



הכרמלית חיפה בע"מ
The Carmelit Haifa Ltd

מכרז פומבי 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת "מרכז הכרמל" בכרמלית חיפה

לוח זמנים לעריכת המכרז:

1. תקופת רכישת מסמכי המכרז: מיום 18.04.2021 עד ליום 25.04.2021 בשעה 12:00
2. מועד הגשת שאלות הבהרה: עד ליום 29.04.2021 בשעה 12:00
3. מועד כנס מציעים וסיור: 04.05.2021 בשעה 10:00
4. מועד אחרון להגשת הצעות: עד ליום 13.05.2021 בשעה 12:00
5. תוקף ההצעה: 90 ימים ממועד אחרון להגשת ההצעות.
6. תוקף ערבות בנקאית (ערבות הצעה): עד ליום 12.08.2021.

המזמין רשאי לשנות כל אחד מן המועדים המפורטים לעיל ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות. הודעה בדבר דחיה תימסר לכל מי שרכש את מסמכי המכרז או נרשם על ידי נציג המזמין.
במקרה של סתירה בין המועדים הנקובים לעיל לבין המועדים המצוינים במסמכי המכרז, יגברו המועדים המצוינים במסמכי המכרז.

תכולת חוברת המכרז:

רשימת מסמכים במכרז:

- הוראות והנחיות למשתתפים - מסמך א'
- אישור רו"ח בדבר מחזור עסקים של המציע - נספח א'
- תצהיר ניסיון ופעילות המציע - נספח ב'
- הצהרה בדבר העדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום – נספח ג'
- תצהיר לפי סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים - נספח ד'
- הצהרה בדבר העדר הרשעה מסוג פשע או הרשעה בעבירה הנושאת עימה קלון - נספח ה'
- הצהרת המציע והצעה כספית - נספח ו'
- הצהרה על מעמד משפטי - נספח ז'
- נוסח הסכם שכירות בלתי מוגנת - נספח ח'
- נוסח אישור עריכת ביטוח - נספח ט'
- נוסח ערבות בנקאית (ערבות הצעה) - נספח י'

מסמך א'

הוראות והנחיות למשתתפים

1. כללי

מבוא ורקע כללי

א. הכרמלית חיפה בע"מ (להלן: "הכרמלית" ו/או "החברה" ו/או "המזמין") מבקשת לקבל הצעות להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת מרכז הכרמל' של הכרמלית בחיפה.

ב. החברה הינה תאגיד עירוני של עיריית חיפה, אשר מפעילה את הרכבת התחתית בחיפה ורשאית להתקשר במכרז עם מציעים להפעלת הנכסים הנמצאים בתחנות הכרמלית.

ג. המבנה המיועד להפעלת מסעדה/בית קפה הינו בשטח של 280 מ"ר, ובנוסף מחסן חיצוני בשטח של 6 מ"ר במפלס תחתון (להלן: "הנכס").

ד. ההתקשרות הינה לחמש שנים ובלבד שמציע שיזכה יקיים את כל התחייבויותיו לשביעות רצונה המלא של החברה (להלן: "תקופת הזיכיון"). לזוכה תינתן האופציה להאריך את ההסכם לתקופה של 5 שנים נוספות (להלן: "התקופה המוארכת") ובלבד שמציע שיזכה יקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה לשביעות רצונה המלא של החברה.

מובהר למען הסר כל ספק כי הארכת תקופת ההסכם מעבר ל - 5 השנים הראשונות טעונים אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין.

ה. החברה תעשה כל אשר על ידה לקבלת האישורים כאמור בסעיף קטן לעיל, אולם מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי אין החברה מתחייבת לכך כי יתקבל אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין טרם סיום תקופת הזיכיון.

ו. מודגש כי תנאי לכניסתה של התקופה המוארכת הינה קבלת אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין.

ז. במידה ולא יתקבלו אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין, עד תום תקופת הזיכיון, יבוא הסכם זה לסופו באופן אוטומטי.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

- ח. במידה ותאושר התקופה המוארכת בהתאם לאמור לעיל, תהא החברה רשאית להאריך את תקופת הזיכיון ב-5 שנים נוספות ובלבד שהזוכה יקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה לשביעות רצון החברה.
- ט. התקשרות הכרמלית עם המציע שהצעתו תבחר, תהא בחוזה המצורף למכרז זה כנספח ח', לרבות הנספחים המצורפים לו (להלן: "החוזה").
- י. מובהר למען הסר ספק כי המציע אשר יזכה במכרז יהיה רשאי להפעיל בנכס רק את הפעילות המסחרית שאושרה במסגרת הצעתו למכרז ובכפוף להוראות הדין (לרבות רישוי עסקים).
- יא. חל איסור לביצוע השכרת משנה של הנכס למפעילי משנה, וכי השכרת משנה תהווה הפרה יסודית של הסכם ההתקשרות אשר בעטיה תהיה החברה רשאית להביא ההסכם לסיומו, והמציע שיזכה יהיה מושתק ומנוע מלהעלות טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא לרבות אי הבנה ו/או אי ידיעה בגין המכרז ו/או בכל הכרוך ו/או הקשור בו ו/או הנובע ממנו לרבות הוראותיו, תנאיו, דרישותיו, אופיו, דרך ואופן ביצועו, והמציע מוותר בזאת על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כאמור.

2. עבודות התאמה, שיפוץ, אבזור ורישוי

- א. למען הסר ספק, הנכס יימסר לזוכה כאשר הוא במצבו הנוכחי AS IS.
- ב. הזוכה, במידה וירצה בכך או שכך יידרש, ישפץ ויתאים את המבנה לשימושו וזאת על פי היתר כדין ואישור הרשויות הנדרשות והכל בהתאם ובכפוף לאישור החברה מראש ובכתב. למען הסר ספק, כל העבודות, עלויות התכנון וכן עלויות בגין קבלת אישורים יחולו על הזוכה בלבד.
- ג. על הזוכה לעצב, לרהט ולאבזר את הנכס על חשבונו.
- ד. על המציע להמציא לחברה את כל המסמכים הדרושים לצורך קבלת רישיון עסק. על הזוכה חלה החובה לדאוג לכך שיהיה ברשותו רישיון עסק על שמו כדין לאורך כל תקופת ההתקשרות. כמו כן, ימציא הזוכה לחברה את כל האישורים והרישיונות האחרים הדרושים על פי חוק, ככל שיש כאלה.
- ה. הנכס/המסעדה והמטבח המצוי בה יעמוד בכל הוראה הקבועה בכל דין לעניין הכנת ו/או הגשת מזון. הזוכה יפעל על פי הוראות משרד הבריאות ועל פי כל תקן ישראלי

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

רלוונטי ועדכני הנוגע לעניין, על פי הרשויות המוסמכות ובהתאם להוראות החוזה ומסמכי המכרז. הזוכה ישתמש אך ורק באמצעי הקירור ובחומרי הניקוי המאושרים ע"י משרד הבריאות, למשך כל תקופת ההתקשרות. כמו כן, כל חומרי הגלם והמזון בהם ישתמש הזוכה, יעמדו בכל תקנות בטיחות המזון של משרד הבריאות.

ו. עבודות השיפוץ ו/או ההתאמה בנכס יעשו רק לאחר שתוכניות מטעם הזוכה יאושרו מראש ובכתב על ידי הכרמלית.

ז. כתנאי לעריכת השיפוץ ו/או ההתאמה יהא על הזוכה להציג בפני הכרמלית אישור ביטוח.

3. תנאים להשתתפות במכרז (תנאי סף)

רשאים להשתתף במכרז זה מציעים העומדים בעצמם במועד הגשת ההצעות במכרז, בכל התנאים המפורטים להלן במצטבר:

א. זהות המציע - מציע שהינו יחיד אשר הינו תושב ישראל ועוסק מורשה ו/או תאגיד משפטי אחר (חברה או שותפות, הרשומה כדין בישראל) העומדים בכל דרישות הסף במצטבר.

(1) משתתפת במכרז שהיא חברה רשומה, תצרף להצעתה תעודת התאגדות של החברה אצל רשם החברות ורשימה של מנהליה כשהיא מאושרת ע"י עו"ד/רו"ח של החברה.

(2) משתתפת במכרז שהיא שותפות רשומה, תצרף להצעתה תעודת התאגדות של השותפות אצל רשם השותפויות ואישור עו"ד/רו"ח בדבר זהותו ופרטיו של כל שותף ואחריותו לחובות השותפות.

(3) להצעה של כל תאגיד יש לצרף אישור עו"ד/רו"ח של התאגיד המפרט מי הזכאים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד.

לא תותר הגשת הצעה על ידי גופים שהתאגדו במיוחד לצורך הגשת הצעה למכרז זה.

ב. על המציע להיות בעל מחזור עסקים שנתי מינימלי שלא יפחת מ-18,000,000 ₪ (שמונה עשר מיליון שקלים) בשנה, בכל אחת משלוש השנים האחרונות (2018, 2019, 2020). לצורך עמידת המציע בתנאי זה יש לצרף אישור רואה חשבון בדבר מחזור עסקים השנתי שלו כנדרש **בנספח א'**.

ג. למציע ניסיון של 5 שנים לפחות בעשר השנים האחרונות, בניהול עסק בתחום המזון וההסעדה אשר במסגרתו הפעיל מסעדה/בית קפה. לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי זה יש לצרף את **נספח ב'**.

ד. המציע רכש את מסמכי המכרז תמורת סך של 1,170 ₪ (כולל מע"מ) אשר לא יוחזרו מכל סיבה שהיא. המציע יצרף להצעתו צילום של חשבונית מס/קבלה עבור רכישת מסמכי המכרז.

ה. המציע נכח בסיוור/כנס המציעים מתחילתו ועד סופו כנדרש.

ו. המציע אינו נמצא בהליכי פירוק ו/או הופעל צו כונס נכסים נגדו ו/או נמצא בעריכת הסדר נושים.

ז. המציע משלם לעובדיו שכר מינימום כחוק ועומד בכל דיני העבודה החלים בישראל. לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי זה יש לצרף את **נספח ג'**.

ח. בידי המציע כל האישורים הנדרשים על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976. לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי זה יש לצרף את **נספח ד'**.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

ט. המציע צירף להצעתו ערבות בנקאית, כמפורט במסמכי מכרז זה ועל פי הנוסח שבנספח י' על סך 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) שהוצאה על ידי בנק בישראל לבקשת ועל שם המציע, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד").

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המזמין רשאי אך לא חייב לדרוש מסמכים ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או כל מידע נחוץ אחר מהמציע וכן לברר פרטים לגבי מסעדות ו/או בתי קפה שהופעלו או מופעלים על ידי המציע במקומות אחרים, וזאת גם לאחר הגשת הצעות. המזמין יהא רשאי לפי שיקול דעתו המלא והבלעדי, לדרוש מהמציעים להוכיח את מהימנותם, כישוריהם, ניסיונם ויכולתם הכספית להפעלת מסעדה/בית קפה ולדרוש לשם כך מסמכים נוספים ו/או כל מידע נחוץ אחר גם לאחר הגשת הצעות.

4. מסמכים ואישורים

על המציע לצרף להצעתו אישורים ומסמכים כדלקמן:

- א. כל מסמך ו/או נספח חתום על ידי המציע המאשר כי הוא עומד בתנאי הסף למכרז זה.
- ב. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים כמפורט במכרז זה.
- ג. אישור רו"ח בדבר מחזור העסקים של המציע, לפי נספח א'.
- ד. תצהיר בדבר ניסיונו של המציע ופירוט כל המקומות בהם הפעיל מסעדה/בית קפה לפי נספח ב'.
- ה. תצהיר לעניין שמירה על דיני עבודה לפי נספח ג'.
- ו. תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 לפי נספח ד'.
- ז. תצהיר בדבר העדר הרשעות פליליות קודמות לפי נספח ה'.
- ח. הצעה כספית לפי נספח ו'.
- ט. הצהרה על מעמד משפטי ובעלי זכויות חתימה לפי נספח ז'.
- י. נוסח הסכם שכירות על כל נספחיו לפי נספח ח'.

