מכרז פומבי מס׳ 21/2026

לרשות שימוש והפעלת בית קפה ומזנון
בתיאטרון חולון
מבית החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול חולון בע״מ

נובמבר 2026

החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול - חולון בע"מ
מכרז פומבי מס' 21/2026

בדבר רשות שימוש והפעלת בית-קפה ומזנון בתיאטרון חולון

הזמנה להציע הצעות

החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול - חולון בע"מ (להלן: "**החברה לתרבות**") מזמינה בזאת הצעות למתן זכות שימוש והפעלת בית קפה בשטח של כ-133 מ"ר ורחבה חיצונית בשטח של כ- 51 מ"ר במפלס התחתון בתיאטרון חולון וכן מזנון בשטח של כ-25 מ"ר במפלס העליון של התיאטרון, הכול על פי תנאי מסמכי המכרז.

תשלום ע"ס 300 ₪ שלא יוחזר, עבור השתתפות במכרז לכל מעטפת מכרז ניתן לבצע בקישור:

https://mediatheque.smarticket.co.il/show/9897

ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, קודם לרכישתם, באתר המדיטק שכתובתו

https://www.mediatheque.org.il/ כן באתר תיאטרון חולון שכתובתו https://www.hth.co.il/

כנס מציעים חובה וסיור בבית הקפה יערכו ביום 23.11.2026 בשעה 12:00 בתיאטרון חולון, בשד' קוגל 11, חולון.
ההשתתפות בכנס המציעים הינה חובה לשם הגשת הצעה למכרז.
את ההצעות (בשני עותקים – במעטפה אחת), בצרוף כל מסמכי המכרז הנדרשים, חתומים ע"י המציע, במעטפה סגורה היטב הנושאת ציון מכרז פומבי מס' 21/2026, יש להפקיד **במסירה אישית** (**לא לשלוח בדואר**) עד ליום 13.12.2026, עד לשעה 12:00, בתיבת המכרזים במשרדי החברה לתרבות ברחוב גולדה מאיר 6 חולון, הצעות שיגיעו מאוחר ממועד הנ"ל, יוחזרו למציע כפי שהן ללא כל התייחסות.
החברה לתרבות אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא .
לפרטים נוספים יש לפנות למשרדי החברה לתרבות בטלפון 03-5021555 שלוחה 259 .

פתיחת ההצעות תתקיים ביום 14.12.2026 בשעה 09:30 במשרדי החברה לתרבות.

הצעות שלא תוגשנה במועד לא תתקבלנה.

אין לשלוח הצעות בכל דרך אחרת למעט מסירה ידנית.

הוראות מפורטות נוספות מצויות במסמכי המכרז.

אודליה פרידמן
מנכ"לית החברה לתרבות

מסמך א'

החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול – חולון בע"מ

מכרז פומבי מס' 21/2026

בדבר רשות שימוש והפעלת בית-קפה בתיאטרון חולון

תנאי המכרז והוראות למשתתפים

1. מהות המכרז

1.1. החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול חולון בע"מ (להלן: "**החברה לתרבות**") מזמינה בזאת הצעות להפעלת בית-קפה ומזנון בתיאטרון חולון (להלן בית הקפה והמזנון ביחד: "**בית הקפה**"), בשד' קוגל 11 חולון, הכל כמפורט במסמכי המכרז.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל וביתר מסמכי המכרז, המציע הזוכה יקבל מהחברה לתרבות רשות שימוש בבית קפה, במצבו as is, כל זאת לצורך מתן השירות.

1.2. יובהר, בית הקפה יופעל כבית קפה בלבד, כהגדרתו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), תשמ"ג-1983 כפי שיעודכנו מעת לעת.

מציעים המבקשים לברר נושאים הקשורים ברישוי עסקים לרבות שעות פתיחה וכיו"ב, מתבקשים לפנות בעניין למחלקת רישוי עסקים בעיריית חולון במשרדי העירייה ברח' ויצמן 58 קומה ג', חולון.

הגדרת המזון המותר למכירה בבית קפה הינה כדלקמן:

(1) להכין ולמכור - משקאות חמים, כריכים מכל סוג, חביתות או סלטים ותבשילים שאינם מכילים מזון מן החי לשם צריכה במקום;

(2) למכור - עוגות, קינוחים, או משקאות קרים, בתנאי שהמוצרים נקנו ממקור בעל רישיון לפי חוק רישוי עסקים.

(ב) בבית קפה אסור להכין, להחזיק או למכור מאכלים המכילים מזון מן החי לרבות, דגים, בשר ועוף, נקניק או נקניקיות.

מבלי לגרוע מן האמור, מובהר מפורשות כי חל איסור למכור בבית הקפה סיגריות ו/או מוצרי טבק למיניהם. כמו כן חל איסור למכור משקאות חריפים מכל מין וסוג.

בכל מקרה של סתירה בין ההגבלות שלעיל להוראות הדין, הוראות הדין גוברות.

1.3. עם הזוכה ייחתם חוזה התקשרות על פי נוסח החוזה, שהעתקו מצורף כחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

1.4. הזוכה יידרש להיות ערוך להפעלת בית הקפה בתוך 30 יום ממועד משלוח הודעת זכיה מועדת המכרזים של החברה לתרבות, הכל אלא אם החברה לתרבות תודיע לו על מועד מאוחר יותר.

1.5. הזוכה יפעיל את בית הקפה במהלך כל חודשי השנה, הכל כמפורט במכרז.

1.6. הזוכה יידרש למלא אחר כל דרישות החברה לתרבות והתיאטרון ומי שימונה כמנהל מטעם החברה לתרבות לצורך מכרז זה.

1.7. הזוכה יידרש לשמור את בית הקפה והשטחים הסמוכים לו במצב טוב ונקי, לתחזקם, לספק הציוד והריהוט הדרוש להפעלתו (ככל שיידרש) ולתקן על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם להם.

1.8. עם תום תקופת ההתקשרות יידרש הזוכה להחזיר את בית הקפה לחברה לתרבות כשהוא במצב נקי, טוב ותקין לשביעות רצון החברה לתרבות והתיאטרון, הכל כמפורט במסמכי המכרז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזוכה לא יהא רשאי להוציא מבית הקפה ציוד כלשהו, מחובר ושאינו מחובר.

2. <u>מסמכי המכרז</u>

2.1. המסמכים המפורטים מטה מצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו:

2.1.1. מסמך א' - תנאי המכרז והוראות כלליות למשתתפים.

2.1.2. מסמך ב' - הצעת המציע.

2.1.3. מסמך ג' – הסכם.

2.1.4. מסמך ד' - נוסח ערבות להשתתפות במכרז.

2.1.5. נספח א' 1 - נוסח ערבות אישית.

2.1.6. נספח א' 2 - שטר חוב.

2.1.7. נספח ד' – נוסח כתב ערבות ביצוע.

2.1.8. נספח ה' – הצהרה לענין היעדר הרשעות קודמות.

2.1.9. נספח ו' – הצהרה בדבר היעדר תיאום.

2.1.10. נספח ז' – רשימת ציוד.

2.1.11. נספח ח' – תצהיר עסקאות עם גופים ציבוריים.

2.1.12. נספח ט' – אישור רו"ח בדבר היקף עילות המציע

2.1.13. מסמך יא' – אישור קיום ביטוחים (ביטוחי הקבע של המפעיל).

2.1.14. מסמך יא'1 – אישור ביטוח עבודות המפעיל (ככל שיבוצעו עבודות בבית הקפה).

2.2. המסמכים המפורטים לעיל יקראו להלן, יחד ולחוד, "מסמכי המכרז".

3. <u>תקופת ההתקשרות מכח המכרז</u>

3.1. תקופת ההתקשרות מכח המכרז הינה החל בתאריך שיקבע על ידי החברה לתרבות בהוראה בכתב שתקרא "צו התחלת הפעלה" ולמשך שלוש שנים.

3.2. לחברה לתרבות שמורה אופציה חד-צדדית להאריך את תוקפו של ההסכם שייחתם עם הזוכה בשלוש תקופות נוספות בנות שנה כל אחת, כולן או כל חלק מהן בכל פעם בכפוף לקיום כל התחייבויות הזוכה ותשלום כל הסכומים בהם הוא חייב עד מועד הארכת ההתקשרות כאמור.

4. <u>פירוט הצעת המציע</u>

4.1. עבור רשות השימוש בבית הקפה, יתחייב המציע לתשלום דמי שימוש חודשיים מינימאליים (בצירוף מדד ועדכונים, ולפי תנאי התשלום כמפורט בהסכם בסך 19,300 ₪, לא כולל מע"מ, לכל חודש), והמציע יידרש להציע את דמי השימוש החודשיים כאחוז מהפדיון החודשי של בית הקפה אותו הוא מתחייב להעביר לידי החברה לתרבות (ולא פחות מ- 5%), לפי מנגנון של הגבוה מבין השניים, כמפורט במסמך ג' (הצעת המציע).

4.2. על המציע לנקוב בהצעת המחיר את **<u>דמי השימוש החודשיים כאחוז מהפדיון</u>** המוצעים על ידו (לפחות 5%, בתוספת מע"מ), אשר לא יפחתו בכל מקרה מדמי השימוש החודשיים המינימאליים. המציע לא יהיה רשאי לשנות את דמי השימוש החודשיים המינימאליים הנקובים, אחרת הצעתו תפסל על הסף.

4.3. השוואת ההצעות תתבצע הן על פי איכות ההצעה והן על פי האחוז מהפדיון המוצע, הכל במפורט במסמכי המכרז.

4.4. הזוכה יהא חייב לספק, על חשבונו, את כל האמצעים שאינם קיימים בבית הקפה, לרבות עובדים, כלים, ציוד ומכשירים ככל הנדרש לצורך הפעלת בית הקפה, הכל על פי דרישות המכרז ונספחיו.

5. <u>השתתפות במכרז – תנאי סף</u>

רשאים להשתתף במכרז מציעים העומדים **<u>בכל</u>** התנאים המפורטים להלן:

5.1. עוסק מורשה לצורך מע"מ, מנהל ספרי חשבונות כחוק ובעל אישורים על ניכוי מס במקור מטעם פקיד השומה.

5.2. מציע שעומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976 וצרף את האישורים והתצהירים בעניינו (מסמך ז').

5.3. מציע שרכש את מסמכי המכרז והשתתף בכנס המציעים. על המציע לצרף להצעתו העתק הקבלה על רכישת מסמכי המכרז על ידו.

5.4. מציע שהגיש ערבות השתתפות לפי דרישות המכרז, על סך 50,000 ₪.

5.5. המציע אשר ינהל בפועל את בית הקפה הינו יחיד או תאגיד/שותפות אשר בעל מניות/השותף המחזיק ב-51% לפחות מהבעלות בו הינו (היחיד או בעל המניות האמור) בעל ניסיון ובעל ותק מקצועי וניסיון מוכח בניהול ו/או בהפעלת **<u>בית קפה ו/או מסעדה</u>** במשך שלוש שנים לפחות במהלך חמש השנים שקדמו למועד הגשת ההצעה (שנים מלאות 2023, 2024 ו- 2025).

למען הסר ספק, אולמות שמחה ו/או עסק למתן שירותי קייטרינג ו/או פודטראק, **<u>לא</u>** ייחשבו כבית קפה ו/או מסעדה לצורך הוכחת עמידותו של המציע בתנאי הסף לעיל.

5.6. מחזור עסקים **<u>שנתי</u>** של בית הקפה/המסעדה שבבעלות המציע הינו 2,000,000 ש"ח (שני מיליון שקלים חדשים) לפחות לא כולל מע"מ, בכל שנה משלוש השנים עליהן התבסס לצורך הוכחת עמידתו בס"ק 5.5 לעיל. תנאי זה יאושר על ידי רו"ח/ יועץ מס בהתאם לנוסח המצורף למכרז כנספח ט'.

5.7. בית הקפה ו/או המסעדה בס"ק 5.5 לעיל הינו בעלי רישיון עסק.

5.8. ההצעה תוגש ע"י ישות משפטית אחת בלבד.

6. <u>מסמכים שיש לצרף להצעה</u>

כל מציע יצרף להצעתו, נוסף על מסמכי המכרז עצמם, בשני עותקים, כאשר הם חתומים על ידי המציע, את המסמכים הבאים:

6.1. תעודת עוסק מורשה מאת שלטונות מע"מ ואישור מרואה חשבון מוסמך או מפקיד השומה כי הינו מנהל ספרים כחוק (מקור/העתק מאושר למקור מאומת ע"י עו"ד/רו"ח).

6.2. אישור על ניכוי מס במקור מטעם פקיד השומה (מקור/העתק מאושר למקור מאומת ע"י עו"ד/רו"ח).

6.3. כל מסמכי המכרז ונספחיו, כשהם חתומים במקור, במקום המיועד לכך וכן בתחתית כל עמוד.

6.4. ערבות בנקאית מקורית להשתתפות במכרז בנוסח מסמך ד' למסמכי המכרז.

6.5. צילום הקבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.

6.6. אישור בדבר השתתפותו של המציע בכנס המציעים.

6.7. העתק תעודה/ות רישיון עסק של בית הקפה ו/או המסעדה עליהם התבסס לצורך הוכחת עמידתו בסעיף 5.

6.8. אסמכתאות בדבר ניסיונו הקודם של המציע כנדרש בסעיף 5 לעיל.

6.9. אישור רו"ח המציע בדבר מחזור עסקים שנתי כנדרש בסעיף 5 לעיל.

6.10. צילומי תעודות זהות של המציע (ככל והמציע הינו תאגיד – תעודת התאגדות של המציע, ותעודות זהות של בעלי המניות של המציע) ושל שני ערבים חיצוניים אשר ייחתמו על שטר חוב וערבות אישית בנוסף למציע (או בנוסף לבעלי מניות המציע - ככל ומדובר בתאגיד).

6.11. אם המציע הוא תאגיד ובתנאי שהדין מאפשר לו להתאגד באותו אופן, עליו לצרף את המסמכים הבאים:

6.11.1. אישור מעו"ד או רו"ח התאגיד על כך כי ביצוע העבודות הינו במסגרת סמכויות התאגיד, כי התאגיד קיבל החלטה כדין להגיש הצעה עפ"י תנאי מכרז זה, כי הצעת התאגיד חתומה ע"י האנשים המוסמכים לחתום בשם התאגיד ולחייב את התאגיד בחתימתם על מסמכי המכרז וכי ההשתתפות במכרז וכן ביצוע העבודות נשוא המכרז הינם בהתאם למסמכי ההתאגדות.

6.11.2. שמות מנהלי התאגיד.

6.11.3. שמות האנשים המוסמכים לחתום בשם התאגיד ושחתימתם מחייבת את התאגיד.

6.11.4. כתובת משרדו הרשום של התאגיד.

6.12. אם המציע הינו שותפות, ובתנאי שהדין מאפשר לו להתאגד באותו אופן, עליו לצרף אישור עו"ד/ רו"ח השותפות בדבר זכויות החתימה בשם השותפות וקבלת החלטה כדין של השותפות בעניין הגשת ההצעה והשתתפות במכרז.

7. <u>ערבות להשתתפות במכרז ולהבטחת הצעת המציע</u>

7.1. המציע חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית מקורית בסכום של 50,000 ש"ח (במילים: חמישים אלף שקלים חדשים) שתעמוד בתוקפה עד 90 יום מיום שייבחר הזוכה במכרז ובכל מקרה עד לפחות ליום 31.3.2027.

7.2. על הערבות הבנקאית להיות צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

7.3. על הערבות הבנקאית להיות חתומה כדין.

7.4. הערבות הבנקאית תהא אוטונומית ובלתי מותנית.

7.5. המציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות הבנקאית לעיל עפ"י דרישתה של החברה לתרבות עד שייבחר סופית הזוכה במכרז ועד 90 יום מהיום שהזוכה יחתום על ההסכם.

7.6. הזוכה יידרש להחליף את ערבות ההשתתפות בערבויות להבטחת ביצוע התחייבויותיו מכח המכרז בתקופת ההסכם כמפורט במסמכי המכרז.

8. הצעה שלא תצורף אליה ערבות העונה על כל הדרישות המפורטות לעיל - לא תידון כלל.

9. <u>הכרת האזור</u>

על המציע לבקר בתיאטרון חולון לפני הגשת הצעתו, ולהכיר את בית הקפה וסביבתו.

10. <u>בטוחה לביצוע ההסכם</u>

עם קבלת הודעת הזכיה מהחברה לתרבות וכתנאי לקבלת ערבות המכרז בחזרה, ימסור הזוכה לחברה לתרבות ערבות בנקאית כמפורט במסמכי המכרז המיועדת להבטחת קיום כל התחייבויות הזוכה על פי מסמכי המכרז והחוזה וכשהיא בתוקף ל- 3 שנים (להלן: "**ערבות הביצוע**").

כמו כן יחתום הזוכה ביחד עם יחידיו כערבים ביחד עם שני ערבים חיצוניים על שטר חוב, וכן יחידיו ביחד עם שני ערבים חיצוניים יחתמו על ערבות אישית (בנוסחים כמפורט בסיפא להסכם).

