



## **החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**

**מכרז פומבי מס' 5/26**

תנאי המכרז, ההצעה והחוזה

בדבר

הפעלת בית קפה בטיילת נחל רבה בראש העין

**אפריל 2026**

**חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז פומבי מס' 5/26**  
**בדבר הפעלת בית קפה בטיילת נחל רבה לראש העין**

**מסמך א' - תנאי המכרז והוראות כלליות למשתתפים**

עיריית ראש העין (להלן: "העירייה"), באמצעות החברה הכלכלית לראש העין בע"מ (להלן: "החכ"ל" ו/או "החברה"), מתכבדת בזאת להזמין אתכם להגיש לה הצעתכם להפעלת בית קפה בטיילת נחל רבה לראש העין, הכל לפי התנאים כמפורט במסמכי המכרז להלן.

**נושא המכרז**

1. המכרז הינו לקבלת זיכיון להפעלת בית קפה בטיילת נחל רבה, שבדרך מנחם בגין (סמוך לחטיבת הביניים יובל) לראש העין, הידוע כחלק מחלקה 19 בגוש 5491, בשטח של כ- 60.1 מ"ר, **כמסמך ד'** (להלן: "השטח העיקרי") השטח הנ"ל כולל גם מבנה שירותים ושירותי נכים (להלן – "מבנה השירותים"). בנוסף, יעמוד לרשות הזכין, חצר שירות ומיועד לאחסון כסאות ושולחנות של הזכין בלבד (להלן: "חצר השירות"). השטח שבחזית בית הקפה יהיה מקורה בפרגולה (שאינה אטומה) בשטח של כ-72 מ"ר (להלן – "השטח המקורה"). השטח העיקרי, חצר השירות, מבנה השירותים והשטח המקורה, יקראו להלן ביחד: "שטח המושכר".
2. יובהר כי הפעלת בית הקפה ושימוש במושכר בכפוף לקבלת היתר בשימוש חורג למושכר, לרבות רישיון עסק והכל באחריות הזוכה ועל חשבונו.
3. לצורך מכרז זה משמעות "בית קפה" הינה: **עסק לממכר פריטי מזון מוכנים, שתייה חמה / קרה וכן כריכים ומנות הדורשות בישול מצומצם כגון: חביתות, פסטה, סלטים, ארוחות בוקר, ארוחות קלות, מרקים וכיוצב'.** **יובהר כי חל איסור למכור בבית הקפה מוצרי בשר.**
4. בנוסף, יקבל הזוכה זיכיון למשך תקופת ההסכם להצבת עגלת מזון ניידת לאורך טיילת נחל רבה, במיקום, במועדים ובשעות ההפעלה שיאשרו מראש ובכתב על ידי החכ"ל ובחתימת מנכ"ל החכ"ל. מובהר כי החכ"ל אינה מתחייבת להעמיד תשתית כלשהי לצורך הפעלת עגלת המזון וכי על הזכין לדאוג בעצמו ועל חשבונו לכל הדרוש להפעלת העגלה בהתאם לתנאי הרישיונות והדין. עוד מובהר כי החכ"ל רשאית לבטל את ההיתר להצבת עגלת המזון, בהתראה של 10 יום מראש והזכין יתחייב לפנות את העגלה ולהשאיר את שטח הטיילת בה הוצבה העגלה וסביבתה פנוי ונקי כפי שקיבל, בתום 10 הימים האמורים. התמורה בגין הצבת העגלה תהיה במחיר של 4,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ כחוק עם מתן ההיתר להצבת העגלה. לצורך מכרז זה משמעות המונח "עגלת מזון ניידת" הינה דוכן בעל גלגלים שניתן להזיזו ממקום למקום, בשטח שאינו עולה על 18 מ"ר בו ימכרו לכל היותר פרטי מזון ומנות כמפורט בהגדרת בית הקפה לעיל.
5. הזכין יהיה רשאי להציב כיסאות ושולחנות, על חשבונו, אך ורק מתחת ובגבולות השטח המקורה. לזכין תהא אפשרות לסגור את השטח המקורה בתקופת החורף ב"סגירת חורף", על חשבונו, בתיאום מראש עם החברה, ובכפוף לתנאי הרישיון וקבלת היתר מהוועדה המקומית לתו"ב.

6. בית הקפה יוכל לפעול בשטח המושכר בימים א' עד ה' בשעות 00:00-05:00, ביום ו' משעה 05:00 ועד חצי שעה לפני כניסת השבת ובמוצאי שבת החל מחצי שעה אחרי יציאת השבת ועד 24:00, ובכפוף לחוק עזר לראש העין (פתיחת בתי עסק וסגירתם), התשע"א – 2010 כפי שהיה בתוקף מעת לעת (להלן: **"ימי ושעות ההפעלה המותרים"**). מבלי לגרוע מהאמור לעיל הזכייין מתחייב להפעיל את בית הקפה לכל הפחות בימים א' עד ה' משעה 07:00 ועד 22:00, ביום ו' משעה 07:00 ועד שעה לפני כניסת השבת ובמוצאי שבת החל משעה אחרי יציאת השבת ועד 22:00. (להלן: **"ימי ושעות ההפעלה המינימאליים"**).
- הזכייין לא יהיה רשאי לבצע כל פעילות אחרת כלשהי בשטח המושכר או ברחבי טיילת נחל רבה, פרט להפעלת בית קפה ולהצבת עגלת מזון בהתאם לאמור במכרז זה.
7. הזכייין יהיה חייב להפעיל את בית הקפה לפחות בימי ושעות ההפעלה המינימאליים בכל תקופת הזיכיון, למעט בנסיבות שאינן בשליטתו ולאחר שהתקבל מהחברה אישור מראש ובכתב לאי ההפעלה. הזכייין לא יהא רשאי לעשות שימוש בשטח המושכר לכל מטרה אחרת שאינה בית קפה.
8. שטח המושכר יימסר למציע במצבו כפי שהוא במועד חתימת ההסכם ("AS IS"). מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע תיקונים בשטח המושכר ובמערכות המצויות מתחתיו ובמקרקעין הסמוכים לו, גם בתקופת ההפעלה, ולמציע לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה כלפי החברה ו/או העירייה.
9. האחריות הבלעדית לקבלת היתר לשימוש חורג ורישיון עסק כדין להפעלת בית קפה ועגלת המזון, לרבות הצבת שילוט בשטח המושכר ו/או קבלת כל אישור ו/או רישיון אחר הנדרש על פי דין (לרבות ממשרד הבריאות) חלה על הזכייין ועליו לעמוד, על חשבונו, בכל תנאי הרישיון בכל תקופת הזיכיון. בנוסף, על הזכייין לקבל תעודת כשרות להפעלת בית הקפה, לכל הפחות מהמועצה הדתית בראש העין. **מובהר כי על המציע לערוך את כל הבדיקות בנוגע לדרישות הדין ולדרישות כל רשות רלוונטית בנוגע לקבלת רישיון עסק, תעודת כשרות, או כל רישיון והיתר אחר, לפני הגשת הצעתו במסגרת מכרז זה. בהגשת ההצעה המציע מוותר על כל דרישה ו/או טענה בנוגע לתנאים לקבלת רישיון העסק ו/או כל רישיון ו/או היתר נדרש אחר ו/או לעלויות הנובעות מהם.** ככל שיחול שינוי בדרישות הדין בכל הנוגע להפעלת בית קפה ו/או העגלה, לאחר הגשת ההצעה, מתחייב המציע לעמוד בכל הדרישות החדשות ולא תהיה למציע כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך.
10. מובהר כי השטח המושכר ממוקם בקרבה לאזור מגורים ולפיכך, נדרשת הקפדה יתרה על כל תנאי רישיון העסק ובמיוחד בכל הנוגע לשמירה על ניקיון שטח המושכר וסביבתו, צמצום הרעש בעת הפעלת בית הקפה, ההכנות לפתיחתו והקפדה על שעות הפעילות המותרות. **יודגש כי הקפדה על כל תנאי רישיון העסק וקיומו של רישיון עסק תקף ותעודת כשרות תקפה בכל תקופת הזיכיון הינם תנאים יסודיים ומרכזיים במכרז זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם הזיכיון ותביא לביטולו.** המציע לא יהא רשאי לעשות בשטח המושכר ו/או בתוכו כל שינוי, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה והיתר בניה במידת הצורך.
11. הזכייין יהיה אחראי לשמירה, תחזוקה וניקיון של שטח המושכר וכן השטח שמסביב למושכר במשך כל ימי ושעות הפעילות בתקופת הזיכיון.
12. הזכייין יציב בשטח בית הקפה, על חשבונו ובאחריותו, מתקנים לאיסוף אשפה, מתקני הפרדת אשפה ומחזור, בהתאם להנחיות תברואן העירייה ו/או על פי כל דין.

13. תקופת הזיכיון תעמוד על 3 (שלוש) שנים החל ממועד חתימת ההסכם (מסמך ג') עם הזכיון. החברה, רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת הזיכיון עד שנתיים נוספות (שנה אחת בכל פעם) ובלבד שהודיעה בכתב לזכיון על רצונה להאריך את תקופת הזיכיון לפחות 90 יום מראש.
14. בתמורה לזכות הפעלת בית הקפה, כאמור במסמכי המכרז, ישלם המציע לחברה **סכום חודשי קבוע, כפי שיוצע על ידו במסגרת ההצעה למכרז**, והכל בצרוף מע"מ, כנגד קבלת חשבונית מס כדין. בנוסף, בגין הפעלת עגלת מזון ניידת כאמור במסמכי המכרז, תשולם על ידי הזכיון תמורה בסך 4,000 ₪ בתוספת מע"מ מראש לפני מועד הצבת העגלה.
15. ידוע למציע כי ההיתר שניתן לו להפעלת בית הקפה ולהצבת עגלת מזון, אינו בלעדי וכי באפשרות העירייה ו/או החכ"ל להתיר לפי שיקול דעתן הפעלת בית קפה נוסף או הצבת דוכנים בשטח הטיילת, לרבות בסמוך לשטח המושכר, לרבות דוכנים למכירת דברי אוכל ושתייה וכן יתקיימו בשטח הטיילת, לרבות בסמוך לשטח המושכר, אירועים שונים בהם ימכרו גם דברי אוכל ושתייה, ולמציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החכ"ל ו/או העירייה בנושא זה.
16. ידוע למציע כי אם יזכה במכרז, הוא לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בהפעלת בית הקפה ו/או עגלת המזון (במלואן ו/או בחלקן) לכל גורם שהוא, והוא מתחייב להפעיל את בית הקפה, למשך כל תקופת הזיכיון בעצמו, אלא אם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב למסירת ההפעלה לזכיון לצד ג'. לחברה שיקול דעת בלעדי במתן ההסכמה כאמור ולמציע לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בנושא זה. בכל מקרה, האחריות לקיום כל התחייבויות המציע כלפי החברה, ללא יוצא מן הכלל, על פי ההסכם ועל פי כל מסמכי המכרז, תהיה מוטלת על הזוכה בלבד.
- במקרה של מציע שהוא חברה, העברת השליטה בחברה תיחשב כהעברת זכויות אסורה.
17. ידוע למציע כי החברה תהיה רשאית לשנות את היקף שעות הפעילות בבית הקפה במהלך תקופת ההפעלה בהתאם להחלטות העירייה ורישוי עסקים ולמציע לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי החברה בנושא זה.

### **תנאי סף להשתתפות במכרז**

18. זכאי להגיש הצעה למכרז זה מציע שעונה במועד הגשת ההצעות למכרז על כל תנאי הסף הבאים

#### **במצטבר :**

- 18.1. המציע הוא אישיות משפטית אחת, יחיד אזרח ישראל או תאגיד רשום כדין בישראל. לא תתקבל הצעה של משתתף במכרז שהינו "מיזם משותף" או "חברה בייסוד". לצורך עמידה בתנאי סף זה על המציע לצרף תצלום ת.ז. ובמקרה של תאגיד או שותפות יצורף תדפיס עדכני של רשם החברות. עם זאת, במקרה של חברה ציבורית, יצרף המציע תדפיס עדכני של הבורסה לניירות ערך ו/או הרשות ניירות ערך לגבי האחזקות בחברה.
- 18.2. המשתתף הינו עוסק מורשה.

לצורך הוכחת תנאי סף זה, המשתתף יצרף להצעתו אישור בגין היותו עוסק מורשה, ומספרו אצל רשויות המס. כמו כן, יצרף המציע אישור מפקיד השומה או מרואה חשבון שהוא מנהל ספרי חשבונות כחוק, או שהוא פטור מלנהלם ו/או כל אישור אחר הנדרש לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומי חובת מס) התשל"ו

- 18.3. המציע הינו בעל היקף מחזור הכנסות שנתי שאינו נמוך מ- 1,000,000 ₪ (במיליון שקלים חדשים) בשנה לפני מע"מ בכל אחת מהשנים 2020 - 2024 וכן הון עצמי חיובי נכון ליום 31.12.2024.
- להוכחת תנאי סף זה על המציע לצרף להצעתו:
- אישור מפורט וחתום במקור של רואה חשבון כי למציע מחזור הכנסות שנתי על פי הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה שאינו נמוך מ- 1,000,000 ₪ (במיליון שקלים חדשים) בכל אחת מהשנים 2020 – 2024, תוך פירוט המחזור ההכנסות בכל אחד מהשנים האמורות וכן הון עצמי חיובי נכון ל 31.12.2024.
- 18.4. למציע ניסיון מוכח ומתועד בניהול והפעלה של לפחות בית קפה אחד בעל מחזור פעילות שנתי של לפחות 1,000,000 ₪, ללא מע"מ, בכל אחת משלוש השנים האחרונות כולל (2023-2025). לצורך עמידה בתנאי סף זה, על המציע לצרף:
- 18.4.1. תצהיר בנוסח המצורף למכרז (מסמך א'-5) המפרט את הפעילות של המציע בתחום ניהול והפעלת בתי קפה ואת ההיקף הכספי של פעילות המציע מניהול והפעלת בתי קפה, לפחות בכל אחת משלוש השנים האחרונות כולל (2023 – 2025), וכן המלצות ככל האפשר.
- 18.4.2. אישור חתום במקור של רו"ח המפרט את היקף ההכנסות השנתי של המציע, על פי הדוחות הכספיים המבוקרים שלו, מניהול והפעלה של בתי קפה, שהוצגו על ידו בתצהיר מסמך א'-5.
- 18.5. המציע לא הורשע בעבירה פלילית במהלך 7 השנים שקדמו לפרסום המכרז. היה המציע תאגיד, יתייחס התנאי הנ"ל לבעלי השליטה במציע, המנכ"ל ונושאי המשרה.
- "עבירה פלילית" - כל עבירה, כולל עבירות בתחום איכות הסביבה/הנוגעות לאיכות הסביבה ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה). לשם הוכחת הדרישות האמורות לעיל, על המציע לצרף תצהיר העדר הרשעות, בנוסח המצורף כמסמך א'-4 למסמכי המכרז, ביחס למציע, בעלי השליטה כאמור ומנהלי המציע.
- 18.6. מציע שמתקיימים בו תנאי סעיף 2' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 בדבר תשלום שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין.
- יובהר, כי על פי החלטת ממשלה מספר 2003, מיום 15.07.2010, חל איסור על המציע להעסקת עובדים זרים, למעט מומחי חוץ, בין במישרין ובין בעקיפין, בין אם על ידי המציע, ובין אם באמצעות קבלן כוח אדם, קבלן משנה או כל גורם אחר עמו התקשר היזם. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הוראות המכרז.
- לשם הוכחת תנאי סף זה, המציע יצרף להצעתו תצהיר מאומת על ידי עו"ד בדבר קיום הוראות סעיף 2' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 בנוסח המצורף כמסמך א'-3 למכרז.
- 18.7. מציע שלא הוצא נגדו צו פירוק ו/או צו פרוק זמני ו/או צו כינוס נכסים זמני ו/או כי לא הוכרז כפושט רגל וכי אינו צפוי, למיטב ידיעתו, לקבל צווים כאמור.
- לשם הוכחת תנאי סף זה, המציע יצרף להצעתו תצהיר מאומת על ידי עו"ד, בנוסח המצורף כמסמך א'-7 למסמכי המכרז.

- 18.8. המציע רכש את מסמכי המכרז.  
 לצורך הוכחת תנאי סף זה, המציע יצרף להצעתו חשבונית/אסמכתא על תשלום.  
 18.9. המציע השתתף במפגש המציעים.  
 לצורך הוכחת תנאי סף זה, המציע יצרף להצעתו פרוטוקול מפגש מציעים חתום.  
 18.10. המציע צירף ערבות בנקאית (ערבות הצעה) בנוסח מסמך א'-1' למסמכי המכרז.  
 מובהר כי כל תנאי הסף צריכים להתקיים במציע עצמו. כל המסמכים הנדרשים במכרז כולל הערבות הבנקאית (ומסמכים נוספים אם יצורפו), יהיו על שם המציע במכרז בלבד.

### חוברת המכרז

19. פרטי המכרז מצויים בחוברת המכרז (להלן: "חוברת המכרז") אותה ניתן לרכוש תמורת 1,500 ש"ח (כולל מע"מ) אשר לא יוחזרו, במשרדי החברה ברחוב העבודה 11 א.ת. ישן ראש העין, (בית יד יצחק, קומה שלישית) טל': 03-9383278, בימים א'-ה' בין השעות: **00:14-08:30** החל מיום **28/04/2026** ועד ליום **28/05/2026** בשעה **12:00**. ניתן להוריד את חוברת המכרז באתר האינטרנט של החברה בכתובת: <http://www.rosh-haayin.com/> ולשלם את התמורה באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של החברה שפרטיו: בנק המזרחי טפחות, סניף 543, מספר חשבון 146432. ניתן לעיין בחוברת המכרז, ללא תשלום, לפני רכישתה, במשרדי החברה ובאתר האינטרנט של החברה. כל הוצאות בקשר עם הכנת ההצעה יחולו על המציע, והמציע לא יהא זכאי בכל מקרה להחזר הוצאות אלה.
20. כל המסמכים שבחוברת המכרז הינם רכושה של החברה, הם ניתנים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה בלבד, ועליו להחזירם לחברה עד למועד הנזכר במסמך זה, בין אם יגיש את ההצעה ובין אם לא יגיש. המציע אינו רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.
21. "חוברת המכרז" כוללת את החלקים הבאים:
- 21.1. תנאי המכרז והוראות כלליות למשתתפים - **מסמך א'.**
  - 21.2. ערבות ההצעה – **מסמך א'-1.**
  - 21.3. ערבות ההסכם – **מסמך א'-2.**
  - 21.4. תצהיר בדבר קיום הוראות סעיף 22' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 – **מסמך א'-3.**
  - 21.5. תצהיר המציע לעניין העדר רישום פלילי – **מסמך א'-4.**
  - 21.6. תצהיר פירוט ניסיונו של המציע – **מסמך א'-5.**
  - 21.7. אישור על קיום ביטוחים - **מסמך א'-6.**
  - 21.8. תצהיר בדבר היעדר צו פירוק – **מסמך א'-7.**
  - 21.9. טופס ההצעה, על כל נספחיו - **מסמך ב'.**
  - 21.10. החוזה - **מסמך ג'.**
  - 21.11. תשריט המושכר - **מסמך ד'.**

כל חלקי חוברת המכרז הינם חלק בלתי נפרד מן המכרז לכל צורך ולכל עניין.

### מתן הבהרות למסמכי המכרז ומפגש מציעים

22. מפגש המציעים יתקיים ביום חמישי ה-7.5.26 בשעה 11:00 במשרדי החברה.
23. השתתפות במפגש המציעים הינה חובה ומהווה תנאי מקדמי להגשת הצעה למכרז ובדיקתה על-ידי ועדת המכרזים.
24. מציע אשר לא השתתף במפגש המציעים או מציע ששמו לא נרשם כמשתתף במפגש לא יוכל להגיש הצעה.
25. באחריות המשתתפים למלא טפסי השתתפות במפגש (בנוסח שיימסר להם בתחילת המפגש) ולהפקידם בידי נציג החברה או מי מטעמו.
26. מובהר, כי לא ניתן לעמוד בחובת ההשתתפות במפגש המציעים באמצעות משתתף אחר ו/או באמצעות צד שלישי, אלא אך ורק באמצעות נציג של המציע או בעל תפקיד בו או מיופה כח מטעמו.
27. מטרת מפגש המציעים הנה, בין היתר, לאפשר מענה על שאלות משתתפים שיתעוררו בעקבות עיון במסמכי המכרז. במפגש המציעים, החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להציג עניינים שונים הקשורים במתן השירות. לא יהיה תוקף לכל התייחסות של החברה למסמכי המכרז במהלך המפגש, אלא אם באו לאחר מכן לידי ביטוי בכתב בפרוטוקול המפגש.
28. בתום מפגש המציעים ייערך פרוטוקול אשר יפרט את זהות המשתתפים, תמצית מהלך הדברים, שאלות, תשובות והבהרות. מובהר, כי תשובות והבהרות שיינתנו במהלך מפגש המציעים ואשר יפורטו בפרוטוקול, יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, וכל שינוי למסמכי המכרז שיבוצע במהלך מפגש המציעים, יחייב את המשתתפים במכרז.
29. פרוטוקול מפגש המציעים יופץ בין המשתתפים, וחובתו של כל מציע לחתום על הפרוטוקול ולצרף אותו להצעתו במכרז.
30. במידה והמציע ימצא סתירות, שגיאות, אי התאמות לחוקים ותקנות, או שיהיה לו איזה ספק בקשר לתוכנו המדויק של איזה סעיף או פרט, או שהוא יהיה מעוניין בקבלת הבהרות בנוגע למכרז, ניתן לפנות לחברה בכתב בדוא"ל [info@rosh-haayin.com](mailto:info@rosh-haayin.com) עד לא יאוחר מיום **14/05/2026** בשעה **12:00**. הפניות ייענו בכתב ויופצו לכל רוכשי חוברת המכרז ויהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה.
31. החברה רשאית בכל עת, ולא יאוחר מיום **20/05/2026** בשעה **12:00** להכניס שינויים ותיקונים, מכל סוג שהוא, במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות רוכשי המכרז. השינויים והתיקונים כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז והחווה **ויצורפו, כשהם חתומים ע"י המציע, למסמכי המכרז**.
32. השינויים והתיקונים יפורסמו באתר החברה ויובאו בכתב לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז, באמצעות הדוא"ל, לפי כתובות הדואר האלקטרוני שנמסרו בעת הרכישה ע"י רוכשי מסמכי המכרז. על המציע לוודא, כי כתובת הדואר האלקטרוני המדויקת נמצאת בידיעת החברה.

## ההצעה

33. על המציע להגיש הצעתו על גבי טופס "הצעת המציע" הרצ"ב כמסמך ב'.
34. הצעת המחיר תכלול את סכום דמי זיכיון החודשיים שהמציע מוכן לשלם עבור הזיכיון. **מובהר כי סכום דמי זיכיון החודשיים המינימאליים נקבע על ידי החכ"ל לסך של 30,000 ש"ח בצירוף מע"מ.** לפיכך, על המציע להציע במסגרת מכרז זה אך ורק סכום השווה או העולה על דמי השימוש המינימאליים האמורים. הצעה שתהיה מתחת האומדן לדמי זיכיון המינימאליים – תיפסל. סכומי התמורה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס לתשלום הקבוע הוא מדד חודש אפריל 2026.
35. התשלום החודשי ישולם באמצעות המחאה אחת לחודש. ההמחאות תימסרנה לחברה בעבור כל שנת זיכיון מראש, 30 יום לפני תחילת כל שנת זיכיון. ככל שתוארך תקופת הזיכיון על ידי החברה, לא יחול שינוי בסכום התמורה.
36. ההצעה תוצע בספרות ובמילים. במקרה של אי התאמה/סתירה בין ההצעה בספרות לבין ההצעה במילים, תינתן עדיפות לגבוה מביניהם, והחברה תהא רשאית לתקן את הכתוב בהתאם. המציע מוותר על כל טענה ו/או תביעה לעניין זה.
37. כל מציע ידאג לכלול בתמחור התמורה את כל ההוצאות הכרוכות בהפעלת בית הקפה על ידו, ללא יוצא מן הכלל וקיום כל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, לרבות (ומבלי למעט) הוצאות הניקיון, פינוי האשפה, שמירה, אבטחה, כח אדם, עמידה בכל דרישות חוקי העזר העירוניים, רישיון העסק, תחזוקת מבנה השירותים וכיוב'. בנוסף, ומבלי לגרוע, יישא הזכיין בתשלום הארנונה עבור שטח המושכר, כהגדרתו בסעיף 1 לעיל, וכן בתשלומים עבור השימוש שיעשה בגז, מים וחשמל. מובהר, כי הזוכה מתחייב להעביר את מונה המים ומונה החשמל על שמו מיד עם חתימת ההסכם.
38. יוכל להשתתף במכרז רק מי שיקנה את מסמכי המכרז במשרדי החכ"ל.

## המועד, המקום והאופן להגשת ההצעה

39. את ההצעה למכרז יש להגיש **לא יאוחר מיום 28/05/2026 עד שעה 12:00** ולהכניסה לתיבת ההצעות במשרדי החברה, ברחוב העבודה 11 בראש העין (בית יד יצחק, קומה שלישית).
40. על המציע להגיש את הצעתו בעותק אחד של כל המסמכים המופיעים שיודפס על ידו. העותק המודפס יוגש במעטפה המיועדת לכך, ועליה מדבקה/כתב ידם נאמר: "הצעה למכרז מס' 5/26". פרט לכך לא יצוין על גבי המעטפה כל סימן היכר נוסף.
41. המציע יחתום על העותק המודפס וכן על כל המסמכים שיצרף להצעתו בראשי תיבות של חתימתו בראש כל דף, וכן חתימה מלאה במקום המיועד לכך בכל מסמכי המכרז.
42. חתימת מציע שהוא תאגיד משפטי (חברה, שותפות וכו') תהיה חותמת התאגיד בצירוף חתימתם של המורשים לחתום מטעם התאגיד ובשמו והן חייבות להיעשות בפני עו"ד / רו"ח ובצירוף אישורם בדבר סמכויות החתימה בתאגיד זה.
- בנוסף על המציע לצרף לעותק שידפוס (לרבות כל מסמכי התשובות וההבהרות שנשלחו למשתתפים במכרז) כאשר הוא חתום על ידי המציע, את הערבות הבנקאית, ויתר האישורים

והמסמכים כנדרש בתנאי המכרז. על המציע לוודא שעותק המקור וכל המופיע על גבי הזיכרון הנייד של ההצעה שהוגשה על ידו יהיו זהים. בכל מקרה של סתירה בין עותק המקור (המודפס) לבין הזיכרון הנייד, יקבע האמור בעותק המקור (המודפס) לצורך שיכלול הצעתו ובדיקתה לצורך קביעת הזוכה.

#### 43. תוקף ההצעה ותקופת המכרז

כל הצעה שתוגש למכרז זה תהיה בתוקף עד ליום 30.11.2026. לפי דרישת החברה, יאריך המציע את תוקף ההצעה לתקופה נוספת, כפי הנדרש ע"י החברה, לשם בחירת הזוכים במכרז. הוראות סעיף זה יחולו גם על ההצעה וערבות ההצעה שיוארכו כאמור.