על המציע לצרף להצעתו בנוסף לחוברת המכרז והנספחים הנלווים אליה אישורים ומסמכים נוספים כדלקמן:

- יא. אישור עוסק מורשה מטעם רשויות מס ערך מוסף בתוקף.
- יב. אישור תקף מפקיד שומה או רו"ח בדבר ניהול ספרים כדין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) וחוק מס ערך מוסף.
- יג. מציע שהוא תאגיד, יצרף להצעתו תדפיס עדכני של תמצית הרישום המתנהלת אצל רשות התאגידיים.
- יד. תעודת רישום תאגיד או רישום בכל מרשם הדרוש על פי דין.
- טו. צילום חשבונית מס/קבלה בגין השתתפות רכישת חוברת המכרז.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

טז. ערבות הצעה (ערבות בנקאית) בנוסח נספח י'.

המציע יגיש הצעתו במעטפה סגורה לתיבת המכרזים במשרדי הכרמלית חיפה בע"מ בתחנת גן באם בשד' הנשיא 122 חיפה וזאת בעותק מקור ועותק נוסף (סה"כ 2 עותקים) וכשהם כרוכים ולפי סדרם בחוברת מכרז זה. המציע יחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות חוזה השכירות, בשולי כל דף ודף. על המציע להשלים את כל הפרטים הנדרשים במכרז זה ובכלל זה, מחובתו להשלים את כל הפרטים הנדרשים למילוי בהתאם להוראות המכרז וכן להשיג את האישורים והמסמכים הדרושים, וכן להחתים רו"ח ו/או עו"ד בהתאם למפורט במסמכי המכרז. על המעטפה יצוין "מכרז 1/21" ופרט לכך לא יופיע כל סימן היכר על המעטפה.

ועדת המכרזים של החברה ו/או המזמין רשאים לדרוש צירוף מסמכים ואישורים נוספים אם סברו כי הם זקוקים לשם הכרעה במכרז, וכן רשאים לבקש מהמציע השלמה של מסמכים ו/או מסמכים נוספים ו/או כל מידע נחוץ אחר.

הבהרה לעניין מהות המכרז ההצעה הכספית-

מובהר בזאת, למען הסר ספק, המכרז הינו על גובה דמי השכירות החודשיים אותם ישלם המציע בגין הזיכיון להפעלת מסעדה/בית קפה בנכס ובתנאי שהצעתו לא תהא נמוכה מ- 32,000 ₪ (שלושים ושתיים אלף ₪) לחודש.

הצעה אשר תהא נמוכה מן הסכום המפורט לעיל, תפסל על הסף ולא תובא לדיון בפני ועדת המכרזים של החברה.

על המציע לנקוב בנספח ו' בטופס הצהרת המציע והצעה כספית, בחלק של הצעת המחיר, את דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידו בגין הזיכיון להפעלת מסעדה/בית קפה בנכס. דמי השכירות החודשיים המוצעים לא יפחתו מהסכום הנקוב, במסמך הצהרת המציע כסכום מינימאלי (לא כולל מע"מ). דמי השכירות שיוצעו לא יכללו מע"מ, וסכום המע"מ יתווסף לדמי השכירות המוצעים וישולם על ידי המציע יחד עם כל תשלום של דמי השכירות.

יש לחתום על כל מסמכי המכרז, לרבות חוזה השכירות בשולי כל דף.

על טופס ההצעה הנ"ל יש לציין באותיות ברורות במקום המיועד לכך את שם המציע, את כתובתו ואת מספר תעודת הזהות. אם המציע הינו גוף משפטי - יש לציין את כל פרטי הזיהוי של הגוף המשפטי ואת כתובת משרדו הרשום, ולצרף אישור רו"ח/עו"ד המאשר את בעלי זכות החתימה בשם התאגיד.

5. רכישת מסמכי המכרז-

5.1. את מסמכי המכרז ניתן יהא לרכוש במשרדי הכרמלית חיפה בע"מ (להלן: "משרדי הכרמלית") בתחנת מרכז הכרמל, שדרות הנשיא 122 חיפה. מסמכי המכרז ימכרו תמורת תשלום של 1,170 ₪ (אשר לא יוחזרו מכל סיבה שהיא). ניתן יהא לשלם

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

- במזומן או בצ'ק מזומן לפקודת הכרמלית חיפה בע"מ. על המציע לצרף העתק חשבונית מס/קבלה המעידה על ביצוע התשלום לרכישת מסמכי המכרז.
- 5.2.** ניתן יהא לעיין במסמכי המכרז ללא תשלום ובתיאום מראש במשרדי המזמין בכתובת הרשומה לעיל, בין השעות 09:00 ל-13:00 בימים א'-ה' או באתר המזמינה בכתובת www.carmelithaifa.co.il.
- 5.3.** המסמך המחייב הינו המסמך שירכוש המציע מאת החברה.
- 5.4.** על המציע להגיש הצעתו לתיבת המכרזים במשרדי החברה וזאת לא יאוחר מיום 13.05.2021 בשעה 12:00 (להלן: "המועד האחרון להגשת מסמכי המכרז").
- 5.5.** הצעות שתגענה מאוחר ממועד הנ"ל, תוחזרנה למציע כפי שהן ללא כל התייחסות.
- 5.6.** הגשת הצעה באמצעות הדואר או בכל דרך שאינה מסירה אישית לתיבת המכרזים, תפסול את ההצעה אוטומטית, והיא לא תועלה לבדיקת ההצעות בועדת המכרזים.
- 5.7.** הכרמלית שומרת לעצמה את הזכות להאריך את המועד האחרון להגשת ההצעות, וזאת טרם המועד האחרון הנ"ל. הודעה כל כך תישלח לכל רוכשי המכרז במשרדי החברה.
- 5.8.** מובהר כי כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה ובהשתתפות במכרז זה, יחולו בלעדית על המציע.
- 5.9.** על המציע להגיש הצעתו במעטפה סגורה לתיבת המכרזים במשרדי הכרמלית חיפה בע"מ וזאת בשני עותקים וכשהם כרוכים ולפי סדרם בקובץ זה. על המעטפה יצוין "מכרז 1/21" ופרט לכך לא יופיע כל סימן היכר על המעטפה.
- 5.10.** על המציע לחתום על כל מסמך וכל עמוד ממסמכי ההצעה ונספחי המכרז. על המציע לוודא כי ההעתק זהה בתוכנו ומסמכיו לעותק המקור. הבדלים בין עותק המקור להעתקו, עלולים להביא לפסילת ההצעה עפ"י שיקול דעתה של הכרמלית.
- 5.11.** בחתימתו על מסמכי המכרז, מאשר המציע כי הוא נותן הסכמתו לכל האמור במסמכי המכרז וכי הבין את תנאיו, את ההשלכות המשפטיות של חתימתו על מסמכי המכרז, בדק את הנכס ואת תוכנו של המכרז בבדיקת מציע זהיר והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה בקשר למסמכי המכרז ו/או מצבו המשפטי ו/או התכנוני של הנכס ו/או החניה ו/או השטחים הצמודים לו, ככל שיש כאלה, ואת השימושים השונים של הנכס.

6. כנס מציעים, שאלות הבהרה ושינויים במסמכים

- 6.1 על המציע לקרוא בקפדנות את מסמכי המכרז והנספחים לו, לבקר בנכס המוצע ולבדוק את המצב המשפטי והתכנוני החל בנכס, את האפשרויות העומדות בפניו, ולהשיג על חשבונו את כל המידע הדרוש לו לשם הכנת ההצעה והבנתה.
- 6.2 כנס מציעים יערך ביום 04.05.2021 בשעה 10:00. הכנס יחל במשרדי הכרמלית ולאחר מכן תהא יציאה לסיור בנכס. המציע חייב להשתתף בכל הכנס בשלמותו, על כל חלקיו ועד למועד בו יכריז נציג הכרמלית על סיום הכנס.
- 6.3 ההשתתפות בסיור הינה חובה. המזמין יערוך רישום נוכחות מחייב בכנס המציעים.
- 6.4 תוקף ההצעה יהא ל-90 ימים מהמועד האחרון להגשת מסמכי המכרז. ככל שיהא צורך בכך ובכל סיבה שתהיה, רשאית הכרמלית לבקש מאת המציעים להאריך את תוקף הצעתם לתקופת זמן נוספת וזאת על פי שיקולה הבלעדי. מציע שלא יאריך הצעתו לבקשת הכרמלית, תחולט ערבותו כפיצוי מוסכם.
- 6.5 ככל שימצאו סתירות במסמכי המכרז, שגיאות ו/או אי התאמות ו/או יהא למציע ספק כלשהו בקשר לסעיף מסוים במכרז, יהא ניתן להפנות שאלות הבהרה לתוכנו של המכרז בלבד וזאת באמצעות הדוא"ל בלבד בכתובת: avishay@carmelit.com. במידת הצורך, ישלחו התשובות לכל אלו שרכשו את מסמכי המכרז במשרדי הכרמלית. שאלות שאינן קשורות למסמכי המכרז, לא יענו.
- 6.6 יובהר כי הכרמלית רשאית להכניס בכל זמן שהוא ומכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתה הבלעדי שינויים ו/או הבהרות ו/או תיקונים למסמכי המכרז. ככל שיהיו שינויים כאלו- תודיע על כך הכרמלית לאלו אשר רכשו את מסמכי המכרז במשרדה.
- 6.7 פירוש ו/או הסבר אשר ניתנו בעל פה לא יחייבו את הכרמלית חיפה בע"מ ו/או מי מטעמה ועל כן, אין להפנות כל שאלה ו/או בקשת הבהרה אלא באמצעות כתובת הדוא"ל הרשומה דלעיל. רק הבהרות, שינויים ותיקונים אשר נמסרו בכתב על ידי הכרמלית יחייבו. ככל שתהא סתירה בין מסמכי המכרז להבהרה ו/או תיקון, יגברו התיקון ו/או ההבהרה. ככל שיצאו מספר הבהרות שונות בכתב, תגבר ההבהרה המאוחרת יותר.
- 6.8 **אין לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או השמטה ו/או מחיקה במסמכי ו/או נספחי המכרז (להלן: "שינויים").** ככל שיהיו שינויים כלשהם במסמכי המכרז שנעשו על ידי המציע, תוכל הכרמלית על פי שיקול דעתה הבלעדי לפסול את הצעת המציע ו/או להתעלם מהשינויים כאילו לא נרשמו מעולם ו/או לראות בשינויים פגם טכני ו/או לדרוש מהמציע לתקן את מסמכי המכרז, כל עוד אין בשינוי זה בכדי לשנות פרטי ההצעה ו/או פרט מהותי בה. ההחלטה כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

של הכרמלית וכן רשאית הכרמלית לפסול ההצעה ו/או לחלט הערבות הבנקאית שניתנה על ידי מציע שבמסמכיו בוצעו שינויים.

7. הצעת המציע

- 7.1 המציע יגיש הצעתו על גבי טופס הצעת המציע המצ"ב כנספח ו'.
- 7.2 ידוע למציע כי בנוסף לדמי השכירות אשר ישלם לכרמלית, יידרש לשלם בנוסף תשלומים אשר מטבעם חלים על שוכר נכס ובכלל זאת: ארנונה, חשמל, מים, הוצאות תחזוקה וכיוצ"ב.
- 7.3 דמי השכירות המינימליים שיוצעו על ידי מציע יהיו: 32,000 ₪ לחודש, בצירוף מע"מ כחוק. כל הצעה אשר תפחת מסך זה תיפסל אוטומטית והכרמלית תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לחלט הערבות שניתנה על ידי אותו מציע.
- 7.4 סכום ההצעה יהא צמוד למדד המחירים לצרכן וזאת מהיום האחרון להגשת ההצעות ועד יום התשלום בפועל. ככל שהמדד ירד לא יפחתו דמי השכירות מהסך הנקוב בהצעה.

8. אופן בחינת ההצעות:

- 8.1 המזמין רשאי להזמין את המציע להציג את הצעתו בפני ועדת המכרזים של המזמין ו/או כל גוף אחר שימונה ע"י המזמין וזאת במשרדי המזמין ועפ"י דרישתו.
- 8.2 החברה תהא רשאית לדרוש מהמציעים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות, הכל על פי שיקול דעתה ובכל דרך שתמצא לנכון, על מנת לבחון את המציע והצעתו במסגרת שיקוליה.
- 8.3 נקב המציע, בהצעתו למכרז בשתי חוברות המכרז, בסכומים שונים תובא בחשבון ההצעה הגבוהה יותר.
- 8.4 הכרמלית אינה חייבת לקבוע את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה כלשהיא כהצעה הזוכה.
- 8.5 אופן ניקוד ההצעות ובחירתה של ההצעה הזוכה יעשו על פי שקלול סעיפי הניקוד כדלקמן:
(א) על המציע לפרט בהצעתו את הסכום המוצע על ידו כדמי שכירות חודשיים (מחיר ללא מע"מ) – הסכום המוצע יהווה 80% מהניקוד. ההצעה הגבוהה ביותר תקבל את מירב הנקודות (80 נקודות), ולאחריה ינוקדו שאר ההצעות כדלקמן:
ההצעות של כלל המציעים ינוקדו ניקוד דיפרנציאלי, כלומר:

מספר ההצעות שהוגשו יסומן ב-n

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

את 80 הנקודות תחלק החברה בכפל מספר ההצעות שהוגשו (להלן Y). התוצאה שתקבל (להלן X) תהווה בסיס לסך הניקוד שיופחת בהתאם למיקום/דירוג ההצעה (להלן n) לפי הנוסחה הבאה ובאופן הבא:

$$\text{הנוסחה: } 80 - (n-1)x, \text{ (כאשר } X=80/Y \text{ וכאשר } Y=2n \text{)}$$

הראשון מקבל את מלוא 80 הנקודות.

השני מקבל $80-X$ נקודות.

השלישי מקבל $80-2X$ נקודות

וכך הלאה.

להלן דוגמא מספרית:

תוצאות המכרז הינן:

מציע מס'	4	3	2	1
ההצעה	32,000	34,000	36,000	38,000

ניתוח התוצאות:

מספר הצעות (n) שהוגשו - 4

כפל מספר ההצעות - $Y=2*4=8$

התוצאה שתהווה בסיס להפחתה - $X=80/8=10$

ומכאן הניקוד להצעה הכספית:

מציע מס'	4	3	2	1
ההצעה	32,000	34,000	36,000	38,000
הניקוד	$80-30=50$	$80-20=60$	$80-10=70$	80

(ב) בגין מספר שנות ניסיון בניהול מסעדה/בית קפה - יינתן ניקוד של חצי נקודה לכל שנת ניסיון עד למקסימום 5 נקודות ל-10 שנות ניסיון. יילקחו בחשבון רק שנות ניסיון שלמות בלבד. לשם הבהרה: אם למציע למשל יש שש שנים ושמונה חודשים של שנות ניסיון עד למועד הגשת מסמכי המכרז, יילקחו בחשבון רק 6 שנות ניסיון.

(ג) בגין מספר המסעדות/בתי קפה שהופעלו על ידי מי מבעלי המציע שיש לו שליטה של לפחות 50% (מחצית) במציע (להלן "סניפים") בשלוש השנים האחרונות - יינתן ניקוד של עד 5 נקודות, כאשר מספר הסניפים הגדול ביותר יקבל 5 נקודות ולאחר מכן ינוקדו שאר ההצעות ביחס להצעה זו כדלקמן: מספר הסניפים של כל מציע יחולק במספר הסניפים של המציע בעל מספר הסניפים הגבוה ביותר כאשר

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

המנה המתקבלת מוכפלת ב-5 נקודות. הניקוד (התוצאה המתקבלת) יעוגל כלפי המספר השלם הקרוב יותר. במקרה של מחצית הנקודה בדיוק, הניקוד יעוגל כלפי מעלה לשלם הקרוב ביותר.

(ד) מחזור העסקים המצרפי של המציע בשלוש שנות המס האחרונות (להלן: "מחזור עסקים מצרפי") שבגינן הוגשו דו"חות לרשויות המס בכל הסניפים שנוהלו על ידי המציע (מצרפי)- עד 10 נקודות. סכום המחזור המצרפי הגדול ביותר יקבל 10 נקודות ולאחר מכן ינוקדו שאר ההצעות ביחס להצעה זו כדלקמן: מחזור העסקים המצרפי של כל מציע יחולק במחזור עסקים מצרפי של המציע בעל מחזור עסקים מצרפי הגבוה ביותר מבין המציעים כאשר המנה המתקבלת מוכפלת ב-10 נקודות. הניקוד (התוצאה המתקבלת) יעוגל כלפי המספר השלם הקרוב יותר. במקרה של מחצית הנקודה בדיוק, הניקוד יעוגל כלפי מעלה לשלם הקרוב ביותר.

9. הודעה על תוצאות המכרז-

9.1 לזוכה במכרז תימסר על כך הודעה בפקסימיליה ובדואר רשום. מציע שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב, בדואר רשום, אליה תצורף ערבות המקור.

9.2 מציע שזכה במכרז מתחייב, תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה, להאריך את הערבות, שנמסרה על ידו עם הצעתו במכרז, לתקופה של שנה נוספת ולהמשיך ולהאריכה, מעת לעת, כך שתהא בתוקף עד תום 30 יום ממועד סיום חוזה השכירות. ככל שלא תוארך הערבות כאמור, תהיה הכרמלית זכאית לחלט את סכום הערבות שבידיה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהיה זכאית הכרמלית על פי כל דין.

9.3 הזוכה במכרז ימציא לחברה, תוך 14 יום ממועד ההודעה על הזכייה במכרז, אישור על קיום ביטוחי עבודות הזוכה השוכר, וזאת על פי הנוסח שבמסמכי המכרז, כשהוא חתום על ידי חברת הביטוח מטעמו.

9.4 מציע שלא יעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, תהיה הכרמלית רשאית לבטל את הזכייה בהודעה בכתב למציע, החל בתאריך שייקבע על ידי הכרמלית בהודעה, וזאת לאחר שניתנה למציע הודעה בה נדרש לתקן את הדרוש תיקון, והמציע לא תיקן בהתאם להודעה ותוך הזמן שנקבע בהודעה. אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הצדדים על פי כל דין.

9.5 בוטלה הזכייה, מכל סיבה שהיא, רשאית הכרמלית להגיש את הערבות שבידה לגביה וכן רשאית היא להכריז כזוכה חלופי את המציע שדרוגו היה הבא בתור והמציע שזכייתו בוטלה יפצה את הכרמלית על כל הפסד שיגרם לה בגין כך.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

- 9.6** למען הסר ספק מובהר, כי אין בהודעה על זוכה בכדי לסיים את הליכי הבחירה או כדי ליצור יחסים חוזיים בין המזמין והזוכה וכי בטרם חתימת מורשי החתימה מטעם המזמין על חוזה ההתקשרות בין הצדדים, המזמין רשאי לבטל או לשנות את החלטתו על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 9.7** המזמין יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לנהל משא ומתן עם הזוכה במכרז-לאחר זכייתו וקודם לחתימת החוזה.
- 9.8** מובהר ומודגש בזאת כי המזמין שומר לעצמו את הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ומכל סיבה שהיא, לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו כולו או מקצתו הכול כאמור בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המזמין.
- 9.9** אם יחליט המזמין על ביטול המכרז, לא תהיה למי מהמציעים ו/או למציע הזוכה במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המזמין.
- 9.10** מובהר בזאת למען הסר ספק, כי ככול שהחלטת המזמין תשתנה כתוצאה מהליך משפטי ו/או בחינה נוספת של ההצעה הזוכה מכל סיבה שהיא, לזוכה ולמציעים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כנגד המזמין והם יהיו מנועים מלטעון בעניין זה. כמו כן ככול שהליכי המכרז יתעכבו כתוצאה מהאמור יוארכו בהתאם מועדי הערבויות ותוקף ההצעה.
- 9.11** להווי ידוע למציעים כי בהתאם להוראות כל דין, זכאים מציעים שהצעתם לא תתקבל לעיין במסמכי ההצעה הזוכה במידה והמציע סבור כי ישנם חלקים חסויים בהצעתו אשר הוא מבקש כי לא יתאפשר כל עיון בהם עליו לצרף מסמך בו יפורטו המסמכים החסויים לדעתו.
- 9.12** בכל מקרה ידוע ומוסכם על המציעים כי הצעת המחיר אינה בגדר פרט חסוי וכי ההחלטה בדבר חיסיון פרט כל שהוא נתונה למזמין אשר ישקול את עמדת המציע אך אינו מחויב לקבלה. במקרה בו יחליט המזמין כי אין בחלק מסוים חיסיון כנדרש על ידי מציע, יודיע על כך המזמין לאותו מציע וייתן לו את האפשרות להגיב בכתב על החלטתו תוך המועד שייקבע בהודעה.
- 9.13** המזמין יראה את המציע כמי שקרא את מסמכי המכרז, וכמי שבדק וכמי שקיבל את הנתונים שנמסרו לו ואסף את כל המידע הדרוש לו לצורך הגשת ההצעה. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה שום טענות מצד הזוכה בנוגע לקשיים והפרעות העלולים להופיע בזמן ביצוע ההסכם ו/או שנתקל בעניינים שלא ידע עליהם ולא צפה אותם מראש.

אבישי הדר, מנכ"ל

נספח א'

אישור רו"ח בדבר מחזור עסקים של המציע

תאריך _____

לכבוד
הכרמלית חיפה בע"מ
שדרות הנשיא 122
חיפה

א.ג.נ.,

הנדון: היקף מחזור עסקים של המציע

אני הח"מ, רואה חשבון מבקר של _____ (להלן: "המציע"), מאשר בזאת, כי למציע מחזור כספי של _____ ₪ לכל הפחות, בכל אחת מהשנים 2018, 2019, ו-2020.

היקף מחזור העסקים של המציע הינו:

שנת 2018- _____ ₪. במילים: _____
שנת 2019- _____ ₪. במילים: _____
שנת 2020- _____ ₪. במילים: _____

סה"כ מחזור עסקים מצרפי ל-3 שנים אחרונות: _____ ₪. במילים:

וזאת בהסתמך על דו"חות הכספיים השנתיים ו/או על פי הנתונים הידועים בסוף כל שנה ככל שלא אושרו דו"חות מבוקרים לשנת 2020.

בכבוד רב,

חתימה וחותמת

מס' רישיון רו"ח

שם מלא

טלפון

כתובת

נספח ב'

תצהיר ניסיון ופעילות המציע

אני הח"מ, _____ מס' זיהוי _____, המשמש כ- _____ מטעם _____ המציע, לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. המציע בעל ניסיון מוכח של _____ (יש לציין מספר שנות ניסיון) שנים לפחות ב- 10 השנים האחרונות, בניהול עסק בתחום המזון וההסעדה במסגרתו הפעיל מסעדה ו/או בית קפה.
2. המציע או מי מבעליו שיש לו שליטה של לפחות 50% במציע הפעילו לפחות _____ (יש לציין כמות סניפים) מסעדות ו/או בתי קפה בשלוש השנים האחרונות (להלן: "מספר סניפים שהפעיל המציע").
3. להלן טבלה בה מפורטים פרטי הניסיון הקודם של המציע:

שם איש קשר (מטעם המציע) ומס' טלפון	כתובת העסק	מספר השנים והחודשים בהם פועל העסק	התקופה בה פועל העסק מיום: _____ ועד יום: _____	העסק שהפעיל המציע
				1.
				2.
				3.
				4.
				5.
				6.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

				.7
				.8
				.9
				.10

4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל, אמת.

שם וחתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____ (*) מס' זיהוי _____, אשר הוכח לי כי הינו מורשה חתימה ב _____ (**), ולאחר שהזרתי אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחתימת עו"ד

בכפוף להוראות המכרז:

* כאן ימולא שם מורשה החתימה של המציע במכרז ותפקידו, אשר יצהיר בשם המציע במכרז.

** כאן ימולא שם המציע במכרז.

הצהרה בדבר העדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום והתחייבות לעמידה בדרישות לתשלומים סוציאליים, שכר מינימום לעובדים ובכל חוקי העבודה

תצהיר

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

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן: "המציע") שהוא המציע למכרז 1/20 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת "מרכז הכרמל" בכרמלית חיפה (להלן: "המכרז") המבקש להתקשר עם המזמינה/ חברת כרמלית חיפה בע"מ (להלן: "החברה").

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו – 1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבין/ה אותם.

1. המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

רצ"ב - אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות, מע"מ ורשימות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, וכן אישור על ניכוי מס במקור כפי שניתן על ידי שלטונות מס הכנסה ומע"מ.

ניתן להמציא אישור כנ"ל מ"פקיד מורשה" על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, מרואה חשבון, או מיועץ מס.

2. (סמן X במשבצת המתאימה):

- המציע ו"בעל זיקה" אליו לא הורשעו ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים התשנ"א-1991 (להלן: "חוק עובדים זרים") וחוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 (להלן: "חוק שכר מינימום") עד למועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "מועד ההגשה") מטעם המציע במכרז.
- המציע או "בעל זיקה" אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.
- המציע או "בעל זיקה" אליו הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים וחוק שכר מינימום ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

3. המציע מתחייב לעמוד בדרישות התשלומים הסוציאליים ושכר מינימום לעובדים וכן לקיים את כל חוקי העבודה לגבי העובדים שיועסקו על ידו במהלך כל תקופת ההתקשרות החוזית על-פי המכרז.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימה וחותמת

שם

תאריך

אישור עורך הדין

הנני מאשר בזה, כי ביום _____ הופיע בפני עורך דין _____ במשרדי ברח' _____ בעיר/ בישוב _____ מר/ גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי תעודת זהות מס' _____ / המוכרת לי באופן אישי ואחרי שהזהרתיו, כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה/ תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

חתימת וחותמת עו"ד

תצהיר לפי סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976

- אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:
1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להצעה שמגיש _____ ("המציע") במסגרת מכרז מס' 1/20 שפרסמה חברת הכרמלית חיפה בע"מ ("המכרז").
 2. הנני מכהן במציע בתפקיד _____.
 3. למיטב ידיעתי, עד מועד ההתקשרות כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967 ("החוק"), לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות – כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה. לעניין סעיף זה, כל המונחים יהיו כמשמעותם בסעיף 2(א) לחוק.
 4. יש לראות בהצהרתי זו הצהרה מטעם המציע במכרז, אשר הסמיך אותי למסור הצהרה זו.
 5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם וחתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ מרח' _____ מאשר בזאת כי ביום _____, הופיע לפני מר _____, שזיהה עצמו לפי תעודת זהות מס' _____ /המוכר לי אישית, וחתם על תצהיר זה לאחר שהוזהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן.

חתימת וחתימת עו"ד

הצהרה בדבר העדר הרשעה מסוג פשע או הרשעה בעבירה הנושאת עימה קלון

תצהיר

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

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן: "המציע") שהוא המציע במכרז מס' 1/20 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת "מרכז הכרמל" בכרמלית חיפה (להלן: "המכרז") המבקש להתקשר עם המזמין/ חברת הכרמלית חיפה בע"מ (להלן: "החברה").

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה, משמעותו של המונח "בעל זיקה" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו – 1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים") אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של מונחים אלה וכי אני מבין/ה אותם.

המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

המציע או "בעל זיקה" אליו לא הורשעו בעבירה מסוג פשע כהגדרתו בחוק העונשין, תשל"ז-1977 ולא בעבירה הנושאת עימה קלון.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ חתימה וחתימת

_____ שם

_____ תאריך

אישור עורך הדין

הנני מאשר בזה, כי ביום _____ הופיע בפני עורך דין _____ במשרדי ברח' _____ בעיר/ ביישוב _____ מר/ גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי תעודת זהות מס' _____ / המוכרת לי באופן אישי ואחרי שהזהרתי, כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה/ תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

_____ חתימת וחתימת עו"ד

הצהרת המציע והצעה כספית-מכרז 1/21

להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת "מרכז הכרמל" בכרמלית חיפה

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז ולאחר שהבנו ושקלנו את תנאי המכרז וחווה השכירות על נספחיו, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזאת כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם. אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות, כאמור.
2. אנו מצהירים בזאת כי בדקנו, לפני הגשת הצעתנו זו, את תוכניות בנין העיר החלות על הנכס, את תיק הבניין של הנכס בוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, ככל שקיים, את אפשרויות הוצאת רישוי עסקים למסעדה/בית קפה שבכוונתנו להפעיל בנכס, את האתר בו מצוי הנכס, את הנכס, את סביבת הנכס, את דרכי הגישה אל הנכס, את אפשרויות החניה בסביבת הנכס, מיקומן של מערכות תשתית של הנכס והחיבורים אליהן ואת כל הגורמים אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על הצעתנו ו/או התחייבויותינו וכי אין ולא תהיינה לנו כל תביעות או דרישות או טענות כלפיכם בעניינים אלה ואנו מוותרים בזאת מראש על כל טענה או תביעה או דרישה, בעניינים כאמור.
3. ידוע לנו כי אנו נהיה אחראים באופן בלעדי, על אחריותנו, חשבוננו והוצאותינו, לקבלת רישיון עסק מהעירייה ו/או מכל רשות מוסמכת לצורך הפעלת מסעדה/בית קפה בנכס וכי אין בחתימתכם על חוזה השכירות שבמסמכי המכרז משום מתן אישור לרישיון עסק למסעדה/בית קפה.
4. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז, וכי אנו מקבלים על עצמנו לעמוד בכל התנאים שבמסמכי המכרז.
5. אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
6. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי הכול בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
7. אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בינינו לביניכם.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

8. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית כנדרש בתנאי המכרז.
9. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים כי תוך 14 ימים מיום הודעתכם נחתום על חוזה השכירות ונפקיד בידכם כתב הארכה לערבות הבנקאית כאמור בחוזה, וכן נמציא את כל האישורים הדרושים על פי מסמכי המכרז.
10. היה ומסיבה כלשהי לא נעמוד בהתחייבותינו אנו מסכימים כי הערבות הבנקאית תמומש על ידכם וסכום הערבות יחולט על ידכם כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
11. הוגשה ההצעה על ידי תאגיד – הרי אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי כל דין או חוזה לחתימתנו על הצעה זו.
12. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים הנדרשים על פי הוראות המכרז.

הצעת המחיר

1. תמורת קבלת זכות השכירות במבנה הנכס, על פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז ובחוזה השכירות, אנו מציעים כדלקמן:
אנו נשלם דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪) (בתוספת מע"מ כדין).
- מחיר המינימום לדמי שכירות חודשיים לא יפחת מסך של 32,000 ₪ (בתוספת מע"מ כדין).**
2. הצעתנו אינה כוללת מע"מ. ככל שהעסקה אינה פטורה ממע"מ הרי שתשלום המע"מ יחול עלינו וישולם על ידינו.
3. תנאי ההצמדה והתשלום יהיו בהתאם להוראות הקבועות בחוזה ההתקשרות.

שם המציע _____ מס' ע.מ / ח.פ. _____

טל' _____ כתובת המציע _____

חתימת המציע +חותמת _____

תאריך _____

הצהרה על מעמד משפטי

על המציע במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי, בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי	ב. פרטים כלליים
<input type="radio"/> חברה <input type="radio"/> שותפה רשומה <input type="radio"/> עמותה <input type="radio"/> תאגיד ביסוד	<p>שם: _____ (יש לצרף תדפיס מרשם החברות /השותפויות/העמותות הסכם או מסמכים כאמור) כתובת: _____ טלפון: _____ מס' עוסק מורשה: _____ מס' התאגיד/שותפות: _____</p>

ג. שמות בעלי זכות החתימה

מס' זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (במקרה של שותפות רשומה) או שמות בעלי המניות העתידיים (במקרה של תאגיד ביסוד)

מס' זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

שם משפחה

שם פרטי

שם משפחה

שם פרטי

נוסח הסכם שכירות בלתי מוגנת

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2021

בין: הכרמלית חיפה בע"מ ח.פ. 511474173

משד' הנשיא 122, חיפה

(להלן: "המשכיר")

לבין: _____ ח.פ./ת.ז. _____

מר _____ מרחוב _____

(להלן: "השוכר")

מבוא

הואיל והמשכיר הינו המחזיק ובעל הזכויות במקרקעי הכרמלית, לרבות אתר הכרמלית המצוי בשד' הנשיא 122 חיפה, וזאת בהתאם להסכם בר-רשות אשר נחתם עם עיריית חיפה. העתק הסכם בר-רשות מצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

והואיל ובהתאם להסכם בעל-רשות הנ"ל רשאי המשכיר, בין היתר, להשכיר את מקרקעי הכרמלית, לרבות לשימוש במושכר כמסעדה/בית קפה.

והואיל והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת את המושכר, הכל בכפוף ובהתאם לכל הוראות הסכם זה.

והואיל והשוכר מעוניין להשכיר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, הכל בהתאם לכל הוראות הסכם זה.
והואיל וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם שכירת המושכר, הכל כמפורט בהסכם שכירות זה להלן;

אי לכך הותנה, הוסכם ואושר על ידי הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה על כל הצהרות הצדדים מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
2. כל כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצורך הקלת ההתמצאות ונוחיות הקורא בלבד, ואינן חלק מן ההסכם ולא תשמשנה לפרשנותו.

3. הגדרות ונספחים:

בהסכם זה ובנספחיו תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה בצידם:
"מבנה הכרמלית"- המבנה בתשריט המצורף להסכם זה (להלן: "התשריט") כחלק בלתי נפרד הימנו.
" **המושכר**"- שטח של 280 מ"ר המסומן "א" בתשריט המצ"ב, ובנוסף מחסן חיצוני בשטח של 6 מ"ר במפלס תחתון.
" **דמי השכירות**"- הסכומים המגיעים מהשוכר למשכיר בגין השכירות על פי הסכם זה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ו/או כל סכום אחר לפי הוראות הסכם זה.
" **מטרת השכירות**"- כמפורט בהסכם זה.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

"המדד" - מדד המחירים לצרכן, הכולל פירות וירקות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי וכן כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" - מדד חודש אפריל 2021 המתפרסם ביום 15.05.2021.

"הפרשי הצמדה" - הסכום המתקבל מהכפלת הסכום הרלוונטי בהפרש בין המדד הידוע לבין המדד הבסיסי כשהוא מחולק במדד הבסיסי.

"חודש" - חודש גרגוריאני

"רבעון" - תקופות של שלושה חודשים כ"א - ינואר עד מרץ, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר, אוקטובר עד דצמבר.

4. עסקת השכירות:

4.1 המשכיר מתחייב בזאת להשכיר את המושכר לשוכר והשוכר מתחייב בזאת לשכור את המושכר מאת המשכיר והכל לפי הוראות הסכם זה.

4.2 השוכר מצהיר ומאשר כי הוא מכיר את המושכר ואת סביבתו, בדק את המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי ואת המצב בפועל של המקרקעין עליהם בנוי המושכר, של מבנה הכרמלית, של דרכי הגישה לרבות נושא התעבורה והחניה, ושל המושכר עצמו מכל בחינה לרבות אצל רשויות התכנון ו/או רשויות הרישוי בכלל, והוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליו.

4.3 השוכר מאשר כי המושכר מתאים למטרותיו ולצרכיו מכל בחינה שהיא והוא מוותר על כל טענת אי-התאמה, פגם, ועל כל טענה אחרת בקשר לכך, למעט פגם נסתר אשר ידע עליו המשכיר ולא הודיע לשוכר.

4.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מצהיר השוכר כי בדק ברשויות הרלוונטיות את השימושים האפשריים המותרים של המושכר ומצא כי ביכולתו לקבל את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות.

4.5 השוכר מצהיר כי לא יהיו לו כל תביעות, דרישות ו/או טענות בקשר עם אפשרויות השימוש במושכר על מתקניו, או מצבו של המושכר. מוסכם על הצדדים כי השוכר שוכר בזאת את המושכר במצבו דהיום (AS IS) במועד חתימת הסכם זה, והוא מוותר על כל טענת מום ו/או חוסר ו/או פגם מכל סוג ומין שהוא בקשר למושכר למעט פגמים ו/או מומים נסתרים, אשר ידע עליהם המשכיר ולא הודיע עליהם לשוכר.

5. מטרת השכירות:

5.1 השוכר שוכר בזאת את המושכר אך ורק למטרה של הפעלת מסעדה ו/או בית קפה ולא לשום מטרה אחרת ו/או צורך אחר איזה שהוא ללא יוצא מן הכלל.

5.2 השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות כאמור לעיל. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

5.3 השוכר מתחייב להפעיל במושכר, במשך כל תקופת השכירות, מסעדה ו/או בית קפה ברמה נאותה על פי כל דין וכפוף להוראות כל דין.

5.4 הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6. תקופת השכירות:

- 6.1 תקופת השכירות על פי הסכם זה הינה תקופה של 5 שנים (60 חודשים). המתחילה ביום _____ ומסתיימת ביום _____.
- 6.2 השוכר לא יהיה רשאי להפסיק את תקופת השכירות לפני תום תקופת השכירות. אם יפנה השוכר את המושכר טרם סיום תקופת השכירות, יהיה חייב בכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויותיו של המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי דין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות.
- 6.3 ככל שהשוכר יעמוד בכל תנאי החוזה ולא יפר אף אחד מסעיפיו תינתן לו האופציה להאריך את תקופת השכירות פעם אחת בלבד לתקופה של 5 שנים נוספות (להלן: "התקופה המוארכת"). כאמור, הזכות להפעיל את התקופה המוארכת החדשה מותנית בכך שהשוכר יעמוד בכל תנאי חוזה השכירות ובכלל זה, ומבלי למעט, תשלום במועד של מלוא דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה עד למועד תחילת התקופה המוארכת החדשה, ובכללם הפקדת המחאות בעבור כל תקופה מוארכת.
- מובהר למען הסר כל ספק כי הארכת תקופת ההסכם מעבר ל - 5 השנים הראשונות טעונים אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין.**
- 6.4 החברה תעשה כל אשר על ידה לקבלת האישורים כאמור בסעיף קטן לעיל, אולם מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי אין החברה מתחייבת לכך כי יתקבל אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין טרם סיום תקופת הזיכיון.
- 6.5 **מודגש כי תנאי לכניסתה של התקופה המוארכת הינה קבלת אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין.**
- 6.6 במידה ולא יתקבלו אישור מועצת העירייה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות הדין, עד תום תקופת הזיכיון, יבוא הסכם זה לסופו באופן אוטומטי.
- 6.7 במידה ותאושר התקופה המוארכת בהתאם לאמור לעיל, תהא החברה רשאית להאריך את תקופת הזיכיון ב-5 שנים נוספות ובלבד שהזוכה יקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה לשביעות רצון החברה.
- 6.8 סכום דמי השכירות בתקופה המוארכת תהיה כדלקמן:
- דמי השכירות ששולמו בתקופה שלפניה, בתוספת 10%. מוסכם בין הצדדים כי דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו למדד הבסיסי במועד תחילת תקופת השכירות שקדמה לה.
- 6.9 השוכר יוכל לממש את התקופה המוארכת ולהאריך את תקופת השכירות מחדש על ידי הודעה למשכיר **בהודעה בכתב** באופן שיש בו אישור כי התקבל אצל המשכיר לפחות **90 יום** לפני תחילתה המתוכננת של התקופה המוארכת.
- 6.10 כל סכום אשר השוכר חייב בתשלומו בהתאם להוראות הסכם זה, בין על חשבון דמי השכירות ובין על חשבון כל דבר אחר יישא ריבית פיגורים בגובה ריבית הנהוגה בבל"ל ממועד פרעונו המיועד ועד לתשלומו הממשי, אך זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שתהיה בידי המשכיר לכל מקרה של פיגור בתשלום כזה.
- 6.11 היה והתקיימו כל התנאים למימוש האופציה לתקופה המוארכת והשוכר מימש את האופציה וההסכם הוארך לתקופה נוספת- יחולו בתקופה המוארכת כל הוראות הסכם זה בשינויים המתחייבים, במפורש לגבי האופציה להארכה נוספת.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

7. דמי השכירות:

- 7.1 השוכר ישלם למשכיר בגין השכירות של המושכר החל ממועד תחילת תקופת השכירות סך של _____ ₪ (במילים: _____) בצירוף מע"מ לחודש עבור המושכר בשנה הראשונה.
- 7.2 ככל שיאריך השוכר את תקופת השכירות כאמור בהסכם זה, יחולו הוראות סעיף 6 לעיל.
- 7.3 דמי השכירות ישולמו מדי ראשון לכל חודש קלנדרי.
- 7.4 במועד חתימת הסכם זה, ימסור השוכר למשכיר 12 המחאות מעותדות לכל חודש מחודשי השכירות.
- 7.5 המשכיר מתחייב למסור לשוכר חשבונית מס בגין כל חודש שכירות, וזאת לאחר פרעונה של ההמחאה.
- 7.6 מוסכם בזאת כי רק פרעונה המלא של ההמחאה יחשב כתשלום דמי השכירות החלים על המושכר.
- 7.7 השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות וכל התשלומים החלים על המוכר.
- 7.8 הוראות סעיף זה הינן הוראות יסודיות ועיקריות בהסכם זה והפרתן מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. מיסים ותשלומים נוספים:

- 8.1 במשך כל תקופת השכירות, החל ממועד קבלת החזקה במושכר, ישלם השוכר את כל התשלומים, הארנונות, המיסים, ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או אחרים, הקיימים או שיוטלו בעתיד לרבות כל תשלום, אגרה, היטל, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא החל בגין שימוש במושכר, הפעלתו ואחזקתו.
- 8.2 מבלי לגרוע באמור לעיל, יישא השוכר בכל תקופת השכירות בכל התשלומים השוטפים בגין אספקת מים, ביוב, חשמל, טלפון או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר, אחזקתו והפעלתו.
- 8.3 השוכר מתחייב להודיע בכתב לעיריית חיפה ולשאר הגופים הנוגעים לעניין על שכירתו את המושכר ולדאוג שכל חשבונות המים ו/או הארנונה ו/או החשמל ו/או הטלפון ו/או העירייה ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על המושכר יוצאו על שמו של השוכר ועל חשבונו. בתום תקופת השכירות ואילך יחזיר השוכר את אותם חשבונות על שמו של המשכיר או לכל שם אחר שיורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור לעיל, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.
- 8.4 השוכר ישלם מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים אשר עליו לשלם למשכיר לפי הוראות הסכם זה ביחד עם ביצוע התשלומים, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה כנגד חשבונית מס כדין.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

9. מסירת המושכר:

- 9.1 המושכר ימסר לידי השוכר לשם ביצוע התקנות, שיפורים, שיפוצים והתאמות, הכל על אחריותו וחשבונו בלבד וזאת ממועד תחילת השכירות ובכפוף להמצאת ערבות ו/או המחאות וכל דרישה על פי הסכם זה.
- 9.2 קבלת החזקה במושכר תהווה אישור מצד השוכר כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו המלאה, וכי אין לו ולא תהינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין המושכר והסכם זה.
- 9.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הרי שמסירת החזקה במושכר מותנית בקיומן של כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה לרבות הפקדת המחאות דמי שכירות, בטחונות ואישור על ביטוח המושכר וכיוצ"ב.

10. היתרים ורישיונות:

- 10.1 השוכר, והוא בלבד יהא אחראי על הוצאת וקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לשם הפעלת המושכר ו/או ביצוע שינויים בו, וזאת למשך כל תקופת השכירות ו/או התקופה המוארכת, על פי כל דין והכל על חשבונו ואחריותו הבלעדיים.
- 10.2 השוכר מצהיר ומאשר כי הוא בדק ומכיר את דרישות עיריית חיפה, מכבי אש, משרד הבריאות וכל גוף או רשות אחרת, והוא לקח בחשבון את הדרישות הנ"ל בעת חתימת הסכם זה לאחר שוידא שביכולתו לעמוד בהן כלשונן ובמועדן.
- 10.3 מבלי לגרוע באמור לעיל, מתחייב השוכר לנהל את עסקו ולמלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968 ו/או הוראות כל דין ולקבל כל רישיון ו/או היתר הדרושים על פי חוק לשם ניהול עסקו במושכר בהתאם למטרות השכירות. השוכר מתחייב לדאוג לחידוש ההיתרים ו/או הרישיונות, כך שיהיו תקפים למשך כל תקופת השכירות ו/או התקופות המוארכות, לפי העניין. המשכיר יחתום על מסמכים הדרושים לשם קבלת ההיתרים ו/או הרישיונות, בכפוף לתנאי הסכם זה.
- 10.4 המשכיר לא יהיה אחראי אחריות פלילית ו/או אזרחית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר.
- 10.5 השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, היטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר המושכר, קנס או עונש שיוטלו בשל השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או מנהליו ו/או שלוחיו ו/או דייריו בניגוד לכל היתר ו/או ללא היתר ו/או תוך חריגה מהמותר ו/או בניגוד לתב"ע או בניגוד לכל דין בין אם יוטל על המשכיר ובין אם יוטל על השוכר.
- 10.6 שום דבר מהאמור בהסכם זה וכן שום מעשה או הסכמה מצד המשכיר לא יחשבו כהרשאה של המשכיר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים ללא היתר ו/או בחריגה מהיתר ו/או בניגוד לכל דין.
- 10.7 מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לשוכר לשם ניהול עסקו במושכר או ביטולו של רישיון שכזה, לא ישחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ולא ישמש כתנאי מתלה ו/או תנאי מפסיק להסכם זה. אי שימוש במושכר מפאת אי קבלת רישיון ו/או היתר וכן ביטולו או פקיעת תוקפו של רישיון או היתר, לא יגרעו מהתחייבות השוכר להמשיך ולשלם את דמי השכירות החלים על המושכר במועד, וכן כל תשלום אחר החל על השוכר לפי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה בגין סיכול, צידוק או כל טענה אחרת בקשר עם השגת הרישיון, ביטולו, פקיעתו או אי קבלתו.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

10.8 השוכר ישלם את כל הקנסות שיוטלו על ידי רשות ו/או גוף מוסמך, אם יוטלו, בגין הפרה מצידו של כל דין וכל חוק. הוטלו על המשכיר קנסות כאמור בגין מעשי ו/או מחדלי השוכר, ישפה השוכר את המשכיר במלוא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישה ראשונה, בצירוף כל ההוצאות הנלוות לכך ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית מרבית בחוק.

10.9 הוראות סעיף זה תחשבנה כהוראות יסודיות ועיקריות של הסכם זה והפרתן על ידי מי מהצדדים תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

11. אחזקת המושכר:

11.1 השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות ולהחזיר את המושכר בתום תקופת השכירות כשהוא תקין במצבו ערב חתימת הסכם זה ובמידה ונעשו תוספות במושכר, רשאי המשכיר לדרוש השארת התוספות ו/או השינויים וזאת מבלי לפצות את השוכר בגין כך.

11.2 השוכר מתחייב להחזיק את המושכר כשהוא במצב תקין וסביר, כאשר מערכותיו במצבן ערב חתימת הסכם זה וכן לבצע על חשבונו ועל אחריותו תיקונים ותחזוקה שוטפים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל קלקול ו/או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או מבקריו ו/או לקוחותיו ו/או כל צד ג'ף יתוקן באופן מיידי על ידי השוכר, על חשבונו ולאחר שידווח על כל קלקול או נזק מהותי למשכיר וקיבל אישורו לצעדים שבכוונתו לנקוט.

11.3 ביצוע כל התיקונים במושכר יעשו כל ידי השוכר ו/או מי מטעמו באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים ובפיקוח צמוד בחומרים מאיכות מעולה ובטיב משובח. במקרה של קלקול או נזק שתיקונם אינו סובל דיחוי עד למסירת דיווח למשכיר וקבלת אישורו, יתקן השוכר את הטעון תיקון וידווח למשכיר מיד לאחר מכן. למען הסר ספק יובהר בזה כי המשכיר לא יהיה אחראי לנזקים שיגרמו למושכר ו/או לציוד גם מחמת בלאי סביר, ותיקונם של נזקים אלו יבוצע על ידי השוכר ועל חשבונו בהתאם לאמור לעיל.

11.4 אם השוכר לא יתקן באופן סביר כל נזק או קלקול כנ"ל יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן הודעה של 14 ימים מראש לתקנם והשוכר יישא בכל הוצאות התיקונים שיבצע המשכיר וישלם תוך 7 ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל.

11.5 השוכר חייב לאפשר למשכיר ו/או מי למטעמו להיכנס למושכר בכת עת וזמן סבירים ובתיאום 48 שעות מראש, כדי לבדוק את המושכר ו/או לבצע בו או דרכו עבודות ותיקונים מכל סוג ומין שהם. אין בסעיף זה כדי להטיל על המשכיר חובה לבצע כל פעולה שהיא. יעשה מאמץ מצד המשכיר שלא להפריע לשוכר בהפעלת עסקו במושכר.

11.6 השוכר מתחייב כי המושכר וסביבתו ישמרו מסודרים, נקיים, במצב תברואתי מעולה ובהתאם לכל דין.

12. ציוד ומערכות אחרות

12.1 השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המשכיר הינו בעל הזכויות כלפי העיריה, חברת חשמל וכל גורם אחר בכל הנוגע לתשתיות המושכר, לאספקת חשמל ומים למושכר וחיבורו לרשת תקשורת.

12.2 הצדדים מאשרים כי הזכויות הנ"ל הינן זכויותיו המשכיר ויישארו כך, והעברת החשבונות על שמו של השוכר הינה העברה זמנית בלבד ובהתאם לתנאי ההסכם.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

13. תוספות ושינויים במושכר:

13.1 השוכר לא יהא רשאי לערוך במושכר, במתקניו ובמערכותיו, שינויים או תוספות כלשהם, בין שינויי פנים ובין שינויי חוץ מבלי לקבל הסכמת המשכיר בכתב ומראש (להלן: "שינויים ותוספות"). השוכר מאשר כי ידוע לו כי המושכר מהווה חלק ממבנה הכרמלית ואין לעשות כל שינוי ו/או קידוח ו/או הריסה ו/או פגיעה ישירה ו/או עקיפה במבנה הכרמלית ללא אישור מהנדס מוסמך בנוסף לאישור המשכיר.

בסיום תקופת ההסכם, יהפכו השינויים והתוספות המחויבים חיבור קבע למושכר לחלק בלתי נפרד ממנו ולקניינו המוחלט והבלעדי של המשכיר וזאת ללא תמורה, ולשוכר לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה כנגד המשכיר בגין השינויים והתוספות ו/או בגין השקעתו בהם.

13.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם וכאשר יערוך ו/או יבצע השוכר שינויים ותוספות במושכר- תהיה למשכיר האפשרות לדרוש החזרת מצבו של המושכר למצבו ערב חתימת הסכם זה, כפי שהיה במועד המסירה וללא התוספות והשינויים, כולם או חלקם לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.

13.3 מוסכם בין הצדדים באופן בלתי חוזר כי אף אם יעשו שינויים ותוספות במושכר על ידי השוכר, אין לראות בכך דמי מפתח ולא תהיה בהם מתן זכויות כלשהן במושכר לשוכר, מלבד זכויותיו על פי הסכם זה.

13.4 היה והמשכיר הסכים לביצוע שינויים ותוספות במושכר על ידי השוכר, הרי שיחולו על ביצוע התנאים הבאים:

13.4.1 השוכר יבצע את השינויים והתוספות במושכר על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, ובאם יש צורך בכך- תחת פיקוח צמוד של מהנדס מוסמך. לצורך ביצוע העבודות ישתמש השוכר אך ורק בבעלי מקצוע מורשים ומיומנים ובחומרים בעלי תו תקן ישראלי מאיכות מעולה ובטיב משובח.

13.4.2 השוכר ו/או מי מטעמו יהיו האחראים הבלעדיים כלפי המשכיר ו/או כל צד ג' בגין כל נזק שיגרם למושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שהוא ללא יוצא מן הכלל (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל- לקוחות, עובדים, קבלני משנה, בעלי מלאכה, בעלי זכויות ו/או משתמשים וכו') בקשר עם ביצוע השינויים והתוספות.

13.4.3 השוכר יבטח את אחריותו כאמור ויצרף את המשכיר לפוליסה כמבוטח. השוכר מתחייב לוודא כי אותם קבלני משנה ו/או בעלי מקצוע אשר יועסקו על ידו לצורך ביצוע השינויים והתוספות יבטחו את פעילותם בכיסוי ביטוחי התואם את היקפי הסיכון הרלוונטי.

13.4.4 השוכר יפעל על אחריותו ועל חשבונו, בין בעצמו ובין מי מטעמו, לקבלת כל היתר ו/או רישיון אשר יידרש על פי כל דין ו/או נוהג לביצוע עבודות בגין השינויים והתוספות ותחול עליו חובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות. המשכיר ישתף פעולה עם השוכר ויחתום כדין על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת אישורים כאמור.

13.4.5 השוכר יישא בתשלום כל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות ו/או על ידי כל גוף המוסמך לכך, אם יוטלו, בגין הפרה מצידו של הוראות כל דין. הוטלו קנסות כאמור על המשכיר ו/או נדרש המשכיר לפצות צד שלישי בגין מחדלי ו/או מעשי השוכר, ישפה השוכר את המשכיר במלוא סכום הקנסות ו/או התשלומים כאמור לעיל עם דרישה ראשונה בצירוף כל ההוצאות הנלוות לכך ובלבד שהמשכיר הפנה לשוכר את הדרישה כאמור ואפשר לו להתגונן מפניה בפרק זמן סביר.

14. פינוי המושכר

14.1 השוכר מתחייב כי עם סיום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה על ידי המשכיר מכל סיבה שהיא (להלן: "מועד פינוי המושכר"), יפנה השוכר את המושכר וימסור את החזקה בו לידי המשכיר, כאשר המושכר ריק מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר, חופשי מכל זכות חזקה, שכירות ו/או כל זכות

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

- אחרת לצדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ, תוספת, שינוי, מתקן המחובר דרך קבע למושכר, אלא אם דרש המשכיר בכתב הסרתם של השינויים ו/או התוספות.
- 14.2** למען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר יוותרו במושכר לאחר מועד פינוי המושכר, יחשבו לרכושו וקניינו הגמור של המשכיר וזאת ללא כל תמורה עם פינוי המושכר, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה לגביהם.
- 14.3** לפחות 60 ימים טרם מועד פינוי המושכר תיערך בדיקה של המושכר על ידי המשכיר בנוכחות השוכר. המשכיר יערוך רשימת תיקונים, שהשוכר חייב בהם לפי הוראות הסכם זה, אם יהיה חייב וזאת לרבות תיקוני נזקים, קלקולים והסרת תוספות ושינויים אשר נעשו על ידי השוכר במושכר. הודעה על מועד הבדיקה כאמור תימסר לשוכר לפחות 7 ימים טרם מועדה. במידה ונעדר השוכר מהבדיקה, תיערך היא על ידי המשכיר בלבד, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בגין כך, ולא יהיה בכך בכדי לגרוע מתוקף הבדיקה והממצאים שיכללו ברשימת התיקונים ו/או מהתחייבות השוכר לתקנם במלואם ובמועדם כמפורט בהסכם זה.
- 14.4** השוכר יתקן על חשבונו את הליקויים שיפורטו ברשימה וזאת עד למועד פינוי המושכר. לא תוקנו הליקויים כאמור על ידי השוכר, רשאי המשכיר לתקנם באמצעות מי מטעמו ומשך הזמן לביצוע התיקונים ממועד פינוי המושכר יחשב כתקופה בה פיגר השוכר בפינוי המושכר. השוכר ישלם למשכיר את עלות התיקונים כאמור וכן את תקופת הפיגור בפינוי וזאת עם דרישתו הראשונה של המשכיר.
- 14.5** השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר כאמור לעיל אזי ישלם למשכיר בגין התקופה שבין מועד פינוי המושכר ועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בסך 1,000 ש"ח ובתוספת מע"מ לכל יום איחור. הצדדים מאשרים כי סכום זה נקבע כסכום פיצוי מוסכם לאחר שהצדדים שיקללו כאומדן זהיר את הנזק שיגרם למשכיר עקב אי פינוי המושכר, וזאת נבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד המוקנים למשכיר על פי דין ועל פי ההסכם.
- 14.6** השוכר מצהיר ומתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הרי שהמשכיר יהא זכאי לתבוע את השוכר ולקבל ממנו, בנוסף לדמי השימוש הראויים כאמור לעיל, את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההוצאות וכל תשלום אחר הנוגע ו/או הכרוך מאי פינוי המושכר במועד אשר הוצאו בפועל בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין הפינוי בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות ו/או לממש את הביטחונות שניתנו למשכיר על פי הסכם זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד ו/או לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 14.7** למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי התקופה שלאחר מועד פינוי המושכר ו/או אין בהם בכדי להעניק לו כל זכות שהיא במושכר.
- 14.8** השוכר מצהיר כי בכל מקרה בו לא יפנה את המושכר בעצמו במועד פינוי המושכר אף לאחר שקיבל התראה בכתב של 7 ימי עסקים, יהיה המשכיר בעצמו ו/או על ידי מי מטעמו זכאי להיכנס למושכר בכל עת שימצא לנכון וללא צורך במתן הודעה מראש, ולפנות ממנו כל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר ו/או המשמשים אותו לצורכי עסקו במושכר ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצא לנכון, ובכלל זה לפתוח את המושכר, להחליף מנעולים, להוציא ציוד, מלאי ומיטלטלין ולאחסנם במקום אחר, להציב שמירה ולמנוע מהשוכר ו/או מי מטעמו להיכנס למושכר ו/או לעשות בו כל שימוש.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

14.9 המשכיר יהא ראשי לאחסן את הציוד, המלאי, המיטלטלין, התוספות והשינויים שימצאו במושכר בכל מקום שימצא לנכון על אחריות וחשבון השוכר, ולגבות מהשוכר את מלוא דמי השכירות והאחסון שיתחייב בהם בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מרבית כחוק.

14.10 מבלי לגרוע באמור לעיל, למעלה מן הדרוש ולמען הזהירות בלבד, מייפה בזאת השוכר את כוחו של המשכיר ו/או מי מטעמו לנתק את המושכר מכל החיבורים לרשת החשמל, המים, הביוב והגז ולכל יתר המערכות, ולשם כך לפנות לצדדים שלישיים ללא יוצא מן הכלל. המשכיר מצהיר כי בטרם יפעל כאמור - יודיע הוא לשוכר על כוונתו לעשות כן בהודעה בכתב שתשלח לפחות 7 ימי עסקים לפני כן.

14.11 בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד פינוי המושכר, יחשב השוכר וכל הבא ו/או הנמצא בנכס מטעמו ו/או ברשותו ו/או בכלל כמסיג גבול וכפולש "טריי" למושכר. השוכר מצהיר כי המשכיר ו/או מי מטעמו לא יהיה אחראי בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר יגרם לו או למי מטעמו אם יגרם נזק שכזה למעט אם נזק זה נגרם בזדון בשל פעולה שהיא הקשורה בפינוי המושכר ו/או הציוד ו/או המלאי ו/או המיטלטלין שנעשו ו/או יעשו על ידו והוא מוותר בזאת על כל טענה כנגד המשכיר בקשר עם ביצוע פינוי כאמור.

14.12 כל ההוצאות שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי המושכר במועד פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינויו של על ידי המשכיר כאמור לעיל, יחולו על השוכר בלבד והשוכר מתחייב לשלם כל סכום כאמור בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מרבית כחוק מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר. המשכיר יהא רשאי לגבות כל סכום כאמור על ידי חילוט ו/או מימוש כל ערבות ו/או בטוחה שתעמוד לרשותו.

15. שילוט:

15.1 השוכר יהא רשאי להתקין על חשבוננו שילוט מחוץ למושכר וזאת בהתאם ובכפוף להוראות כל דין ולאחר שיעמוד בדרישות הרשויות המוסמכות, וזאת לאחר שיקבל מראש ובכתב הסכמת המשכיר לכך. השילוט יוצב כך שלא ימנע מהמשכיר שימוש בגג, לכל צורך שהוא.

15.2 השילוט יותקן על ידי השוכר במיומנות ובמקצועיות מחומרים מעולים ובטיב משובח, על חשבוננו ואחריותו בלבד, והוא יהיה האחראי הבלעדי לכל היתר ו/או תשלום מס ו/או היטל בגינו, ועל אחזקתו למשך כל תקופת השכירות ו/או התקופה המוארכת לפי העניין.

16. העברת זכויות:

16.1 המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למכור ו/או להחכיר ו/או להשכיר ו/או להעביר זכויותיו במושכר, ללא כל הגבלה וללא כל חובת מתן הודעה לשוכר, ובלבד שזכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא יפגעו, ולשוכר לא יהיו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כך.

16.2 השוכר אינו רשאי להסב ו/או להעביר ו/או להמחות זכויותיו על פי הסכם זה לכל צד ג', וזאת ללא הסכמת המשכיר לכך בכתב ומראש.

16.3 השוכר מתחייב שלא להרשות לכל צד ג' להשתמש במושכר ו/או להחזיק בו, כולו או חלקו, בין אם כשוכר משנה ובין בכל דרך אחרת ללא יוצא מן הכלל, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין לאו, וזאת ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

16.4 השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר ו/או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת המושכר ו/או ניהולו, וכן הוא מתחייב שלא להעניק לכל אדם ו/או גוף ו/או רשות חזקה ו/או רשות שימוש ו/או כל זכות אחרת במושכר ו/או חלק ממנו, בין כבר רשות ובין במעמד אחר, בין בתמורה ובין אם לאו.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

16.5 היה והשוכר תאגיד, אזי תחשב העברת מניות בשוכר ו/או העברת שליטה ו/או החלפת מנהלים בשוכר כהעברת מניות אסורה, אלא אם התקבל הסמכת המשכיר מראש ובכתב לשינוי המבוקש, כאשר המשכיר רשאי לסרב מנימוקים סבירים.

16.6 הועברו זכויות השוכר בניגוד לאמור לעיל- יחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם.

17. שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר:

הצדדים מצהירים ומסכימים בזה כי על המושכר ו/או על שכירותו של המושכר לא יחול חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 ו/או כל דין אחר שיש בו משום הגנת הדייר בשל העובדות הבאות כולן או מקצתן :-

א. המושכר לא מושכר בדמי מפתח.

ב. ביום 20.08.68 לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר.

ג. המושכר נתפנה כדין לאחר 20.08.68 מכל דייר הזכאי להחזיק בו.

ד. המושכר הינו בבניין או בתוספת בנין שבנייתם הושלמה לאחר 20.08.68.

18. אחריות ושיפוי

18.1 המשכיר ו/או כל מי שבא ו/או פועל במקומו ו/או מטעמו לא יהיה אחראי בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אבדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל- נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת המשכיר ו/או מי מטעמו למושכר למטרה ו/או למטרות המפורטות בהסכם זה אלא אם הנזק ו/או האובדן ו/או ההפסד נגרמו בזדון ו/או במתכוון ו/או ברשלנות על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו.

18.2 מובהר כי המשכיר ו/או כל מי שבא ו/או פועל מטעמו לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי גוף מכל סוג שהוא שיגרמו לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו ולכל אדם אשר ימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר ו/או הגובל בו לרבות שטחים משותפים במבנה הכרמלית, ככל שקיימים כאלה, אלא אם הנזק ו/או האובדן ו/או ההפסד נגרם בזדון ו/או במתכוון ו/או ברשלנות על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו.

18.3 השוכר ו/או מי מטעמו יישאו באחריות לכל אבדן ו/או נזק שיגרמו למושכר ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או בעל חי ו/או תאגיד לרבות עובדיו ו/או למשכיר ו/או למי מטעמו ו/או לציבור הלקוחות ו/או לכל צד ג' אחר ללא יוצא מן הכלל אשר יהיה קשור להחזקה ו/או השימוש במושכר ו/או לכל פעולה אחרת של השוכר וכל הפועלים מטעמו.

18.4 השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל תשלום ו/או דמי נזק ו/או הוצאה שהוא עלול להתחייב לשלם ו/או שיאלץ לשלם ו/או שישלם בגין כל נזק שהשוכר אחראי לו כאמור בהסכם זה ו/או על פי כל דין, לרבות כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לו בשל תביעה שתוגש נגדו, אזרחית ו/או פלילית ובשל הצורך להתגונן מפני תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבות של השוכר או מאחריותו על פי הסכם זה, וזאת בתנאי שבמקרה בו מדובר בתביעה, ניתנה לשוכר הודעה על תביעה כאמור וכן ניתנה לו האפשרות להתגונן מפניה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ככל שתוגש נגד המשכיר תביעה כאמור, הייצוג המשפטי של המשכיר יקבע אך ורק על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.

19. ביטוח:

19.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה, לפני תחילת תקופת השכירות מתחייב השוכר לערוך ולקיים החל ממועד מסירת החזקה במושכר בפועל ולמשך כל תקופת השכירות ו/או התקופה המוארכת לפי העניין, את כל הביטוחים המפורטים בסעיף זה (להלן: "ביטוחי השוכר") אצל חברת ביטוח מורשית כדין ורשומה בישראל (להלן: "המבטח"):

19.1.1 ביטוח המושכר, ביטוח תכולת המושכר, ציוד המשרת את המושכר בבעלותו ו/או באחריותו של השוכר וכן כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו מעת לעת על ידי השוכר ו/או עבורו (שלא באמצעות המשכיר ו/או חברת ניהול מטעם המשכיר ו/או מי מטעמו של המשכיר) וכן מתקנים, ציוד מכל סוג ומין שהם כנגד אובדן או נזק אש, עשן, ברק, נזקי סערה וסופה, נזק כלי טיס, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות ודוודים, נזקי רעש על קולי, נזקי התנגשות, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית ופריצה. הביטוחים הנ"ל יכללו תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעמו, ללא יוצאים מהכלל, למעט נזק הנגרם בכוונת זדון.

19.1.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות אשר לא יפחת מסך של 2,000,000 ₪ (שני מיליון ₪) לאירוע. השוכר מצהיר כי בדק ויבדוק מעת עת את גבול האחריות הדרוש וכי ידאג לעדכן את סכום הביטוח בהתאם לצורך ובלבד שלא יפחת מהסך הנ"ל. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, וכל הגבלה שהיא ללא יוצא מן הכלל. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר בגין אחריותו כבעל המושכר וכן בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי השוכר וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נעשה בנפרד לכל אחד מיחיד הביטוח.

19.1.3 ביטוח אחריות מעבידים בגין אחריות השוכר כלפי כל המועסקים על ידו ומטעמו בגבול אחריות שלא יפחת מ-2 מיליון ₪ (שני מיליון ₪). ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר קבלנים, קבלני משנה, עובדיהם, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח כאמור יורחב לשפות את המשכיר במידה ויחשב מעביד של עובדי השוכר או מי מהם, חרף הצהרות הצדדים כי אין מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין המשכיר ומי מעובדי השוכר.

19.1.4 ככל שהביטוח בסעיף 19.1 מתייחס לעבודות המתבצעות במושכר על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, ביטוח זה יורחב ויכלול קבלנים וקבלני משנה של השוכר כמבוטחים נוספים בכפוף לסעיף אחריות צולבת, והביטוח הנכלל בסעיף 19.1.1 יכסה נזק למבנה המושכר ו/או עבודות השוכר כאמור.

19.2 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח לעיל מעת לעת כדי שיקפו תמיד את מלוא שווי של הרכוש המבוטח ו/או יענו לכל הצרכים. השוכר מתחייב למלא את כל תנאי פוליסות ביטוחי המושכר, לשלם את דמי הביטוח בגינם במלואם ובמועד לידי המבטח, ולוודא מבעוד מועד כי אלה יתחדשו כסדרם בהתאם לצורך ויהיו בתוקף במהלך כל תקופת השכירות ו/או התקופה הנוספת, בהתאם.

19.3 ביטוחי השוכר יכללו תנאי מפורש על פיו הינם קודמים לכל ביטוח אשר נערך על ידי המשכיר, במידה ויערך כזה, מבלי שיש בכך להטיל על המשכיר לערוך ביטוח כלשהו.

19.4 ללא צורך בדרישה כלשהי מצד המשכיר, השוכר מתחייב בזאת להמציא לידי המשכיר לא יאוחר מיום תחילת השכירות ומדי שנה בדיוק, את המסמכים הבאים:

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

- (א) אישור חתום על ידי המבטח בדבר עריכת כל ביטוחי המושכר
- (ב) העתקים מקוריים של כל פוליסות ביטוחי המושכר
- (ג) התחייבות מפורשת של המבטח לפיה לא יצומצמו ולא יבוטלו פוליסות הביטוח לעיל, אלא אם תימסר הודעה בכתב ומראש לידי המשכיר, לפחות 60 ימים לפני הצמצום ו/או הביטול.
- 19.5 למען הסר ספק, מוצהר כי אי המצאת כל המסמכים הדרושים על פי 19.4 לעיל לא תפגע בהתחייבות השוכר על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל- מהתחייבות השוכר לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה לרבות דמי השכירות, אולם המשכיר יהא רשאי לעכב את מועד מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד לקבלת כל המסמכים הנ"ל לידי ולשביעות רצונו.
- 19.6 אין בעריכת כל ביטוחי השוכר בכדי לגרוע ו/או לצמצם כהוא זה את התחייבות השוכר על פי ההסכם ו/או את האחריות המוטלת עליו בהתאם להוראות ההסכם.
- 19.7 המשכיר יהיה רשאי לבדוק את אישורי הביטוח ו/או את פוליסות הביטוח של המושכר והשוכר מתחייב לבצע כל תיקון ו/או התאמה כפי שידרשו על ידי המשכיר. השוכר מצהיר כי אין ברשותו זו בכדי להטיל על המשכיר כל חובה ו/או אחריות לגבי אישורים אלו ו/או ביטוחי המושכר ואין בה כדי לגרוע מאחריותו ו/או התחייבותו של השוכר כאמור.
- 19.8 במידה ויגרם נזק למבנה המושכר- ישמשו תגמולי הביטוח שיתקבלו אם יתקבלו על פי הפוליסה קודם כל לתיקון הנזק ו/או שיקומו לשביעות רצון המשכיר.

20. ערבויות ובטחונות :

- 20.1 כבטחון מלא ונוסף וכערבות בלתי מסוייגת למילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ללא כל יוצא מן הכלל, מתחייב השוכר להמציא למשכיר לפני יום תחילת השכירות את כל הבטחונות הבאים במצטבר (יחד ולחוד- "בטחונות") :
- 20.1.1 ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 100,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- 20.1.2 במידה ויבחר השוכר לממש את האופציה הנתונה לו על פי הסכם זה, יהא עליו לחדש את הערבות באותו הסכום ובאותם התנאים.
- 20.1.3 מוסכם בין הצדדים כי השוכר ידאג כי הערבות הבנקאית תהיה בתוקפה למשך כל תקופת השכירות והתקופות המוארכות, לפי העניין ותוקפה יסתיים לא פחות מ-30 ימים לאחר מועד סיומה של תקופת השכירות או התקופה המוארכת, לפי העניין.
- 20.2 המשכיר יהא רשאי לממש ו/או לחלט את הערבות הבנקאית בכל מקרה בו יופר הסכם זה על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו למשכיר כספים מאת השוכר בקשר עם הסכם זה, אשר לא שולמו במועד, וזאת לאחר מתן הודעה מראש ובכתב של 7 ימי עסקים.
- 20.3 היה והמשכיר יממש ו/או יחלט ו/או יציג לפרעון ו/או יבצע בטוחה מהבטוחות לעיל- ימציא השוכר בטוחה זהה חלופית (להלן: "בטוחה חליפית") בהתאם לאמור לעיל, כתנאי להמשך השכירות ו/או אי ביטול מיידי של ההסכם וזאת תוך 3 ימים מיום מימוש הבטוחה.
- 20.4 אי המצאת הבטוחות, לרבות אי השלמת בטוחות שימומשו תחשב להפרה יסודית של ההסכם, ותקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם ללא הודעה מוקדמת ו/או לדחות את המסירה במושכר לידי השוכר וזאת עד להמצאת כל הבטוחות הדרושות לשביעות רצונו מבלי שהדבר יגרע מחובותיו של השוכר על פי הסכם זה, לרבות ובפרט חובתו לתשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

- 20.5** השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הבטוחות על פי הסכם זה ו/או במימושן על ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות ומבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל- זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 20.6** מימוש הבטוחות או איזה מהן על ידי המשכיר לא יעניק לשוכר כל זכות שהיא במושכר ואין בו משום ויתור על איזה מזכויות המשכיר או התחייבויות השוכר על פי הסכם זה והוא אינו בא במקומן. כל סכום שיחולט על ידי המשכיר מתוך הבטוחות שהעמיד השוכר ירד ויופחת מסך כל החוב של השוכר למשכיר.
- 20.7** עם תום תקופת השכירות ו/או התקופה המוארכת לפי העניין, ולאחר קיום מלא של כל התחייבויות השוכר במועדן, ולרבות ומבלי לפגוע בכלליות סעיף זה- תשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר אשר מוטל על השוכר לפי הוראות הסכם זה, ופינויו של המושכר במועד ולפי הוראות הסכם זה- יחזיר המשכיר לשוכר את הבטוחות שיוותרו בידי באתו מועד.
- 20.8** סעיף 20 הינו סעיף יסודי להסכם זה, והפרתו תהווה הפרה יסודית.

21. הפרות וסעדים :

- 21.1** על הפרת הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו יחולו הוראות חוק החוזים (חלק כללי) התשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים ו/או תרופות ספציפיים להפרה שכזו, ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ו/או הוראות לפי כל דין. השוכר מוותר בזאת על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על פי הסכם זה ו/או בקשר על כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה ו/או כלפי הרשויות ו/או כלפי צדדים שלישיים בכלל.
- 21.2** כמו כן ובנוסף, מוותר השוכר על כל זכות לקיזוז או טענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על פי הסכם זה ו/או בקשר עם כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה כלפי המשכיר ו/או כלפי הרשויות ו/או צדדים שלישיים בכלל.
- 21.3** מבלי לגרוע בכל סעד אחר ו/או נוסף ומבלי לגרוע מכל זכויותיו של המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, המשכיר יהיה רשאי לבטל את ההסכם למרות כל הוראה אחרת בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים, ובלבד שניתנה לשוכר אפשרות סבירה לתיקון ההפרה כמפורט להלן:
- 21.3.1** הפסקת פעילות השוכר לתקופה העולה על 15 ימי עסקים רציפים.
- 21.3.2** פיגור בתשלום דמי שכירות העולה על 10 ימי עסקים.
- 21.3.3** שימוש במושכר שלא למטרת השכירות ו/או ללא רישיונות כדין. מוסכם בין הצדדים כי במועד מסירת החזקה במושכר, ימציא השוכר למשכיר אישור אותנטי על הגשת בקשה לרישיון עסק, וזאת כתנאי לתחילת השכירות. השוכר מתחייב להמציא את רישיון העסק למשכיר וזאת תוך 6 חודשים מיום תחילת השכירות.
- 21.3.4** אי עריכת ביטוח בהתאם להסכם זה.
- 21.3.5** השוכר הפר ההסכם הפרה יסודית.
- 21.3.6** השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע על ידי המשכיר לתיקונה והודיע לשוכר בכתב ומראש.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

- 21.3.7** הוגשה בקשה לבית משפט להכרזה על השוכר כפושט רגל, למנות נאמן, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, לעקל חלק מהותי מנכסיו וניתן צו שיפוטי. השוכר מתחייב להודיע למשכיר מיד עם הגשת כל בקשה כאמור ולהמציא למשכיר עותק 'נאמן למקור' של הבקשה שהוגשה לבית המשפט וכן כל החלטה שתינתן בה, מיד לאחר שהתקבלה אצל השוכר.
- 21.4** בוטל ההסכם על ידי המשכיר כאמור בס"ק 21.3 לעיל, יחולו בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו לידי המשכיר גם ההוראות הבאות:
- 21.4.1** המשכיר יהא רשאי בהודעה של 7 ימים מראש לנתק את המושכר מזרם החשמל, אספקת המים וכן כל שירות או מערכת אחרת אליה מחובר המושכר ו/או הפועלת במושכר.
- 21.4.2** המשכיר יהא רשאי, בהודעה של 7 ימים מראש, למנוע מהשוכר ו/או מי מטעמו כניסה למושכר, למעט לצורך פינוי המושכר והחזרתו למשכיר על פי ההסכם.
- 21.4.3** השוכר ישלם למשכיר פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך של 2,000 ₪ בעבור כל יום איחור בצירוף מע"מ וזאת ללא צורך בהוכחת נזק כלשהו למשכיר. הצדדים מצהירים כי קבעו את הסכום הנ"ל לאחר ששיקלו את הנזקים העלולים להיגרם למשכיר כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם על ידי השוכר וביטולו. אין באמור לעיל בכדי למנוע מהמשכיר לפעול על פי כל סעד המוקנה לו על פי חוק ו/או על פי הסכם זה.
- 21.5** בכל מקרה בו ישלם השוכר בפיגור כל סכום שעליו לשלם על פי הסכם זה, יישא תשלום זה ריבית פיגורים (להלן: "ריבית פיגורים") והשוכר ישלם למשכיר ריבית פיגורים מרבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תשכ"א-1961. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום בו היה על השוכר לשלם התשלום שבפיגור ועד היום שנפרע תשלום זה במלואו.
- 21.6** אין בתשלום ריבית הפיגורים בכדי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או על פי כל דין. קבלת ריבית כאמור לא תתפרש כויתור מצד המשכיר על כל סעד אחר העומד לזכותו ו/או על כל פגיעה בכל זכות שהיא.
- 21.7** פיגור חוזר העולה על 7 ימי עסקים בתשלום כלשהו, שעל השוכר לשלם למשכיר על פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של ההסכם המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

22. ישוב חלוקי דעות :

- 22.1** בכל מקרה של סכסוך או חילוקי דעות בין הצדדים - הצדדים יהיו רשאים (אך לא חייבים) לפנות אל מי שיכהן באותו מועד כיו"ר לשכת עורכי הדין בחיפה, על מנת שימנה עורך דין משפטן כבורר בין הצדדים (להלן: "הבורר"). הבורר ינהג לפי הדין המהותי ודיני הראיות, אולם יהיה פטור מסדרי הדין הנוהגים בהם בבתי המשפט ו/או בתי הדין. הבורר ינהל פרוטוקול וינמק את פסק הבוררות, אשר נתינתו תוגבל ל-3 חודשים לכל המאוחר מיום שיפנה מי מהצדדים בבקשה בכתב שתשלח בדואר רשום למינוי בורר כאמור. הצדדים מאשרים כי סעיף זה מהווה שטר בוררות לכל דבר ועניין.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את זכותו של צד לסעדים העומדים לרשותו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ואין בו בכדי להגביל את יכולתו לפנות ישירות לבתי המשפט המוסמכים, בין אם בצווי ביניים ובין אם בתביעה עיקרית.

22.2 בכפוף לאמור לעיל, סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הנוגע להסכם זה ו/או הנובע ממנו, לרבות עניין הבטחונות, תהיה נתונה אך ורק לבית המשפט המוסמך במחוז חיפה בלבד.

23. הוראות כלליות :

23.1 הסכם זה מגבש את כל ההבנות, ההסכמות, ההתניות, ההצהרות והכוונות שבין הצדדים ובא במקומו של כל מסמך /ואו טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר ניתנו במפורש ו/או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת הסכם זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בו.

23.2 כל ארכה, ויתור, הנחה, שתיקה, קבלת כספים, הימנעות מפעולה, בין במועדה ובין בכלל, מטעם המשכיר בלבד לא יחשבו כויתור על זכות מזכויותיו ולא ישמשו מניעה לכל תביעה ו/או כבסיס לטענת שיהוי ו/או מניעות כלפיו ולא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר, דומה או שונה.

23.3 האמור בלשון יחיד- אף בלשון רבים במשמע וכן להיפך. כל האמור בלשון זכר- אף נקבה במשמע וכן להיפך.

23.4 כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי כל הצדדים.

23.5 השוכר לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר על סמך הסכם זה.

23.6 הוראות חוק השכירות והשאילה התשל"א-1971 לא יחולו על הסכם זה.

23.7 כל הודעה מצד אחד למשנהו תיעשה בכתב בדואר רשום לכתובות המצוינות בראשית הסכם זה, אלא אם נמסרה הודעה על שינוי כתובת על ידי מי מהצדדים, או במסירה אישית ותחשב כאילו הגיעה ליעדה תוך 72 שעות ממסירתה בבית הדואר.

ולראיה באנו על החתום,

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר

אישור עריכת ביטוח

לכבוד

הכרמלית חיפה בע"מ (להלן: "המשכיר")

הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש

פוליסה מספר:

הננו מאשרים בזאת כי השוכר הנ"ל מקיים באמצעותנו את הביטוחים הבאים לתקופה ביטוח מיום _____ ועד ליום _____.

1. ביטוח המושכר ותכולתו וכן שיפורי מבנה במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון לרבות אובדן או נזק אש, עשן, ברק, נזקי סערה וסופה, נזק כלי טיס, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות ודוודים, נזקי רעש על קולי, נזקי התנגשות, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית ופריצה.
2. ביטוח זה יורחב ויכלול קבלנים וקבלני משנה של השוכר כמבוטחים נוספים בכפוף לסעיף אחריות צולבת, והביטוח יכסה נזק למבנה המושכר ו/או עבודות השוכר במבנה.
3. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות השיבוב/תחלוף כלפי המשכיר.
4. כמו כן, מוותר המבטח על זכות שיבוב/תחלוף כלפי שוכרים אחרים ובעלי זכויות אחרים בבניין/בנכס בו נמצא המושכר, ובלבד שבביטוחיהם נכלל סעיף דומה כלפי השוכר.
5. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חובת השוכר על פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול לגרום לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר וסביבתו, בגבולות אחריות בסך 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.
6. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, שביתה והשבתה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.
7. אנו מאשרים כי ביטוח זה יהא תקף הן בתקופת שיפוצים ו/או תיקונים במושכר.
8. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליו עקב מעשה או מחדל של השוכר, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נעשה בנפרד לכל אחד מיחיד הביטוח.
9. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חובת השוכר כלפי כל המועסקים על ידו ומטעמו בגבול אחריות שלא יפחת מ-2 מיליון ₪ (שני מיליון ₪) לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.
10. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר קבלנים, קבלני משנה, עובדיהם, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער.
11. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר במידה ויחשב מעביד של עובדי השוכר או מי מהם, חרף הצהרות הצדדים כי אין מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין המשכיר ומי מעובדי השוכר.
12. כל ביטוחי השוכר כוללים תנאי מפורש על פיו הינם קודמים לכל ביטוח אשר נערך על ידי המשכיר.

הכרמלית חיפה בע"מ - מכרז 1/21 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת 'מרכז הכרמל'

13. הננו מתחייבים כי הפוליסות לא תבוטלנה ולא יחול בהן כל שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם כן תימסר למשכיר הודעה על כך בדואר רשום לפחות 60 יום מראש.

14. למען הסר ספק, מובהר כי חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסות דלעיל חלה על השוכר בלבד וכך גם לעניין חובת הנשיאה בהשתתפות העצמית על פיהן.

בכבוד רב,

תאריך

שם החותם

חתימת וחותמת המבטח

נספח י'

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

הכרמלית חיפה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. אנו ערבים כלפיכם באופן בלתי חוזר לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף ₪) (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "המציע") בקשר עם מכרז פומבי 1/2021 להפעלת מסעדה/בית קפה במתחם תחנת מרכז הכרמל בכרמלית חיפה בע"מ.
2. מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב ולא יאוחר מ-2 ימים מתאריך קבלת דרישתכם על ידנו- לפי הכתובת הרשומה להלן, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת המציע אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד הנקובים בסעיף 3 להלן.
3. בערבות זו:
 - "מדד המחירים לצרכן" – מדד המחירים לצרכן, המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, כולל אותו מדד, אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר כך וכן, כל מדד רשמי שיבוא במקומו, אם יבוא.
 - "המדד הבסיסי" – מדד המחירים לצרכן-כללי בגין חודש אפריל שנת 2021 אשר התפרסם ביום 15 לחודש מאי שנת 2021.
 - "המדד החדש" – מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום הערבות.
 - "הפרשי הצמדה למדד" – אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד החדש הידוע ביום תשלום הערבות שונה ממדד הבסיס, ישולם סכום הערבות כדלקמן:
אם עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי- יהיו הפרשי הצמדה למדד – הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, בסכום הדרישה, מחולק במדד הבסיסי.
 - אם ירד המדד החדש לעומת המדד הבסיסי- נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתם עד לסכום הערבות, ללא הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום 12.08.2021 בלבד ועד בכלל.
5. הערבות אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף:

_____ כתובת: