך.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

16.4 הסעדים המוקנים לעירייה כקבוע בסעיף 16.3 לעיל יחולו גם בקרות אחד האירועים, כדלקמן:

16.4.1 יינקטו הליכי הוצאה לפועל כלשהם נגד השוכר אשר לא בוטלו תוך 60 (ששים) יום.

16.4.2 יינקטו הליכי פשיטת רגל או פירוק (באופן זמני או קבוע) נגד השוכר ולא יבוטלו תוך 45 (ארבעים וחמישה) יום;

16.4.3 ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) על השוכר ו/או על רכושו, והמינוי לא יבוטל תוך 45 (ארבעים וחמישה) יום.

16.5 מבלי לפגוע באיזו מזכויות העירייה ומבלי לגרוע מהוראות סעיפים 16.1 ו 16.3 לעיל, אם השוכר לא יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות או במועד כאמור בהסכם זה לעיל בכלל ובסעיף 16.3.1 לעיל בפרט, יחולו ההוראות כדלקמן:

16.5.1 השוכר ישלם דמי שימוש ראויים בגובה 3 (שלושה) חודשי שכירות עבור כל חודש איחור בפנוי, כאשר הבסיס לחישוב חודש שכירות יהיה כקבוע בסעיף 16.3.2 לעיל. דמי השימוש הראויים ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ כחוק. בגין כל איחור בפינוי לתקופה של חלק מחודש ישלם השוכר חלק יחסי מדמי השימוש הראויים הקבועים בס"ק 16.5.1 זה.

16.5.2 השוכר ישלם את כל הסכומים, התשלומים והמסים בהם הוא חייב על פי הסכם זה.

16.5.3 התשלום כקבוע בסעיף זה לא ייצור יחסי שכירות בין השוכר לעירייה לגבי התקופה שלאחר תום תקופת השכירות או פינוי המושכר כקבוע בהסכם זה.

16.6 הסעדים האמורים בסעיף 16 להסכם זה לעיל הינם בנוסף לכל סעד אחר המוקנה למשכירה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

17. רישוי ורשיונות

17.1 השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצרכי הפעלת בית קפה וכי הוא בדק לפני חתימת הסכם זה בפועל את התאמת השטח לצרכיו ולמטרת השכירות ואת האפשרות לקבל רשיונות, היתרים ואישורים הדרושים להפעלת מזנון במושכר על פי מטרת השכירות ומצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

17.2 השוכר מתחייב להשיג את כל הרשיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים על פי דין, לשם החזקתו ושימוש במושכר בהתאם להוראות כל דין, וכן לחדשם עם פקיעתם במשך כל תקופת השכירות.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

- 17.3 השוכר מצהיר כי העירייה אינה אחראית כלפיו לקבלת כל רשיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור.
- 17.4 השוכר ימציא לעירייה עותק מכל רשיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור מיד עם קבלתו ו/או עם חידושו.
- 17.5 סעיף 17 על כל סעיפי המשנה שבו הינו תנאי יסודי בהסכם זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

18. מנגנון סיום התקשרות מוסכם

- 18.1 במקרה בו החליטה העירייה – מטעמיה היא ושלא בשל הפרתו של השוכר את החוזה – להביא את תקופת השכירות לידי גמר קודם לתום חמש השנים לא תחשב הבאת החוזה לידי גמר כהפרתו על ידי העירייה והשוכר יהיה זכאי לפצוי מאת העירייה בגין השקעתו בהתאמת הנכס, בהתאם למנגנון הקבוע בנספח "ד" לחוזה.

19. הוראות כלליות

- 19.1 לא יהיה תוקף לכל ויתור, מחילה או ארכה שניתנו או נעשו על ידי העירייה אלא אם ניתנו ונעשו במפורש ובכתב, ואין להסיק או להבין ויתור, מחילה או ארכה על הפרה כלשהי של הסכם זה מעצם מעשה או מחדל שאינו הודעה מפורשת בכתב. שיהוי או המנעות משמוש בזכות כלשהי של העירייה עפ"י הסכם זה לא יחשבו בשום מקרה ונסיבות כויתור או כבסיס לטענת מניעות כלפיהן מאת השוכר.
- 19.2 הסכם זה מבטל כל הסכמה מוקדמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב.
- 19.3 לבתי-המשפט בחיפה תהיה סמכות שיפוט ייחודית לדון בכל ענין הקשור להסכם זה ו/או הנובע ממנו, לרבות ביצועו, הפרתו או ביטולו.
- 19.4 כל תשלום ו/או איזה מחיובי השוכר יבוצע ו/או יינתן, אלא אם כן נאמר אחרת במפורש בהסכם זה, במשרדי העירייה כנקוב במבוא.

20. הודעות

- 20.1 כל הודעה שצד אחד צריך לתת לצד שני לפי חוזה זה, תינתן באמצעות הפקסימיליה ו/או במכתב רשום לפי הכתובת של הצד השני המפורטת בחוזה, ו/או באמצעות דואר אלקטרוני ו/או תימסר במשרדו של הצד השני.
- 20.2 הודעה שנשלחה באמצעות הפקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני תראה כאילו נמסרה בו ביום ובלבד שהגעתה אומתה טלפונית.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

20.3 הודעה שנשלחה בדואר רשום תראה כאילו נמסרה לידי של הנמען כעבור 48 שעות מזמן מסירתה בדואר.

21. שיפוט

21.1 על חוזה זה יחול דיני מדינת ישראל.

21.2 סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית לגבי כל דבר ועניין הנובעים מחוזה זה תהיה לבתי המשפט המוסמכים בעיר חיפה בלבד.

22. נספחים

הנספחים המפורטים להלן מצורפים לחוזה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

- נספח א' – הצעה ;
- נספח ב' – טבלת מחירים ;
- נספח ג' – אישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה ;
- נספח ג2' – אישור קיום ביטוחים ;
- נספח ד' – מנגנון סיום התקשרות.
- נספח ה' – תשריט

ולראיה באו הצדדים על החתום :

השוכר

העירייה

אני מאשר כי מר _____

אני מאשר חוזה זה מבחינת עובדתית

ת.ז. _____
הינו מנהל/מורשה חתימה בחברה והוא
רשאי לחתום בשמה ולחייבה.

נציג העירייה

עו"ד/ רואה חשבון של החברה

תאריך

תאריך

חוזה זה הוכן נערך על ידי השירות
המשפטי של עיריית חיפה כחלק
ממסמכי המכרז. החוזה מאושר



מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

לשימוש בנוסחו זה בלי הצורך בחתימת
היועץ המשפטי לעירייה.

נספח ב' לחוזה – טבלת מחירים (כל המחירים בטבלה כוללים מע"מ)

		מכירה מהמזנון
עד 6 ש"ח	בקבוק מים 0.5 ליטר	
עד 3 ש"ח	שלגון קרח על מקל כל הטעמים	
עד 10 ש"ח	קפה (לא אספרסו) ותה ושוקו בכוס של 200 מ"ל לפחות ואספרסו בכוס קטנה	
עד 6 ש"ח	בייגלה מאפה קטן	
עד 12 ש"ח	כוס מרק 200 מ"ל	
		מכירה בישיבה
עד 25 ש"ח	רבע אבטיח	
עד 21 ש"ח	113 בירה ישראלית	
עד 25 ש"ח	צלחת ציפס 200 גרם	
עד 14 ש"ח	פיתה/אכריך מינימום 170 גרם	
עד 150 ש"ח	קומבינציה משפחתית (זוג+2ילדים) 2 מנות ילדים+2 מנות מבוגרים	

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח ד' לחוזה – מנגנון סיום התקשרות

בהתאם להוראות החוזה נספח "א" למסמכי המכרז ובכפוף להתקיימותם של התנאים המפורטים בחוזה נספח "א" למסמכי המכרז, תהיה תקופת השכירות בת 5 (חמש) שנים (להלן "תקופת השכירות").

למציע הזוכה ולעירייה תהיה אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של שלוש שנים (להלן - **תקופת האופציה**). אופציה זו תמומש רק בהסכמה הדדית של העירייה והמציע הזוכה ולאחר מסירת הודעה בהתאם לתנאי החוזה.

בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל שתמומש בהתאם להחלטה הדדית של העירייה והמציע הזוכה) יוחזר המושכר לידי העירייה כשהוא כולל את ההתאמות שבוצעו ע"י המציע הזוכה ובלא שהעירייה תידרש לכל החזר השקעות בגין ההתאמות הנ"ל.

מנגנון החזר שתשלם עיריית חיפה יהיה רק במידה ומס' שנות השכירות בפועל יהיה קטן מתקופת השכירות, ובכפוף לכך שהעירייה היא זו שקיצרה את תקופת השכירות כשהשוכר עמד בכל תנאי החוזה הינו כדלקמן:

השנים שנותרו להסכם^X יעלות ההתאמה לא כולל מע"מ = **החזר שתשלם העירייה**
תקופת השכירות (5 שנים)

(יעלות ההתאמה תעמוד לכל היותר בסך של **100,000** ₪ לא כולל מע"מ וזאת גם אם עלויות ההתאמה המוכחות בפועל תהיינה גבוהות יותר. עלויות ההתאמה תוכחנה ע"י הצגת חשבוניות מס בגין הוצאות ההתאמה



מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי



מכרז פומבי 2021/___ להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

**נספח ג'
נוסח ערבות ביצוע**

עיריית חיפה
מכרז פומבי מס' ___/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלק מחלקות 24 בגוש
11673

נוסח ערבות בנקאית להבטחת ביצוע

לכבוד
עיריית חיפה
א.ג.נ.,

הנדון : כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן - "המבקש") בקשר עם ביצועו של הסכם שנחתם מכרז פומבי מס' _____ להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה 24 בגוש 11673 ולהבטחת התחייבות המבקש כלפי העירייה עפ"י המכרז, לרבות ההסכם, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל- 65,000 ₪ (במילים: שישים וחמישה אלף) ₪ בלבד, בתוספת הפרשי הצמדה בגין עליית מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד") בין המדד שהיה ידוע במועד חתימת ההסכם לבין המדד שהיה 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 תחילה 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 להמסר 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

_____ סניף

מכרז פומבי __/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח ד'
תצהיר נסיון - יחיד

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

1. אני מגיש תצהיר זה כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' __/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה __ בגוש __.
2. אני בעל ניסיון של שלוש שנים לפחות (מבין השנים 2016-2021) בניהול שירותי הסעדה.
סך הכל מספר שנות הניסיון שלי בניהול שירותי הסעדה הינו _____ שנים (במילים: _____ שנים).
 - במקרה של סתירה בין מספר שנות הניסיון במספרים לבין מספר שנות הניסיון במילים – מספר שנות הניסיון במילים יגבר.
3. המחזור הכספי השנתי שלי בתחום ההסעדה של 1,000,000 (מיליון) ₪ לפחות בכל אחת משלוש שנות הניסיון כאמור בסעיף 2 לעיל.
4. המחזור הכספי המצטבר שלי בתחום ההסעדה בשלוש שנים (מבין השנים 2016-2021) הוא _____ ₪ (במילים _____ ₪).
 - במקרה של סתירה בין המחזור הכספי המצטבר במספרים לבין המחזור הכספי המצטבר במילים – המחזור הכספי המצטבר במילים יגבר.
5. הגשתי הצעה אחת בלבד – בין בעצמי ובין באמצעות תאגיד אחר.
6. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר/גב' _____, ת.ז. _____ המוכר/ת לי אישית הצהיר/ה וחתם/מה בנוכחותי היום _____, לחודש _____ 2021 על התצהיר הנ"ל לאחר שהוזהר/ה על ידי כאמור בגוף התצהיר הנ"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971.



מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

עו"ד, _____

מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח ה'
תצהיר ניסיון - תאגיד

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

1. אני מורשה חתימה במציע ומגיש תצהיר זה כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' ___/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה ___ בגוש ___.
2. למציע ניסיון של שלוש שנים לפחות (מבין השנים 2016-2021 לפחות) בניהול שירותי הסעדה.
סך הכל מספר שנות הניסיון של המציע בניהול שירותי הסעדה הינו _____ שנים (במילים: _____ שנים)

 - במקרה של סתירה בין מספר שנות הניסיון במספרים לבין מספר שנות הניסיון במילים – מספר שנות הניסיון במילים יגבר.

3. למציע מחזור כספי שנתי בתחום ההסעדה של 1,000,000 (מיליון) ₪ לפחות בכל אחת משלוש שנות הניסיון כאמור בסעיף 2 לעיל.
4. המחזור הכספי המצטבר של המציע בתחום ההסעדה בשלוש שנים (מבין השנים 2016-2021) הוא _____ ₪ (במילים _____ ₪).

 - במקרה של סתירה בין המחזור הכספי המצטבר במספרים לבין המחזור הכספי המצטבר במילים – המחזור הכספי המצטבר במילים יגבר.

5. המציע, בעל שליטה בתאגיד המציע (כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3(ט)(1)(ג) לפקודת מס הכנסה) ו/או מנהל בתאגיד המציע ו/או מורשה חתימה בתאגיד המציע הגישו הצעה אחת בלבד – בין בעצמם ובין באמצעות תאגיד אחר.
6. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי אישית הצהיר/ה וחתם/מה בנוכחותי היום _____, לחודש _____ 2021 על התצהיר הנ"ל לאחר שהוזהר/ה על ידי כאמור בגוף התצהיר הנ"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971.



מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

עו"ד, _____

**נספח ו'
נוסח אישור רו"ח על מחזור כספי**

הטופס יוגש על נייר פירמה של רואי החשבון

תאריך: _____

לכבוד
עיריית חיפה

הנדון: אישור על מחזור כספי (או כל מידע אחר המופיע בדוחות הכספיים) לכל אחת מהשנים שנסתיימו ביום 31.12.20xx וביום (1)

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן:

א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.

ב. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום _____ (או לחילופין ליום _____ וליום _____) (1) בוקרו/נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

לחילופין:

הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם ליום/ימים (1) _____ בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחד (2).

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ כוללת חריגה מהנוסח האחד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים (1) _____ כוללת חריגה מהנוסח האחד אשר יש לה השלכות כמפורט לעיל על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.



מכרז פומבי ___/2021

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים/סקורים ליום/ימים (1) _____
המחזור הכספי של חברתכם לתקופה _____ (1) הינו גבוה מ / שווה ל _____
(או כל דרישה אחרת בהתאם לאמור במסמכי המכרז אודות מידע המופיע בדוחות
הכספיים).

בכבוד רב,

רואי חשבון

1. יצוינו התאריכים בהתאם לנדרש במסמכי המכרז.
2. לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחיד.

מכרז פומבי __/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח ז'

תצהיר בעניין אי הרשעה בעבירת פשע או קלון - יחיד

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

1. אני מגיש תצהיר זה כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' __/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה __ בגוש __.

2. אני מצהיר כי:

2.1. לא הורשעתי בפלילים בעבירה פיסקלית ו/או בעבירה על חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בעבירה מסוג פשע ו/או בעבירה שיש עימה קלון.

2.2. הורשעתי/נו בפלילים בעבירה פיסקלית ו/או בעבירה על חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בעבירה מסוג פשע ו/או בעבירה שיש עימה קלון ו**חלפו/טרם חלפו** (יש לסמן בעיגול את התשובה) ארבע שנים מיום פסק הדין החלוט ו/או טרם נסתיימה תקופת הקלון.

** יש למחוק את הסעיף המיותר

3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי אישית הצהיר/ה וחתם/מה בנוכחותי היום __, _____ לחודש _____ 2021 על התצהיר הנ"ל לאחר שהוזהר/ה על ידי כאמור בגוף התצהיר הנ"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971.

_____ עו"ד,



נספח ח'

תצהיר בעניין אי הרשעה בעבירת פשע או קלון - תאגיד

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

1. אני מורשה חתימה במציע ומגיש תצהיר זה כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' ___/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה ___ בגוש ___.
2. אני מצהיר כי:

2.1. התאגיד ו/או כל אחד מבעלי מניותיו לא הורשעו בפלילים פיסקלית ו/או בעבירה על חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בעבירה מסוג פשע ו/או בעבירה שיש עימה קלון.

2.2. התאגיד ו/או מי מבעלי מניותיו הורשעו בפלילים בעבירה פיסקלית ו/או בעבירה על חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ו/או בעבירה מסוג פשע ו/או בעבירה שיש עימה קלון **וחלפו/טרם חלפו** (יש לסמן בעיגול את התשובה) ארבע שנים מיום פסק הדין החלוט ו/או טרם נסתיימה תקופת הקלון

** יש למחוק את הסעיף המיותר

3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר/גב' _____, המוכר/ת לי אישית הצהיר/ה וחתם/מה בנוכחותי היום _____, לחודש _____ 2021 על התצהיר הנ"ל לאחר שהוזהר/ה על ידי כאמור בגוף התצהיר הנ"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971.

_____ עו"ד, _____



מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח ט'

אישור ואימות זכויות חתימה וחתימים

אני הח"מ, עו"ד/רו"ח _____ מאשר בזאת כדלקמן:

1. בעלי זכויות החתימה במציע הם
1.1 בעל ת.ז. _____ ;
1.2 בעל ת.ז. _____
2. ** חתימתו של כל אחד מבעלי זכות החתימה/של שני בעלי זכות החתימה בצירוף חותמת המציע מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.
** - יש למחוק את המיותר
3. בעלי זכויות החתימה הנ"ל חתמו על מסמכי ההצעה.
4. להצעה מצורף העתק מאומת על ידי עו"ד של פרוטוקול דירקטוריון המציע, המעיד על זכויות החתימה במציע.

עו"ד/רו"ח

תאריך



מכרז פומבי ___/2021

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח י'

תצהיר נכונות מידע - יחיד

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

1. אני מגיש תצהיר זה כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' ___/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה ___ בגוש ___.

2. הריני להצהיר על נכונות כל המידע המצורף להצעה.

3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי אישית הצהיר/ה וחתם/מה בנוכחותי היום _____, לחודש _____ 2021 על התצהיר הנ"ל לאחר שהוזהר/ה על ידי כאמור בגוף התצהיר הנ"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971.

_____ עו"ד, _____



מכרז פומבי __/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח יא'

תצהיר נכונות מידע - תאגיד

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

1. אני מורשה חתימה במציע ואני מגיש תצהיר זה כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' __/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה __ בגוש __.

2. הריני להצהיר על נכונות כל המידע המצורף להצעה.

3. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי אישית הצהיר/ה וחתם/מה בנוכחותי היום __, לחודש _____ 2021 על התצהיר הנ"ל לאחר שהוזהר/ה על ידי כאמור בגוף התצהיר הנ"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971.

_____ עו"ד, _____

נספח יב

תצהיר בעניין תשלום שכר מינימום, עובדים זרים ואי הרשעה בהתאם להוראות חוק האכיפה תצהיר בעניין תשלום שכר מינימום ועובדים זרים

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

הנני עושה תצהיר זה כחלק ממסמכי מכרז פומבי מס' ___/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה ___ בגוש ___.

1. בתצהיר זה :

"בעל זיקה" - מי שנשלט על ידי המציע, בעל השליטה בו, ואם המציע הוא חבר בני אדם - גם בעל השליטה בו או חבר בני אדם שבשליטת בעל השליטה בו. "שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

2. הנני מצהיר/ה בזאת כי אנוכי וכל בעל זיקה אלי: (סמן ב-X את המשבצת המתאימה)

לא הורשענו בפסק-דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום י"ז בטבת תשס"ב (1 בינואר 2002) לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 (להלן - "חוק שכר מינימום") בשנה שקדמה למועד תצהיר זה.

הורשענו בשתי עבירות או יותר שנעברו אחרי יום י"ז בטבת תשס"ב (1 בינואר 2002) לפי חוק שכר מינימום, בפסקי דין חלוטים, אך במועד תצהיר זה חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

3. הנני מצהיר/ה בזאת כי אנוכי וכל בעל זיקה אלי: (סמן ב-X את המשבצת המתאימה)

לא הורשענו בפסק-דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום י"ז בטבת תשס"ב (1 בינואר 2002) לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), תשנ"א-1991 (להלן - "חוק עובדים זרים") בשנה שקדמה למועד תצהיר זה.

הורשענו בשתי עבירות או יותר שנעברו אחרי יום י"ז בטבת תשס"ב (1 בינואר 2002) לפי חוק עובדים זרים, בפסקי דין חלוטים, אך במועד תצהיר זה חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

4. הנני מצהיר/ה בזאת כי אנוכי וכל בעל זיקה אלי: (סמן ב-X את המשבצת המתאימה)

לא הורשענו, עד מועד ההתקשרות, ביותר משתי עבירות, ואם הורשענו ביותר משתי עבירות - כי במועד ההתקשרות חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה בהתאם להוראות חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011 (להלן "חוק האכיפה").

כי בשלוש השנים שקדמו למועד ההתקשרות לא הוטלו עלינו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה.

5. הנני מצהיר/ה בזאת כי

**מכרז פומבי __/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי**

- 5.1 אני ו/או התאגיד אותו אני מייצג מקיימים את הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.
- 5.2 הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות אינן חלות עליי ו/או על התאגיד אותו הנני מייצג.
- 5.3 אני ו/או התאגיד אותו הנני מייצג המעסיק 100 עובדים לפחות מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה (להלן: "המנהל") לשם בחינת יישום חובותיי לפי סעיף 9, וכן אעביר הצהרה זו למנהל בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות כמשמעו בחוק.
- 5.4 אני ו/או התאגיד אותו הנני מייצג מצהיר בזאת כי פניתי למנהל כנדרש וכן הנני מקיים את הוראות המנהל ופועל ליישומן.

**** מחק את המיותר**

6. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה:

אישור

הריני לאשר בזאת כי ביום הופיע בפני , עו"ד ,
מר/גב' , ת.ז. , ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה
לומר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן,
אשר/ה נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

עו"ד

נספח יג'

הצהרה בדבר תשלום שכר מינימום וזכויות סוציאליות והיעדר הפרות בדיני עבודה

אני/הח"מ _____ מורשה/י חתימה של המציע _____
(להלן "המציע") מצהיר/ים בזאת שהמציע משלם בקביעות לכל עובדיה
המועסקים על ידה, כדלקמן:

1. שכר שאינו נמוך משכר המינימום לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז 1987 –
ותקנותיו וכן דמי חופשה שנתית ופדיון חופשה, תשלום עבור ימי חג, דמי הבראה,
דמי מחלה, גמול עבור עבודה בשעות נוספות, גמול עבור עבודה ביום המנוחה
השבועי או בחג, דמי נסיעה, תשלום עבור ימי אבל ועבור כל יום היעדרות אחר
בתשלום, הודעה מוקדמת או תמורת הודעה מוקדמת, פיצויי פיטורים וכן כל
תשלום או זכות אחרת כלשהם המגיעים ממעביד לעובדיו על פי כל דין ו/או הסכם
קיבוצי החל לגביהם או שהסכים לשלמם.
2. תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי, קרנות עובדים, תשלומי פנסיה, גמל ו/או כל
תשלום אחר או נוסף שחל ו/או שיחול על המעבידים בגין עובדיהם, תנאי עבודתם,
העסקתם וביטחונם הסוציאלי וכיוצ"ב בשיעור שייקבע בחוק ו/או לגבי כל עובד
על ידי ארגון העובדים היציג.

על החתום:

שם ותפקיד

תאריך

מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח יג (1)
אישור רואה חשבון

תאריך: _____

לכבוד

עיריית חיפה

הנדון: _____ ח.פ./ת.ז. _____ (להלן "המציע")

חוות דעת רו"ח _____ בהתייחס להצהרת המציע מיום _____

לבקשתכם וכרואי החשבון של המציע, _____ בדקנו את האמור בהצהרה הנ"ל שהוצגה במכתב מיום _____ בדבר "תשלום שכר מינימום, זכויות סוציאליות והיעדר הפרות בדיני עבודה" במסגרת מכרז פומבי ___/2021 והמצורפת בזאת ומסומנת בחותמת משרדנו לשם זיהוי בלבד.

הצהרה זו היא באחריות המציע/הנהלת המציע. אחריותנו היא לחוות דעה על ההצהרה הנ"ל בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לנוהל הביקורת שגובש לנושא זה על ידי לשכת רו"ח ויחידת הביקורת בחשכ"ל מיום 1/2/10.

על פי נוהל הביקורת, נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה על בסיס הנוהל האמור כדי להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין באמור בהצהרה הנ"ל הצגה מטעה מהותית.

הביקורת כוללת בדיקה מדגמית – כמפורט בנוהל – של ראיות התומכות במידע שבהצהרה הנ"ל. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס סביר לחוות דעתנו. לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, האמור בהצהרה הנ"ל משקף באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את המפורט בה.

בכבוד רב,

רו"ח

נספח יד

תצהיר תיאום מכרז – ליחיד

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

1. אני אחראי במציע להצעה המוגשת מטעם המציע במכרז פומבי מס' __/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה __ בגוש __ ומוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע ומנהליו.
2. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע פוטנציאלי אחר – אדם או תאגיד.
3. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם אחר או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
4. המציע ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר – אדם או תאגיד – מלהגיש הצעות במכרז זה.
5. המציע ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר – אדם או תאגיד – להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
6. המציע ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר – אדם או תאגיד – להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעה זו של המציע מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי – אדם או תאגיד – אחר במכרז זה.
8. המציע היה בחקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

נא פרט:



להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

9. המציע לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

נא פרט:

10. נגד המציע הוגש כתב אישום בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

נא פרט:

11. המציע לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאום מכרזים – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

נא פרט:

12. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

13. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר
/ גב' _____ ת.ז. _____ הצהיר וחתם בנוכחותי היום, _____

מכרז פומבי 2021/___

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

לחודש _____ שנת _____ על התצהיר הני"ל לאחר שהוזהר על ידי כאמור בגוף
התצהיר הני"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971.

עו"ד ,

נספח טו

תצהיר תיאום מכרז – לתאגיד

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____ העובד בתאגיד _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז פומבי מס' __/2021 להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלקה __ גוש __ ומוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו
2. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע פוטנציאלי אחר.
3. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם אחר או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
4. התאגיד ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר – אדם או תאגיד – מלהגיש הצעות במכרז זה.
5. התאגיד ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר – אדם או תאגיד – להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
6. התאגיד ו/או מי מטעמו לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר – אדם או תאגיד – להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי – אדם או תאגיד – אחר במכרז זה.
8. התאגיד, מנהל התאגיד ובעל שליטה בתאגיד (בעל שליטה כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3 (ט)(1)(ג) לפקודת מס הכנסה) היה בחקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

נא פרט:



מכרז פומבי __/2021

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

9. התאגיד, מנהל התאגיד ובעל שליטה בתאגיד (בעל שליטה כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3 (ט)(1)(ג) לפקודת מס הכנסה) לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

נא פרט:

10. נגד התאגיד, מנהל התאגיד ובעל שליטה בתאגיד (בעל שליטה כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3 (ט)(1)(ג) לפקודת מס הכנסה) הוגש כתב אישום בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

נא פרט:

11. התאגיד, מנהל התאגיד ובעל שליטה בתאגיד (בעל שליטה כהגדרת המונח "בעל שליטה" בסעיף 3 (ט)(1)(ג) לפקודת מס הכנסה) לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).

נא פרט:

12. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

13. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

שם המצהיר

שם וחותמת התאגיד

תאריך

**מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי**

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר
/ גב' _____ ת.ז. _____ הצהיר וחתם בנוכחותי היום, _____
לחודש _____ שנת _____ על התצהיר הנ"ל לאחר שהוזהר על ידי כאמור בגוף
התצהיר הנ"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשלי"א-1971.

עו"ד ,

נספח טז'

הצהרה בדבר קרבה משפחתית לעובד העירייה או לחבר המועצה

העירייה מביאה בזאת לידיעת כל מציע את הוראות הסעיפים הבאים:

- א. סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות קובע כדלקמן:
- "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה; לענין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות"
- ב. כלל 12 של הכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר ציבור ברשויות המקומיות קובע כדלקמן:
- חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית; לענין זה, "חבר מועצה" – חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו (ראה הגדרות "בעל שליטה" ו-"קרוב" בסעיף 1(1)(ב) ו-1(5)(ב)).
- ג. סעיף א' 174 לפקודת העיריות קובע כך-
- "פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעונין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה"
- בהתאם לכך הנך מתבקש להודיע בהצהרה שבסמך אם יש או אין לך קרבה משפחתית, לפי ההגדרות לעיל, עם חבר מועצה כלשהו או עם עובד עירייה, והצהרתך זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין לרבות מהוראות סעיף 122 א' 3 לפקודת העיריות ומסעיף 12 (ב) 3 לכללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר ציבור ברשויות המקומיות לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

הצהרה

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, העובד בתאגיד _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן:

1. קראתי את ההוראות הנ"ל.
2. בין חברי מועצת עיריית חיפה **אין/יש לי**: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.
3. בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, **אין/יש** לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.
4. **אין/יש לי** בן זוג שותף או סוכן העובד בעירייה.
5. **אין/יש לי** קשר או זיקה לפעילות פוליטית של אחד מחברי המועצה ו/או ראש העירייה ו**כן/לא** נתתי לגורמים אלו ייעוץ ו/או שירותים בשנתיים האחרונות.
6. ידוע לי כי ועדת המכרזים של העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל או אם מסרתי הצהרה שאינה נכונה.
7. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

חתימת המציע

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____ מאשר כי מר _____ / גב' _____ ת.ז. _____ הצהיר וחתם בנוכחותי היום, _____ לחודש _____ שנת _____ על התצהיר הנ"ל לאחר שהוזהר על ידי כאמור בגוף התצהיר הנ"ל בהתאם לסעיף 15 לפקודת הראיות [נוסח חדש] תשל"א-1971.

עו"ד,

מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח יז' (1)
אישור על קיום ביטוחים - עבודות התאמה ושיפוץ

תאריך: _____

לכבוד
עיריית חיפה
רח' חסן שוקרי 14, חיפה
(להלן - "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של השוכר _____ ו/או קבלן מטעמו
(להלן יכונה ביחד ו/או לחוד: "הקבלן") בגין עבודות שיפוץ ו/או
התאמה של _____ במושכר, במקרקעין הידועים כחלק
מחלקה _____ של _____ ("המושכר") בשכירות מהעירייה (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כדלהלן:

i. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות, כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות עבור העבודות בערך כולל של _____ ₪ (פוליסה מס' _____).
הכולל גם כיסוי עבור: _____

בסך 300,000 ₪.	(1) רכוש סמוך
בסך 300,000 ₪.	(2) רכוש שעליו עובדים
בסך 300,000 ₪.	(3) פינוי הריסות
בסך 300,000 ₪	(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
בסך 300,000 ₪.	(6) הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה

ב. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות: -

לתובע, למקרה ולתקופה 2,000,000 ₪

נוקים לעירייה ייחשבו כנזק לצד שלישי. נזקים לרכוש סמוך ורכוש שעליו עובדים, שאינם מבוטחים תחת פרק א', ייחשבו כנזק לצד שלישי.

הביטוח מורחב לכלול כיסוי עבור נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי כהגדרתו בפקודת התעבורה, שאין חובה חוקית לבטחו.

הביטוח מורחב לכסות תביעות תחלופ של המוסד לביטוח לאומי.

ביטול חריג (אם קיים): כיסוי רעידות, הסרת תמיכה וכיוב', עד עד 20% מהיקף העבודה, אך לא פחות מ- 400,000 ₪.

ג. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, בגבולות אחריות כמקובל בישראל שלא יפחתו מסך:

לתובע 6,000,000 ₪
למקרה ולתקופה - 20,000,000 ₪

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

- הביטוח מורחב לכסות את העירייה היה ותיחשב כמעביד של מי מעובדי הקבלן.
- .ii הפוליסות תהינה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח, חריג רשלנות רבתי מבוטל. הפוליסה מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות לעירייה.
- כמו כן, מכסה הפוליסה הוצאות מיוחדות שתדרשנה לתיקון הנזקים, שכר מומחים, שכר עבודה בשבתות, חגים, עבודות לילה, הוצאות הובלה מיוחדות, משלוח אווירי וכיו"ב עד לסכום השווה ל- 20% מהנזק.
- .iii כל הביטוחים יערכו לתקופה מתאריך _____ עד _____ (שני התאריכים נכללים) _____ (חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.
- .iv לפי דרישת הקבלן ו/או העירייה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.
- .v בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה, חברות בנות, וחברות מסונפות של העירייה, עובדי העירייה וכל הבא בשמה של העירייה ו/או מטעמה, למעט כנגד חברות שמירה, מהנדסים ומפקחים שאינם עובדי העירייה.
- .vi אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:
- (א) "המבוטח" בפוליסה יהיה הקבלן ו/או העירייה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.
"העירייה" לעניין אישור זה: עריית חיפה לרבות חברות בת ו עובדים של הנ"ל.
"הקבלן" לעניין אישור זה: השוכר ו/או הקבלן מטעמו כשמו ב"נדון".
- (ב) בביטוח חבות כלפי צד שלישי נכלל סעיף אחריות צולבת.
- (ג) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול במהלך תקופת הביטוח ותקופת ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן, בו נהיה רשאים להודיע על ביטול הביטוח בהתאם להוראות החוק, בהודעות בכתב שתימסרנה גם לעירייה. אולם תשלום על ידי העירייה יבטל תוקף ההודעה.
- (ד) תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו לעירייה או למי שהעירייה תורה בכתב לשלם.
- (ה) הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן.
- .vii הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.
- .viii כל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ומבטחיה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את העירייה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו ללא זכות השתתפות בבטוחי העירייה, וללא זכות לדרוש ממבטחי העירייה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפלי" כלפי העירייה וכלפי מבטחיה.
- .ix הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה.

חתימת המבטח

תאריך

סוכן הביטוח: שם _____ טלפון: _____ פקס: _____

נספח יז' (2)

אישור על קיום ביטוחי שוכר

תאריך: _____

לכבוד

עיריית חיפה

רח' חסן שוקרי 14, חיפה

(להלן - "העירייה")

א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "השוכר") בקשר מכרז פומבי מס' 2021/___ להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה בחלק מחלקות 24 בגוש 11673 במחלף אלנבי חיפה (להלן: "המושכר") בקשר עם הסכם שכירות עם העירייה (להלן: "הפעלת המושכר")

אנו החתומים מטה _____ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים בזאת כי: אנו ערכנו את הביטוחים המפורטים להלן בגין הפעלת המושכר ולגבי עסקו ופעילותו של השוכר בהפעלת המושכר, כדלקמן:

1. ביטוח רכוש- תכולה, אובדן תוצאתי - שכ"ד ואובדן הכנסות, פוליסה מס' _____

שם המבוטח: השוכר.

הרכוש המבוטח: ציוד מתקנים, לרבות מערכות מכאניות ואחרות, תכולה, מלאי, וכן שינויים, שיפורים ותוספות במושכר, על בסיס ערך כינון.

הסיכונים המבוטחים: הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, נזקי טבע ורעידת אדמה, פרעות, שביתות ונזק בזדון, נזקי מים, פריצה ושוך, פגיעה תאונתית (impact) פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס וחפצים הנופלים מהם, רעם על-קולי, נזקי גניבה ופריצה וכן הרחבה ל"כל הסיכונים", במלוא ערך כינון של המבנה והציוד. אבדן דמי תוצאתי - שכ"ד ואובדן הכנסות עקב נזק כתוצאה מהסיכונים הנ"ל (למשך 12 חודשים).
2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דין, פוליסה מס' _____

שם המבוטח: השוכר ו/או העירייה, בקשר עם הפעלת המושכר.

נושא הביטוח: חבותו של השוכר בגין הפעילות המתקיימת בהפעלת המושכר כלפי צד שלישי לרבות אורחיהם, מוזמניהם, לקוחותיהם, וכל הבאים מכוחם או מטעמם, בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש שייגרמו בקשר עם הפעלת המושכר וסביבתו, או על ידי מעשה או מחדל של השוכר, עובדיו, קבלניו וכל הפועלים מכוחו או למענו.

גבולות אחריות: ₪ 4,000,000 לאירוע ולתקופה

תנאים מיוחדים:

 2. הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת בין יחיד המבוטח.
 3. הביטוח כולל את העירייה כמבוטחת נוספת והוא מורחב לשפות את העירייה והפועלים מטעמה בגין אחריותם כבעלי המושכר וכן בגין מעשי ו/או מחדלי השוכר ו/או מי מטעמו.

מכרז פומבי __/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

4. למען הסר ספק, נזק לעירייה ייחשבו כנוזק לצד שלישי.

3. ביטוח חבות מעבידים, פוליסה מס'

שם המבוטח:	השוכר ו/או העירייה	
גבולות אחריות:	6,000,000 ₪ לתובע	20,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.
תנאים מיוחדים:	הביטוח כולל את העירייה כמבוטחים נוספים ככל שיחשבו למעבידי מי מעובדי השוכר.	

4. למטרות הפוליסות הנ"ל – "העירייה" הינו – עיריית חיפה לרבות חברות בת, מנהלים ועובדים של הנ"ל.

5. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:

- א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה, למעט כלפי מי שגרם לנזק במתכוון.
- ב. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת השוכר ו/או ביוזמתו ו/או לשנות תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור לשוכר ולעירייה הודעה בכתב, בכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- ג. היקף הכיסוי בפוליסות אינו פחות מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח, חריג רשלנות רבתי מבוטל.

6. השוכר לבדו אחראי לתשלום הפרמיות, השתתפויות עצמיות, ומילוי תנאי הביטוח לפי תנאי הפוליסות.

7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יפעל כלפי העירייה ומבטחיה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את העירייה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות שלנו בבטוחי העירייה, וללא זכות לתבוע ממבטחי העירייה לשאת בנטל החיוב כקבוע בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א – 1981, ואנו מוותרים בזאת במפורש על טענת "ביטוח כפלי" כלפי העירייה וכלפי מבטחיה.

8. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה.

חתימת חברת הביטוח

שמות החותמים

תאריך

פרטי סוכן הביטוח:
שם

טלפון: _____ פקס: _____



מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח יח'
תשריט + נסח רישום

**מכרז פומבי ___/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי**

**נספח י'ט'
הצעה**

תאריך _____

לכבוד
עיריית חיפה - ועדת המכרזים
היכל העירייה - רחוב חסן שוקרי 14
חיפה
ג.א.ג.,

**הנדון: מכרז פומבי מס' ___/2021 לשכירת שטחים מסחריים
להפעלת בית קפה בחלקה 24 בגוש 11273 מחלף אלנבי, חיפה**

1. אני הח"מ (שם מלא) _____ (מחק המיותר) _____ ת.ז./ח.פ. _____
כתובת _____ טלפון _____ טלפון נייד _____

פקס: _____
מגיש/מיופה כוח להגיש (מחק המיותר) בזאת הצעה לשכירת השטחים המסחריים להפעלת בית קפה בחלקה 24 בגוש 11273 הידועה מחלף אלנבי, חיפה, והכל בהתאם לתנאי המכרז, תנאי ההסכם המוצע שבנספח א' לתנאי המכרז וכל מסמכי המכרז הרצ"ב להצעתי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

2. ההצעה נערכה על ידי לאחר שקראתי בעיון ובדקתי בקפדנות את כל מסמכי המכרז כמפורט בתנאי המכרז אשר את כולם קיבלתי מאת עיריית חיפה, וכן לאחר שבדקתי את זכויות העירייה במבנה ואת המבנה, טיבו, לרבות אפשרויות השימוש בו וניצולו הוראות התכנון החלות עליו ועל סביבתו וכל מידע אחר העשוי להשפיע על הצעתי, כמפורט להלן בסעיף 3 (להלן: "ההצעה") ויש בידי כל מידע הנחוץ לצורך גיבושה של ההצעה.

3. ההצעה נערכה לאחר שבדקתי את מצבו התכנוני, המשפטי והפיזי של הנכס.

4. ידוע לי כי מלוא עלות השיפוץ תחול עלי וכי עיריית חיפה לא תישא באיזה עלויות הכרוכות בשיפוץ.

5. על פי הוראות ההסכם המוצע, אני מתחייב לנהל את המושכר בעצמי, במידה ואבקש לנהל את העסק באמצעות עובד או אדם אחר, יהיה עלי להגיש בקשה לעירייה, בצירוף פרטי האדם המועמד לנהל את העסק, פירוט ניסיונו, תעודה

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

ממשטרת ישראל כי הנ"ל לא הורשע בפלילים. לעירייה שיקול הדעת הבלעדי לסרב או לאשר בקשה כאמור.

6. בהתאם לאמור לעיל, אני מציע לשכור את המושכר במצבו הנוכחי, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולתנאי ההסכם שבנספח א' לתנאי המכרז (להלן: "ההסכם").

7. תמורת השכירות כמפורט לעיל אשלם לעירייה דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ש"ח ובמילים _____ ללא מע"מ. לסכום זה יתווסף מע"מ כחוק ולפיכך סכום זה בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בסעיף לעיל יהווה את דמי השכירות החודשיים (להלן: "דמי השכירות").

• במקרה של סתירה בין דמי השכירות במספרים לבין דמי השכירות במילים – דמי השכירות במילים יגבר.

8. אני מתחייב לשלם, את דמי השכירות עבור כל שנת שכירות מראש. דמי השכירות המוצעים יהיו צמודים במלואם למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה באופן שהמדד הבסיסי לצורך חישוב הפרשי ההצמדה יהיה המדד האחרון הידוע במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות למכרז והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע בעת התשלום בפועל, ובלבד שבכל מקרה המדד הקובע לא יפחת מהמדד הבסיסי.

9. אם אזכה במכרז והצעתי תתקבל, אחתום על ההסכם תוך התקופה הנקובה בהודעת העירייה במכתב רשום על זכייתי במכרז.

10. אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב שלא להעביר ו/או לשעבד לאחר כל זכות מזכויותי כזוכה במכרז ו/או לפי ההסכם שיחתם עימי ולא להוסיף או לצרף שום שותף או ליצור תאגיד אחר לשם קבלת שמוש בזכויותי כאמור.

11. ידוע לי ומוסכם עלי כי העירייה רשאית עד לתאריך שנקבע להגשת ההצעות ובכפוף למתן הודעה מתאימה ואף הארכה, במידת הצורך, של המועד להגשת הצעות, לערוך שינויים מכל מין וסוג שהוא בתנאי המכרז ו/או במסמכי המכרז הכל כראות עיניה. שינויים כנ"ל יהוו תוספות למסמכי המכרז ואני מתחייב לאשר בכתב את קבלתם.

12. ידוע לי ומוסכם עלי כי הצעתי זו מחייבת אותי עד לקבלת הודעה מן העירייה כי אין היא מקבלת את הצעתי וכי אם הצעתי תבחר הרי היא מחייבת אותי עד לחתימת ההסכם עם העירייה.

13. ידוע לי ומוסכם עלי כי העירייה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את פנייתה לקבלת הצעה ו/או לא לקבל כל הצעה שהיא ו/או לא לחתום על הסכם עם מציע כלשהו בהתאם לשיקול דעתה המלא, הסופי והמוחלט וכי במידה ותחליט כך לא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפיה.

להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

14. ידוע לי ומוסכם עלי כי העירייה שומרת לעצמה את הזכות לצאת בפנייה אחרת למתן הצעה לשכירת המבנה ו/או להתקשר בחוזה ללא מכרז אם לא תוגש כל הצעה למכרז ו/או הוגשה ו/או נדונה הצעה יחידה שלא נתקבלה על ידי העירייה.

15. הריני מצרף בהתאם לתנאי המכרז :

15.1. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על ידי, וחתימתי מאושרת על ידי עורך דין.

16. במידה שהנני תאגיד אני מצרף גם את המסמכים הבאים :

16.1. העתק מאושר על ידי עו"ד או רו"ח של תעודת ההאגד ומסמכי ההתאגדות.

16.2. רשימת בעלי המניות ומנהליו של התאגיד, מאושרות על ידי עו"ד או רו"ח.

16.3. אישור עו"ד או רו"ח בדבר החתימה המחייבת את התאגיד.

16.4. פרוטוקול האסיפה הכללית של התאגיד או האורגן המוסמך לכך בתאגיד, מאושר על ידי עו"ד רו"ח של התאגיד, המאשר כי התאגיד קיבל החלטה כדין להשתתף במכרז, להציע את ההצעה הנקובה בטופס ההצעה ולהתקשר בהסכם המוצע בהתאם להצעה וכן פרטי הממונים מטעם התאגיד לייצגו בעסקה נשוא המכרז.

17. במידה שהנני מיופה כוח הריני מאשר כי אני מיופה כוחו של _____ ת.ז. _____ כתובת _____ (להלן: "המציע") לפי יפוי כוח נוטוריוני בלתי חוזר המייפה את כוחי למלא הצעה זו ולחתום עליה בשם המציע. הריני מצרף בזאת את יפוי הכוח (מקור).

18. האמור בהצעה זו בגוף ראשון בלשון זכר ייחשב כאמור בלשון נקבה, במשמע, הכל בהתאם לזהות הח"מ. בנוסף לאמור לעיל, במידה שאנו שני מציעים או יותר, התחייבותנו בהצעה זו, ובחובה שייחתם אם נזכה במכרז, כאמור בסעיף 5 לעיל, תהא ביחד ולחוד, וכל האמור בהצעה זו בגוף ראשון בלשון יחיד ייחשב כאמור בלשון רבים.

חתימה

תאריך

מכרז פומבי __/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

שם המציע (מלא) _____ מספר זהות/מספר ח.פ. _____
מספר טלפון _____ מספר טלפון נייד _____ מספר פקס _____
כתובת _____

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מ.ר., _____ מרח' _____
מאשר/ת בזה, כי _____ ת.ז. _____, _____, _____
ת.ז. _____ חתמו בנוכחותי היום, _____ לחודש _____ 2019 על המסמך הנ"ל.
כעו"ד החברה, הריני מאשר כי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת החברה מחייבת את
_____ בע"מ ח.פ. _____, לכל דבר וענין.

עו"ד,

*פרטי האישור שאינם רלבנטיים יימחקו על ידי עו"ד המאשר.



מכרז פומבי __/2021
להשכרת שטחים מסחריים להפעלת בית קפה מחלף אלנבי

נספח כ'

תוכניות ואומדן עלויות התאמה

נספח כא'

טבלת מחירים (כל המחירים בטבלה כוללים מע"מ)

		מכירה מהמזנון
עד 6 ₪	בקבוק מים 0.5 ליטר	
עד 3 ₪	שלגון קרח על מקל כל הטעמים	
עד 10 ₪	קפה (לא אספרסו) ותה ושוקו בכוס של 200 מ"ל לפחות ואספרסו בכוס קטנה	
עד 6 ₪	בייגלה מאפה קטן	
עד 12 ₪	כוס מרק 200 מ"ל	
		מכירה בישיבה
עד 25 ₪	רבע אבטיח	
עד 21 ₪	1½ בירה ישראלית	
עד 25 ₪	צלחת ציפס 200 גרם	
עד 14 ₪	פיתה/כריך מינימום 170 גרם	
עד 150 ₪	קומבינציה משפחתית (זוג+2 ילדים) 2 מנות ילדים+2 מנות מבוגרים	

נספח כב' מנגנון סיום התקשרות

בהתאם להוראות החוזה נספח "א" למסמכי המכרז ובכפוף להתקיימותם של התנאים המפורטים בחוזה נספח "א" למסמכי המכרז, תהיה תקופת השכירות בת 5 (חמש) שנים (להלן "תקופת השכירות").

למציע הזוכה ולעירייה תהיה אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של שלוש שנים (להלן - **תקופת האופציה**). אופציה זו תמומש רק בהסכמה הדדית של העירייה והמציע הזוכה ולאחר מסירת הודעה בהתאם לתנאי החוזה.

בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה (ככל שתמומש בהתאם להחלטה הדדית של העירייה והמציע הזוכה) יוחזר המושכר לידי העירייה כשהוא כולל את ההתאמות שבוצעו ע"י המציע הזוכה ובלא שהעירייה תידרש לכל החזר השקעות בגין ההתאמות הנ"ל.

מנגנון החזר שתשלם עיריית חיפה יהיה רק במידה ומסי' שנות השכירות בפועל יהיה קטן מתקופת השכירות, ובכפוף לכך שהעירייה היא זו שקיצרה את תקופת השכירות כשהשוכר עמד בכל תנאי החוזה הינו כדלקמן:

השנים שונתרו להסכם*עלות ההתאמה לא כולל מע"מ = החזר שתשלם העירייה
תקופת השכירות (5 שנים)

(*)עלות ההתאמה תעמוד לכל היותר בסך של 100,000 ₪ לא כולל מע"מ וזאת גם אם עלויות ההתאמה המוכחות בפועל תהיינה גבוהות יותר. עלויות ההתאמה תוכנה ע"י הצגת חשבוניות מס בגין הוצאות ההתאמה