#### 44. אישורים ומסמכים שעל המציע לצרף להצעה

על המציע לצרף להצעתו את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

- 44.1. כל מסמכי המכרז מלאים וחתומים בשולי כל דף בחתימה מחייבת של המציע (חתימות +חותמת התאגיד).
- 44.2. מסמך הבהרות, לרבות תיקונים ו/או שינויים ו/או הבהרות שיוספו למסמכי המכרז עד למועד הגשת ההצעה, אם יוספו, חתום בחתימה מחייבת על ידי המציע.
- 44.3. תצלום ת.ז. ובמקרה של תאגיד או שותפות - תדפיס עדכני של רשם החברות. עם זאת, במקרה של חברה ציבורית, יצרף המציע תדפיס עדכני של הבורסה לניירות ערך ו/או הרשות ניירות ערך לגבי האחזקות בחברה. כאמור בסעיף 18.1 לעיל.
- 44.4. אישור מרואה חשבון מוסמך או מפקיד השומה, כי הינו עוסק מורשה ומנהל ספרים כחוק או שהוא פטור מלנהלם ו/או כל אישור אחר הנדרש לפי **חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומי חובת מס) התשל"ו - 1976**. כאמור בסעיף 18.2 לעיל.
- 44.5. אישור בר תוקף ומעודכן של עורך דין, בדבר זיהוי חתימתו של המציע על גבי המסמכים המצורפים להצעתו של המציע. היה המציע תאגיד, גם בדבר פרטי מורשי החתימה של המציע, וכן אישור כי החלטת המציע להגיש הצעתו למכרז נתקבלה כדין ובהתאם למסמכי התאגדות שלו, בצירוף תעודת התאגדות של המציע.
- 44.6. אישור רו"ח בנוגע להיקף ההכנסות השנתיות של המציע, כאמור בסעיף 18.3 לעיל.
- 44.7. תצהיר פירוט הניסיון (מסמך א'-5) והמלצות ומסמכים המעידים על הניסיון הנדרש כאמור בסעיף 18.4.1 לעיל.
- 44.8. אישור רו"ח בנוגע להיקף הפעילות הכספית של המציע בתחום ניהול והפעלת בבית קפה ואישור בדבר הון עצמי חיובי כאמור בסעיף 18.4.2 לעיל.
- 44.9. הצהרה של המציע / מנהלי המציע, בדבר העדר רישום פלילי שלהם, בנוסח מסמך א'-4 למסמכי המכרז, כאמור בסעיף 18.5 לעיל.
- 44.10. תצהיר מאומת על ידי עו"ד בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 כאמור בסעיף 18.6 לעיל.
- 44.11. תצהיר מאומת על ידי עו"ד בדבר העדר צו פירוק כאמור בסעיף 18.7 לעיל.
- 44.12. ערבות בנקאית (ערבות הצעה) בנוסח מסמך א'-1 למסמכי המכרז.

44.13. צילום הקבלה על רכישת מסמכי המכרז.

#### 45. ערבות ההצעה

45.1. המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי שהוצאה לבקשתו בסכום של **75,000 ש"ח** בנוסח המופיע במסמך א'-1 למכרז (להלן: "**ערבות ההצעה**"). **אי המצאתה של ערבות ההצעה תגרור פסילה של ההצעה. כל סטייה מנוסח הערבות הבנקאית עלולה להביא לפסילת ההצעה.**

45.2. ערבות ההצעה תהא צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2026 שפורסם ביום 15.5.2026 (להלן: "**המדד היסודי**") והיא תעמוד בתוקף עד ליום 30.11.2026.

45.3. ערבות ההצעה תשמש להבטחת קיום תנאי המכרז על ידי המציע, לרבות התקשרותו בחוזה עם החברה, הכל בהתאם לתנאי המכרז ומסמכיו. החברה תהא רשאית לחלט את ערבות ההצעה במידה ומציע לא עמד באיזה מהתחייבויותו האמורות, ללא כל התראה, ובין היתר, אם המציע יימנע מלחתום על החוזה בתוך שבעה ימים מהיום שקיבל על כך דרישה בכתב מהחברה.

45.4. בחילוט ערבות ההצעה - כולה או חלקה - על ידי החברה אין כדי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית לחברה במקרה של הפרת איזה מהתחייבויות המציע על פי תנאי המכרז ו/או על פי כל דין.

45.5. לפי דרישת החברה, מתחייב המציע לדאוג להארכת תוקף ערבות ההצעה לתקופה נוספת כפי הנדרש ע"י החברה, לשם בחירת הזוכה במכרז. הוראות סעיף זה יחולו גם על ערבות שתוארך כאמור.

45.6. מציע במכרז שהצעתו נתקבלה יידרש עובר לחתימה על החוזה וכתנאי לכניסתו לתוקף להמיר את ערבות המכרז לערבות ההסכם בנוסח המופיע במסמך א'-2 למכרז, בשיעור **150,000 ש"ח** (להלן: "**ערבות ההסכם**"). ערבות ההסכם תהיה בתוקף לתקופת ההסכם, ועד לתום 90 יום ממועד תום תקופת הזיכיון, או ממועד תום התקופה המוארכת, לפי העניין. אי הפקדה של ערבות ההסכם במועד, דינה כדין הימנעות מלחתום על החוזה.

45.7. למציעים שלא יזכו במכרז, תוחזר ערבות ההצעה בהקדם. בכל מקרה לא תוחזר הערבות לפני קביעת הזוכה במכרז ע"י ועדת המכרזים של החברה וחתימה על החוזה עמו.

#### 46. בחינת ההצעות

46.1. בשלב הראשון תיבדק עמידת ההצעות בדרישות הסף כפי שהוגדרו במכרז. הצעה שלא תעמוד בדרישות הסף - תפסל.

46.2. בשלב השני תבחנה ההצעות שעמדו בדרישות הסף בהתאם למפתח שקלול ההצעות המפורט להלן:

46.2.1. ההצעה הכספית - 60%.

מציע שהציע את סכום דמי זיכיון החודשיים הגבוה ביותר יקבל 60 נק' לציון הסופי. יתר המציעים יקבלו ניקוד עבור ההצעה הכספית שהציעו באופן יחסי להצעה הכספית הגבוהה ביותר.

- 46.2.2. איתנות פיננסית – 20%. מציע שהיקף ההכנסות המצרפי שלו בחמש השנים (2020-2024) לפי אישור רו"ח היה הגבוה ביותר יקבל 20 נק' לציון הסופי. יתר המציעים יקבלו ניקוד בהתאם להיקפי ההכנסות המצרפים שהציגו באופן יחסי.
- 46.2.3. ניסיון המציע - 20%. מובהר, כי בגין ניסיון בהפעלה של יותר מבית קפה אחד (לרבות סניף של בית קפה), מעבר לאלו הניתנו לצורך הוכחת תנאי הסף הקבוע בסעיף 18.4 לעיל, יינתן ניקוד נוסף של 2 נקודות לכל בית קפה נוסף ולא יותר מ- 20 נקודות נוספות.
- 46.3. אי המצאתה של ערבות ההצעה ו/או אי עמידה באיזה מתנאי הסף של המכרז תגרור פסילה של ההצעה. כל סטייה מנוסח ערבות ההצעה כנדרש לעיל עלולה להביא לפסילת ההצעה.
- 46.4. ועדת המכרזים תפסול כל הצעה שהוגשה בתיאום עם מציעים אחרים אם יוכח לכאורה קשר זה.
- 46.5. החכ"ל תהא רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון ו/או לדרוש מכל מציע פרטים, הבהרות וכל הוכחה שתראה לנכון, בדבר כושרו של המציע להפעיל את בית הקפה, חוסנו הכלכלי, איתנותו הפיננסית, מצבו המשפטי, ניסיונו המקצועי המוכח, לרבות היקפו וטיבו, ועמידתו באיזה מתנאי הסף בפרט ומתנאי המכרז בכלל ולהתחשב באיזה מנתונים אלה לרבות אלה העולים מן הבדיקה.
- המציע יהיה חייב לתת לחכ"ל את מלוא המידע להנחת דעתה, לרבות מכתבי המלצה. הסבר או פרטים שהובאו לידיעת החכ"ל יישמרו ככל האפשר בסוד.
- 46.6. החכ"ל תהא רשאית להתחשב בכושרו של המציע, ובניסיון מוקדם שלו עם אחרים. כן תהא החכ"ל רשאית לפסול הצעה של מציע אשר לחכ"ל ו/או לעיריית ראש העין היה ניסיון לא טוב עמו.
- 46.7. בכל מקרה, אין החכ"ל מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.
- 46.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית שלא להתחשב בהצעה שתהיה בלתי סבירה בשל המחיר המוצע בה, או חוסר התייחסותה לתנאי המכרז באופן שלדעת החברה מונע את הערכת ההצעה כנדרש.
- 46.9. בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שנעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות לגביהם בכל דרך שהיא (להלן - "ההסתייגויות") רשאית החכ"ל:
- 46.9.1. לפסול את הצעת המציע למכרז;
- 46.9.2. לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן;
- 46.9.3. לראות בהסתייגויות כאילו מהוות פגם טכני בלבד;
- 46.9.4. לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות ובלבד שבתיקון כאמור אין כדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי בה.
- ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 46.10. במקרה ששתיים או יותר מההצעות הכשורות תקבלנה ניקוד זהה, יוזמנו בעלי ההצעות הנ"ל להגיש הצעה כספית נוספת ואם גם הפעם יהיו ההצעות זהות, תהיה ועדת המכרזים רשאית לאפשר סבבים נוספים של הצעות או לערוך הגרלה בין ההצעות לפי שיקול דעתה. ההגרלה תתבצע בפני נציגי המשתתפים (נציג מורשה בלבד), בנוכחות חברי ועדת

המכרזים, בישיבה שתתכנס במיוחד לשם כך. משתתף יהיה רשאי להודיע בכתב בלבד, כי הוא מוותר על זכותו להשתתף בהגרלה, בין בעצמו ובין באמצעות נציג מטעמו. ההגרלה תהיה על דרך של נטילת מעטפות אטומות ובלתי מזוהות, אשר יונחו על שולחן הישיבות של ועדת המכרזים. בתוך המעטפות יהיו פתקים, בהם ייכתב "זוכה" או "לא זוכה", והן יופקדו במעטפה אחת, בתיבת המכרזים טרם ישיבת ועדת המכרזים בה תתקיים ההגרלה. קביעת סדר בחירת המעטפות יוסכם בין המציעים המשתתפים בהגרלה. בהיעדר הסכמה, ייקבע הסדר על-ידי הטלת מטבע.

#### **ביטול המכרז, שינויים במכרז וזכויות החברה**

47. החברה לא תישא בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו למכרז, ובפרט אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לנזקים ו/או הוצאות שנגרמו עקב אי קבלת ההצעה ו/או צמצום ו/או ביטול המכרז.

#### **הזוכה, התחייבויותיו והצהרותיו**

48. הזוכה במכרז יקבל על כך הודעה בכתב מהחברה (להלן - "הודעת הזכייה").
49. הזוכה לא יהיה רשאי להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את זכייתו לאחרים.
50. הזוכה מתחייב כי תוך 7 ימים ממועד מסירת הודעת הזכייה כאמור, יחתום עם החברה על החוזה בנוסח המצ"ב במסמך ג' וימציא לה את כל האישורים הנדרשים על פי החוזה בהתאם להוראותיו, לרבות אישור חתום ותקף מאת חברת ביטוח בישראל על דבר קיומם של ביטוחי המציע בנוסח המצורף לחוזה (מסמך א'-6) וערבות ההסכם (מסמך א'-2) כמפורט לעיל.
51. לא ימלא הזוכה אחר התחייבויותיו לעיל, כולם או מקצתם, תהא החברה רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את זכייתו במכרז, לחלט את הערבות המצורפת להצעתו וכן למסור את ביצוע המכרז למי שיקבע על ידה, והזוכה יפצה את החברה על כל הפסד שיגרם לה בגין כך.
52. ההצעה מהווה חלק בלתי נפרד מן החוזה.
53. המציע רשאי לציין מראש אילו חלקים בהצעתו עלולים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי שלו. מציע שלא יציין בהצעתו חלקים העלולים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי שלו מסכים לכך כי במקרה שתבקש, תהא החברה רשאית להעביר את הצעתו הזוכה במלואה לעיון מציעים שלא זכו. מובהר, כי אין באמור לגרוע מסמכותה של ועדת המכרזים של החברה ליתן כל החלטה בעניין גילוי חלקים של ההצעה, וזאת לפי שיקול דעתה המלא.
54. מציע שיבקש לצלם את הצעתו של מציע אחר במכרז, יהיה רשאי לעשות כן בעלות של 50 אג"ל לעמוד, וזאת בכפוף לקבלת אישור החברה לכך.

**חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/26**  
**בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין**  
**מסמך א'-1**

**נוסח כתב ערבות להצעה**

לכבוד

החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
רחוב העבודה 11 ראש העין

א.ג.נ.,

**הנדון: ערבות בנקאית**

על-פי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ.ח.צ.ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן - "המציע") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **75,000 ש"ח** (שבעים וחמישה אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם השתתפותו של המציע במכרז שלכם **מס' 5/26 בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין** (להלן - "המכרז") ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י המציע, של כל תנאי המכרז בכלל והחוזה שייחתם, ככל שייחתם, בעקבותיו ביניכם לבין המציע בפרט.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת המציע, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו - ואנו מתחייבים בזאת למלא דרישתכם - תשלום כל הכספים כאמור בפעם אחת, או במספר דרישות שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מאותם הכספים בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה.

בכתב זה "**מדד**" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב זה (להלן - "**המדד החדש**") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש אפריל 2026 שפורסם ביום 15.05.2026 (להלן - "**המדד היסודי**") יהוו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.  
 התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום 30.11.2026 ועד בכלל.  
 כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

דרישה למימוש הערבות שתגיע בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי הערבות ולא תיענה. דרישה למימוש הערבות תופנה לסניף הבנק בכתובת: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_

**חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.**

**חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/26**  
**בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין**  
**מסמך א'-2**

**נוסח ערבות ההסכם**

לכבוד  
 החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
 רחוב העבודה 11  
ראש העין

א.ג.נ.,

על-פי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ.ח.צ. \_\_\_\_\_ (להלן - "המציע") אנו ערבים בזאת כלפיכן לסילוק כל סכום עד לסך של **150,000** ש"ח (מאה וחמשים אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם חוזה שנחתם בין החברה הכלכלית לראש העין בע"מ לבין המציע בעקבות מכרז שלה מס' 5/26 בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין (להלן: "החוזה") ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י המציע של כל תנאי החוזה.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת המציע, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך כל דרישותיכם ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

בכתב זה "מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב זה (להלן - "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש אפריל 2026 שפורסם ביום 15.5.2026 (להלן - "המדד היסודי") יהוו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול. התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל. כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

\_\_\_\_\_ **תאריך:** \_\_\_\_\_ **בנק**

**חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים**

**חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/26**  
**בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין**  
**מסמך א'-3**

**תצהיר בדבר קיום הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976**

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד  
 החברה הכלכלית לראש העין בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון : הצהרה בדבר קיום הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976**

הנני מצהיר בזאת כי אנו ו/או התאגיד אשר אנוכי מייצג ו/או כל בעל זיקה לתאגיד אותו אני מייצג, המשתתף במכרז זה, לא הורשע ו/או הורשעו ביותר משתי עבירות על פי סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 ו/או כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

הנני מצהיר בזאת כי אני בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד והנני מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד.

אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

שם המשתתף _____	שם נותן התצהיר _____
מספר ת.ז.ח.פ. _____	מס. תעודת זהות _____
חתימת המשתתף _____	חתימת נותן התצהיר _____

**אישור עו"ד**

1. אני משמש כעורך הדין של \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן – "המשתתף").
2. הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ הינו בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד המשתתף בהליך הצעות המחיר והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_.
3. הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

חתימה + חותמת עוה"ד

**חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/26**  
**בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין**  
**מסמך א'-4**  
**תצהיר המציע לעניין העדר רישום פלילי**  
**(ימולא על ידי מנהל אצל המציע, כאשר המציע הינו תאגיד)**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני המציע/ה הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ ח.פ.ח.צ. /צ. המציע במכרז שלכם מס' 5/26 בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין (להלן: "המציע").
2. במקרה של מציע שהוא יחיד: הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה פלילית במהלך 7 השנים שקדמו לפרסום המכרז וכי לא תלוי ועומד נגדי כתב אישום בעבירה פלילית. "עבירה פלילית לצורך תצהיר זה משמעה: כל עבירה, כולל עבירות בתחום איכות הסביבה/הנוגעות לאיכות הסביבה ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה).
3. במקרה של מציע שהינו תאגיד: הנני מצהיר כי אני משמש כמנהל הכללי של המציע וכי התאגיד המציע, אני, נושאי המשרה בתאגיד ובעלי השליטה בתאגיד, לא הורשענו בעבירה פלילית במהלך 7 השנים שקדמו לפרסום המכרז וכי לא תלוי ועומד נגד מי מאתנו כתב אישום בעבירה פלילית.
4. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתני, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
 חתימת המצהיר

**אישור**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני בכתובת \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי אישית ו/או שזיהיתיו/ה עפ"י ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת כי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה בפניי.

\_\_\_\_\_  
 עו"ד

\_\_\_\_\_  
 תאריך

**חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/26**

**בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין**  
**מסמך א'-5**

**תצהיר פירוט ניסיונו של המציע**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני המציע/ה הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם חברת \_\_\_\_\_ ח.פ./ח.צ. המציע \_\_\_\_\_ במכרז מס' 5/26 בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין (להלן – "המציע").
2. מפורטים בטבלה להלן הפרטים בדבר ניסיון המציע בניהול והפעלה של בית קפה בשנים 2023-2025
3. הריני מצהירה/ה בזה כי כל הפרטים שמילאתי בטבלה המצ"ב לגבי ניסיון המציע נכונים ומדויקים.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_  
 חתימת המצהיר

**אישור**

הנני מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, במשרדי שברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ שמספרה \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרתי/וה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתם/מה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
 עו"ד ,

תיאור בית העסק שהופעל והפעילות שבוצעה בו	כתובת	היקף המחזור הכספי של הפעלת בית העסק בכל אחת מהשנים 2023-2025	תקופת ההפעלה של בית העסק (מיום עד יום)	שם הבעלים של בית העסק + טלפון	מס'
				שם : טל :	.1
				שם : טל :	.2
				שם : טל :	.3
				שם : טל :	.4
				שם : טל :	.5
				שם : טל :	.6
				שם : טל :	.7

ריכוז הפרטים באשר לניסיונו של המציע

תאריך : \_\_\_\_\_ חתימת המציע : \_\_\_\_\_

חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
מכרז מס' 5/26  
בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין  
מסמך א'-6 – אישור קיום ביטוחים-מצורף כקובץ בנפרד

**חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/26**  
**בדבר הפעלת בית קפה בטיילת נחל רבה בראש העין**

**מסמך ב' - הצעת המציע**

לכבוד  
 החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
רחוב העבודה 11 ראש העין

**טופס ההצעה בעניין מכרז מס' 5/26**

1. בהתאם להודעתכם שהובאה לידיעתי אני/ו הח"מ \_\_\_\_\_ ח.פ./ח.צ./ת.ז. מצהיר/ים בזאת כי לאחר שבחנתי/נו בזהירות והבנתי את כל התנאים למכרז, החוזה, והמסמכים המצורפים למכרז זה, ולאחר שנודעו לי/נו, בעקבות בירורים שערכתי/נו, כל הפרטים הנוגעים להפעלת בית קפה בטיילת נחל רבה בראש העין, כולל ביקור בשטח המושכר, סביבתו ודרכי הגישה אליו ו/או כל דבר אחר הקשור להפעלת הבית קפה כאמור במכרז דנן, ולרבות בדיקה של כל הדרישות והתנאים לצורך קבלת רישיון עסק להפעלת בית קפה, הנני/ו מציע/ים בזאת את הצעתנו להפעלת הבית קפה בהתאם לתנאי המכרז.
2. קראתי/נו והבנתי/נו היטב את כל מסמכי המכרז ותנאיו והגשתי/נו הצעתי/נו זו על סמך בדיקתי/נו את מסמכי המכרז ובירורים שערכתי/נו ואהיה/נהיה מנוע/ים מלהציג כל תביעות ו/או דרישות שתתבססנה על אי ידיעה ו/או אי הבנה של תנאי המכרז ומסמכיו, או כל חלק מהם, ואני/נו מוותר/ים מראש על טענות כאלה. מוצהר ומוסכם בזאת כי אני/ו מקבל/ים על עצמי/נו את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים בחוברת המכרז ללא כל הסתייגות.
3. מוצהר ומוסכם בזאת, כי אני/ו ביססתי/נו את הצעתי/נו זאת על סמך בדיקותיי/נו כאמור בסעיף 1 דלעיל, ועל כן אהיה/נהיה מנוע/ים מלהציג כל תביעות או דרישות שתתבססנה על כל טענות של אי ידיעה וגם/או אי הבנה של תנאי המכרז, או איזה מקרב המסמכים הנ"ל ואני/ו מוותר/ים מראש על כל טענות כאלה.
4. אני/ו מצהיר/ים כי ברשותי/נו המומחיות, הידע, הרישיונות, האישורים, כוח האדם והניסיון הדרושים לשם הפעלת הבית קפה כאמור במכרז, וכי הצעתנו זאת הינה בגדר הסמכויות, הכוחות והמטרות שלנו עפ"י מסמכי היסוד שלנו, וכי הגשתה אושרה על ידי הגופים המוסמכים במציע.
5. אני/ו מצהיר/ים ומאשר/ים כי הפעלת הבית קפה על ידינו תהא אך ורק באמצעות מי שמורשה לכך על פי כל דין, מנוסה ומיומן.
6. אני/ו מצהיר/ים ומאשר/ים, כי התנאים הנדרשים לנו לצורך קבלת רישיון עסק להפעלת הבית קפה ועגלת המזון וכן כל רישיון או היתר אחר הדרושים על פי דין - מוכרים וידועים לי/לנו היטב. ידוע לי/לנו כי הקפדה על כל תנאי רישיון העסק ו/או כל רישיון נדרש אחר וקיומם של רישיון עסק ו/או כל רישיון נדרש אחר תקפים בכל תקופת הזיכיון הינם תנאים יסודיים ומרכזיים במכרז זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם הזיכיון ותביא לביטולו.
7. ידוע לי/לנו כי שטח המושכר יימסר לי/לנו במצבו כפי שהוא במועד חתימת ההסכם ("AS IS").

8. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע תיקונים בשטח המושכר ובמערכות המצויות מתחתיו ובמקרקעין הסמוכים לו, גם בתקופת ההפעלה, ולא תהיה לי/לנו כל טענה ו/או תביעה בנושא זה כלפי החברה ו/או העירייה.
9. ידוע לי/לנו כי בכוונת העירייה ו/או החכ"ל להתיר לפי שיקול דעתן הצבת דוכנים בשטח הטיילת, לרבות בסמוך לשטח המושכר, לרבות דוכנים למכירת דברי אוכל ושתייה וכן יתקיימו בשטח הטיילת, לרבות בסמוך לשטח המושכר, אירועים שונים בהם ימכרו גם דברי אוכל ושתייה, ולא תהיה לי/לנו כל טענה ו/או דרישה כלפי החכ"ל ו/או העירייה בנושא זה.
10. אני/נו מצהירים כי הצעה זאת מוגשת בתום לב וללא כל קנוניה, קשירת קשר או חבירה בחוזה עם כל מציע אחר לאותו מכרז.
11. אם הצעה זאת תתקבל, אני/נו מתחייבים בזאת לחתום על החוזה בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה ולמסור בידיכם כל המסמכים כנדרש במסמכי המכרז.
12. הנני/נו מצהירים כי כל האמור בהצעתנו על נספחיה הינו אמת וכי הנני/נו עומד/ים בתנאי הסף הנדרשים במסמכי המכרז באשר למציעי הצעה למכרז.
13. הצעה זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה עד ליום 30.11.2026 לפי דרישת החברה אאריך/נאריך את תוקף ההצעה והערבות הבנקאית לתקופה נוספת, כפי הנדרש ע"י החברה, לשם בחירת הזוכה במכרז. הוראות סעיף זה יחולו גם על ההצעה והערבות הבנקאית שאאריך/נאריך כאמור.
14. הנני/נו מסכים/מים לכך שהחברה תדרוש ממני/נו, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר כושרי/נו, ניסיוני/נו ורמתנו המקצועית, ו/או בדבר היכולת הכספית שלי/נו, תפנה ללקוחותיי/נו ולכל אדם אחר, לפי בחירתה לקבלת מידע בקשר לכל העניינים האמורים לעיל ולכל מידע אחר עלי/נו שהוא רלוונטי להצעתנו ולמכרז, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
15. **ידוע לנו כי סכום ההצעה המינימאלי שניתן להציע במסגרת מכרז זה עומד על 30,000 ₪ בצירוף מע"מ וכי כל הצעה נמוכה מסכום זה תפסל.** סכומי התמורה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס לתשלום הקבוע הוא מדד חודש אפריל 2026.

16. ידוע לי/נו כי התשלומים החודשיים ישולמו מדי חודש באמצעות המחאות שתימסרנה לחברה מראש בגין כל שנת הפעלה.

<p>הצעתנו לתשלום דמי זיכיון חודשיים הינה _____ ש"ח</p> <p>(במילים: _____) בתוספת מע"מ</p>
---

17. אם לא אמלא/נמלא אחר הצעתי/נו או לא אקיים/נקיים איזה מהתחייבויותיי/נו כאמור, תהיו רשאים, מבלי להזדקק להסכמת/נו או למתן הודעה מוקדמת, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לכם על פי מסמכי המכרז ו/או על פי כל דין, לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי/נו וזאת, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש לנזקים והפסדים העלולים להיגרם לכם עקב כך.

הנני/ו מצרף/פים להצעתי/נו את כל האישורים המפורטים בתנאי המכרז.

\_\_\_\_\_

חתימת המציע/ה

**פרטי המציע/ה:**

שם: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_

מספר רישום: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

**חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ**  
**מכרז מס' 5/26**  
**בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין**  
**מסמך ג'**

**ה ס כ ם**

שנערך ונחתם בראש העין ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2026

**בין:** החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
מרחוב העבודה 11, ראש העין

(להלן: "החברה")

**מצד אחד**

**לבין:**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (להלן: "המפעיל" או "הזכיין")

**מצד שני**

והואיל והחברה הינה תאגיד עירוני בבעלות עיריית ראש העין והיא קיבלה הסמכה מהעירייה להוציא לפועל את פרויקט הפעלת בית קפה בטיילת נחל רבה בראש העין;

והואיל והחברה פרסמה מכרז פומבי מס' 5/26 למתן זיכיון להפעלה של בית קפה בטיילת נחל רבה, שבדרך מנחם בגין בראש העין הידוע כחלק מחלקה 19 בגוש 5491 (להלן – "המכרז"), הכל כמפורט במסמכי המכרז;

והואיל והצעתו של המפעיל הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר ביניהם את אופן ותנאי ההתקשרות ביניהם בקשר לזיכיון להפעלה של בית הקפה;

**לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. פקודת הפרשנות תחול על ההסכם. לצורך פרשנות רואים את ההסכם כחיקוק כמשמעותו בפקודה האמורה.

**3. הגדרות**

בהסכם זה יהיו לביטויים המפורטים להלן המשמעות המפורטת לצידם.

- 3.1 "מכרז" - מכרז מס' 5/26 למתן זיכיון להפעלת בית קפה בטיילת נחל רבה שבדרך מנחם בגין בראש העין.
- 3.2 "העירייה" – עיריית ראש העין.

- 3.3. "המפעיל" או "הזכיון" - הזוכה במכרז 5/26, לרבות נציגיו של המפעיל או הזכיון, יורשיו ומורשיו המוסמכים.
- 3.4. "ההסכם" - הסכם זה לרבות כל מסמכי המכרז (חוברת המכרז והצעת המפעיל) וכן כל הסכמה שתושג בין הצדדים בכתב.
- 3.5. "הזכיון" - זיכיון להפעלה של בית קפה בנכס בימי ושעות ההפעלה בהתאם לכל תנאי הסכם זה ומסמכי המכרז.
- 3.6. "בית קפה" - בית קפה שיופעל בנכס כעסק לממכר פריטי מזון מוכנים, שתייה חמה / קרה וכן כריכים ומנות הדורשות בישול מצומצם כגון: חביתות, פסטה, סלטים, ארוחות בוקר, ארוחות קלות, מרקים וכיוצ"ב, במתכונת שבועית בימי ושעות ההפעלה בלבד.
- 3.7. "הנכס" או "המושכר" או "שטח המושכר" - בית קפה בטיילת נחל רבה שבדרך מנחם בגין (סמוך לחטיבת הביניים יובל) בראש העין הידועים כחלק מחלקה 19 בגוש 5491, כמסומן בתשריט (מסמך ד' למסמכי המכרז) והכולל את השטח העיקרי, השטח המקורה, חצר השירות ומבנה השירותים כהגדרתם להלן.
- 3.8. "השטח העיקרי" - שטח של כ-60.1 מ"ר, המסומן בצבע אדום בתשריט (מסמך ד' למסמכי המכרז).
- 3.9. "חצר השירות" - שטח של כ-10 מ"ר מ"ר, המסומן בצבע סגול בתשריט (מסמך ד' למסמכי המכרז) ומיועד לאחסון כסאות ושולחנות של הזכיון בלבד.
- 3.10. "השטח המקורה" - שטח של כ-72 מ"ר, המסומן בצבע כחול בתשריט (מסמך ד' למסמכי המכרז) המיועד להצבת שולחנות וכסאות על ידי הזכיון.
- 3.11. "מבנה השירותים" או "השירותים הציבוריים" - מבנה השירותים הציבוריים הממוקם בצמוד לנכס, נכלל בשטח העיקרי, מסומן בצבע ירוק בתשריט (מסמך ד' למסמכי המכרז).
- 3.12. "ימי ושעות ההפעלה המותרים" - בימים א' עד ה' בשעות 00:00-24:00, ביום ו' משעה 05:00 ועד חצי שעה לפני כניסת השבת ובמוצאי שבת החל מחצי שעה אחרי יציאת השבת ועד 24:00, ובכפוף לחוק עזר לראש העין (פתיחת בתי עסק וסגירתם), התשע"א - 2010 כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, הכל בתקופת הזכיון.
- 3.13. "ימי ושעות הפעלה מינימאליים" - בימים א' עד ה' משעה 07:00 ועד 22:00, ביום ו' משעה 07:00 ועד לפני כניסת השבת ובמוצאי שבת החל שעה אחרי יציאת השבת ועד 22:00.
- 3.14. "תקופת הזכיון" - תקופת הזכיון תעמוד על שלוש שנים ותחל מהמועד שיקבע בהודעה שתימסר על ידי החכ"ל לזכיון, לאחר החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה לא יאוחר מ-180 יום ממועד חתימת הסכם זה על ידי החברה והזכיון. לחברה שמורה הזכות להאריך את תקופת הזכיון בשנתיים נוספות (שנה אחת בכל פעם) ובלבד שהודיעה בכתב לזכיון על רצונה להאריך את תקופת הזכיון לפחות 90 יום מראש.
- 3.15. "הפעלת בית קפה" - ניהול, תחזוקה, ניקיון, שמירה, פיקוח וכל פעולה אחרת הקשורה לתפעולו השוטף של הבית קפה והנכס.
- 3.16. "המנהל" - מנהל החברה, או כל אדם אחר שמונה על ידו בכתב לצורך ההסכם או כל חלק ממנו.
- 3.17. "הפרשי הצמדה" או "הצמדה למדד" או "המדד" - משמעותם הצמדה ל"מדד המחירים לצרכן" של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של מדינת ישראל כפי שהוא מתפרסם בכל חודש בחודשו. בהעדר מדד כאמור, כל מדד אחר אשר יבוא במקומו.
- 3.18. "עגלת מזון" - דוכן בעל גלגלים שניתן להזיזו ממקום למקום, בשטח שאינו עולה על 18 מ"ר בו ימכרו לכל היותר פריטי מזון ומנות כמפורט בהגדרת בית הקפה לעיל.

#### 4. ההתקשרות

- 4.1. החברה מקנה למפעיל זיכיון להפעלת בית הקפה ועגלת מזון בתקופת הזכיון, ובהתאם לכל תנאי הסכם זה.

- 4.2. למען הסר ספק הצדדים חוזרים וקובעים במפורש, כי אין בהסכם זה כדי להקנות למפעיל זכויות כלשהן בנכס מעבר לקבוע במפורש בהסכם.
- 4.3. הצדדים מצהירים בזה כי מעמדו של המפעיל הוא של קבלן נותן שירות וכי אין כל יחסי עובד ומעביד בינו לבין החברה. כן הוא הדבר ביחס לכל העובדים המועסקים על ידי המפעיל.
- 4.4. שטח הבית קפה יימסר למפעיל במצבו כפי שהוא במועד חתימת ההסכם ("AS IS"). המפעיל מאשר כי מצב הנכס לרבות המערכות שבו וכל המצוי בו הוא תקין וראוי לשימוש לשביעות רצונו המלאה.
- 4.5. מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע תיקונים בשטח בית הקפה, גם בתקופת הזיכיון, ולמפעיל לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה כלפי החברה ו/או עיריית ראש העין.

## 5. הפעלת בית הקפה

- 5.1. המפעיל יהא רשאי להפעיל את הבית קפה לשם מכירת פריטי מזון מוכנים, שתייה חמה / קרה וכן כריכים ומנות הדורשות בישול מצומצם כגון: חביתות, פסטה, סלטים, ארוחות בוקר, ארוחות קלות, מרקים וכיוצ"ב או כל סחורה אחרת שתוסכם עם החברה בכתב, בכפוף לתנאי רישיון העסק. יובהר כי חל איסור למכור בבית קפה מוצרי בשר.
- סיכום זה שיחתם על ידי הצדדים יהווה נספח של הסכם זה אף אם לא צורף אליו.
- 5.2. המפעיל רשאי להפעיל את בית הקפה בימי ושעות ההפעלה המותרים בלבד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל המפעיל מתחייב להפעיל את הבית קפה לכל הפחות בימי ושעות ההפעלה המינימאליים, למעט בנסיבות שאינן בשליטתו, ולא יהא רשאי להימנע מההפעלה ללא סיבה מוצדקת. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם.
- 5.3. על אף האמור לעיל בנוגע למועדי הפעלת בית הקפה, יהא המפעיל חייב להימנע מהפעלת הבית קפה בימים הנופלים על ימי חג שהם ימי שבתון על פי חוק / חגים לאומיים שהם שבתון על פי חוק.
- 5.4. החברה תהיה רשאית לשנות את היקף הפעילות בבית הקפה במהלך תקופת הזיכיון בהתאם להחלטתה ו/או החלטות עיריית ראש העין ומחלקת רישוי עסקים ולמפעיל לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי החברה בנושא זה.
- 5.5. המפעיל לא יהיה רשאי לבצע פעילות אחרת כלשהי בשטח בית הקפה, לרבות קיום אירועים, פרט להפעלת בית הקפה בימי ושעות ההפעלה בהתאם לאמור במכרז זה, אלא אם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב לפעילות כאמור ובכפוף לכל דין.
- 5.6. המפעיל יפעיל את בית הקפה בהתאם להוראות כל דין החל על עסק מסוג זה לרבות דיני הגנת הצרכן. מבלי לגרוע מהאמור המפעיל מתחייב להציג במקום בולט בבית הקפה את רשימת המוצרים הנמכרים בבית קפה ואת מחירם הקבוע.
- 5.7. על המפעיל לקבל תעודת כשרות להפעלת בית הקפה, לכל הפחות מהמועצה הדתית בראש העין. המפעיל יציג במקום בולט את תעודת הכשרות. מובהר כי קיום תעודת כשרות בתוקף להפעלת הבית קפה היא תנאי בסיסי להפעלתו.
- 5.8. המפעיל יהיה רשאי להציב כיסאות ושולחנות, על חשבוננו, אך ורק מתחת לשטח המקורה. למפעיל תהא אפשרות לסגור את השטח המקורה בתקופת החורף ב"סגירת חורף", על חשבוננו, בתיאום מראש עם החברה, ובכפוף לכל תנאי הרישיון ולאחר קבלת היתר מהוועדה לת"ב ועפ"י כל דין.
- 5.9. למען הסר ספק, יובהר, כי הריהוט ו/או הציוד יסופקו על ידי ועל חשבון המפעיל בלבד, בתיאום מראש עם החברה. עם תום תקופת ההתקשרות, יפנה המפעיל משטח המושכר כל ריהוט ו/או ציוד השייך לו.
- 5.10. למפעיל ולעובדי המפעיל, או למי מטעמו אין הרשאה כל שהיא לשהות בנכס מחוץ לימי ושעות הפעלת הבית קפה המותרים כאמור בהסכם זה, וזאת בלא הרשאה מפורשת מראש ובכתב של המנהל.

- 5.11. המפעיל מצהיר בזאת כי בחן ובדק את המושכר, דרישות החברה ומאפייני בית הקפה, וכי יש לו את הכישורים והיכולת להקים את הבית קפה ולהפעילו. המפעיל מצהיר כי לא יעלה כל טענה כנגד החברה, ויהא מושתק מלהעלות כל טענה בעתיד בקשר לאי יכולת ו/או מניעות ו/או עיכוב בהקמת הבית קפה ו/או בהפעלתו.
- 5.12. המפעיל יהיה רשאי להתקשר עם ספקים אשר יספקו למפעיל מוצרים אותם ימכור בבית הקפה. ההתקשרות בין המפעיל לבין הספקים תהא באחריות המפעיל, ובהתאם לסייגים ולמגבלות כאמור בהסכם זה, ולחברה לא תהא אחריות בקשר לכך.
- 5.13. המפעיל יהיה רשאי להתקשר עם עובדים אשר יועסקו בבית הקפה. ההתקשרות בין המפעיל לבין העובדים תהא באחריות המפעיל, ובהתאם לסייגים ולמגבלות כאמור בהסכם זה, ולחברה לא תהא אחריות בקשר לכך.
- 5.14. החברה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, וללא מתן נימוק כל שהוא, להורות למפעיל לסלק מן הנכס כל אדם מטעם המפעיל, והמפעיל יהא חייב לעשות כן. במידה וההוראה דחופה, יהא על המפעיל לסלק את אותו אדם, באופן מיידי.
- 5.15. החברה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, וללא מתן נימוק כל שהוא, להורות למפעיל לחדול מלהתקשר עם ספק כלשהו ולמכור את מוצריו ו/או מלהעסיק עובד כלשהו, והמפעיל יהא חייב לעשות כן. במידה וההוראה דחופה, יהא על המפעיל לחדול מלהתקשר עם הספק ולמכור את מוצריו ו/או מלהעסיק את העובד, באופן מיידי. המפעיל יידע את הספקים והעובדים עמם יתקשר, עובר להתקשרות בינם, על אפשרות החברה להורות כאמור, בהתאם לאמור בסעיף זה.
- 5.16. החברה ו/או עיריית ראש העין ו/או תאגיד עירוני אחר רשאים להציב דוכנים/קיוסקים/בתי קפה/ עגלת מזון/ ו/או כל צורת עסק למכירת דברי אוכל ושתייה ברחבי טיילת נחל רבה לרבות בסמוך לבית הקפה, וכן לקיים בשטח שסמוך לבית קפה אירועים שונים בהם ימכרו גם דברי אוכל ושתייה, ולמפעיל לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או עיריית ראש העין בנושא זה.
- 5.17. בנוסף, יהיה רשאי המפעיל להציב עגלת מזון ניידת לאורך טיילת נחל רבה במיקום, במועדים ובשעות הפעלה שיאשרו מראש ובכתב על ידי החברה ובחתימת מנכ"ל החברה. מובהר כי החברה אינה מתחייבת להעמיד תשתית כלשהי לצורך הפעלת עגלת המזון וכי על הזכין לדאוג בעצמו ועל חשבונו לכל הדרוש להפעלת העגלה בהתאם לתנאי הרישיונות והדין. עוד מובהר כי החברה רשאית לבטל את ההיתר להצבת עגלת המזון, בהתראה של 7 ימים מראש והמפעיל מתחייב לפנות את העגלה ולהשאיר את שטח הטיילת בה הוצבה העגלה וסביבתה פנום ונקי כפי שקיבל. התמורה בגין הצבת העגלה תהיה בסך של 4,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק לחודש עם מתן ההיתר להצבת העגלה.

## 6. קבלת היתרים

- 6.1. המפעיל ידאג לקבל את כל ההיתרים הדרושים עפ"י החוק להפעלת וניהול בית הקפה במושכר ולהפעלת עגלת המזון, לרבות רישיון עסק וכל ההיתרים הדרושים עפ"י חוק לצורך מכירת מזון ומשקאות כמפורט בהסכם זה.
- 6.2. המפעיל ידאג לקיים אחר הוראות כל דין ביחס למכירת מזון ומשקאות כמפורט בהסכם זה ובמסמכי המכרז ויישא בעלות כל קנס אשר יינתן לו באם יקבע על ידי הרשויות המתאימות כי הפר הוראה שכזו.
- 6.3. למען הסר ספק, יובהר, כי האחריות הבלעדית לקבלת רישיון עסק כדין להפעלת הבית קפה ועגלת המזון לרבות הצבת שילוט בשטח המושכר ו/או קבלת כל אישור ו/או רישיון אחר הנדרש על פי דין (לרבות ממשרד הבריאות) חלה על המפעיל ועליו לעמוד, על חשבונו, בכל תנאי הרישיון בכל תקופת הזכיון. המפעיל מצהיר כי בדק את דרישות הדין והתנאים לצורך הוצאת רישיון והוא מוותר על כל דרישה ו/או טענה בנוגע לתנאים לקבלת רישיון העסק ו/או לעלויות הנובעות מהם. ככל שיחול שינוי בדרישות הדין בכל הנוגע להפעלת בית הקפה ועגלת המזון, לאחר הגשת ההצעה, מתחייב המציע לעמוד בכל הדרישות החדשות ולא תהיה למציע כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך.

- המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהחברה לא תישא באחריות כלשהי לקבלת היתרים או רישיונות כלשהם שידרשו לצורך ניהול והפעלת בית הקפה.
- 6.4 מובהר כי בית הקפה ממוקם בטיילת שנועדה לרווחת הציבור ולפיכך, נדרשת הקפדה יתרה על כל תנאי רישיון העסק ובמיוחד בכל הנוגע לשמירה על ניקיון שטח הבית קפה וסביבתו בימי ושעות ההפעלה ובכל ימות השבוע, צמצום הרעש בעת הפעלת הבית קפה וההכנות לפתיחתו והקפדה על שעות הפעילות המותרות. **יודגש כי הקפדה על כל תנאי רישיון העסק וקיומו של רישיון עסק ותעודת כשרות תקפות בכל תקופת הזיכיון הינם תנאים יסודיים ומרכזיים במכרז זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם הזיכיון ותביא לביטולו.**
- 6.5 המפעיל מתחייב שלא להפעיל את בית הקפה ועגלת המזון, אלא לאחר שיקבל את כל ההיתרים לכך עפ"י כל דין.
- 6.6 לא השיג המפעיל רישיון ו/או היתר כאמור, או שבוטל, הושעה או הותנה רישיון ו/או היתר זה, לא יהא בכך כדי לפטור את המפעיל ממילוי כל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, לרבות תשלום מלוא דמי הזיכיון. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה כאמור של אי השגת רישיון ו/או היתר, המגבילים ו/או מונעים את הפעלת בית הקפה, וזאת מכל סיבה שהיא (לרבות מסיבה הקשורה בקבלת רישיון עסק), לא יהיה זכאי המפעיל לדרוש ו/או לתבוע מהחברה פיצוי כלשהו והוא מוותר בזאת מראש ויתור מוחלט על זכותו לתבוע השבה של השקעותיו והוצאותיו מכל סוג הקשורות לפעילותו בבית הקפה.
- 6.7 כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 7. אחזקה

- 7.1 חובותיו של המפעיל על פי הסכם זה, כוללות אחזקה שוטפת של שטח בית הקפה, לרבות שמירתו, ניקיונו, תחזוק המבנה ומערכותיו, הריהוט ו/או הציוד להפעלת הבית קפה ברמה הגבוהה ביותר וזאת במשך כל תקופת הזיכיון עניין אחזקת בית הקפה, הינו עניין מהותי ויסודי בהסכם זה, והמפעיל מתחייב להקפיד הקפדה יתרה בעניין זה.
- 7.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הזכיון יהיה אחראי גם לתחזוקה, ניקיון ושמירה של מבנה השירותים הממוקם בצמוד למושכר. הזכיון יהיה אחראי לכך שמבנה השירותים יהיה פתוח לקהל הרחב (לרבות באי בית הקפה) בכל ימי ושעות ההפעלה ולסגירת מבנה השירותים בתום שעות הפעילות. מובהר כי הזכיון יהיה רשאי להחזיק את מפתחות השירותים אצלו ובלבד שיאפשר לכל דורש להיכנס למבנה השירותים בכל ימי ושעות ההפעלה.
- 7.3 כמו כן, הזכיון יציב בשטח בית הקפה, על חשבונו ובאחריותו, מתקנים לאיסוף אשפה, מתקני הפרדת אשפה ומחזור, בהתאם להנחיות תברואן העירייה.
- 7.4 המפעיל יהיה אחראי לתיקון כל פגם או קלקול שיתגלו במבנה ומערכותיו ומתקני בית הקפה, לרבות במבנה השירותים, במשך תקופת ההסכם, מייד עם גילוי הפגם או הקלקול, על חשבונו של המפעיל.
- 7.5 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, המפעיל יהיה אחראי לכל נזק שייגרם על ידו או על ידי עובדיו או מי שפועל מטעמו לבית הקפה, לרכוש החברה ולכל אדם ובלבד שהנזק אירע תוך כדי הפעלת הבית קפה או בקשר אליו, בין באופן בלעדי ובין ביחד עם גורמים נוספים.
- 7.6 אם המפעיל לא יתקן נזק או קלקול שחובת תיקונו חלה עליו עפ"י הסכם זה, בתום שבוע מיום שנדרש לתקנו, תהיה הרשות בידי החברה לבצע את התיקון האמור, במקום המפעיל, והמפעיל מתחייב בזה להחזיר לחברה את הסכום שהוציאה לתיקון כל הנזק ו/או הקלקול כאמור ובתוספת 15%, בתוך שבוע ימים מיום שנדרש לעשות כן.
- 7.7 החברה רשאית בכל עת לבדוק את מצב בית הקפה והציוד ואת האופן בו המפעיל עומד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה, ועל המפעיל לאפשר לה לעשות זאת.

7.8. חובתו של המפעיל על פי סעיף זה היא מוחלטת ותעמוד גם אם החברה ו/או העירייה תחויבנה בתשלום לניזוק בגין היות מי מהן מחזיק או בעל מקרקעין. במקרה כזה יפצה המפעיל את החברה ו/או את העירייה באופן מלא על כל תשלום שהיא תחויב בו כאמור.

## 8. ביטחון

8.1. המפעיל יהא אחראי, על חשבונו, לביטחון ציבור המשתמשים בבית הקפה, ויקיים בו סדרי בטחון בהתאם לסדרי הביטחון ודרישות שיקבעו, מעת לעת, על ידי החברה ו/או העירייה ו/או משטרת ישראל.

8.2. המפעיל יתרגל את אנשיו אחת לחודשיים בהפעלת נוהלי הביטחון והבטיחות והפעלת אמצעי הכיבוי. במידת הצורך ואם יורה לו על כך המנהל, יעסיק המפעיל יועץ בטיחות ו/או כל יועץ אחר.

8.3. למען הסר ספק מובהר כי המפעיל יהיה אחראי לאכיפת הסדר בשטח בית הקפה, באמצעות מאבטחים מטעמו (לרבות מניעת מפגעים ופתרון מחלוקות הנוגעות למבקרים) ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

8.4. המפעיל יפעיל את הבית קפה כקבלן עצמאי ועובדי המפעיל יהיו עובדיו בלבד ללא קשרים של יחסי עובד מעביד עם החברה.

8.5. החברה תהא רשאית לדרוש, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, הפסקת העסקתו של כל עובד מעובדי המפעיל. המפעיל מתחייב על הפסקת עבודת העובד, באופן מיידי, מיד עם דרישת החברה. ס"ק זה הינו מעיקרי ההסכם.

8.6. עובדי המפעיל אשר יועסקו בתחומי הבית קפה יהיו בעלי הופעה אחידה ונאותה והתנהגות נאותה.

## 9. ניקיון

9.1. המפעיל ידאג, באמצעות עובדים מטעמו, לניקיון כל שטחי בית הקפה, לרבות השירותים הציבוריים ולרבות השטח שמסביב למושכר לפני, במהלך ובסיום כל יום פעילות בבית קפה וידאג לקיים הוראות כל דין בנוגע לענייני ניקיון ותברואה.

9.2. המפעיל יבצע את ניקיון שטח בית הקפה, לרבות ניקיון השירותים הציבוריים וריכוז הפסולת במתקני האשפה, הפרדת האשפה והמחזור במשך כל זמן פעילות בית הקפה. כל חריגה מהאמור לעיל, תהיה כפופה לתנאי רישיון העסק ולהוראות כל דין וכל העלויות הנובעות מכך יחולו על המפעיל.

9.3. היה וניקיון הבית קפה לא יהא לשביעות רצון החברה, תחול על המפעיל החובה לשלוח צוות אשר יסיים את ניקיון בית הקפה, שאחרת תהא החברה רשאית לנקות את הבית קפה בעצמה ולחייב את המפעיל בעלות הניקיון.

9.4. באחריות המפעיל גם ביצוע ניקיון מוחלט של סביבת הבית קפה לרבות הסרת עשבייה, איסוף ידני של ניירות, שקיות וכל לכלוך מפוזר בשטח הבית קפה ובסביבתו.

9.5. מובהר למפעיל, כי ההקפדה על שמירת הניקיון בשטח הבית קפה בהתאם לכל דרישות המכרז ורישיון העסק הינה דרישה מהותית, וכל סטייה ממנה תחשב להפרה יסודית של ההסכם שבין הצדדים.

## 10. מניעת מטרדים

- 10.1. המפעיל מתחייב, כי יישמרו בנכס וסביבתו הקרובה הניקיון, השקט והסדר ומתחייב שלא לגרום כל נזק או מטרד לדיירים והשכנים בסביבת הנכס או לציבור המשתמשים בטיילת.
- 10.2. המפעיל מתחייב לא להחזיק כל חומרים, כלים, ציוד, תוצרת, מלאי וכל מיטלטלין אחרים שהם (להלן ביחד ולחוד: "המיטלטלין") מחוץ לשטח הבית קפה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. בכל מקרה שיימצאו מיטלטלין כלשהם של המפעיל מחוץ לשטח הבית קפה מבלי שנתקבלה הסכמת החברה לכך, תהא החברה רשאית לסלקם מן המקום, על חשבון המפעיל, ולא תהיה לחברה כל אחריות בקשר להם.
- 10.3. אין להשתמש בכל מקום מחוץ לנכס אלא למטרת גישה לנכס בדרך ובאופן שהחברה תקבע מעת לעת.
- 10.4. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 11. העברת זכויות

- 11.1. אין המפעיל רשאי להסב לאחר את ההסכם, או כל חלק ממנו וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות לפי ההסכם אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.
- 11.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המפעיל מתחייב:
- 11.2.1. לא להעביר לאחרים את זכותו בהתאם להסכם זה בנכס, או כל חלק ממנו, בתמורה או שלא בתמורה, אלא בהסכמה מראש ובכתב של החברה. מובהר, כי לחברה שיקול הדעת הבלעדי בנושא.
- 11.2.2. לא לשתף מישהו אחר באחזקת הנכס או בשימוש בו, או בהפקת כל הנאה ממנו.
- 11.2.3. לא להעניק למישהו זכות כלשהי בנכס, לרבות לא כבר רשות, בין בתמורה או ללא תמורה.
- 11.2.4. יובהר, כי דין העברה או מכר של מניות המפעיל (אם המפעיל הינו תאגיד), או כל שינוי במעמדו המשפטי של המפעיל כדין העברת זכות במושכר לאחר בניגוד לקבוע בהסכם זה.
- 11.2.5. על אף האמור לעיל, המפעיל יהיה רשאי להעביר את זכויות הפעלת בית הקפה לזכיון צד ג' ובלבד שקיבל את אישור החברה לכך מראש ובכתב. לחברה שיקול דעת בלעדי במתן ההסכמה כאמור ולמפעיל לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה כלפי החברה. למען הסר ספק מובהר כי גם אם תינתן הסכמה כאמור, האחריות לקיום כל התחייבויות המפעיל כלפי החברה על פי הסכם זה ועל פי כל מסמכי המכרז, ללא יוצא מן הכלל, תהיה מוטלת על המפעיל בלבד.
- 11.2.6. כל האמור בסעיף זה הינו תנאי עיקרי להסכם והפרת ההתחייבויות לפי סעיף זה כולן, או כל חלק מהן, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 11.3. החברה רשאית להעביר זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לכל אדם או תאגיד ללא צורך בהסכמת המפעיל, ובלבד שלא יפגעו זכויותיו של המפעיל על פי הסכם זה.

## 12. אחריות וביטוח

- 12.1. להבטחת אחריותו של המפעיל כאמור לעיל ועל פי כל דין ומבלי לגרוע מהתחייבותו וחובותיו, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההסכם או פעילות הקשורה עם התחייבותו לפי ההסכם, הכל לפי התקופה הארוכה, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו לפי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בטופס אישור על קיום ביטוחים נספח א'-6 למסמכי המכרז (להלן: "אישור קיום ביטוחים").

12.2. המפעיל אף יאריך ו/או יחדש מדי תום תקופת ביטוח את אישור הביטוחים, לפחות 14 יום לפני פקיעת תוקפו. תניה זו הינה תניה יסודית בהסכם.

12.3. ביטוחי המפעיל יכללו למצער את הביטוחים הבאים, הכל בהתאם לתקרות האחריות, לכיסויים ההרחבות וביטול הסייגים באישור קיום הביטוחים:

12.3.1. **ביטוחי רכוש** - לאורך כל תקופת ההתקשרות וכל עוד קיימת חבות לפי דין בהתאם לתנאי ההסכם, יערוך המזמין, לכל הפחות ביטוח רכוש המבטח את רכושו ו/או ציודו ו/או את התכולה במושכר, במלוא ערכי כינונם כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח אש-מורחב וכן ביטוח אובדן תוצאתי עקב נזק לרכוש כאמור לעיל לתקופת שיפוי שלא תפחת מ- 12 חודשים, בתנאי ביטוח שאינם נופלים מנוסח "ביט" במהדורתו העדכנית על כל ההרחבות המקובלות. הביטוח יכלול הרחבה לקלקול מזון, לרבות בקירור ו/או בהעברה. כמו כן, יכלול הביטוח הרחבה לנזקי חשמל ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים.

בביטוח האמור ייכלל סעיף ויתור על זכות תחלוף לטובת המזמין ו/או עובדיו, מנהליו ו/או מי מטעמם של אלה, אולם הוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. כמו כן, במסגרת ביטוחי המפעיל, יוענק פטור מפורש הפוטר את המזמין והבאים מטעמו מאחריות לנזק שבגיננו הוא זכאי לשיפוי על פי הביטוח שהתחייב לערוך כמפורט לעיל (או שהיה הוא ו/או קבלני משנה ו/או ספקי משנה מטעמו זכאים לשיפוי עבורו, אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או הפרת תנאי הפוליסה ו/או ביטוח חסר) אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

12.3.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** - המבטח את אחריותו של המפעיל על פי דין ו/או ההסכם, בקשר עם ביצוע העבודות נשוא ההסכם.

בנוסף לאמור לעיל, רכוש המזמין ייחשב צד ג' אלא במידה ששופה בביטוח הרכוש. הביטוח מורחב לכסות את המזמין כמבוטח נוסף, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחיד המבוטח בנפרד. ביטוח זה יוכפף לביטול סייגי אחריות מקצועית ו/או חבות מוצר לגוף ו/או רכוש, ככל שהקוד הרלוונטי מופיע באישור קיום הביטוחים.

12.3.3. **ביטוח חבות מעבידים** - בגין אחריותו של המפעיל על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) לרבות חבותו החוקית של המעסיק בגין מוות, פגיעה גופנית או מחלה לכל אדם המועסק על-ידו במידה שנכללו בגבול אחריות כנקוב באישור וכן בגין אחריותו של המפעיל על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידו ו/או מטעמו, במישרין ו/או בעקיפין, בביצוע העבודות בקשר עם הסכם זה. בכל המקרים הנ"ל, הביטוח ישפה את המזמין היה שנטען לעניין מקרה ביטוח כלשהו כי המזמין נושא בחובת מעביד כלשהי.

12.4. בכל ביטוחי המפעיל לפי אישור קיום הביטוחים ייכללו בין היתר ההרחבות: המזמין ומי מטעמו כמבוטח נוסף; תבוטל, ללא הדדיות, זכות השיבוב ו/או התביעה של המבטחים כנגד המזמין וכל מי מטעמו ולמעט למי שהזיק מתוך כוונת זדון; ביטוחי חבויות יוכפפו לסעיף אחריות צולבת וכן לביטול סייגי רשלנות רבתי; יחול סעיף התרעת ביטול ביטוח, מכל סיבה, של 60 יום מראש בדואר רשום או שליחים להנהלת המזמין.

12.5. למען הסר ספק, על המפעיל נאסר להתחיל במתן השירות טרם המצאת אישור קיום הביטוח. מסירת האישור חתום על-ידי מבטחי המפעיל למזמין במועדים הינה תנאי עיקרי בהסכם זה אשר הפרתו מזכה את המזמין בתרופות בגין הפרת ההסכם. המפעיל ישוב וימציא אישור ביטוח מיד עם תום תקופת הביטוח, במשך כל זמן חלותו של ההסכם זה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמזמין.

12.6. מוצהר ומוסכם בזה כי עריכת אישור הביטוח לרבות זכות הבדיקה והביקורת ע"י המזמין ו/או מי מטעמו אינן מטילות על המזמין ו/או מי מטעמו כל חובה ו/או אחריות שהיא ביחס לאישור הביטוח כאמור, הפוליסות, טיבם, היקפם, התאמתם לנשוא הביטוח, תוקפם או העדרם, ואין בהם בכדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המפעיל על פי ההסכם זה ו/או על פי כל דין.

12.7. המפעיל לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן ישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח והוא מתחייב למלא בקפדנות אחר כל תנאי פוליסות הביטוח שלו, ולשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם.

12.8. המפעיל לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילו לא מעשה או מחדל של המפעיל ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים ו/או ספקים ו/או מבצעי עבודות, קבלני ו/או ספקי משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי המפעיל יהיה אחראי לנזקים שנגרמו על ידי קבלני ו/או ספקי משנה כני"ל ולנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

12.9. המפעיל מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח ולדרישת המזמין לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.

12.10. הפר המפעיל את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המזמין, לרבות כל הוראה מהוראות סקר מיגונים, יהיה המפעיל אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המזמין על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

12.11. ביטוח כלי רכב- המפעיל יערוך ביטוח כל כלי רכב המשמש במישרון או בעקיפין לביצוע העבודות ו/או מתן השירותים ולכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש הכולל כיסוי לנזקי גוף אשר אינם מכוסים בביטוח חובה בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪.

12.12. המפעיל אחראי כלפי החברה ו/או העירייה, וכלפי צד שלישי, לכל נזק מכל מין וסוג שייגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לעובדים או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו של המפעיל, וכן למבקרים בנכס או בסביבתו המיידית, או בכל דרך שהיא בתוך הנכס ו/או בגישה אליו ו/או קשורה בנכס, לרבות ציוד המפעיל ו/או הספקים שיוצב בנכס או במתקנים וגם/או כל פעולה או מחדל שיתרחשו בנכס ו/או בסביבתו וגם/או בהתנהגות המפעיל ומי מטעמו וכל הנמצאים בתחום הנכס או בסביבתו המיידית ברשות המפעיל, וכל זאת בשים לב במיוחד למטרת ההתקשרות על כל המשתמע מכך. למען הסר ספק, מוסכם, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להקנות זכות כלשהי לאדם או גוף כלשהו בנכס.

12.13. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.12 לעיל, מתחייב המפעיל לנקוט בכל הצעדים לביטול כל דרישה וגם/או תביעה שתוגש נגד החברה ו/או העירייה על כל נזק לו אחראי המפעיל כאמור בסעיף 12.12 לעיל, ולשפות את החברה על כל סכום שהחברה ו/או העירייה שילמה עקב דרישה וגם/או תביעה כאמור, וזאת מיד לאחר קבלת דרישת החברה ו/או העירייה לקבלת תשלום בגין חיוב שניתן כאמור.

12.14. האמור בסעיף זה, על סעיפיו הקטנים, מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

### 13. כוח אדם

13.1. המפעיל יהיה רשאי להתקשר עם עובדים אשר יועסקו בבית הקפה ו/או בעגלת המזון. ההתקשרות בין המפעיל לבין העובדים תהא באחריות המפעיל, ובהתאם לסייגים ולמגבלות כאמור בהסכם זה, ולחברה לא תהא אחריות בקשר לכך.

13.2. המפעיל מתחייב לקיים במהלך כל תקופת הזיכיון, לגבי העובדים שיועסקו על ידו (בין באופן קבוע, זמני, ארעי, ממלא מקום או מחליף) לצורך ניהול, תחזוקה והפעלה של בית הקפה ו/או עגלת המזון, אחר האמור בחוקי העבודה. כן המפעיל מתחייב כדלקמן:

13.2.1. החברה תהיה זכאית בכל עת לקבל תלושי שכר ופרטים אחרים בדבר תנאי העבודה בהם מועסקים עובדים אצל מפעיל הבית קפה וזאת כדי לוודא את ביצועו של סעיף זה.

13.2.2. המפעיל מתחייב להעסיק עובדים בעלי אזרחות ישראלית בלבד.

- 13.2.3. המפעיל מתחייב להמציא לחברה את רשימת העובדים שיועסקו על-ידו בהפעלת הבית קפה לפחות 10 ימים לפני תחילת העסקתם בבית הקפה.
- 13.3. החברה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, וללא מתן נימוק כל שהוא, להורות למפעיל לחדול מלהעסיק עובד כלשהו, והמפעיל יהא חייב לעשות כן. במידה וההוראה דחופה, יהא על המפעיל לחדול מלהעסיק את העובד, באופן מיידי. המפעיל יידע את העובדים עמם יתקשר, עובר להתקשרות בינם, על אפשרות החברה להורות כאמור, בהתאם לאמור בסעיף זה.
- 13.4. מפעיל בית הקפה יציית להוראות החברה כפי שיינתנו מפעם לפעם בכל עניין הקשור לביצוע חוזה זה.
- 13.5. החברה לא תהיה חייבת לפצות את המפעיל בדרך כלשהי בגין הפסדים או נזקים העלולים להיגרם לו בשל הדרישה להרחקת עובד על פי האמור בסעיף 13 זה.

#### 14. תקופת הזיכיון

- 14.1. מבלי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה בהסכם זה להלן, מוסכם, כי הסכם זה יהא לתקופה של שלוש שנים החל ממועד חתימת הסכם זה על ידי החברה והמפעיל (להלן – "תקופת הזיכיון").
- 14.2. לחברה בלבד, תהיה שמורה האופציה להאריך את תקופתו של ההסכם, בשתי תקופות נוספות של 12 חודשים, כל אחת, וזאת, בהודעה מראש ובכתב, שתשלח למפעיל 90 ימים לפני תום כל תקופה חוזית או תקופת אופציה (להלן – "התקופה המוארכת").
- 14.3. האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו, או הפרת כל חלק ממנו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

#### 15. התמורה

- 15.1. בגין הזיכיון להפעלת בית הקפה בתקופת הזיכיון (לרבות בתקופת האופציה, ככל שיוארך ההסכם מעבר לשלוש שנים), המפעיל ישלם לחברה תשלומים חודשיים קבועים בסך של \_\_\_\_\_ ₪ לחודש לא כולל מע"מ (להלן: "דמי הזיכיון"). לדמי הזיכיון יתווסף מע"מ כדין כנגד חשבונית מס כדין.
- 15.2. דמי הזיכיון יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס לתשלום הקבוע הוא מדד חודש אפריל 2026.
- 15.3. התשלום החודשי הקבוע ישולם מדי שנה מראש ב- 12 תשלומים שווים ל-1 בכל חודש, באמצעות המחאות שתימסרנה מראש לחברה לפני תחילתה של כל שנת הפעלה. התשלום בגין השנה הראשונה ישולם עם החתימה על ההסכם והתשלומים הבאים ישולמו 30 יום לפני תום כל שנת הפעלה בגין שנת הפעלה שלאחריה. ככל שתוארך תקופת הזיכיון על ידי החברה, לא יחול שינוי בסכום התמורה.
- 15.4. המפעיל מתחייב למסור לחברה, שני שיקים מעותדים בגין הסכום השנתי מתוך דמי הזיכיון עבור השנה השנייה והשלישית עם החתימה על הסכם זה. השיקים יומרו ב 12 המחאות שתמסרנה לחברה בתחילת השנה השנייה ובתחילת השנה השלישית.
- חישוב הפרשי ההצמדה בגין הסכום הקבוע ייעשה בתום כל שנת זיכיון וישולם מיד בסופה.
- 15.5. בנוסף, ישלם המפעיל לחברה בגין הצבת עגלת המזון תמורה שתקבע על ידי החברה מראש לפני מועד הצבת העגלת באופן כללי או לאירוע מסוים, לפי שיקול דעת החברה. התמורה בגין הצבת העגלה תשולם מראש בגין כל תקופת הצבת העגלה ומהווה תנאי להצבתה.

## 16. חשמל, מים, מיסים ותשלומים אחרים

- 16.1. כל המיסים, האגרות וההיטלים הממשלתיים ו/או העירוניים ו/או אחרים ותשלומים אחרים מכל סוג או מין שהוא, הקשורים להפעלת בית הקפה ו/או עגלת המזון לרבות מכח חוקי העזר העירוניים והוראות רישוי עסקים, ישולמו על ידי המפעיל.
- 16.2. מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל יישא בתשלום מלוא הארנונה עבור כל השטח המושכר ובמלוא התשלומים עבור השימוש שיעשה בגז, מים וחשמל. עוד מובהר, כי המפעיל מתחייב להעביר על שמו את מונה החשמל מיד עם חתימת ההסכם.
- 16.3. מובהר בזאת, כי בכל הנוגע לגביית המיסים ותשלומי החובה הנ"ל, ייחשב המפעיל, לפי הסכם זה, כמחזיק במושכר ועליו תחול חובת התשלום. ואולם, אין בכך כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או להוות ויתור על חבותם של גורמים אחרים, החבים עפ"י דין, ובלבד שלא תתבצע גבייה כפולה.
- 16.4. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 17. פירעון חובות המפעיל

לא שילם המפעיל כל תשלום, הוצאה, מס או היטל החלים עליו על פי הסכם זה או הדין (להלן: "תשלום" או "הוצאה"), תהא החברה רשאית (אך אינה חייבת) לשלם (הכל או חלק) במקום המפעיל, והמפעיל מתחייב להשיב את התשלום או ההוצאה מיד עם דרישת החברה. לא שילם המפעיל תשלום או הוצאה כאמור (הכל או חלק מהם) מייד עם דרישת החברה, יהיה המפעיל חייב לשלם לחברה כל תשלום או הוצאה כאמור, בצרוף הפרשי הצמדה וכן ריבית פיגורים בשיעור המרבי, שיהיה נהוג, באותה עת, בבנק הפועלים, על משיכות יתר חריגות בחשבונות חח"ד, כשהם מחושבים ממועד התשלום או ההוצאה ועד למועד השבתם בפועל לחברה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה עקב אי התשלום על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 18. שינויים בנכס

- 18.1. אסור למפעיל והמפעיל מתחייב לא לעשות שום שינוי ו/או תוספת לנכס ו/או למראהו החיצוני, ללא הסכמתה של החברה בכתב ומראש. אם יינתן אישור החברה לשינוי ו/או תוספת לנכס, מתחייב המפעיל לדאוג לכל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך על פי דין, קודם לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור.
- 18.2. לשם הסרת כל ספק, מוסכם בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת שיעשו על ידי המפעיל הם רכוש החברה ללא צורך בתמורה כלשהי. המפעיל מצהיר כי הוא מוותר מראש על כל זכות (אם ובמידה שקיימת זכות כזו) לתבוע מהחברה תשלום כלשהו עבור כל שינוי, השבחה, התאמה, השקעות, שכלולים או שיפוצים שיעשו על ידו בנכס אם החברה תיתן הסכמה לכך. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה לדרוש מן המפעיל להחזיר לקדמותו עם תום תקופת ההפעלה או הפסקת ההפעלה לפי הסכם זה, והמפעיל מתחייב לפעול ולעשות, לפי דרישת החברה כאמור, על חשבונו, לא יאוחר מן המועד שבו זכאית החברה להחזרת הנכס כאמור.
- 18.3. החברה תהיה רשאית לסלק ו/או להרוס, לפי שיקול דעתה המוחלט, כל שינוי ו/או תוספת לנכס אם נעשו ללא הסכמתה בכתב ומראש כאמור, וזאת על חשבון ועל אחריות המפעיל.

18.4. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 19. שילוט

אסור למפעיל לתלות או להקים, בכל אופן שהוא, שילוט בנכס, בכל צורה שהיא, אלא אם קיבל אישור מראש ובכתב לכך מהחברה. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 20. כניסה לשטח בית הקפה

המפעיל מתחייב להרשות לחברה וגם/או לבי"כ ו/או לעובדיה להיכנס לשטח הבית קפה בימי ושעות ההפעלה.

כמו כן, החברה או מי מטעמה יהיו רשאים להיכנס לשטח בית הקפה, בכל עת, על מנת לבצע תיקונים ועבודות הדרושים לדעת החברה. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו, או הפרת כל חלק ממנו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 21. בטחונות

21.1. להבטחת קיום כל התחייבויות המפעיל כלפי החברה על פי הסכם זה ו/או לגביית כל סכום שיגיע מן המפעיל לחברה, מתחייב המפעיל להפקיד ערבות בנקאית אוטונומית בסך **150,000** ₪ כביטחון בידי החברה, התקפה עד לתום 90 יום ממועד סיום ההסכם או התקופה המוארכת, לפי העניין, בנוסח **מסמך א'-2 למסמכי המכרז**. אי הפקדה של ערבות כאמור דינה כדין אי חתימה על הסכם זה.

21.2. הפר המפעיל, לדעת החברה, התחייבות כלשהי לפי הסכם זה, תהא החברה רשאית לממש את הערבות, לפי שיקול דעתה, ולגבות לעצמה וגם/או לקזז כל סכום עבור כל נזק, הפסד או הוצאה, הקיימים או עתידיים, שהחברה עמדה או תעמוד בהם עקב או כתוצאה מן ההפרה האמורה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע, בכל הליך שהחברה תבחר, סכומי כסף ו/או סעדים נוספים, אם סכום הערבות הבנקאית לא יספיק, לדעת החברה, לכיסוי הנזקים ו/או ההפסדים ו/או ההוצאות של החברה.

21.3. על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי במידה ותהיינה לחברה תביעות כנגד המפעיל אשר תופנינה לערכאות משפטיות, יוארך תוקף הערבות הבנקאית בגובה סכום התביעה, עד לתום מועד ההכרעה השיפוטית החלוטה בתביעת החברה, אף אם תמשכנה התביעות לאחר תקופת ההסכם. הוראה זו תחול גם במקרה של תביעות צדדים שלישיים, שהוגשו כנגד החברה, בקשר לפעילותו של המפעיל ושל בית הקפה.

21.4. מובהר בזאת, כי כל ההוצאות, עמלות, פרמיות וכיו"ב, בקשר לערבות הבנקאית יחולו על המפעיל בלבד.

21.5. מתן הערבות הבנקאית לפי סעיף זה, לפי דרישת החברה כאמור בהסכם, וכן היותה בתוקף למשך תקופת ההתקשרות, הינם תנאים עיקריים להסכם שהפרתם, או הפרת חלק מהם, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 22. סילוק פולשים

האחריות לפינוי כל מחזיק, בדין או שלא בדין, משטח הבית קפה הינה על המפעיל, ועל חשבונו, ואולם אם יימנע המפעיל מלפעול לסילוק פולשים כאמור, תוכל לעשות זאת החברה, כאשר המפעיל מתחייב לשפותה בגין כל הוצאותיה, מיד עם דרישה ראשונה.

## 23. פינוי הנכס

- 23.1. המפעיל מתחייב להפסיק את ההפעלה על פי הסכם זה בתום תקופת הזיכיון, או הפסקת ההפעלה עקב הפרת ההסכם, או מכל סיבה שהיא, בהתאם לקבוע בהסכם, ולהשיב את שטח הבית קפה לחברה כאשר הנכס פנוי מכל אדם או חפץ, וכשהוא נקי ומסודר וכל מערכותיו והציוד המצוי בו תקינים. לפני מועד הפינוי של הנכס, תהיה החברה רשאית לערוך סיום מוקדם, בתיאום עם המפעיל במסגרתו ייבדק מצב הנכס, מערכותיו והציוד שבו ויירשמו הליקויים הדורשים תיקון על ידי המפעיל. פגמים או נזקים אשר יתגלו בנכס ו/או במערכותיו ו/או בציוד שבו במועד החזרתו לחברה, ואשר לא תוקנו על ידי המפעיל עד לאותו מועד, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) לתקנם, על חשבונה, והמפעיל מתחייב להחזיר לחברה את מלוא הוצאותיה בתוספת 15%, לפי דרישתה הראשונה של החברה.
- 23.2. המפעיל ימציא לחברה, על פי דרישתה ובכל מקרה לפני מועד הפינוי, אישורים של הרשויות הרלוונטיות בנוגע לתשלום התשלומים החלים עליו בקשר לבית קפה על פי הסכם זה.
- 23.3. מבלי לפגוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי בכל מקרה שהמפעיל לא יפסיק את ההפעלה ו/או לא יפנה את הנכס במועדים שהוסכם עליהם בהסכם זה וגם/או בעקבות הודעה לפינוי כאמור בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לחברה סך של 10,000 ₪ עבור כל יום בו ימשיך להחזיק בנכס, וזאת כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש ללא צורך בהוכחת נזק (להלן: "הפיצויים המוסכמים") לכיסוי הנזק שייגרם לחברה עקב כל יום איחור בפינוי הנכס והחזרת החזקה בו בפועל לחברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ. הפיצויים המוסכמים כאמור הינם בנוסף לכל הוצאה אחרת שתישא בהם החברה במסגרת פינוי הנכס, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד של ב"כ החברה. על סכום הפיצויים המוסכמים כאמור יחולו הפרשי הצמדה. הפיצויים המוסכמים (בצירוף הפרשי הצמדה) ישולמו אחת לשבוע, עד למועד הפינוי בפועל. אין בתשלום הפיצויים המוסכמים כדי לפגוע בכל זכות ו/או סעד העומדים לחברה על פי הסכם זה ו/או דין.
- 23.4. הפסיק המפעיל את הפעלת בית הקפה מיוזמתו לפני תום תקופת הזיכיון, הרי שמבלי לגרוע מכל סעד אחר המגיע לחברה עקב הפרה זו של ההסכם, יהיה המפעיל חייב בתשלום מלוא דמי הזיכיון לחברה עבור כל תקופת הזיכיון, אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים.
- 23.5. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו, או הפרת כל חלק ממנו, מהווה הפרה יסודית שלה הסכם.

## 24. הפרת הסכם

- 24.1. בנוסף לכל סעד שהחברה תהיה זכאית לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תהיה החברה רשאית להביא לביטולו המידי של הסכם זה במקרים המפורטים להלן:
- 24.1.1. הפר המפעיל הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום שנדרש לכך בכתב.
- 24.1.2. הפר המפעיל תנאי עיקרי בהסכם זה לרבות (מבלי למעט) אי ביצוע תשלום החל עליו על פי הסכם זה ו/או אי הקפדה על שמירת הניקיון ומניעת מטרדים כנדרש בהסכם זה ו/או הסבת ההסכם, כולו או מקצתו, לאחר ו/או העדר רישיון עסק ו/או תעודת כשרות למפעיל, וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד שהמפעיל קיבל דרישה בכתב לתקנה.
- 24.1.3. ננקטו נגד המפעיל הליכי פשיטת רגל, או ניתן צו פירוק ו/או מונה כונס נכסים על נכסי היזם או חלקם או ננקט נגד המפעיל כל הליך משפטי אחר שלא יאפשר את הפעלת הסכם זה באמצעות המפעיל והליכים אלו לא בוטלו תוך 30 יום.
- 24.1.4. כשיש בידי המנהל הוכחות, להנחת דעתו, שהמפעיל או אדם אחר בשמו של המפעיל, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

24.2. בוטל ההסכם כאמור תהיה החברה רשאית לתבוע מיד את פינוי הנכס ו/או אי כניסת המפעיל לנכס, ולהחזיר לעצמה את החזקה בנכס ככל שהדבר יידרש, והמפעיל מתחייב לפנות את הנכס ו/או לא להיכנס אליו לפי דרישת החברה כאמור.

במסגרת פינוי הנכס כאמור, תהיה החברה רשאית לפנות את המיטלטלין השייכים למפעיל ו/או הנמצאים בנכס והאחריות הבלעדית לכל אובדן, הפסד או נזק שייגרם למפעיל ו/או לצד ג' כלשהו תוטל על המפעיל בלבד.

המפעיל נותן בזאת לחברה את הסכמתו, הבלתי חוזרת, לעשות כן ומתחייב לשפות את החברה לפי דרישתה הראשונה, על כל תביעה אם תוגש נגדה בגין כל אובדן, הפסד או נזק כאמור.

אין באמור לעיל כדי לפגוע מכל זכות שבידי החברה לתבוע מאת המפעיל כל נזק שנגרם לה עקב כל הפרה או מחדל כאמור מצד המפעיל, או לבצע כל תיקון וגם/או כל פעולה אחרת שהמפעיל חייב בעשייתם, ולתבוע מן המפעיל את ההוצאות שנגרמו לה, לרבות ומבלי למעט, בין היתר שכ"ט עו"ד, והמפעיל מתחייב לשלם ולשפות את החברה בגין כל נזק והוצאה כאמור, מיד עם דרישה ראשונה.

24.3. מבלי לפגוע בכל סעד או תרופה אחרים או נוספים של החברה על פי הסכם זה או על פי כל דין, מוסכם במפורש, כי בשל כל סכום או תשלום, מכל מין וסוג לפי הסכם זה, אשר לא ישולמו על ידי המפעיל במועד, יחויב המפעיל בריבית פיגורים בשיעור 0.1% ליום על הסכום שבפיגור בש"ח, או שהוא מחושב בערכו בדולרים ארה"ב, או בהפרשי הצמדה וריבית (צמודה) בשיעור מקסימאלי בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961 המחושבים על הסכום שבפיגור בשקלים חדשים, וזאת מיום תחילת הפיגור ועד לתשלום כלשהו כאמור על ידי החברה מן המפעיל, לפי הגבוה ביניהם.

24.4. בנוסף לאמור בהסכם זה, החברה תהא רשאית לבטל הסכם זה, בהודעה של 7 ימים מראש למפעיל, וזאת על פי שיקול דעתה ו/או אם נוצרו נסיבות שאינן מאפשרות המשך קיום הסכם זה כגון צו של רשות מוסמכת, תלונות שכנים, דרישה מהרשות המקומית לאור אי קיום דרישות רישוי עסקים, או חובה חוקית אחרת.

25. פיצויים מוסמכים :

25.1. מבלי לגרוע בכל סעד ו/או תרופה המוקנים לחברה עפ"י חוזה זה, מוסכם בין הצדדים כי בגין הפרת החוזה כמפורט להלן תהא החברה זכאית לפיצויים מוסמכים :

25.2.

פיצוי מוסכם	ההפרה
1000 ₪ לכל יום של הפרה	הפעלת המושכר ללא רישיון עסק
250 ₪ לכל שעה של הפרה	הפעלת בית הקפה מעבר לשעות הפעילות המאושרות, ללא אישור החברה
100,000 ₪ וביטול ההתקשרות.	הסבת החוזה או חלק ממנו לצד ג' ללא קבלת אישור מטעם החברה
100,000 ש"ח למקרה וביטול ההתקשרות באופן מידי וללא צורך בהודעה מוקדמת	חריגות בניה ו/או תוספות שלא אושרו על ידי החברה
1,000 ₪ וביטול החוזה	אי שמירה על כללי בטיחות בהתאם להנחיות החברה ו/או יועץ בטיחות עירוני
1000 ש"ח לכל מקרה	התנהגות לא ראויה של המפעיל ו/או מי מטעמו
2,000 ₪ למקרה וביטול החוזה	אי שמירה על כללי ביטחון וסדר
500 ₪ לכל יום של הפרה	אי שמירה על ניקיון בית הקפה וסביבתו

- 26.1. מוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה שהחברה לא תממש זכות כלשהי מזכויותיה על פי ההסכם או הדין, או תימנע מפעולה במועדה, לא ייחשב הדבר כויתור או הסכמה מצידה. כן מוסכם, כי לא יהיה תוקף לכל שינוי תיקון או תוספות להסכם זה אלא אם כן נעשו בכתב.
- 26.2. כותרות הסכם זה באו לשם הנוחיות בלבד, ואין להן ולא יינתן להן כל משקל בפירושו.
- 26.3. הסכם זה ייכנס לתוקף רק לאחר חתימתו על ידי החברה. תאריך ההסכם יהיה תאריך חתימת ההסכם על ידי החברה.
- 26.4. מוסכם כי ביצוע כל אחת מהתחייבויות החברה על פי הסכם זה מותנה בכך שהמפעיל יקיים תחילה את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 26.5. המפעיל מסכים, כי חשבונות החברה ישמשו אסמכתא וראיה בכתב מספקים להגשתם לבית משפט בסדר דין מקוצר, והמפעיל יהיה מנוע מלהתנגד לסדר דין זה.
- 26.6. כל מסמכי המכרז ונספחיו יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה ואולם, בכל מקרה של סתירה ו/או דו משמעות, יגברו הוראות הסכם זה.
- 26.7. לבתי המשפט בעיר תל אביב או פתח תקווה בלבד, סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית, בכל הקשור להסכם זה והדין, אלא אם כן תבחר החברה בכל בית משפט אחר.
- 26.8. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בצד אחד למשנהו בדואר רשום בישראל לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד השני כעבור 72 שעות מיום שנשלחה בדואר רשום בישראל, או אם נמסרה ביד תיחשב כמתקבלת עם מסירתה לידי הצד או לכתובתו כאמור.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

---

החברה

---

המפעיל

חכ"ל החברה הכלכלית לראש העין בע"מ  
מכרז מס' 5/26  
בדבר הפעלת בית קפה בטיילת רבה בראש העין  
מסמך ד' - תשריט שטח המושכר - מצורף בקובץ נפרד

ח\108\1\300