11. <u>הצהרות המציע</u>

11.1. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוהם כאישור וכהצהרה שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז ידועים ונהירים לו, וכי יש לו את כל הידיעות, הכישורים המקצועיים והאחרים המנויים במסמכי המכרז, וכי הוא מסוגל מכל בחינה שהיא לבצע את ההתחייבויות נשוא המכרז – הכל כמפורט במסמכי המכרז.

11.2. המציע מוותר על טענות בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז/ההסכם.

11.3. החברה לתרבות רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת המכרז, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה ו/או בתשובה לשאלות. השינויים והתיקונים, כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו למציעים, בכתב, לידיעתם בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, לפי הפרטים שיימסרו על ידם.

11.4. החברה לתרבות לא תהא אחראית לתשובות או הסברים שיינתנו בעל פה ולא תתקבל טענתו של מציע שיטען כי קיבל הסבר או הבהרה בעל פה.

12. <u>איסור הכנסת שינויים והסתייגויות</u>

12.1. אסור למציע למחוק, לתקן או לשנות את מסמכי המכרז.

12.2. החברה לתרבות תהא רשאית לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון כאמור, משום הסתייגות המציע מתנאי המכרז/ההסכם, ולפסול את הצעת המציע.

13. <u>מסמכי המכרז – רכוש החברה לתרבות</u>

מסמכי המכרז הינם רכושה של החברה לתרבות וקניינה הבלעדי, והם נמסרים למציעים למטרת הצעת הצעות למכרז זה, ולא לשום מטרה אחרת. מקבל מסמכי המכרז לא יעתיק אותם ולא ישתמש בהם אלא למטרת הגשת הצעתו, ויחזירם לחברה לתרבות לא יאוחר מאשר המועד האחרון להגשת ההצעות, וזאת בין שהגיש הצעה למכרז ובין אם לאו.

14. <u>הוראות הנוגעות להצעה ולשיקול דעת ועדת המכרזים</u>

14.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מן המציעים - לאחר הגשת ההצעות למכרז - להשלים מידע חסר לצורך בחינת עמידתו של המציע ו/או חברי הצוות מטעמו, בתנאי סף שפורטו לעיל.

14.2. החברה תקצוב מועדים לשם עמידתו של כל מציע כאמור בדרישתה להשלמת המסמכים.

14.3. מובהר ומודגש כי הצעה לתשלום דמי שימוש מינימאליים חודשיים בסך נמוך מ- 19,300 ₪ בחודש בתוספת מע"מ ו/או שיעור פדיון חודשי נמוך מ- 5% בתוספת מע"מ, תיפסל על הסף.

14.4. אופן ההכרעה בין הצעות זהות, לרבות בדרך של התמחרות או ניהול מו"מ, נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ולמציע לא תהיה כל טענה ביחס לכך.

14.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שבמסגרת שיקוליה בהליכי המכרז רשאית החברה להביא בחשבון, בין היתר, את השיקולים שיפורטו להלן, ולדרוש מן המציע ראיות לשביעות רצונה להוכחתם כעמידה בתנאי הסף, וזאת, גם לאחר פתיחת ההצעות:

14.6. ניסיונו של המציע בביצוע עבודות דומות בעבר, אמינותו, כישוריו, מומחיותו וכן, המלצות אודות המציע, הן לחיוב והן לשלילה.

14.7. רכיב התמחור יהווה 50% משיקול דעת ועדת המכרזים, כאשר יתרת 50% יתבסס על הניסיון, הממליצים, החזון של המציע וכיוב' כל שיקול איכותני רלוונטי.

14.8. ועדת המכרזים רשאית לבקש כל מסמך, לזמן את המציע לראיון, לפנות לממליצים, בין שנמסרו על ידי המציע ובין שלא, לחקור אודות נסיונו של המציע ולבצע כל פעולה חוקית הדרושה לה לצורך בחינת המציע, נסיונו והצעתו למכרז והכל לצורך בחינת התאמת ההצעת המציע למכרז ולצורך בחירה בהצעה המיטבית.

14.9. איכות העבודה או השירותים המוצעים, או נתונים מיוחדים שלהם, והתאמתם למערכות הקיימות בחברה, לרבות, ניסיון עבר (לחיוב או לשלילה) של החברה בקבלת שירותים עם מציע מסוים וכן כל שיקול אחר המפורט בתקנה 22 לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

14.10. ועדת המכרזים, רשאית לתקן טעויות סופר או טעויות חשבונאיות שנתגלו בהצעות שהוגשו לה. תיקון הטעות יעשה במהלך בדיקת ההצעות בידי הועדה (או מי מטעמה) וירשם בפרוטוקול. ההודעה על התיקון תימסר למציע.

14.11. ועדת המכרזים רשאית לפסול הצעות אשר אינן עומדות בתנאי הסף ו/או הצעות אם הן חסרות, מוטעות, או מבוססות על הצעת תמורה שאינה נכונה או על הבנה מוטעית של נושא המכרז, זולת אם החליטה הועדה אחרת.

14.12. ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול הצעות שיש בהן כדי לפגוע בשווין או בהליך התחרות ההוגנת בין המשתפים במכרז.

14.13. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה למחול על פגמים טכניים שיפלו בהצעה בתום לב. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד העומד לטובת החברה על-פי כל דין.

14.14. ועדת המכרזים של החברה תבחר את הזוכה בהתאם להוראות מכרז זה, ותמליץ להנהלת החברה, כי החברה תתקשר עמו בחוזה.

14.15. ועדת המכרזים תשקול את ההצעות כמפורט לעיל ו/או אם קיבלה מהם הבהרות תשקול, ולאחר מכן תקבל את החלטתה.

14.16. ועדת המכרזים רשאית להחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר, או להחליט לא לבחור כל הצעה שהיא, והכול במטרה להבטיח את מירב היתרונות לחברה.

14.17. על אף האמור לעיל, ומבלי לגרוע מסמכויותיה על פי כל דין, ועדת המכרזים רשאית שלא להכריז על מציע כלשהו כזוכה במכרז. המציע בהשתתפותו בהליך והגשת הצעתו, מקבל סייג זה ויהיה מושתק מלהעלות כל טענה כנגד האמור.

14.18. במקרה כזה, המציעים לא יהיו זכאים לכל פיצוי או שיפוי מאת החברה, לרבות, בגין רכישת מסמכי המכרז.

14.19. במקרה שבו הפסיקה החברה את ההתקשרות עם מציע שהוכרז כזוכה, תהיה רשאית החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי לפנות בכל שלב ולהתקשר עם המציע שהצעתו הייתה השנייה בטיבה במסגרת הליך בחינת ההצעות.

14.20. ועדת המכרזים תהיה רשאית לבחור בהצעה הנראית לה טובה, מתאימה וכדאית לחברה לתרבות, אפילו אם היא אינה ההצעה הגבוהה ביותר. כן רשאית הועדה להתחשב בניסיון הקודם של המציע ו/או יחידיו (להלן בסעי זה: "**המציע**"), ביכולתו, כושרו, כישוריו, הכשרתו, יכולותיו, מקצועיותו, ניסיונו הקודם והמוכח של המציע, רמת ואיכות השירות שנתן ו/או נותן, טיב הציוד העומד לרשותו, ואמינותו של המציע.

14.21. מבלי לגרוע מהוראות מכרז זה ו/או מהלכה פסוקה ומהוראות כל דין, ועדת המכרזים רשאית לא להתחשב בפגמים פורמליים באיזו הצעה שהיא ולהבליג על פגמים טכניים אם מצאה כי החלטה זו משרתת באופן מרבי את טובת הציבור ואת תכליתו של המכרז.

14.22. ועדת המכרזים תהא רשאית לדרוש מכל מציע פרטים והבהרות בדבר אפשרויותיו הכספיות וניסיונו המקצועי, והמציע יהיה חייב להמציא לוועדת המכרזים את הפרטים וההבהרות הנדרשים. כן תהיה רשאית הועדה לבצע בדיקה כלכלית בדבר מצב המציע ולהתחשב בממצאי בדיקה זו.

14.23. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה לתרבות רשאית, בכל עת, אם הנסיבות יחייבו זאת, לדחות או לבטל מכרז זה, בכל עת, ו/או לצאת במכרז חדש, לא להכריז על אף זוכה, לא לחתום על החוזה עם הזוכה במכרז, וזאת מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות אם ימצא כי במקרים שלהלן:

14.23.1. קיים בסיס סביר להנחת דעתה של החברה לתרבות, כי המציעים, כולם או חלקם, תיאמו בין ההצעות או פעלו בניסיון ליצור הסדר כובל;

14.23.2. ההצעות לא עמדו בדרישות הסף של המכרז;

14.23.3. אף מציע אינו מתאים ו/או לא עונה על ציפיות החברה לתרבות.

עלה צורך לבצע שינוי משמעותי במסמכי המכרז.

14.24. אין לראות בהצעת המחיר של מציע כלשהו ו/או בתוצאות מכרז זה, משום התחייבות החברה לתרבות להתקשר עם מציע כלשהו.

15. <u>תקופת גרייס</u>

במהלך התקופה שעד ארבעה חודשים מהמועד בו הודיעה החברה לתרבות לזוכה על זכייתו, לא ישולמו דמי שכירות, דמי שימוש ו/או חלק פדיון לחברה. אין בכך כדי לפטור את המציע מכל חובותיו ולרבות תשלום מסים, חשמל, מים, וכיוב' כל התשלומים החלים על המציע.

16. <u>הודעה על תוצאות המכרז</u>

16.1. לזוכה במכרז תימסר הודעה על כך בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני.

16.2. מציע שהצעתו לא תתקבל יקבל על כך הודעה בכתב, ובה יתבקש לסור למשרדי החברה לאיסוף ערבות המכרז שהוגשה על ידו.

17. <u>חובת הזוכה במכרז</u>

17.1. זכה המציע במכרז (להלן: "**הזוכה**") יהא עליו להמציא לחברה לתרבות בתוך 7 ימים את כל המסמכים הבאים כשהם חתומים במקור על ידי הגורם הרלוונטי ולרבות אישור קיום ביטוחים, הצהרת בטיחות, אישור משטרה עבור הזוכה ועבור כל עובד מטעמו אשר יעבוד בבית הקפה, בדבר העדר הרשעות בעבירות מין כהגדרתן בחוק למניעת העסקת עברייני מין במוסדות מסוימים, ערבות אישית, שטר חוב, ערבות בנקאית לביצוע ההסכם.

17.2. לא ימלא הזוכה אחר התנאים האמורים בסעיף קטן 1 בתוך 7 ימים מהודעת הזכיה, תהא החברה לתרבות רשאית להתקשר עם מציע אחר וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי עקב התקשרותה של החברה לתרבות עם מציע אחר במקומו.

התקשרה החברה לתרבות עם מציע אחר – מתחייב הזוכה לשלם לחברה לתרבות את ההפרש שבין ההצעה שנבחרה על ידי החברה לתרבות לבין הצעתו הוא, והחברה לתרבות תהא רשאית לצורך זה לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעת המציע.

היה ההפרש שבין ההצעה שנבחרה על ידי החברה לתרבות לבין הצעתו של הזוכה קטן מסכום הערבות הבנקאית, ישמש סכום הערבות פיצוי קבוע ומוסכם מראש, והחברה לתרבות תהא רשאית לחלט את הערבות הבנקאית במלואה.

17.3. אין באמור בסעיף קטן 2' לעיל כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות החברה לתרבות כנגד הזוכה עקב הפרת ההתחייבויות שנטל על עצמו המציע עם הגשת הצעתו למכרז.

17.4. הזוכה יידרש להיות ערוך להפעלת בית הקפה בתוך 30 יום מיום הודעת החברה לתרבות, הכל אלא אם החברה לתרבות תודיע לו על מועד מאוחר יותר.

18. <u>הבהרות</u>

18.1. מסמכי המכרז מטרתם לתאר את האופי, הטיב והיקף העבודה שעל המציע לבצע. מובהר בזאת כי מלבד מסמכים אלו יהא הזוכה כפוף להנחיות הממונה מטעם החברה לתרבות כמנהל לצורך ביצוע מכרז זה (להלן: "**המנהל**") ו/או מי מטעמו.

18.2. סתירה, שגיאה, אי התאמה בין מסמכי המכרז וכל הסתייגות ו/או שאלות הבהרה תובא ע"י המציע לתשומת לב החברה לתרבות בכתב לכתובת דוא"ל mora@mhc.org.i עד ליום 25.11.2026 בשעה 12:00.

18.3. תשובת החברה לתרבות תשלח בכתב לפני מועד הגשת ההצעות לכל מי שרכש את מסמכי המכרז, ותהא סופית. באחריות המציע לוודא שקיבל תשובות לשאלות ו/או להסתייגות וכיוב'. החברה לתרבות שומרת לעצמה את הזכות שלא להשיב לשאלה ו/או להסתייגות וכיוב' ובמקרה זה, נוסח המכרז על נספחיו הוא

הקובע. כל פירושים, הבהרות או הסברים שניתנו בע"פ ו/או ע"י גורם אחר מלבד המנהל ו/או מי מטעמו לא יחייבו את החברה לתרבות.

18.4. איחור בקבלת התשובה מצד החברה לתרבות ו/או מי מטעמו או אי קבלתה לא יזכו את המציע בהארכת המועד להגשת הצעתו או להתחשבות כלשהי מצד ועדת המכרזים ודין הצעתו יהיה כדין כל הצעה אחרת לכל דבר.

18.5. תשובות, הבהרות, תיקונים שניתנו כאמור בסעיף זה יהוו חלק ממסמכי המכרז ועל כל מציע לצרפם להצעתו.

19. <u>הגשת הצעות, מועדים</u>

19.1. המציע ימלא ויחתום על ההסכם וטופס ההצעה בשני העתקים ויסמן בראשי תיבות של חתימתו כל דף של מסמכי המכרז. הערה שתרשם בגוף מסמכי המכרז, עלולה להביא לביטול ההצעה.

19.2. את ההצעה (בשני עותקים), בצרוף כל מסמכי המכרז הנדרשים, חתומים ע"י המציע, יש להגיש במעטפה סגורה, שהומצאה למציע, עליה מצוין –"מכרז פומבי מס' 21/2026", ולשלשל ידנית לתיבת המכרזים במשרדי המדיטק בכתובת שד' גולדה מאיר 6, חולון, בין הימים א'-ה' בין השעות 09:00-16:00 בלבד, עד ליום 13.12.2026 בשעה 12:00.

19.3. אין לשלוח הצעות בדואר.

19.4. ביום 23.11.2026 בשעה 12:00, יערך כנס מציעים בתיאטרון חולון. **השתתפות בכנס הינה חובה לשם הגשת הצעה למכרז**. החברה לתרבות רשאית בעקבות מפגש המציעים לשנות ולהבהיר פרטים מפרטי המכרז לרבות תנאים והשינוי יחייב את המציעים כאילו פורסם מראש, ולא תישמע כל טענה בדבר חוסר הבנתו של המציע בעניין דרישות ההשתתפות במכרז, לאור השינויים.

אודליה פרידמן
מנכ"לית החברה לתרבות

מסמך ב'

לכבוד

החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול – חולון בע"מ

מכרז פומבי מס' 21/2026

בדבר רשות שימוש והפעלת בית-קפה ומזנון בתיאטרון חולון

הצעת המציע

1. פרטים על המציע:
   1. שם המציע: _____
   2. מס' הזיהוי/ח.פ.: _____
   3. מען המציע כולל מיקוד: _____
2. טלפונים: _____
3. פקסימיליה: _____
4. דואר אלקטרוני: _____
5. במקרה של תאגיד: מנהלים ובעלי זכויות חתימה:

שם פרטי	שם משפחה	מס' ת.ז	תפקיד

6. הנני הח"מ מצהיר כי קראתי בעיון את כל מסמכי המכרז.
7. הנני מצהיר כי הבנתי את כל מסמכי המכרז וכי תנאי המכרז ופרטי ההסכם ברורים לי ואני מסכים להם.

אני מצהיר בזאת כי:

1. הנני בעל הידע, הניסיון והמומחיות הדרושים להפעלת בית הקפה נשוא המכרז (להלן: "**השירות**"), כמפורט במסמכי המכרז וכפי שיידרש ממני.

2. ברשותי או בכוחי להשיג את ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים לשם ביצוע השירות, את כל כח האדם הדרוש, החומרים והציוד הנדרשים, לרבות כלים ו/או ציוד הדרושים לשם אספקת השירות באופן יעיל ותקין תוך שמירה על כל דין רלוונטי לרבות דרישות כשרות, היגיינה, רישיון עסק, מניעת מפגעים, תנאי תברואה נאותים וניקיון.

3. הנני מתחייב כי אעמוד בכל התנאים הנדרשים עפ"י כל דין ו/או תקן לצורך מתן השירות נשוא המכרז, לרבות דרישות משרד הבריאות בנוגע לאספקת מזון ודרישות כל דין – ואתאים את עצמי לכל שינוי בדין הרלוונטי.

4. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 3' לעיל, הנני מתחייב כי עד מועד התחלת ביצוע השירות אחזיק את כל האישורים, התעודות והרישיונות הנדרשים להפעלתו לפי כל דין, לרבות רישיון עסק תקף ואבצע כל דרישה של כל רשות מוסמכת בקשר עם האישורים, תעודות ורישיונות האמורים לעיל והנני מתחייב כי אישורים, תעודות ורישיונות אלה יהיו בתוקף לאורך כל תקופת ההתקשרות מכח המכרז, אף אם תוארך.

5. הנני מצהיר, כי ידוע לי שהחברה לתרבות מפעילה את תיאטרון חולון, על כל חלקיו וכי שטח בית הקפה נמסר לי לניהול והפעלה שלו בלבד, לתקופה מוגבלת על פי המכרז בלבד. בתום תקופת השימוש הנ"ל יוחזרו שטחים אלה וכל הציוד, המחוברים והריהוט שבו, לחברה לתרבות ואעמוד בכל ההתחייבויות המפורטות בהסכם והחברה לתרבות יהא רשאי לעשות בהם כרצונו.

6. הנני מצהיר כי ביקרתי בבית הקפה, ואני מודע למצבו, גודלו, ציודו, ריהוטו ותנאיו. עוד הנני מתחייב שלא לבצע שינויי בנייה מכל מין וסוג שהוא בתוך בית הקפה (ובכל מקום אחר בחברה לתרבות התרבות וסביבתו) וכי במידה וארצה לבצע שינוי כלשהו בבית הקפה, הדבר ייעשה בתיאום מראש עם החברה לתרבות ולאחר קבלת אישור מפורש בכתב לשינוי המבוקש. עוד ידוע לי, כי במידה ואבצע שינוי כאמור, הדבר יבוצע על חשבוני בלבד ולא אהיה זכאי לכל השתתפות מצד החברה לתרבות בגין כך, זאת אף אם ההסכם מכח מכרז זה יבוטל/יופסק.

7. ידוע לי, כי בית הקפה יופעל כבית קפה בלבד, כהגדרתו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), תשמ"ג-1983 כפי שיעודכנו מעת לעת. נכון למועד פרסום המכרז, הגדרת המזון המותר למכירה ב"בית קפה" בתקנות אלה הינה כדלקמן:

   (א) בבית קפה מותר:

   (1) להכין ולמכור – משקאות חמים, כריכים מכל סוג, חביתות או סלטים ותבשילים שאינם מכילים מזון מן החי לשם צריכה במקום;

   (2) למכור – עוגות, ממתקים, גלידה או משקאות קרים, בתנאי שהמוצרים נקנו ממקור בעל רישיון לפי חוק רישוי עסקים.

   (ב) בבית קפה אסור להכין, להחזיק או למכור מאכלים המכילים מזון מן החי לרבות דגים, בשר ועוף, נקניק או נקניקיות.

   מבלי לגרוע מן האמור, מובהר מפורשות כי חל איסור למכור בבית הקפה סיגריות ו/או מוצרי טבק למיניהם. כמו כן חל איסור למכור משקאות חריפים מכל מין וסוג.

8. אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לבצע את כל הפעולות המפורטות להלן, וזאת תוך 7 ימים מתאריך הודעתכם בדבר זכייתי במכרז:

1. להמציא לחברה לתרבות הסכם חתום כדין לרבות כתב ערבות אישית ושטר חוב (כולל שני ערבים חיצוניים) ולהחזירם לחברה לתרבות.

2. להמציא לחברה לתרבות ערבות בנקאית חתומה על סך של 50,000 ₪ להבטחת ביצוע ההסכם תקפה ל- 3 שנים.

3. להמציא לחברה לתרבות אישור על קיום ביטוחים בנוסח מסמך יא' למסמכי המכרז, חתום על ידי חברת ביטוח.

4. להמציא לחברה לתרבות הצהרת בטיחות חתומה על ידי ועל ידי הממונה על הבטיחות בחברה לתרבות.

5. להמציא לחברה לתרבות אישור משטרה עבורי ועבור כל עובד מטעמי אשר יעבוד בבית הקפה, בדבר העדר הרשעות בעבירות מין כהגדרתן בחוק למניעת העסקת עברייני מין במוסדות מסוימים.

9. אני מצהיר בזאת כי ידוע לי שאם לא אבצע את הפעולות המנויות בסעיף 8 לעיל, כולן או מקצתן, אאבד את זכותי להתקשר עם החברה לתרבות בהסכם והחברה לתרבות יהא רשאי לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי זו ולהתקשר עם מציע אחר לביצוע העבודות נשוא הצעתי, הכל כמפורט במסמכי המכרז.

כן ידוע לי שבחילוט הערבות הבנקאית לא יהא כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות החברה לתרבות עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי למכרז.

10. הריני מצרף להצעתי את המסמכים והאשורים המפורטים בסעיף 6 למסמך א׳.

ידוע לי כי במידה ולא אצרף מסמך ו/או אישור מן המפורטים לעיל, תהא רשאית ועדת המכרזים לפסול את הצעתי.

11. ידוע ומוסכם עלי כי החברה לתרבות אינו מתחייב לקבל כל הצעה שהיא, כולה או חלקה וכי הוא רשאי לבטל את המכרז ו/או להחליט על קיומו החלקי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. כן החברה לתרבות זכאי לפרסם מכרז/ים נפרדים ונוספ/ים להפעלת בית הקפה.

12. הנני מצהיר בזאת מפורשות, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הנוגע ו/או בקשר עם ביטול המכרז, דחיית ביצועו, מכוחו או שינויו ע״י החברה לתרבות, בכל זמן שהוא, מכל סיבה שהיא, כמפורט דלעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור דלעיל, לא אהיה זכאי לקבלת כל פיצוי בגין כך אף אם יגרם לי נזק.

13. עוד ידוע לי, כי דמי השימוש המינימאליים לבית הקפה בסך 19,300 ₪, לא כולל מע״מ, לכל חודש, יועברו על ידי לחברה לתרבות מראש עבור כל שנה, ב-12 שיקים דחויים (אחד עבור כל חודש בשנה).

14. הצעתי זו תהיה בתוקף ותחייב אותי במשך תקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות כפי שהוגדר בתנאי המכרז. במידה וידרוש החברה לתרבות יוארך תוקפה של הצעתי לתקופה נוספת. אם הצעה זו נחתמה על ידי יותר מאדם אחד, היא מחייבת את כל החתומים מטה ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובכל מקום שפרט מפרטי הצעה זו מובא בלשון יחיד יש לראותו כאילו הובא על ידי כל החתומים מטה ביחד ועל ידי כל אחד מהם לחוד.

15. הצעה זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול, לשינוי או לתיקון, והיא עומדת בתוקפה ומחייבת אותי כאמור דלעיל.

16. כנגד קבלת הזכות להפעלת בית הקפה, הנני מציע לשלם לחברה לתרבות חודש בחודשו תמורת הזכות לספק את השירות, את הסכומים המפורטים לעיל חודש בחודשו, לפי הגבוה מבין השניים (דמי השימוש החודשיים המינימאליים הינם כמצוין, ודמי השימוש החודשיים כאחוז מהפדיון יוצעו על ידי (שלא יפחתו מ- 5%) :

1. דמי השימוש החודשיים המינימאליים שהנני מציע לשלם לחברה לתרבות עבור רשות השימוש בבית הקפה הינם 19,300 שקלים חדשים, בתוספת מע״מ.

2. דמי השימוש החודשיים כאחוז מהפדיון שהנני מציע לשלם לחברה לתרבות עבור רשות השימוש בבית הקפה הינם %___ מהפדיון, בתוספת מע״מ (ולא פחות מ- 5%).

תנאי התשלום יהיה כמפורט בהסכם. דמי השימוש החודשיים המינימאליים יוצמדו למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהא המדד האחרון הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז. דמי השימוש יוצמדו למדד אחת לחודש, אולם התחשבנות בפועל תבוצע בתום כל שנת התקשרות.

17. בנוסף אשלם את כל ההוצאות מכל מן וסוג שהוא החלות והנובעות מהחזקת בית הקפה והפעלתו, והכל כמפורט בהסכם.

18. הנני מצהיר, כי לא אהיה זכאי לקבל כל תשלום ו/או החזר מהחברה לתרבות עבור ביצוע התחייבויותיי מכח המכרז, גם אם יהיו לי הפסדים.

כן מובהר לי, כי כל מס, היטל, תשלום חובה, מכל סוג שהוא, החלים או אשר יחולו בעתיד על הפעלת בית הקפה עפ״י חוזה זה, יחולו עליי וישולמו על ידי.

19. הצעה זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול, לשינוי או לתיקון, והיא עומדת בתוקפה ומחייבת אותי כאמור לעיל, והיא ניתנת לקיבול על ידי החברה לתרבות.

20. הנני מצהיר כי קראתי והבנתי את כל פרטי המכרז, לרבות ההסכם, והנני מתחייב למלא אחר הוראות המכרז ותנאי ההסכם אם תתקבל הצעתי.

21. חתימת (וחותמת – במקרה של תאגיד) המציע: _____

22. תאריך: _____

<u>אישור</u>

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה, כי המציע רשאי ומוסמך להגיש הצעה למכרז [ובמקרה של תאגיד] כי התקיימו כל התנאים והדרישות שצריכים היו להתקיים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות שלו.

לצורך הגשת הצעתו, וכי מסמך זה נחתם בפני ע"י ה"ה _____ ו- _____ לאחר שזיהיתי אותו/ם באמצעות תעודת זהות [ובמקרה של תאגיד] הרשאים ומוסמכים לחתום עליו בשם המציע, וחתימתם מחייבת אותו.

_____
חתימה וחותמת עו"ד

מסמך ג'

חברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול חולון בע"מ

הסכם למתן הרשאה להפעלת בית קפה בתיאטרון חולון

שנערך ונחתם ב_____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2026

בין: **החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול – חולון בע"מ**

מס' תאגיד:

משד' גולדה מאיר 6, חולון

להלן – "**החברה לתרבות**"

מצד אחד

לבין: _____

ת.ז./ח.פ. _____

מרחוב _____

להלן – "**המפעיל**"

מצד שני

הואיל: והחברה לתרבות מפעילה ומנהלת את תיאטרון חולון שברחוב שד' קוגל 11 (להלן: "**התיאטרון**").

והואיל: והחברה לתרבות פרסם מכרז פומבי מס' 21/2026 (להלן: "**המכרז**") שעניינו מתן הרשאה לניהול והפעלה של בית קפה בתיאטרון חולון וכן ציוד וריהוט כפי המפורט ברשימת הציוד המצורפת להסכם זה (להלן: "**בית הקפה**") בשטח של כ-248.5 מ"ר ברוטו ורחבת ישיבה חיצונית בשטח של כ- 66 מ"ר ברוטו הכל כמפורט במסמכי המכרז על נספחיו.

והואיל: והמפעיל הגיש הצעה במסגרת המכרז, בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו ובהתאם לכל יתר ההתחייבויות הכלולות במסמכי המכרז ובנספחיו לרבות הסכם זה והמפעיל הינו בעל הידע, הניסיון, הכישורים והיכולת לביצוע כל התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה;

והואיל: והמפעיל מצהיר ומתחייב, כי ביכולתו לנהל ולהפעיל את בית הקפה לשביעות רצונה המלא של החברה לתרבות כמפורט ובכפוף לתנאי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד מהצעתו.

והואיל: והמפעיל מצהיר בזאת, כי הוא עומד בכל תנאי הסף להשתתפות במכרז כפי שפורטו במסמך א' למסמכי המכרז.

והואיל: והמפעיל מצהיר ומתחייב כי כל הפרטים שנמסרו על ידו במסגרת הצעתו הינם מלאים, שלמים ומדויקים וכי הוא מתחייב לפעול בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו ובהתאם לכל יתר ההתחייבויות הכלולות במסמכי המכרז ובנספחיו לרבות הסכם זה.

והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר את מערכת היחסים ביניהם באופן שאם הצעתו של המפעיל תתקבל יחולו בין הצדדים הוראות הסכם.

<u>אי לכך הוסכם והותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. <u>מבוא</u>

המבוא להסכם זה, נספחי ההסכם ומסמכי המכרז מהווים חלק אחד ובלתי נפרד מן ההסכם עצמו.

2. <u>הצהרות והתחייבויות המפעיל</u>

2.1. המפעיל מצהיר בזאת כי הוא בעל הניסיון והידע המקצועי וכן היכולת הכספית, המיומנות והאמצעים לביצוע התחייבויותיו עפ"י הסכם זה והוא מתחייב בזאת לבצען ברמה גבוהה ביותר ובסטנדרטים מעולים, תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו ובאמצעות כוח אדם מיומן, מצוין ומתאים. המפעיל מתחייב לפעול כמיטב יכולתו, תוך ניצול ניסיונו וכישוריו, לשם הצלחת בית הקפה, ובגדר כך גם להפעיל את בית הקפה ולהחזיקו על כל ציודו ומתקניו ברמה מעולה

2.2. המפעיל מצהיר ומתחייב הוא ינהל באופן אישי את בית הקפה ויהיה נוכח בו מרבית שעות הפעילות. ככל והמפעיל הינו תאגיד, הרי שהמפעיל מתחייב כי בעל מניות השותף ב- 51% לפחות מהבעלות בו אשר הינו בעל וותק מקצועי וניסיון מוכח בניהול בית קפה ו/או מסעדה ינהל באופן אישי את בית הקפה ויהיה נוכח בו מרבית שעות הפעילות.

2.3. המפעיל מצהיר כי אין כל מניעה לפי כל דין ו/או הסכם להתקשרותו בהסכם זה, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

2.4. המפעיל מצהיר כי בדק, לפני הגשת הצעתו במכרז, את מיקום בית הקפה ואת סביבתו בתיאטרון חולון, את אפשרויות השימוש בבית הקפה, את סביבתו, את דרכי הגישה, מיקומן של מערכות תשתית והחיבורים אליהן ואת כל הגורמים אשר יש או עשויה להיות להם השפעה על התחייבויותיו על פי המכרז ועל פי הוראות חוזה זה, את אפשרויות הוצאת רישיון עסק וכי קיבל ו/או בירר את כל המידע הרלבנטי, להנחת דעתו, להתקשרותו בהסכם זה, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי החברה לתרבות ו/או מי מטעמה ו/או עיריית חולון והוא מוותר בזאת מראש על כל טענה או תביעה או דרישה, בעניינים כאמור.

2.5. המפעיל מצהיר כי ראה, ביקר, ובדק את מצבו הפיזי של בית הקפה וסביבתו, לרבות כלל המתקנים, הציוד והריהוט (בין מחוברים ובין אם לאו) שבבית הקפה, ומצאם מניחים את דעתו מכל הבחינות, לרבות, אך לא רק, מתאימים לדרישותיו ולמטרותיו, והוא מוותר בזאת על כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה, לרבות טענת אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.

2.6. המפעיל מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה לתרבות ו/או עיריית חולון ו/או מי מטעמן כל מצג בקשר לפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי של בית הקפה ו/או השימושים המותרים, ולא תהינה לו כל תביעות ו/או כל טענות, כספיות או אחרות, מכל עילה שהיא, כנגד החברה לתרבות ו/או עיריית חולון ו/או מי מטעמן בגין הפסד, אובדן ונזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו, אם יגרמו, בגין ניהול בית הקפה.

2.7. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שבכל הנוגע לשימוש ברחבה החיצונית של בית הקפה לשם הצבת שולחנות וכסאות, יהא עליו לבדוק מול כל הגורמים הרלוונטיים אם ניתן לעשות שימוש, וכי ככל והדבר אפשרי הוא מתחייב לעשות שימוש ברחבה האמורה באחריותו הבלעדית לאחר קבלת כל האישורים והרישיונות הדרושים לכך ובהתאם לאותם אישורים ורישיונות.

2.8. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שבסביבת התיאטרון מבוצעות עבודות תשתית אשר עשויות להשפיע על הסדרי התנועה והחניה, על דרכי הגישה, על אפשרות ההגעה לבית הקפה בין באמצעי תחבורה ובין להולכי רגל וכן כי ידוע לו שעבודות אלה עשויות להימשך משך כל תקופת ההתקשרות והאופציות, בין היתר בשל עבודות נת"ע ו/או גורמים נוספים.

2.9. ידוע למפעיל שהחברה לתרבות לא תשתתף בהוצאות הדרושות בקשר עם ניהול ותחזוקת בית הקפה. המפעיל מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה לרבות בעניין גובה ההוצאות.

2.10. המפעיל מצהיר ומתחייב בזאת כי הוא עוסק מורשה לצורך מע"מ ומנהל ספרים כחוק וכי ברשותו כל האשורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים עפ"י כל דין לביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם.

2.11. המפעיל מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט ללא כל סייג על כל טענה ו/או תביעה, כספית או אחרת, מכל עילה שהיא, כנגד החברה לתרבות ו/או עיריית חולון ו/או מי מטעמן בגין כל הפרעה ו/או נזק ו/או אובדן, מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לו, במידה ויגרמו, במידה ויתברר כי המפעיל טעה, מכל סיבה שהיא, לרבות מסיבות הקשורות בחברה לתרבות ו/או עיריית חולון ו/או מי מטעמן, באחת מהצהרותיו הנזכרות בסע' 2 לעיל ו/או בהשפעתן על שיקוליו להתקשר בהסכם זה ו/או להשתתף במכרז.

2.12. המפעיל מצהיר בזאת, כי הוא עומד בכל תנאי הסף להשתתפות במכרז כפי שפורטו במסמך ב' למסמכי המכרז.

3. <u>ההרשאה</u>

3.1. החברה לתרבות מעניק בזאת הרשאה למפעיל והמפעיל מקבל בזאת מהחברה לתרבות הרשאה להפעלת בית הקפה בתנאי הסכם זה ובכפוף למכרז.

3.2. החברה לתרבות מצהיר כי הינו בעל הזכויות במקרקעין ובבית הקפה, וכי כי אין כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה עם המפעיל ולמתן רשות ההפעלה של בית הקפה והכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

4. <u>אי תחולת חוקי הגנת הדייר</u>

4.1. למען הסר ספק מוסכם כי לא יחולו לגבי בית הקפה ו/או לגבי הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, וכן דיני הגנת הדייר האחרים על תקנותיהם וצוויהם (להלן: "**החוק**"), וכי לא יחול לגבי בית הקפה כל חוק שיקנה למפעיל מעמד של דייר מוגן או שיקנה למפעיל זכות שלא לפנות את בית הקפה במקרים ובמועדים שבהם חייב המפעיל על פי הסכם זה לפנות את בית הקפה.

4.2. הצדדים מצהירים במפורש ומאשרים, כי הרשאה זו נעשית בתנאי מפורש שהחוק לא יחול על ההרשאה. המפעיל מצהיר כי לא שילם וגם לא ישלם לחברה לתרבות בקשר עם הסכם זה דמי מפתח או כל תמורה אחרת שאינם דמי שימוש וכי המפעיל או כל הבא מכוחו לרבות מי מיחידיו ו/או בעלי המניות בו לא יהיה דייר מוגן בבית הקפה על פי כל דין והוא יהא מנוע מהעלות תביעות או טענות כלשהן בקשר להיותו דייר מוגן או כי יש לו בבית הקפה יותר זכויות ממה שמוקנה לו במפורש בהסכם זה.

4.3. המפעיל מצהיר כי כל ההשקעות שייעשו על ידו בבית הקפה לרבות ציוד ומתקנים, ייעשו לצרכיו בלבד והוא יהא מנוע מלטעון כי יש בהשקעות אלו משום דמי מפתח או תחליף לדמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק האמור, או כל תשלום אחר המעניק לו זכויות כלשהן בבית הקפה וכן

כי הוא יהא מנוע מלדרוש מהחברה לתרבות השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים בגין ההשקעות האמורות.

4.4. עוד מוסכם כי לא היה בכוונת הצדדים ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי חוקי הגנת הדייר וכי הצהרתם זו הינה תנאי מוקדם לקבלת הסכמת החברה לתרבות להסכם זה.

5. <u>מטרת ההרשאה</u>

מטרת ההרשאה הינה הפעלת בית קפה בלבד, כהגדרתו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), תשמ"ג-1983 כפי שיעודכנו מעת לעת. נכון למועד הסכם זה, הגדרת המזון המותר למכירה בבית הקפה הינה כדלקמן (כל שינוי כפוף לדין ולאישור החברה לתרבות מראש ובכתב):

בבית קפה מותר:

5.1. להכין ולמכור – משקאות חמים, כריכים מכל סוג, חביתות או סלטים ותבשילים שאינם מכילים מזון מן החי לשם צריכה במקום;

5.2. למכור – עוגות, ממתקים, גלידה או משקאות קרים, בתנאי שהמוצרים נקנו ממקור בעל רישיון לפי חוק רישוי עסקים.

5.3. בבית קפה אסור להכין, להחזיק או למכור מאכלים המכילים מזון מן החי לרבות דגים, בשר ועוף, נקניק או נקניקיות.

5.4. מבלי לגרוע מן האמור, מובהר מפורשות כי חל איסור למכור בבית הקפה סיגריות ו/או מוצרי טבק למיניהם. כמו כן חל איסור למכור משקאות חריפים מכל מין וסוג.

6. <u>מסירת חזקה בבית הקפה</u>

6.1. בית הקפה יימסר למפעיל בתוך 30 יום ממועד מתן הודעת החברה לתרבות, אלא אם כן ייקבע על ידי החברה לתרבות מועד אחר.

6.2. בית הקפה יימסר כשהוא כולל את כל המתקנים, הציוד והריהוט כמפורט בנספח רשימת הציוד המצורף למכרז (להלן בסעיף זה: "**התכולה**").

6.3. למען הסר ספק, התכולה, וכן כל פריט נוסף שיתווסף אליה בעתיד (לרבות על חשבון המפעיל), יהיו בכל עת רכושו ובבעלותו הבלעדית של החברה לתרבות. עם סיום ההתקשרות מכל סיבה שהיא המפעיל מתחייב להשיב לחברה לתרבות את התכולה (לרבות מה שיתווסף/יוחלף לאחר מכן) במצב טוב ושמיש למעט בלי סביר אשר נובע משימוש זהיר.

6.4. בית הקפה והתכולה יימסרו למפעיל במצבם AS IS. המפעיל מתחייב בזאת להופיע בבית הקפה במועד המסירה ולקבל את החזקה בבית הקפה. מוסכם כי המפעיל ייחשב לכל דבר ועניין כאילו הופיע בבית הקפה במועד מסירת החזקה, והחל ממועד זה תחולנה על המפעיל כל ההתחייבויות והחובות על פי הסכם זה, לרבות חובת תשלום דמי השימוש.

6.5. החל ממועד המסירה יהיה המפעיל והוא בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לבית הקפה לרסות בנוגע לתשתיותיו ולתכולה, ומבלי לגרוע מאחריותו כאמור ירכוש ביטוח שיהיה תקף בכל עת כמפורט הסכם זה ובמסמך יא' למכרז.

7. <u>פתיחת בית הקפה</u>

7.1. מוסכם בין הצדדים כי תנאי לפתיחת בית הקפה במועד פתיחת בית הקפה הינו המצאת אישור ביטוח בנוסח מסמך יא' למכרז.

7.2. המפעיל ידאג לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לפעילות בית הקפה.

7.3. מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו, הדרוש למפעיל לשימוש בבית הקפה, לא תשחרר את המפעיל ממילוי התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי חוזה זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי אי המצאת האישורים כאמור לא תהווה עילה לדחיית תחילת תקופת ההרשאה ו/או לדחיית איזה מהתשלומים ו/או ההתחייבויות החלים על המפעיל על פי חוזה זה.

7.4. אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על החברה לתרבות ומי מטעמו אחריות כלשהי ולא כדי לגרוע מהתחייבות המפעיל על פי הסכם זה והדין.

7.5. להסרת כל ספק מובהר בזאת, כי המפעיל ישלם את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במועדים הקבועים בהסכם זה, זאת אף אם בית הקפה לא ייפתח מכל סיבה שהיא לקהל, וזאת מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.

8. <u>תקופת ההרשאה</u>

8.1. תקופת ההרשאה של בית הקפה נשוא הסכם זה הינה החל ממועד המסירה ולמשך 3 שנים (להלן: "**תקופת ההרשאה**").

8.2. המפעיל יהיה חייב בכל התשלומים המתחייבים מהסכם זה במשך כל תקופת ההרשאה.

8.3. תקופת ההרשאה תוארך, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, עד שלוש תקופות נוספות בנות שנה כל אחת, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

8.3.1. המפעיל מסר לחברה לתרבות בקשה בכתב בלתי מסויגת ובלתי מותנית, שתתקבל אצל החברה לתרבות 120 יום לפחות לפני תום תקופת ההרשאה, על רצונו להאריך את תקופת ההרשאה.

8.3.2. החברה לתרבות תודיע למפעיל בכתב כי היא מסכימה לבקשתו להאריך את תקופת ההרשאה. החברה לתרבות תהא רשאית לסרב לבקשת ההארכה מכל סיבה שהיא בלי שיידרש לנמק סירובו. כמו כן, החברה לתרבות תהא רשאית להתנות את ההארכה בעריכת שינויים בהסכם זה, ובמקרה כזה יהיה על המפעיל ליתן הודעה בלתי מסויגת בכתב על הסכמתו לשינויים האמורים, ולחתום על הסכם הרשאה חדש או תוספת להסכם זה בתוך 14 יום ממועד המשלוח, ולמלא אחר תנאיו.

8.3.3. המפעיל מילא אחר תנאי הסכם זה במשך תקופת ההרשאה שהסתיימה, ולא היו מצידו הפרות יסודיות ו/או הפרות חוזרות של תנאי ההסכם.

8.3.4. לא קיימים כל חובות של המפעיל לחברה לתרבות ו/או עיריית חולון ו/או מי מטעמם ולא מתנהלים כל הליכים משפטיים בינו לבין הנ"ל.

8.3.5. המפעיל המציא ביחד עם בקשתו להארכת תקופת ההרשאה את כל המסמכים, האישורים, הביטוחים וכיוצ"ב, שיש לחדש מעת לעת.

8.3.6. המפעיל הפקיד ביחד עם בקשתו להארכת תקופת ההרשאה המחאות דחויות בגין דמי השימוש החודשיים המינימאליים החדשים לשנת ההרשאה הבאה.

8.3.7. המפעיל המציא ביחד עם הודעתו על הארכת תקופת ההרשאה ערבויות בנקאית ו/או המציא אישורים להארכת תוקפן של הערבויות הבנקאיות שנמסרו לגבי תקופת ההרשאה שהסתיימה, לתקופה ההרשאה הנוספת.

8.4. לא התקיים במלואו איזה מהתנאים האמורים לעיל, יהא החברה לתרבות פטור מכל התחייבות להאריך את תקופת ההרשאה וזו תסתיים עם תום תקופת ההרשאה.

8.5. נתמלאו התנאים דלעיל להארכת תקופת ההרשאה, ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה לתרבות, תוארך ההרשאה לתקופת ההרשאה הנוספת, תוך שיחולו לגביה כל תנאי הסכם זה ונספחיו.

8.6. למפעיל לא תהיה עוד זכות להארכת תוקפו של הסכם ההרשאה מעבר לתקופות ההרשאה על פי הסכם זה.

8.7. אורך תקופת ההרשאה ותקופת ההרשאה הנוספת ככל שתוארך, לפי העניין, הינו מעיקרי הסכם זה. המפעיל לא יהיה רשאי לקצר את תקופת ההרשאה ו/או תקופות ההרשאה הנוספות (ככל שתוארך), ללא הסכמה מוקדמת בכתב של החברה לתרבות, ובמידה והפסיק את הפעלת בית הקפה טרם נסתיימה תקופת ההרשאה ו/או תקופות ההרשאה הנוספות (ככל שתוארך) יהיה הוא חייב בתשלום מלא של כל סכום ותשלום המתחייב ממנו עפ"י תנאי הסכם זה עד לתום תקופת ההרשאה ו/או תום תקופות ההרשאה הנוספות (ככל שתוארך) לפי העניין, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד וזכות המוקנים לחברה לתרבות עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין עקב הפרת ההסכם ע"י המפעיל.

8.8. במקרה בו לא תוארך תקופת ההרשאה בהתאם לאמור לעיל, יפנה המפעיל את בית הקפה בתום תקופת ההרשאה.

8.9. להסרת כל ספק מובהר בזאת כי הוראות הסכם זה יחולו על המפעיל גם במשך תקופת ההרשאה הנוספות ככל שתוארך.

9. **<u>דמי השימוש המינימאליים; דמי השימוש כאחוז מהפדיון</u>**

המפעיל ישלם לחברה לתרבות החל ממועד תחילת תקופת ההרשאה, ובגין כל חודש הרשאה, את דמי השימוש החודשיים כאחוז מהפדיון, אך בכל מקרה לא פחות מדמי השימוש החודשיים המינימאליים, בסך 19,300 ₪ לא כולל מע"מ, לכל חודש, והכל בהתאם להוראות המפורטות להלן:

9.1. בכפוף לכל הוראה אחרת בהסכם החברה לתרבות תהיה זכאית לקבל מהמפעיל בגין כל חודש בתקופת ההרשאה והמפעיל ישלם לחברה לתרבות, דמי שימוש חודשיים כאחוז מתוך הפדיון בבית הקפה, כהגדרת הפדיון להלן, וזאת בשיעור %_____ מהפדיון בתוספת מע"מ (להלן: "**דמי השימוש כאחוז הפדיון**").

"**פידיון**" בהסכם זה משמע:

סך כל התמורה, התקבולים וההכנסות מכל מין וסוג שהוא ברוטו לפני כל ניכוי ו/או הפחתה ו/או מס כלשהם, המתקבלים על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו ו/או בעבורו ו/או בנוסף אליו ו/או במקומו בקשר עם עסקו בבית הקפה ו/או הנובעים מכל מכירותיו בבית הקפה ו/או מכל העסקים שמנהל המפעיל בבית הקפה ו/או שניתנים על ידיו בבית הקפה ומכל פעילות כלשהי בבית הקפה לרבות תקבולים הנובעים ממתן שירותים ו/או טובין מכל מין וסוג שהוא הניתנים על ידי המפעיל, בין אם שירותים ו/או טובין אלה ניתנים בשטח בית הקפה ובין אם נמסרים ו/או ניתנים בדרך של הפניית הלקוח לקבלת השירות ו/או הטובין במקום אחר ו/או ממקום אחר, ולרבות סך כל התמורה, התקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא אשר תתקבל על ידי כל זכיין ו/או ברשות (זאת מבלי לגרוע מחובת המפעיל לקבל מהחברה לתרבות רשות מראש ובכתב למתן רשות שימוש לברי רשות ו/או זכיינים – ונכון למועד הסכם זה אין אישור כאמור).

9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הפדיון בבית הקפה יכלול גם:

9.2.1. כל תמורה תקבולים והכנסות מכל מין וסוג מפרסומת, לרבות תקבולים בגין שלטי פרסומת, סרטי פרסום ופרסומות למיניהן שיוצגו, יוקרנו או ייתלו בבית הקפה;

9.2.2. כל תמורה, תקבולים והכנסות מכל מין וסוג ממכירות באשראי, המחאות מתנה, המחאות שי, נקודות זיכוי של חברות אשראי, במנוי, בכרטיס חבר, מכונות מכירה, מכונות המופעלות באמצעות מטבעות וכיוב';

9.2.3. מכירות שתמורתן התקבלה בכרטיסי אשראי או בשיק שמועד פירעונו דחוי, תרשמנה על ידי המפעיל כחלק מהפדיון ביום המכירה (כלומר ביום בו נמסרו השיק או נחתם השובר של כרטיס האשראי) ולא ביום קבלת התמורה בפועל על ידי המפעיל.

על אף האמור לעיל, לא יכללו בפדיון: מס ערך מוסף; פדיון של סחורה שנמכרה ללקוחות והוחזרה על ידם ובלבד שהתמורה במלואה הוחזרה ללקוחות ובוטלה חשבונית המס בגין העסקה.

9.3. למען הסר ספק, לא יופחתו מהפדיון בבית הקפה המחאות או תשלומים שלא כובדו בפועל מכל סיבה שהיא אלא אם ניתן אישור בכתב של רואה החשבון של המפעיל כי מדובר בחובות אבודים על פי כל דין.

9.4. בלי לגרוע מהאמור בסעיף זה להלן בקשר עם תשלום דמי השימוש החודשיים המינימאליים, דמי השימוש כאחוז מהפדיון ישולמו, כדלקמן:

9.4.1. בסוף כל חודש קלנדרי שבמהלך תקופת ההרשאה ובכל מקרה לא יאוחר מיום ה- 5 של החודש הקלנדרי שלאחריו, ימסור המפעיל לחברה לתרבות דו"ח חודשי (להלן: "**הדו"ח החודשי**") בדבר הפדיון בבית הקפה, בגין החודש הקלנדרי שחלף (להלן: "**הפדיון החודשי**" ו- "**החודש המדווח**", לפי העניין).

9.4.2. הדו"ח החודשי יהיה מאומת באמצעות צירוף העתק מדו"ח המע"מ החודשי של המפעיל – או דו"ח מרואה החשבון היה והחברה לתרבות ידרוש דו"ח כאמור. במידה והדיווחים למע"מ לפי החוק יערכו במועדים שאינם תואמים את מועדי מסירת הדו"ח החודשי כאמור, ימציא המפעיל לחברה לתרבות את דו"ח המע"מ כאמור מיד עם הגשתו לשלטונות מס ערך מוסף. היה ולמפעיל אין דו"ח מע"מ נפרד לעסק המתנהל בבית הקפה אלא דו"ח כולל לכלל עסקיו, יהיה הדו"ח החודשי מאומת באמצעות רואה החשבון של המפעיל.

9.4.3. להסרת ספק מובהר כי המפעיל מתחייב במפורש כלפי החברה לתרבות, כי ינהל לגבי עסקו המתנהל בבית הקפה כאמור בהסכם, רישום מלא ומדויק של כל העסקאות, כך שיבטא באופן מלא את כל הפדיון בבית הקפה כהגדרתו בהסכם.

9.4.4. היה וכתוצאה מהדו"ח החודשי יתברר כי דמי השימוש כאחוז מהפדיון בגין חודש מדווח כלשהו עולים על דמי השימוש המינימאליים לגבי אותו חודש מדווח, בכל סכום שהוא (להלן: "**ההפרש לתשלום**") - ישלם המפעיל לחברה לתרבות את ההפרש לתשלום, עד ה- 10 לכל חודש קלנדרי, בגין החודש הקודם.

9.4.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל למסור לחברה לתרבות בסוף כל יום שבמהלך תקופת ההרשאה דו"ח יומי בדבר הפדיון בבית הקפה בגין היום שחלף (להלן: "**הדו"ח היומי**"). הדו"ח היומי יוגש לחברה לתרבות באמצעות קישור למערכת הדיווח המקוון של החברה לתרבות ויהווה אמצעי נוסף בידי החברה לתרבות בבדיקת נתוני הפדיון בבית הקפה.

9.4.6. בסוף כל שנה קלנדרית, ולא יאוחר מאשר עד 60 ימים מתום השנה כאמור, ימסור המפעיל לחברה לתרבות דין וחשבון שנתי בדבר הפדיון בבית הקפה במהלך כל השנה החולפת (להלן: "**הדו"ח השנתי**") כשהדו"ח השנתי מאומת ומאושר על ידי רואה החשבון של המפעיל.

9.5. בגין כל חודש הרשאה במשך תקופת ההרשאה ישלם המפעיל לחברה לתרבות במועד הנקוב להלן, דמי שימוש מינימאליים בסך **19,300** ₪ בתוספת מע"מ, לכל חודש. הסכום כאמור יהיה צמוד להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד החתימה על הסכם זה ו/או 30 יום ממועד מתן ההודעה על הזכייה במכרז, לפי המוקדם (להלן: "**המדד הבסיסי**"), למשך כל תקופת ההרשאה.

"**הפרשי הצמדה**" ו/או "**צמוד מדד**" בהסכם זה משמע:

הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון לפני ביצוע חישוב ו/או תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי. בכל מקרה, מוסכם בזה כי המדד האחרון לפני ביצוע חישוב או תשלום כלשהו לא יהיה נמוך מהמדד הבסיסי. היה המדד האחרון כאמור נמוך מהמדד הבסיסי יחשב המדד הבסיסי לצורך אותו חישוב - המדד האחרון.

9.6. הפרשי ההצמדה יחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השימוש. דמי השימוש המינימאליים בתוספת הפרשי ההצמדה יקראו לעיל ולהלן: "**דמי השימוש המינימאליים**".

9.7. למען הסר ספק, מובהר כי דמי השימוש המינימאליים כמותנה לעיל, הינם דמי השימוש המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו לחברה לתרבות בכל מקרה בגין כל חודש בתקופת ההרשאה, זאת אף אם דמי השימוש החודשיים כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם, מכל סיבה שהיא ללא יוצא מן הכלל.

9.8. המפעיל ישלם לחברה לתרבות בפועל ומראש את דמי השימוש המינימאליים עבור כל חודש קלנדרי במהלך תקופת ההרשאה ביום העסקים הראשון לכל רבעון "**יום עסקים**", משמע – אחד מימי החול א'-ו' שבו מתקיימים בפועל עסקי הבנקים בישראל, עד ולא יאוחר מהשעה 11:00. דמי השימוש המינימאליים עבור החודש הראשון בתקופת ההרשאה ישולמו על ידי המפעיל במועד המסירה.

9.9. לחברה לתרבות שמורה הזכות לעיין בכל עת בכל מסמכי הנהלת החשבונות של המפעיל, לבדוק על ידי רואה חשבון ו/או מנהל חשבונות מטעמו את הדו"ח החודשי ו/או הדו"ח השנתי הדו"ח היומי, וכן לבדוק את סדרי רשום הפדיון בבית הקפה ואת ספרי החשבונות של המפעיל. לבקשת החברה לתרבות ימסור המפעיל או רואה חשבון שלו כל הסבר ו/או מסמך ו/או מידע ככל שיידרש בקשר לכל הנ"ל, וזאת בתוך 15 יום מבקשת החברה לתרבות.

9.10. המפעיל מתחייב כי רישום הפדיון בבית הקפה יעשה אך ורק באמצעות קופה רושמת או מחשב, העומד בדרישות כל רשות מוסמכת ו/או דרישות כל דין.

9.11. מוסכם ומובהר כי אי רישום ו/או רישום בחסר בקופה הרושמת ביחס לעסקה כלשהי שתבוצע על ידי המפעיל, תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.

9.12. הרישום יעשה בנפרד לגבי עסקיו של המפעיל בבית הקפה בלבד.

9.13. נכון למועד הסכם זה המפעיל יעביר לחברה לתרבות מראש עבור כל שנה, 12 שיקים דחויים (אחד עבור כל חודש בשנה) בגין דמי השימוש המינימאליים. מובהר כי חברה לתרבות יהא רשאי להורות מעת לעת על פי שיקול דעתו כי כל תשלום מכל מין וסוג שהוא שעל המפעיל לשלם על פי ההסכם לחברה לתרבות, יתבצע באמצעות מתן הרשאה בלתי חוזרת לחיוב חשבון הבנק של המפעיל על ידי החברה לתרבות ו/או באמצעות הוראות קבע לבנק או למוסד פיננסי כלשהו לביצוע איזה מהתשלומים האמורים, כולם או מקצתם ו/או בהעברה בנקאית לחשבון כפי שיורה החברה לתרבות, וכן יהא רשאי החברה לתרבות לדרוש מהמפעיל כי יפקיד בידיו מראש שיקים מעותדים לפקודת החברה לתרבות להקלת גביית דמי השימוש המינימאליים ו/או דמי השימוש כאחוז מהפדיון וכל תשלום אחר שהוא מחוייב בו על פי חוזה זה , עבור כל תקופת ההרשאה או חלקה ו/או לצורך סילוק הפרשי הצמדה כלשהם – הכל לפי הוראות החברה לתרבות, אשר יהא אף רשאי לשנות את ההוראה האמורה מעת לעת על פי שיקול דעתו המוחלט, והמפעיל מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הוראה ככל שיתבקש, וכן למלא אחר כל דרישה כזו על פי כל פרטיה בתוך 15 יום מקבלתה. נוסח ההרשאה לחיוב החשבון או הוראת הקבע יקבע או יאושר על ידי החברה לתרבות על פי שיקול דעתו.

9.14. מובהר, כי מסירה ו/או הפקדת המחאה ו/או שטר כלשהו בידי החברה לתרבות ו/או מתן הוראות הקבע לא יחשבו בשום פנים ואופן כתשלום, אלא לאחר פירעונם בפועל של הכספים ו/או התשלומים כאמור. מתן קבלה או חשבונית מס בקשר עם תשלום כלשהו לא יחשבו אף הם כפירעונו של אותו תשלום אלא אם כן ,כאמור לעיל, נפרע אותו תשלום בפועל.

9.15. מובהר בזאת כי בכל מקרה של תשלום באמצעות שיקים ומשלוחם באמצעות הדואר, האחריות באשר לאי הגעת השיק ליעדו ו/או פדיונו על ידי מי שאיננו מורשה בכך, תחול על המפעיל בלבד.

9.16. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראות ההסכם המטילה על המפעיל חובת תשלום, המפעיל מתחייב לשלם לחברה לתרבות, החל ממועד תחילת ההרשאה ובמשך כל תקופת ההרשאה, את דמי השימוש וכן את כל התשלומים האחרים מכל מין וסוג שהוא החלים עליו על פי ההסכם, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום ו/או מס לכל רשות מכל מין וסוג שהיא החל על המפעיל בהתאם להסכם זה, בין אם עשה שימוש בבית הקפה ובין אם לאו (מכל סיבה שהיא).

9.17. הפרת איזו מההוראות בסעיף זה לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

10. **<u>בטחונות</u>**

10.1. להבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן ולרבות תשלום דמי השימוש במלואם ובמועד, ולהבטחת ביצוע יעיל, רציף ותקין של ההתחייבויות נשוא ההסכם ולהבטחת פינוי בית הקפה במועד והחזרתו על תכולתו ותשתיותיו במצב תקין בהתאם להסכם, ימציא המפעיל לחברה לתרבות עם חתימת ההסכם את הבטחונות שלהלן:

10.2. שטר חוב בסך 250,000 ₪ וכתב ערבות אישית בנוסחים המפורטים **<u>כנספחים א1 ו- א2</u>** להסכם זה. המפעיל יחתום בשטר החוב כעושה שטר, וכערבים בשטר החוב ובכתב הערבות האישית יחתמו יחידי המפעיל (ככל ומדובר בתאגיד) ושני ערבים טובים נוספים שאושרו מראש ובכתב על ידי החברה לתרבות.

10.3. ערבות בנקאית אוטונומית וחתומה כדין להנחת דעתו של מנהל הכספים של החברה לתרבות, בתנאים המפורטים להלן:

10.3.1. ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על המפעיל.

10.3.2. הערבות הבנקאית תשמש כערבות לביצוע ההסכם ותהא בנוסח הקבוע במסמך ה' למכרז.

10.3.3. הערבות הבנקאית תהיינה, על פי תנאיה, בלתי מותנת וניתן יהיה לממשה מיידית בלא צורך בהנמקה, לפי פנייה חד צדדית של מנהל החברה לתרבות או מנהל הכספים של החברה לתרבות. היה ותחולט ערבות בנקאית כלשהי על ידי החברה לתרבות וההסכם לא יבוטל, מתחייב המפעיל להעמיד ערבות בנקאית חדשה בתנאים זהים לערבות הבנקאית שחולטה.

10.3.4. הערבות הבנקאית תעמודנה בתוקפה עד ל-3 חודשים לאחר תום תקופת ההתקשרות הראשונית ותוארך מעת לעת וככל שיהיה צורך בכך, על פי דרישות החברה לתרבות.

10.3.5. הערבות הבנקאית תהיינה צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה.

10.4. החברה לתרבות ו/או מנהל החברה לתרבות ו/או מנהל הכספים של החברה לתרבות רשאים לחלט את הערבויות, כולן או חלקן, וכן בחלקים מדי פעם, הכל לפי שיקול דעתם המוחלט, כל אימת שהינם סבורים כי הופר תנאי/ם או הופרו תנאים בהסכם זה, ומבלי שיהא עליהם להוכיח זאת.

10.5. עם פינוי בית הקפה תהא החברה לתרבות רשאית לנכות מהערבויות הבנקאיות את השיעורים הנקובים בהסכם בגין הפרות ו/או חריגות שבוצעו על ידי המפעיל.

10.6. מובהר בזאת, כי מתן הערבות הבנקאית כדלעיל אינו פוטר את המפעיל ממילוי כל חובותיו והתחייבויותיו כלפי החברה לתרבות עפ"י הסכם זה ובהתאם לכל דין ואילו גביית ומימוש הערבות הבנקאית ו/או כל בטוחה אחרת, כולן או חלקן, על ידי החברה לתרבות לא יפגע בזכות החברה לתרבות לתבוע פיצויים בגין הנזקים הממשיים שנגרמו לה, עקב אי קיום התחייבויות המפעיל על פי ההסכם ו/או כל סעד אחר על פי כל דין, בכל מקרה בו סכום הנזק יעלה על הסכום שחולט ו/או מומש על ידי החברה לתרבות.

10.7. הוארכה על ידי החברה לתרבות תקופת ההרשאה על פי הסכם זה, יהיה חייב המפעיל להמציא לחברה לתרבות ערבות בנקאית כאמור לעיל בצירוף הפרשי הצמדה בנוסח המפורט במכרז לתקופת הארכת ההסכם ובתוספת המועדים הקבועים לעיל.

10.8. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המפעיל מתחייב לדאוג ולוודא כי בכל עת במהלך תקופת ההרשאה ותקופת ההארכה (ככל שתוארך) יהיה בידי החברה לתרבות ערבות בנקאית תקפה. לא ימציא המפעיל ערבות בנקאית תקפה, תהא החברה לתרבות רשאית לחלט באופן מיידי את הערבות הבנקאית שבידה.

10.9. ההוראות המפורטות לעיל לעניין הבטוחות יחולו גם בגין ערבות בנקאית נשוא תקופת ההארכה (ככל שתוארך) בשינויים המחויבים לפי העניין.

11. **<u>ניהול ואחזקת בית הקפה</u>**

11.1. המפעיל מתחייב לדאוג לניקיון ואחזקת שטח בית הקפה ומתקניו, להימנע מגרימת נזק כלשהו לבית הקפה ו/או לציוד, לריהוט ולמתקן ממתקניו, וכן לתקן על חשבונו כל נזק כאמור שייגרם בבית הקפה על-ידו ו/או על ידי מי מעובדיו ו/או מבקרי בית הקפה. כמו כן המפעיל מתחייב לנהל את עסקו, ולהשתמש בבית הקפה ובסביבתה באופן שלא תיגרם כל הפרעה לעובדי חברה לתרבות התרבות ואורחיו, תוך שמירת ניקיון האזור הסמוך לבית הקפה. מבלי לגרוע מן האמור, המפעיל מתחייב שלא להשתמש בבית הקפה או בחלק ממנה באופן שכתוצאה ממנו ייגרמו רעשים, ריחות, זיהומים, זעזועים או מפגעים אחרים החורגים ממסגרת הסבירות, בשים לב לאופי החברה לתרבות והתיאטרון בכלל ולאופי סביבתו הקרובה של בית הקפה בפרט, בהתאם להוראות כל דין החל על העניין ומבלי לגרום למטרד כלשהו, לרבות ומבלי למעט, רעש, דוחק, זעזועים, ריחות, זיהום וכן לא לגרום להפרעה או מטרד לעובדי התיאטרון, למבקרים בו, לאורחיו, לשחקנים ולכל אדם שבא בשערי התיאטרון.

המפעיל ו/או מי מטעמו מתחייב להימנע מלהעמיד ו/או לאפשר פריקה וטעינה של סחורות מכל מין וסוג שהוא לכל סוגי כלי רכב, לרבות קטנועים, בשטחים הציבוריים של חברה לתרבות התרבות, למעט במקום המיועד לכך בשטחי הפריקה והטעינה המוסדרים ובהתאם להוראות החברה לתרבות.

המפעיל יפעל מיד לאחר דרישת החברה לתרבות להפסקת כל פעילות הגורמת מפגע של רעש ו/או לכלוך ו/או של ריחות ו/או זעזוע ו/או מפגע בטיחותי כלשהו.

מבלי לפגוע בכלליות האמור מתחייב המפעיל שלא להפעיל בבית הקפה או בסביבתה מערכות כריזה ו/או רמקולים, אשר יהיה בהם כדי להפריע לעובדי חברה לתרבות התרבות ו/או אורחיו.

11.2. המפעיל מתחייב לתחזק על חשבונו את כל התשתיות, המתקנים, הריהוט והאביזרים שבבית הקפה משך כל תקופת ההרשאה, ולתקן ללא דיחוי כל תקלה, על מנת לשמור על רמתו של בית הקפה ולמנוע פגיעה במוניטין של חברה לתרבות התרבות.

11.3. המפעיל מתחייב שלא להכניס כל שינויים ו/או תוספות וכן שלא לפגוע בצורה כלשהי במבנה בית הקפה, בחזותו, בתכולתו, או במתקן ממתקניו, ללא קבלת רשות החברה לתרבות מראש ובכתב, ובכפוף להצגת תכנית אדריכלית מראש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם כי המפעיל לא ידביק ו/או יתקין שלטים או מודעות על קירותיו החיצוניים של בית הקפה, ללא קבלת רשות החברה לתרבות מראש ובכתב.

11.4. המפעיל מתחייב שלא להעסיק עובדים זרים אלא על פי היתר בדין ובהתאם לאישור העסקה מתאים. המפעיל לא יעסיק, לא ילין ולא ישתף פעולה עם שב"חים בתחום בית הקפה.

11.5. המפעיל מתחייב לדאוג לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לניהול עסק מן הסוג האמור להתנהל בבית הקפה על-פי מטרת ההרשאה וחידושם של רישיונות אלה מפעם לפעם על פי דין, תוך מילוי תנאי כל רשות הנוגעת בדבר, לרבות אישורי העסקה, רישיון עסק ואישור שירותי הכבאות כפי שיפורט להלן.

11.6. מבלי לגרוע מהאמור, מצהיר המפעיל כי קרא והבין את כלל הוראותיה של התב"ע החלה על המקרקעין, וכי ידוע לו שככל ויידרש היתר ו/או רישיון ו/או לשם עשיית שימוש בבית הקפה לצרכי ההרשאה, תחול האחריות להשגתם של אישורים כאמור על המפעיל באופן בלעדי.

11.7. החברה לתרבות תסייע במידת האפשר למפעיל בקבלת הרישיונות כאמור, מבלי שיהא בכך להטיל עליה חבות כספית או אחרת.

11.8. המפעיל מתחייב לנהל את עסקו בבית הקפה על-פי כל דין. המפעיל יהיה האחראי הבלעדי לקיום, על חשבונו של כל הוראות הדין ודרישות הרשויות המוסמכות.

11.9. המפעיל מתחייב לשלם לעובדיו ו/או לכל הפועל מטעמו לכל הפחות שכר מינימום וכן את כל התנאים הסוציאליים המחויבים בדין ו/או את כל התנאים החוקיים החלים על המפעיל כמעסיק. כמו כן, המעסיק מסכים בזאת כי החברה לתרבות תהא רשאית לפקח ולבקר על עמידת המפעיל בתנאי זה לרבות תוך דרישה של מידע ו/או מסמכים להבטחת עמידת המפעיל בתנאי זה.

11.10. המפעיל יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק, אשר ייגרמו לחברה לתרבות ו/או לכל אדם ורכוש ו/או לחנות וכן לציוד, מתקנים, מלאי ותכולה אחרת מכל סוג שהוא, שהובאו על-ידו לחנות.

11.11. ביצוע האמור בהסכם זה ומסמכי המכרז ביחד לנספחי הביטוח יהווה תנאי מוקדם לפתיחת בית הקפה לקהל, ולהמשך השימוש בו. לא יהיה בעיכוב בפתיחה, עקב אי ביצוע האמור במסמך הביטוח הביטוח, משום הפרת ההסכם מצד החברה לתרבות ו/או כדי לשחרר את המפעיל מכל התחייבויותיו על- פי הסכם זה, לרבות תשלום במועד של דמי השימוש.

11.12. המפעיל מתחייב לשפות ו/או לפצות את החברה לתרבות בגין כל הוצאה ו/או נזק שיחויב או שיישא בהם עקב כל נזק שנגרם בקשר לפעילות המפעיל.

11.13. המפעיל מתחייב לנהל את בית הקפה ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר, רציף, ללא הפסקה, וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה ההולמת חברה לתרבותי תרבות מודרניים ויוקרתיים דומים, כל זאת החל ביום פתיחת בית הקפה ואילך, ובמשך כל תקופת ההרשאה. בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, המפעיל לא יהיה רשאי לפתוח את בית הקפה לקהל אלא לאחר קבלת הסכמת החברה לתרבות מראש ובכתב.

11.14. שעות הפתיחה של בית הקפה תהיינה כפי שייקבע מעת לעת על ידי החברה לתרבות, לפי שיקול דעתו המוחלט, זאת בלי לגרוע מהוראת כל דין וכל רשות מוסמכת.

11.15. מוסכם, כי עד לקבלת הודעה אחרת מהחברה לתרבות, יהיו שעות הפעילות של בית הקפה – בימים א' עד שבת (כולל ימי שישי, שבתות, ערבי חג וחגים) – בין השעות 07:00 ל-23:00 ברציפות (להלן: "שעות הפעילות הבסיסיות").

מוסכם כי החברה לתרבות תהיה רשאית לדרוש מן המפעיל להוסיף שעות על שעות הפעילות הבסיסיות באופן סביר, בין באופן חד פעמי ובין באופן חוזר ונשנה, כל זאת לפי שיקול דעתו המוחלט, והשוכר מתחייב לציית לכל דרישה כאמור. בכל מקרה לא יפחתו שעות הפעילות משעות הפעילות הבסיסיות, אלא אם הודיעה החברה אחרת מראש ובכתב.

11.16. המפעיל מתחייב שלא להפר כל דין בנוגע להשמעת מוסיקה/שירים ו/או הצגת קטעי וידאו/סרטים ו/או שימוש בכל אמצעי מדיה שהוא בקשר לבית הקפה, ובין היתר לקבל את אישורם של בעלי זכויות היוצרים ולשלם את התמלוגים המגיעים לגופים המייצגים השונים ו/או לבעלי הזכויות, לרבות לפדרציה לתקליטים וקלטות ולאקו"ם וכו'. האמור לעיל מהווה התחייבות לטובת צד ג'. המפעיל ישפה את החברה לתרבות בגין כל תביעה או דרישה ו/או הוצאה שתגרם לו בקשר לאי מילוי חובותיו כאמור בס"ק זה.

11.17. המפעיל מתחייב לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח בית הקפה, אם על ידי עובדיו ואם על ידי צדדים שלישים המצויים במושכר. השוכר יקפיד כי הוא, אורחיו, עובדיו וכל הפועלים מטעמו בבית הקפה יקיימו בתחומי חברה לתרבות התרבות את הוראת חוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג- 1983 (להלן: "**החוק למניעת עישון**") על כל תיקוניו ותקנותיו

וכל חיקוק או הוראת דין אחרים, נוספים או חלופיים בקשר עם מניעת עישון במקומות ציבוריים ולרבות אך לא רק: פקוח, אכיפה, אי הצבת מאפרות, שילוט וכל הוראה אחרת. ככל שתופר הוראת איסור עישון זו, יחויב המפעיל לשלם לחברה לתרבות כפיצוי מוסכם מראש פיצוי שיהא בגובה הקנס המקסימלי המוטל בגין עבירה על חוק למניעת העישון (או כל חוק חלופי או אחר) לפי סוג ההפרה ומבלי שהדבר יהיה תלוי בהטלתו בפועל של קנס כאמור ומבלי שיהיה בכך משום פגיעה בזכותו של החברה לתרבות לכל סעד נוסף בגין הפרתו של הסכם זה.

11.18. הוראות סעיף זה הינן בגדר תנאים עיקריים ויסודיים של הסכם זה.

12. <u>מסים ותשלומים נוספים</u>

12.1. המפעיל מתחייב לשאת בכל המסים, התשלומים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, התמלוגים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, עירוניים וממשלתיים, שוטפים או חד-פעמיים, הנוגעים במישרין או בעקיפין לבית הקפה ו/או הפעלתו ו/או החזקתו, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי החברה לתרבות, וזאת במשך כל תקופת ההרשאה. כל תשלום כאמור ישולם על ידי המפעיל במועד החוקי שיש לשלמו.

12.2. המפעיל מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קיום התחייבויותיו כאמור בסעיף זה לעיל.

12.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המפעיל מתחייב לשאת במשך כל תקופת ההרשאה בכל התשלומים וההוצאות הנוגעים לשימוש בבית הקפה ולהפעלתו, במלואם ובמועדם, לרבות בגין אספקת חשמל, מים, גז, דלק וטלפון לבית הקפה, ולרבות מס עסקים, מס שילוט וכל תשלום ו/או מס ו/או היטל לרבות בגין שימוש בקניין רוחני של צד שלישי כלשהו.

12.4. המפעיל מתחייב להציג בפני החברה לתרבות מפעם לפעם, על פי דרישתו של החברה לתרבות, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

12.5. המפעיל מתחייב להודיע בכתב לעיריית חולון ולשאר הגופים הנוגעים לעניין על קבלת ההרשאה בבית הקפה. בתום תקופת ההרשאה יחזיר המפעיל את אותם החשבונות לשם החברה לתרבות או על כל שם שהחברה לתרבות יורה לו. מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מייפה בזאת את כוחו של החברה לתרבות לפנות בשמו לצדדים שלישיים בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל.

13. <u>העברת זכויות על ידי המפעיל</u>

13.1. המפעיל מתחייב בזה שלא להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את זכויותיו בקשר להסכם זה, כולן או חלקן, לאחר, בכל צורה שהיא, לרבות בדרך של מתן זיכיון, לא להשכיר את בית הקפה או חלק ממנו בשכירות משנה ו/או בר רשות ולא להעניק זכויות בבית הקפה כולו או חלקו; לא להעביר את בית הקפה או כל חלק ממנו לאחר, לא למסור חזקה בבית הקפה או בכל חלק ממנו לאחר, לא להתיר את השימוש בו או בכל חלק ממנו לאחר, בתמורה או ללא תמורה, ולא לשעבד או למשכן זכות כלשהי מזכויותיו לפי הסכם זה.

13.2. ככל והמפעיל הינו תאגיד, הוא מתחייב כי במשך כל תקופת ההרשאה לא תעשה כל דיספוזיציה במניות המפעיל (לרבות, מכירה, הקצאה).

13.3. אם המפעיל מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, הוא מתחייב כי במשך כל תקופת ההרשאה לא תעשה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, ו/או כל שינוי אחר בהרכב השותפות וכי כלל השותפים יהיו חייבים ביחד ולחוד ובערבות הדדית לפי הסכם זה.

14. <u>פינוי</u>

14.1. עם תום תקופת ההרשאה על פי הסכם זה, או עם ביטולו כדין של הסכם זה מכל סיבה שהיא, מתחייב המפעיל לפנות את בית הקפה, למעט הציוד המפורט ברשימת הציוד, ולהחזיר החזקה בו לחברה לתרבות, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, וכשהוא נקי, מסודר ובמצב תקין. בבית הקפה יישארו כל הציוד, הריהוט, המתקנים שאינם מחוברים וכן המתקנים שחוברו חיבור של קבע

(לרבות מתקן מיזוג אוויר, מערכת חשמל ומערכות ספרינקלרים), גם אם יתווספו על ידי המפעיל ועל חשבונו. המפעיל לא יהא זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין השקעותיו בבית הקפה ו/או בגין מתקן/ציוד כלשהו שהותקן על ידו והושאר בו מתוקף הסכם זה.

14.2. לא פינה המפעיל את בית הקפה במועד כאמור לעיל, תהיה לחברה לתרבות הזכות להיכנס אליו, ללא צורך בקבלת הסכמת המפעיל, תוך פריצת מנעוליה והחלפתם, ותוך שימוש במידה סבירה של כוח, ולפנות את כל חפציו של המפעיל מתוך בית הקפה וחברה לתרבות התרבות.

14.3. החברה לתרבות לא יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן ו/או חסר מכל סוג שהוא, שעלול להיגרם ו/או שייגרם למפעיל כתוצאה מפעולות כאמור לעיל. לחברה לתרבות תעמוד הזכות לתבוע מן המפעיל את כל הוצאותיו שייגרמו כתוצאה מן הפעולות האמורות לעיל, ובכלל זה דמי אחסנת חפציו.

14.4. בעצם החתימה על הסכם זה, רואים הצדדים כמתן ייפוי כח בלתי חוזר מהמפעיל לחברה לתרבות לפעול לצורך מימוש האמור בסעיף זה.

14.5. מוסכם בזאת מפורשות בין הצדדים, כי במידה ובמועד בו תסתיים תקופת ההרשאה ו/או תקופת ההרשאה הנוספת (ככל ותוארך) ו/או עם ביטול ההסכם יהא המפעיל חייב סכומי כסף כלשהם שהתחייב לשלם לחברה לתרבות עפ"י הסכם זה, יהיו האחרון רשאי, אך לא חייב, לתפוס כל חפץ ומלאי שבתחומי בית הקפה, ולנהוג בהם עפ"י שיקול דעתו המוחלט, לרבות מכירתם וזאת לשם הקטנת נזקיו, והמפעיל יהא מנוע מלטעון טענה כלשהיא ו/או למנוע בדרך כלשהי מן החברה לתרבות את תפיסת החפצים והמלאי הנ"ל.

14.6. היה ולאחר פינוי המפעיל את בית הקפה ימצא החברה לתרבות כי נגרמו לבית הקפה נזקים כלשהם בתקופת ההרשאה ו/או בתקופות ההרשאה הנוספת (ככל שהוארכה), שאינם נובעים מבלאי סביר, מתחייב המפעיל לתקן את הנזקים האמורים על חשבונו תוך 3 ימים מיום הדרישה, ולהחזיר את בית הקפה לחברה לתרבות במצב תקין ולשביעות רצון החברה לתרבות. היה והמפעיל לא יפעל בהתאם לאמור לעיל, יהיה רשאי החברה לתרבות לבצע את העבודות הנ"ל על חשבון המפעיל בתוספת 15% תקורה ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים. סכום העבודות ישולם על ידי המפעיל ו/או באמצעות חילוט הביטחונות, בהתאם להוראות הסכם זה, לפי שיקול דעתו של החברה לתרבות.

14.7. מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות הסכם זה ובכל סעד וזכות אחרים העומדים לרשות החברה לתרבות עפ"י הסכם זה ועפ"י דין, הרי במידה והמפעיל לא יחזיר את החזקה בבית הקפה לחברה לתרבות במועד הקבוע בהסכם זה, או לאחר ביטולו כדין, ישלם המפעיל לחברה לתרבות דמי שימוש עבור התקופה מן היום בו היה על המפעיל להחזיר בית הקפה לחברה לתרבות, ועד קבלתה בפועל על ידי החברה לתרבות, בשיעור 300% מדמי השימוש המינימאליים האחרונים (צמודים למדד הבסיס הנקוב בהסכם זה), וזאת כתשלום דמי נזק קבועים מראש. כן יהיה המפעיל חייב בתשלום כל סכום אחר המתחייב מהסכם זה ונספחיו לגבי תקופת האיחור בפינוי בית הקפה, מבלי שייחשב כשוכר לגבי תקופה זו.

14.8. כל האמור לעיל אין בו כדי להוות ויתור ו/או למנוע מן החברה לתרבות מלנקוט בכל האמצעים החוקיים ו/או על פי הסכם זה, העומדים לרשותו.

15. **<u>אחריות ושיפוי; ביטוח</u>**

15.1. המפעיל אחראי כלפי החברה לתרבות ו/או עיריית חולון (להלן: "**העירייה**") ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שייגרמו לבית הקפה ו/או לציוד, למתקנים ולריהוט שנמסרו לו ו/או לתיאטרון ו/או לסביבתם, בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל בבית הקפה ו/או בתיאטרון וסביבתו ו/או מהפעלת בית הקפה.

15.2. המפעיל אחראי כלפי החברה לתרבות ו/או העירייה לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד שייגרמו לחברה לתרבות ו/או לעירייה ו/או לעובדיהן ו/או למי מטעמן ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות קהל המבקרים בתיאטרון, ו/או למפעיל ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, בגין ו/או בקשר ו/או עקב ו/או כתוצאה מהפרת התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או בקשר למעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או

השמטה של המפעיל ו/או עובדיו ו/או כל הפועל מטעמו תוך כדי ו/או בקשר לשימוש של המפעיל בבית הקפה ו/או בתיאטרון ו/או בכל הנובע ו/או הקשור לשירותים ו/או למוצרי המזון ו/או נזקים הנגרמים עקב הרעלה מכל סוג שהוא או קיום חומר זר או מזיק במאכל ו/או במשקה ו/או במוצרים אחרים המסופקים על ידי המפעיל.

15.3. המפעיל אחראי כלפי החברה לתרבות ו/או העירייה לאובדן, נזק או קלקול מכל סוג ותיאור שייגרם לציוד מכל סוג ותיאור הנמצא בשימושו ו/או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, והוא פוטר את החברה לתרבות ו/או העירייה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק לרכוש ו/או נזק תוצאתי מכל מין וסוג בקשר עם השירותים ו/או השימוש בבית הקפה, בין אם ערך ביטוח ובין אם לאו. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

15.4. המפעיל פוטר בזאת את החברה לתרבות ו/או העירייה ואת הפועלים מטעמן מכל אחריות לגבי נזקים כאמור ומתחייב לשפותן ו/או לפצותן ו/או את הפועלים מטעמן על כל סכום שיחויבו לשלם עקב נזקים כאמור, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד, וזאת על פי דרישת החברה לתרבות ו/או העירייה ו/או פסק דין. החברה לתרבות ו/או העירייה יודיעו למפעיל על כל תביעה שתוגש נגדן כאמור ויאפשרו לו להתגונן מפניה על חשבונו.

15.5. המפעיל מתחייב לתקן כל נזק שייגרם לבית הקפה ו/או לתיאטרון ו/או לסביבתם, שהמפעיל אחראי לו כאמור לעיל, על פי דרישה ראשונה של החברה לתרבות.

<u>ביטוח עבודות בבית הקפה (ככל שיבוצעו)</u>

15.6. היה ותבוצענה עבודות כלשהן בבית הקפה, על ידי המפעיל או על ידי מי מטעמו, במועד כלשהו במשך תקופת ההרשאה, על המפעיל להמציא לידי החברה לתרבות, קודם לתחילת ביצוע העבודות, את אישור עריכת ביטוח עבודות המפעיל המצורף להסכם זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כמסמך יא'1 ("**אישור ביטוח עבודות המפעיל**"), חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוח עבודות המפעיל כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן בבית הקפה, ולחברה לתרבות תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל ביצוע עבודות בבית הקפה, היה ואישור ביטוח עבודות המפעיל לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

15.7. על אף האמור לעיל, בעבודות בבית הקפה שערכן אינו עולה על 200,000 ₪, רשאי המפעיל שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור, ובלבד שימציא את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של המפעיל כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

<u>ביטוחי הקבע</u>

15.8. בכל משך תקופת ההרשאה, לרבות תקופות ההרשאה הנוספות ככל שתוארך, על המפעיל לערוך ולקיים, על חשבונו, את הביטוחים כדלקמן:

15.8.1. ביטוח תכולת בית הקפה וכל רכוש אחר המובא לבית הקפה על ידי המפעיל ומי מטעמו, לרבות הציוד, המתקנים והריהוט שנמסרו למפעיל על ידי החברה לתרבות, בין היתר, כמפורט בנספח ז' (רשימת ציוד), וכן כל שינוי, שיפור ותוספת לבית הקפה שנעשו ו/או ייעשו על ידי המפעיל ו/או עבורו ו/או שמומנו על ידי החברה לתרבות (שלא באמצעות החברה לתרבות או מי מטעמה), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה לתרבות ו/או העירייה ו/או מי מהבאים מטעמן, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.8.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות המפעיל על פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בבית הקפה ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח מורחב לשפות את החברה לתרבות ואת העירייה היה ותתבענה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המפעיל ומי מטעמו. יובהר כי חריג חבות המוצר לא יחול לעניין

נזקי גוף בגבולות אחריות משותפים. לחילופין, ניתן לערוך פוליסת חבות המוצר. ביטוח חבות המוצר יכלול תאריך רטרואקטיבי לא יאוחר ממועד התחלת השירותים ויורחב לשפות את החברה לתרבות ואת העירייה בגין ו/או בקשר עם ביצוע השירותים ו/או אספקת המוצרים של המפעיל ומי מטעמו.

15.8.3. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המפעיל על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התשנ"ם-1980 כלפי עובדי המפעיל בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בבית הקפה ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) לעובד, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את החברה לתרבות ואת העירייה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהן ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המפעיל.

15.8.4. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של המפעיל עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 15.8.1 לעיל או לבית הקפה, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על פי סעיף 15.8.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה לתרבות, העירייה ומי מטעמן. הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

15.8.5. בכל הפוליסות מתחייב המפעיל לכלול את התנאים כדלקמן:

15.8.5.1. שם "המבוטח" בפוליסות הינו המפעיל ו/או החברה לתרבות, בכפוף להרחבי השיפוי שלעיל. "החברה לתרבות" לעניין הכיסוי הביטוחי: החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול – חולון בע"מ ו/או עיריית חולון ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל.

15.8.5.2. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק.

15.8.5.3. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה לתרבות ומי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

15.8.5.4. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשינוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לחברה לתרבות הודעה בכתב, ע"י המפעיל ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

15.8.5.5. כל סעיף בפוליסות המפעיל (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי המפעיל כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה לתרבות וכלפי מבטחיה, ולגבי החברה לתרבות הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את החברה לתרבות במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה לתרבות ומבלי שתהיה לחברת הביטוח של המפעיל זכות תביעה ממבטחי החברה לתרבות להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחת המפעיל מוותרת על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה לתרבות וכלפי מבטחיה.

15.8.5.6. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

15.8.6. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה לתרבות, על המפעיל להמציא לידי החברה לתרבות, במעמד החתימה על ההסכם, את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כמסמך יא' ("אישור ביטוחי הקבע של המפעיל"), חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוחי הקבע של המפעיל הינה תנאי מתלה ומקדמי

לקבלת החזקה בבית הקפה, להכנסת נכסים כלשהם לבית הקפה (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על פי סעיף 15.6 לעיל) ולפתיחת בית הקפה לקהל, ולחברה לתרבות תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהמפעיל את קבלת החזקה בבית הקפה או את הכנסת הנכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

15.8.7. למפעיל הזכות שלא לערוך ביטוח לרכושו ו/או אבדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 15.8.8 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.8.8. המפעיל פוטר את החברה לתרבות, העירייה והבאים מטעמן מאחריות בגין נזק שלמפעיל הזכות לשיפוי בגינו על פי הביטוחים שעל המפעיל לערוך בהתאם לסעיפים 15.8.1 ו-15.8.4 לעיל (או שלמפעיל הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

15.8.9. החברה לתרבות רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהמפעיל להמציא את פוליסות הביטוח, והמפעיל מתחייב, היה ויתבקש, להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה לתרבות בהתאם לתנאי ההסכם ונספחיו.

15.8.10. אם לדעת המפעיל יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחי הקבע של המפעיל, רשאי המפעיל לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה לתרבות ומי מהבאים מטעמה, וכן, לעניין ביטוחי חבויות, יורחב שם המבוטח לשפות את החברה לתרבות, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. סעיף הוויתור על זכות השיבוב לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

15.8.11. בתום תקופת ביטוחי הקבע של המפעיל, על המפעיל להפקיד בידי החברה לתרבות את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על המפעיל לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

15.8.12. בכל פעם שמבטח המפעיל יודיע לחברה לתרבות כי מי מביטוחי הקבע של המפעיל עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המפעיל לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

15.8.13. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות המפעיל על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המפעיל, לרבות תשלום דמי השימוש. על המפעיל לקיים את כל התחייבויותיו על פי ההסכם גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות, קבלת החזקה בבית הקפה, הכנסת נכסים לבית הקפה או פתיחת בית הקפה לקהל בשל אי הצגת האישורים במועד.

15.8.14. לחברה לתרבות הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי המפעיל, ועל המפעיל לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו כאמור בהסכם זה. זכות החברה לתרבות לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה לתרבות או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם של הביטוחים הנערכים על פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המפעיל על פי הסכם זה או על פי דין.

15.8.15. על המפעיל למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של המפעיל יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ההרשאה.

15.8.16. בכפוף לאחריותו על פי הוראות הסכם זה, המפעיל לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של המפעיל ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי המפעיל יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות, בכפוף לאחריותו על פי הוראות הסכם זה.

15.8.17. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפעיל, שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המפעיל לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את המפעיל ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. למפעיל לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה לתרבות או כלפי מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

15.9. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב המפעיל לשאת בחלקו היחסי בעלות הביטוח שיערך ביחס לשטחים הציבוריים בתיאטרון, והכל לפי קביעת החברה לתרבות.

15.10. הפרת הוראות סעיף זה, על איזו מתניותיו או תת סעיפיו, על ידי המפעיל מהווה הפרה יסודית של החוזה.

16. <u>שיעבוד והעברת זכויות וחובות על ידי החברה לתרבות</u>

16.1. החברה לתרבות זכאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר הסכם זה, כולו או מקצתו, ו/או את זכויותיו וחובותיו על פיו, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, בכל אופן כפי שהחברה לתרבות תמצא לנכון על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט וללא כל צורך בהסכמת המפעיל.

16.2. המפעיל מתחייב לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות הסכם זה כלפי כל מי שיבוא במקומו של החברה לתרבות, אם יבוא. משכון, שיעבוד, הסבה, מכירה, השכרה, חכירה או העברה כאמור אין ולא יהיה בהם כדי לגרוע מזכויות המפעיל על פי הסכם זה ו/או כדי להוסיף על התחייבויות המפעיל על פיו.

16.3. המפעיל מתחייב לקבל על עצמו ללא כל סייג כל פעולה שהחברה לתרבות תעשה על פי סעיף זה זה על תתי סעיפיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה, דרישה ותביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה לתרבות בהקשר זה.

16.4. המפעיל מתחייב לחתום על פי דרישת החברה לתרבות על כל מסמך או אישור אשר ידרשו לדעת החברה לתרבות, מעת לעת, לאחת המטרות המנויות בסעיף זה על תתי סעיפיו. המפעיל מתחייב שלא להתנות חתימתו או הסכמתו לחתימה בכל תנאי שהוא. המפעיל מתחייב ופוטר את החברה לתרבות מן הצורך בקבלת הסכמה נפרדת או נוספת או מן הצורך בחתימתו, אם יסרב לחתום, בקשר לכל עניין מן העניינים המפורטים בסעיף זה על תתי סעיפיו, והחברה לתרבות יהיה זכאי להסתמך בפני כל צד שלישי שהוא על סעיף זה, אשר יהווה הסכמה של המפעיל לפעולות האמורות.

16.5. במקרה שבו החברה לתרבות ימכור ו/או יעביר את זכויותיו (כולן או חלקן) בבית הקפה לצד שלישי, מתחייב המפעיל לשנות ו/או להוסיף את הצד השלישי כמוטב נוסף לכל הבטוחות והביטוחים שמסר לחברה לתרבות על פי הסכם זה.

17. <u>סעדים ופיצויים</u>

17.1. בלי לגרוע מן הסעדים העומדים לרשות הצדדים כמפורט בהסכם זה, תחולנה על הפרת ההסכם הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970.

17.2. מבלי לגרוע מזכותו לפיצויים בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר, הרי במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ע"י המפעיל, יהיה החברה לתרבות זכאי לפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לדמי שכירות בצירוף מע"מ, בגין שניים עשר חודשים, כשסכום זה צמוד למדד הבסיסי, וזאת בין אם בחר החברה לתרבות בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו.

הצדדים מצהירים, כי הם רואים בסכום האמור לעיל פיצוי מוסכם והולם לנזק שהצדדים רואים אותו כתוצאה המסתברת של הפרה יסודית של חוזה שכירות זה על ידי המפעיל.

17.3. הפרה כלשהי של איזו הוראה מההוראות המפורטות להלן של החוזה תחשבנה כהפרה יסודית שלו:

17.3.1. הפרה כלשהי של סעיף אשר הוגדר כיסודי וכן הפרת הוראות אחד הסעיפים 5, 9, 10, 11, 12, 13, ו- 18 להסכם זה על כל סעיפי המשנה שלהם.

17.3.2. פיגור בתשלום כאמור בהוראות סעיף **18.4** להלן.

17.4. בכל מקרה בו יפסיק המפעיל את הפעלת בית הקפה או את ההסכם מכל סיבה שהיא יהא המפעיל חייב בתשלום כל התשלומים החלים עליו מכוח הוראות חוזה זה עד תום תקופת ההרשאה.

17.5. החברה לתרבות יהא זכאי, אך לא חייב, לבטל הסכם זה, חרף כל הוראה הסכם בקשר לתקופת ההרשאה, ולדרוש מן המפעיל לפנות לאלתר את בית הקפה בהודעה מוקדמת בת עשרה (10) ימים (להלן: "**הודעת ביטול**"), בכל אחד מן המקרים הבאים:

17.5.1. המפעיל הפר הפרה יסודית את חוזה זה או הוראה מהוראותיו היסודיות.

17.5.2. המפעיל הפר חוזה זה הפרה שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך.

17.5.3. הוגשה בקשה לבית משפט מוסמך לפירוקו של המפעיל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו ו/או להטלת עיקול על חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לבית המשפט ו/או באם המפעיל הגיש בקשה לפירוקו או להכריזו כפושט רגל ו/או לעריכת הסדר נושים.

17.5.4. הערבויות ו/או הביטחונות האחרים שניתנו לקיומו של הסכם זה, בשלמותם או בחלקם, פקעו, בוטלו או הוכרזו ע"י בית המשפט המוסמך כבטלות או חסרות תוקף מכל סיבה שהיא.

17.6. ניתנה הודעת ביטול, יחולו ההוראות הבאות:

17.6.1. המפעיל יפנה את בית הקפה ויחזיר החזקה בו לחברה לתרבות בהתאם להוראות סעיף 14 לעיל.

17.6.2. המפעיל יהיה אחראי להחזיר לחברה לתרבות את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שיגרמו לו עקב הפרת ההסכם על ידי המפעיל.

17.6.3. למפעיל לא תהא כל זכות להתנגד באיזו דרך שהיא ו/או לנסות לעכב או למנוע התקשרות בין החברה לתרבות לבין כל מפעיל אחר ו/או לנסות למנוע או לעכב מתן הרשאה בבית הקפה למפעיל חליף כלשהו. כל האמור יחול הן ביחסים שבין החברה לתרבות למפעיל והן ביחסים שבין המפעיל למפעיל החליף ויחשב בין היתר כהוראות חוזיות לטובת צד שלישי.

17.7. בוטל ההסכם ע"י החברה לתרבות עקב הפרתו ע"י המפעיל, ובמידה והמפעיל לא פינה את בית הקפה במועד עפ"י דרישות החברה לתרבות, הרי מבלי לגרוע מהוראות סעיף 14.2 לעיל, יהא החברה לתרבות רשאי לנתק בית הקפה מאספקת חשמל, מים, טלפון, מיזוג אויר וכל שרות ותשתית אחרים, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, ולמפעיל לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה לתרבות עקב פעולה כאמור.

17.8. ביקש המפעיל לחזור בו ולבטל את ההסכם, ייחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה והחברה לתרבות יהיה זכאי לממש את הערבויות אותם על המפעיל למסור לחברה לתרבות לפי הסכם זה לשם גביית סכום נזקיו בפועל ו/או סכום הפיצוי המוסכם. אין באמור כדי לגרוע או לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים לחברה לתרבות על פי הסכם זה או על פי דין.

18. <u>פיגור בתשלומים</u>

18.1. מבלי לגרוע מכל סעד וזכות אחרים העומדים לחברה לתרבות על-פי דין ועל-פי הסכם זה, הרי שכל פיגור ו/או איחור בתשלומים המגיעים מן המפעיל לחברה לתרבות על-פי הסכם זה, יחייב את המפעיל לשלם הפרשי הצמדה וכן ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור ו/או באיחור, אשר תהא ריבית דריבית חודשית, בשיעור שיהיה נהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ על חריגות בחשבונות עו"ש דביטורים ובכל מקרה לא פחות מריבית בשיעור של 3% בחישוב חודשי, וזאת מן היום שבו היה על המפעיל לשלם את הסכום האמור ועד ליום התשלום בפועל (לעיל ולהלן: "**ריבית פיגורים**").

18.2. היה והמפעיל פיגר בתשלום כלשהו כאמור לעיל, ייזקף כל סכום שישלם, ראשית על חשבון הריבית, אחר-כך על חשבון הפרשי ההצמדה, ולבסוף על חשבון הקרן.

18.3. כל הוצאה שתהיה לחברה לתרבות בגבייתו של כל סכום כאמור, תיזקף לחובת המפעיל, והמפעיל יהיה חייב בהחזרתה.

18.4. מוסכם בזאת מפורשות, כי פיגור בתשלום דמי השימוש על ידי המפעיל לתקופה העולה על 10 ימים, או פיגור בתשלום דמי השימוש על ידי המפעיל לתקופה קצרה מ- 10 ימים אך חוזרת על עצמה יותר משלוש (3) פעמים בתקופת ההרשאה, הינו הפרה יסודית של הוראות הסכם זה. פיגור שכזה הינו עילה מספקת לפינוי המפעיל מבית הקפה, על כל המשתמע מכך, כמפורט בהסכם זה.

19. <u>כללי</u>

19.1. המפעיל מסכים בזאת כי לא יהא רשאי לקזז כל סכום מהסכומים המגיעים ו/או שיגיעו ממנו לחברה לתרבות בהתאם להסכם זה כנגד סכומים המגיעים ו/או שיגיעו לו מהחברה לתרבות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל לא יהיה רשאי לנקוט בשום פעולה לרבות בדרך של עיקול אצל עצמו או להעלות שום טענה שיש בה משום עיכוב או דחייה בתשלום כלשהו המגיע ממנו על פי הסכם זה או משום התניית תשלום המגיע ממנו בביצוע פעולה כלשהי על ידי החברה לתרבות או צד ג' כלשהו, וחובת התשלומים על ידי המפעיל על פי הסכם זה הינה חובה מוחלטת.

19.2. אם המפעיל הינו יותר מאדם אחד או אישיות משפטית אחת, או שהינו שותפות, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחידי המפעיל או על כל אחד מהשותפים, לפי העניין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה, תהינה במאוחד ובנפרד ובערבות הדדית ביניהם.

19.3. כל התרופות והסעדים העומדים לרשות החברה לתרבות על פי הסכם זה, ובמיוחד הזכות להיכנס לחנות ולפנותה תוך שימוש במידה סבירה של כח, כאמור בסעיף **14.2** לעיל, יעמדו לרשות החברה לתרבות.

19.4. מוסכם ומובהר בזאת מפורשות, כי עם חתימת הסכם זה לא יהא עוד תוקף לכל מסמך קודם שנחתם, במידה ונחתם, בקשר לחנות קודם לחתימת הסכם זה. וכי הסכם זה ממצה את מלוא הסכמות הצדדים בקשר לנושאים הנזכרים בו. כן מוסכם כי רק הודעות והצהרות בכתב, חתומות כדין ע"י החברה לתרבות, יחייבו אותן ביחסיהן עם המפעיל. המפעיל לא יהא רשאי להסתמך על כל הצעה, מצג, פרסום, הנחה, מענק, הטבה, זיכוי, מבצע וכו', בין אם נעשו לפני חתימת הסכם זה ובין אם אחריו, בין אם בעל פה, בין אם בכתב ובין אם בכל דרך אחרת שהיא אלא אם כן נכללו במפורש בהסכם זה.

19.5. מוסכם בזאת מפורשות, כי אין בין החברה לתרבות לבין המפעיל ו/או עובדיו, יחסי עובד ומעביד ו/או יחסים משפטיים אחרים כלשהם.

19.6. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

19.7. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה בקשר עם הסכם זה ו/או ביצועו ו/או כל הנובע ממנו, תהיה לבתי המשפט בתל אביב-יפו.

19.8. הודעות בקשר עם הסכם זה תישלחנה בדואר רשום או תימסרנה ביד בבית הקפה, לפי שיקול דעת החברה לתרבות, ויראו כל הודעה כאמור כאילו נמסרה לנמען עם מסירתה בפועל (במקרה מסירה ביד) או כעבור 3 ימי עסקים מיום שנשלחה בדואר רשום.

19.9. זכויות והתחייבויות יחידי החברה לתרבות הינם לחוד ולא ביחד ולחוד ואין ערבות הדדית בין יחידי החברה לתרבות. חלוקת החלקים נשוא הסכם זה בין יחידי החברה לתרבות הינה כפי שקבוע ו/או יקבע בין יחידי החברה לתרבות.

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ _____

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי ביום _____ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ שהינם מורשי זכויות החתימה במפעיל, הזדהו בפני על ידי תעודות הזהות שלעיל, חתמו בפני על הסכם זה בשם **המפעיל** לאחר שקראו אותו ולאחר שהסברתי להם את משמעויותיו וכי חתימתם בתוספת שם המפעיל ו/או חותמת המפעיל, מחייבת את **המפעיל** לכל דבר ועניין.

_____, עו"ד

<u>מסמך ד' ערבות הגשת הצעה</u>

<u>ערבות בנקאית (ערבות הגשה)</u>

תאריך _____

לכבוד

החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול – חולון בע"מ

(להלן: "**החברה לתרבות**")

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>כתב ערבות מס'_____</u>**

1. על פי בקשת _____ ח.פ/ ת.ז. _____ (להלן: "**המציע**") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום שהוא עד לסך השווה ל – 50,000 ₪ (במילים – חמישים אלף ש"ח) בלבד וזאת בקשר עם מכרז פומבי מס' _____ למתן רשות שימוש והפעלת בית-קפה ומזנון בתיאטרון חולון להבטחת הגשת ההצעה למכרז וחתימה על החוזה ובהתאם לדרישות המכרז.
2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו, או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתפים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתפים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד. בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.
3. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
4. ערבות זו ניתנת להארכה בהוראה חד צדדית של החברה לתרבות או מי מטעמה.
5. תוקף ערבותנו זו עד ליום _____אלא אם כן תודיעו לנו על הארכתה, וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו על פי כתובתנו,לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר תאריך זה הערבות תהיה בטלה ומבוטלת אלא אם הוארכה כמפורט לעיל.
6. ערבותנו זו צמודה למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוקטובר, כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום 15.11.2026.
7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

תאריך _____ בנק _____

נספח א'1

כתב ערבות אישית

אנו מאשרים כי קראנו את ההסכם בין החברה לתרבות למפעיל, על כל נספחיו.

אנו הח"מ ערבים בזאת אישית וללא הגבלה בסכום, ביחד ולחוד, למילוין במועדן ובמלואן של כל התחייבויות המפעיל עפ"י הסכם שנחתם ביום _____ בין _____(להלן "**החברה לתרבות**") לבין _____ בע"מ (להלן: "**המפעיל**").

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כל תשלום שלא ישולם ע"י המפעיל עפ"י דרישת החברה לתרבות וזאת בתוך 14 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו, נשלמו אנו לכם בתוך 7 ימים מקבלת דרישתכם.

ככל וכל ו/או חלק מזכויות החברה לתרבות יוסבו לנמחה כאמור בהסכם, ניתן יהיה להסב לנמחה גם את כל ו/או חלק מערבותנו זו ללא צורך באישורנו.

שם : _____ **שם :** _____

ת.ז : _____ **ת.ז :** _____

כתובת : _____ **כתובת :** _____

טלפון בית : _____ **טלפון בית :** _____

טלפון נייד : _____ **טלפון נייד :** _____

חתימה : _____ **חתימה :** _____

שם : _____ **שם :** _____

ת.ז : _____ **ת.ז :** _____

כתובת : _____ **כתובת :** _____

טלפון בית : _____ **טלפון בית :** _____

טלפון נייד : _____ **טלפון נייד :** _____

חתימה : _____ **חתימה :** _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי ביום _____ה"ה _____ ת.ז. _____ , _____ ת.ז. _____ , _____ ת.ז. _____ , _____ ת.ז. _____ אשר הזדהו בפני על ידי תעודות הזהות שלעיל חתמו בפני על כתב ערבות זה לאחר שקראו אותו ולאחר שהסברתי להם את משמעויותיו וכי חתימתם מחייבת לכל דבר ועניין.

_____, עו"ד

נספח א'2

שטר חוב

שנערך ונחתם ב_____ ביום _____.

אני הח"מ _____ מתחייב בזה לשלם ל- _____(להלן: "**החברה לתרבות**") ביום _____ בחודש _____ שנת_____, כנגד שטר זה, את הסך של 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף ש"ח) כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי כמפורט להלן:

"מדד" מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" מדד חודש _____, _____ אשר התפרסם ביום _____.

"המדד החדש" המדד הידוע במועד פרעונו של שטר זה בפועל, ואם יום זה אינו יום עסקים, ביום העסקים הראשון הבא לאחריו.

מקום התשלום:_____

החברה תהא פטורה מכל החובות המוטלות על מחזיק בשטר, לרבות מהצגה לתשלום והודעת אי כבוד והיא תהא רשאית למלא את מועד הפרעון בשטר זה.

_____

חתימה

נספח ד'

ערבות בנקאית (ערבות ביצוע)

תאריך _____

לכבוד

החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול – חולון בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **כתב ערבות מס'_____**

על פי בקשת _____ ח.פ. _____ (להלן: "**המציע**") אנו ערבים בזאת

כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך השווה ל – 120,000 ₪ (במילים – מאה ועשרים אלף ש"ח) וזאת בקשר עם מכרז פומבי מס' _____ למתן רשות שימוש והפעלת בית-קפה ומזנון בתיאטרון חולון להבטחת מילוי תנאי החוזה שנחתם ביום _____ ובהתאם לדרישות המכרז.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו, או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המשתתפים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתפים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

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

ערבותנו זו צמודה למדד המחירים לצרכן כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביום: _____

ערבותנו זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבותנו זו תישאר בתוקף עד ליום (שנה מיום חתימת ההסכם)_____ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי ..... לא תענה.

לאחר יום ..... ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

תאריך _____ בנק _____

נספח ה'

הצהרה ואישור לעניין הרשעות קודמות

(נספח זה ייחתם ע"י המציע וכן ע"י בעל מניות המחזיק יותר מ- 50% ממניות המציע)

1. **אנו הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן**:

1.1. אנו _____ (להשלים את הקשר עם המציע).

1.2. במהלך 5 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעה במכרז, הח"מ לא הורשע בעבירה פלילית ולא מתנהלים נגדו הליכים פליליים בקשר עם עבירה פלילית לאחר הגשת כתב אישום.

"**עבירה פלילית**" - כל עבירה, כולל עבירות בתחום תו"ב, איכות הסביבה, ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכוח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה).

1.3. הח"מ מאשר ומסכים כי החברה לתרבות ו/או ועדת המכרזים ו/או כל הפועלים מטעמן יהיו רשאים ומוסמכים לעיין במרשם הפלילי בקשר עם הח"מ ובנוסף לקבל כל מידע רלבנטי מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.

1.4. במקרה ואישור נוסף יידרש ע"י מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב הח"מ למסור, לבקשת ועדת המכרזים, אישור כנדרש, חתום ע"י הח"מ, תוך הזמן הקבוע לכך בבקשת הועדה.

1.5. במידה ויחול שינוי במחזיקים מעל 50% ממניות התאגיד – נודיע מיידית לחברה לתרבות בכתב.

2. **צרופות**

2.1. לנספח זה תצורף רשימה של כל נושאי המשרה בגוף החתום על מסמך זה.

2.2. לטופס זה תצורף רשימה של כל בעלי השליטה (המחזיקים במעל 50% ממניות התאגיד) בגוף החתום על מסמך זה.

2.3. לטופס זה יצורף אישור עו"ד של כל אחד מהגופים המפורטים לעיל בדבר נכונות האמור בסעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל.

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

אם המצהיר הינו תאגיד/שותפות (הצהרה זו תיחתם ע"י יו"ר ו/או מנכ"ל ו/או מנהל הכספים מטעם המציע):

שם חתימה וחותמת של המציע/חבר במציע	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך
		הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז. הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על תצהיר זה.	

אם המצהיר הינו אדם פרטי ולא תאגיד:

שם + חתימה	תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך
		הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתיו כאמור חתם בפני על תצהיר זה.	

נספח ו'

תצהיר בדבר היעדר תאום

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מוסמך כדין לחתום על תצהיר זה בקשר עם הצעת _____ (להלן: "**המציע**") למכרז לרשות שימוש והפעלת בית קפה ומזנון בתיאטרון חולון (להלן: "**המכרז**"), מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע.
2. שיעור הדיון החודשי המוצע בהצעת המציע למכרז הוחלט על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
3. הצעת המציע למכרז לא הוצגה בפני גורם אשר מציע הצעות למכרז או מי אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות למכרז.
4. המציע לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה למכרז.
5. המציע לא היה מעורב בניסיון לגרום למציע אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעת המציע למכרז.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעת המציע למכרז מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז.
8. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

אם המצהיר הינו תאגיד/שותפות (הצהרה זו תיחתם ע"י יו"ר ו/או מנכ"ל ו/או מנהל הכספים מטעם המציע):

שם חתימה וחותמת של המציע/חבר במציע	**תאריך**	**חתימה וחותמת עו"ד**	**תאריך**

הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז. הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על תצהיר זה.

אם המצהיר הינו אדם פרטי ולא תאגיד:

שם + חתימה	**תאריך**	**חתימה וחותמת עו"ד**	**תאריך**

הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהזהרתיו כאמור חתם בפני על תצהיר זה.

נספח ז'

רשימת ציוד בית הקפה

מחסן פנימי מטבח

1. מדפים מנירוסטה -2 יחידות
2. מקפיא קינוחים
3. מקפיא מזון מן הצומח
4. מקרר ביצים גולמיות
5. דוד מים חמים
6. משטח נירוסטה+ כיור לשטיפה מתחתיו מקרר 3 דלתות
7. מקרר ירקות שטופים דלת זכוכית שקופה– 2 יחידות
8. מקרר חומרי גלם – נירוסטה- 2 דלתות

מטבח

1. משטח נירוסטה + כיור וברז שטיפה מתחתיו מקרר 4 מגירות+2 דלתות
2. תנור פיצות LAINOX
3. משטח אלומיניום (מתחת לחלון הוצאת מנות) ומתחתיו מקרר 6 מגירות ודלת 1
4. (מדור אפיה)משטח נירוסטה+כיור וברז מתחת לחלון חדר שטיפת כלים+מקרר 2 דלתות מתחת
5. מנדפים במטבח

בר

1. מכונת קפה – (3 משפכים לקפה)
2. מטחנה לקפה
3. מקפיא מינוס 18 מעלות
4. מקרר 4 מגירות (צמוד למקפיא)
5. 2 מקררים ליין
6. מהדק לקפה
7. מכונה לשייקים
8. מקרר 2 דלתות (מתחת למכונת השייקים)
9. מקרר 4 דלתות בחזית הבר לכיוון הרחוב
10. ברז למי שתייה
11. ברז לבירה (2 יחידות)
12. מכונת קרח

נספח ח'

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

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

1. הנני משמש כ_____ ב_____
   תפקיד שם המציע
   הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
2. **יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:**

☐ המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;
☐ המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד ההתקשרות ****חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

* "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;
** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;
*** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.
**** "מועד ההתקשרות" – לעניין התקשרות בעסקה בלא מכרז – המועד שבו הוגשה לגוף הציבורי ההצעה ולפיה נערכה ההתקשרות בעסקה. ואם לא הוגשה הצעה כאמור- מועד ההתקשרות בעסקה.

יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

☐ חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 **(להלן: "חוק שוויון זכויות")** אינן חלות על הספק.
☐ חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על הספק והוא מקיים אותן.

3. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל - **יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:**

☐ חלופה (1) - הספק מעסיק פחות מ-100 עובדים.

☐ חלופה (2) - הספק מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) – הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

4. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל - הספק מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם ההחברה(ככל שתהיה התקשרות כאמור).
5. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____
חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

_____ עו"ד (חתימה+ חותמת)

נספח ט'

תאריך: ____/_____/_____

אישור רו"ח/יועץ מס

לכבוד
ועדת המכרזים
החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול – חולון בע"מ

ג.א.נ,

הנדון: אישור בדבר היקף פעילות

כרואי חשבון/יועץ מס של _____ (להלן: "**המציע**"), אנו מתכבדים לאשר כדלקמן:

בהתאם לדוחות הכספיים של המציע לכל-אחת מן השנים _____; _____; _____ (מתוך 5 השנים האחרונות שלפני הגשת ההצעה למכרז) היה מחזור הפעילות של המציע בכל שנה בהיקף של לפחות 2 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). בכל שנה כאמור.

ככל והמציע הינו עוסק מורשה יגיש המציע דוחות כספיים שנתיים בדבר עמידה בהיקף כספי מאושר על ידי רו"ח או יועץ מס.

בדוחות הכספי המבוקר האחרון של המציע אין הערת "עסק חי" ובמסגרת ביקורת הדוחות הכספיים והיכרותנו את מצבו הכספי של המציע, המציע יוכל למלא אחר התחייבויותיו במסגרת הצעתו.

בכבוד רב,

מסמך יא' – אישור קיום ביטוחים (ביטוחי הקבע של המפעיל)

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור:

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*
החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול – חולון בע"מ	**עיריית חולון ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל**		☒ שירותים ☒ אחר: **הרשאה לשימוש והפעלה של בית קפה ומזנון בתיאטרון חולון, שד' קוגל 11, חולון ו/או שירותים נלווים.**	☒נותן ההרשאה – המבנה לגביו נדרש אישור הביטוח: תיאטרון חולון, שד' קוגל 11, חולון
ת.ז./ח.פ.		ת.ז./ח.פ.	העיסוק המבוטח: **הפעלת בית קפה ומזנון**	
מען: גולדה מאיר 6, חולון		מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: **עיריית חולון, תאגידים עירוניים וחברות בנות**				

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח			כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					למקרה	לתקופה	מטבע	
צד ג'		ביט			4,000,000	4,000,000	₪	**302 אחריות צולבת** **304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח.** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.** **315 תביעות המל"ל** **322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'** **328 ראשוניות** **337* ביטול חריג חבות מוצר לנזקי גוף**
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	20,000,000	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם** **328 ראשוניות**
רכוש ☒ציוד ותכולה לרבות שיפורי מבנה ☒אובדן הכנסות – תקופת שיפוי 12 ח'		ביט			מלוא ערך כינון	מלוא ערך כינון	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **313 נזקי טבע** **316 רעידת אדמה** **328 ראשוניות**
חבות מוצר * ניתן להציג כחלופה לביטול החריג בביטוח צד שלישי.			ת.רטרו: _____		1,000,000	1,000,000	₪	**302 אחריות צולבת למעט אחריותו המקצועית של מבקש האישור** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **328 ראשוניות** **332 תקופת גילוי 12 חודשים.** **347 הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו**

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח **ג'** כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:

041 מזון
096 שכירויות והשכרות

ביטול/שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

מסמך יא'1 – אישור ביטוח עבודות המפעיל (ככל שיבוצעו עבודות בבית הקפה)

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות				תאריך הנפקת האישור
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור*
שם **החברה לפיתוח תיאטרון, מוסיקה, אמנות ומחול – חולון בע"מ** **ת.ז./ח.פ.** מען: גולדה מאיר 6, חולון	שם **עיריית חולון ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל** ת.ז./ח.פ. חברות בת.	שם _____ ו/או קבלני משנה ועובדיהם ת.ז./ח.פ. 	**עבודות שיפוץ והתאמה של בית קפה ומזנון בתיאטרון חולון, שד' קוגל 11, חולון ו/או עבודות נלוות**	☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר: נותן ההרשאה

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה לתקופה / למקרה*	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט _____				₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **313 כיסוי בגין נזקי טבע** **316 כיסוי רעידת אדמה** **318 מבקש האישור מבוטח נוסף** **328 ראשוניות** **334 תקופת תחזוקה – 12 חודשים**
רכוש עליו עובדים					10% מערך העבודות אך לא פחות מ-150,000 ₪ על בסיס נזק ראשון		
רכוש סמוך					10% מערך העבודות אך לא פחות מ-150,000 ₪ על בסיס נזק ראשון		
פינוי הריסות					10% מערך העבודות אך לא פחות מ-150,000 ₪ על בסיס נזק ראשון		
נזק עקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה, חומרים לקויים					מלוא סכום הביטוח		
נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים					10% מערך העבודות אך לא פחות מ-250,000 ₪ על בסיס נזק ראשון		
צד ג'		ביט _____			4,000,000	₪	**302 אחריות צולבת** **307 קבלנים וקבלני משנה** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה** **315 כיסוי לתביעות המל"ל** **318 מבוטח נוסף - מבקש האישור** **322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה** **328 ראשוניות** **334 תקופת תחזוקה – 12 חודשים** **340 – רעד והחלשת משען.** **341 – נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים.**
נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים					מלוא גבול האחריות		
נזק עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים					150,000		
רעידות והחלשות משען					25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה		
אחריות מעבידים		ביט _____			20,000,000	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם** **328 ראשוניות** **334 תקופת תחזוקה – 12 חודשים**

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח **ג'**

062 עבודות תחזוקה ושיפוץ
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה*

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח: