

החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ

מרכז ספיר, ד.ג. ערבה 86825

טלפון : 08-6592242

מכרז פומבי מס' 22-01/2026

מכרז לניהול ולהפעלה של בית קפה במרכז שחיה וספורט בספיר

הוראות למשתתפים במכרז

1. כללי

- 1.1 חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ (להלן - "החברה"), אשר מפעילה ומנהלת את מרכז הספורט והשחייה בספיר, מזמינה בזה הצעות לניהול ולהפעלה של בית קפה, הכולל מבנה ראשי בגודל של 27 מ"ר, רחבה בשטח של כ- 144 מ"ר ומחסן בגודל 16 מ"ר המתוחם בתשריט המצורף **כנספח "א" לחוזה**, המצוי בחלק הדרומי של מרכז הספורט והשחייה (להלן - "המרכז"; ולהלן - "בית הקפה").
- 1.2 הניהול וההפעלה של בית הקפה יבוצעו בהתאם להוראות המפורטות במסמכי המכרז בכלל, ובהתאם להוראות החוזה המצורף, על נספחיו, בפרט (לעיל ולהלן - "החוזה").
- 1.3 החברה תעמיד את בית הקפה לרשות המציע, שהצעתו תתקבל על ידה (להלן - "המפעיל"), במצבה "כפי שהיא" (AS IS) כשהיא מכילה את התשתיות והציוד המפורטים **בנספח "ב" לחוזה ואותם בלבד**. יתר התשתיות והציוד שיהיו דרושים להפעלת בית הקפה - יסופקו על ידי המפעיל על חשבונו ועל אחריותו.
- 1.4 הניהול וההפעלה של בית הקפה יבוצעו על בסיס קבלני, כאשר על המפעיל יהיה לספק, על אחריותו ועל חשבונו, את כל הדרוש לניהולו ולהפעלתו של בית הקפה: לרבות כל הציוד והמכשור החשמלי הדרוש לכך וכל כוח האדם ומצרכי המזון.
- 1.5 על המפעיל יהיה לספק בבית הקפה מוצרי מזון ומשקאות **במגוון ובמחירים** שיהיו בפיקוח החברה. לענין זה מובהר כדלקמן:
 - (א) על המפעיל יהיה להחזיק בכל עת בבית הקפה מלאי מספיק של פריטי מזון ומשקאות על מנת לספק שירות ברמה טובה ללקוחות בית הקפה.
 - (ב) מחירי המזון והמשקאות, שיימכרו על ידי המפעיל ב בית הקפה, יהיו כפופים לפיקוחה של החברה, בהתאם להוראות החוזה. **החברה תעמוד על כך שהמחירים בבית הקפה יהיו סבירים.**
 - (ג) כמפורט בחוזה, המפעיל יהיה חייב להחזיק תעודת כשרות עבור בית הקפה, ולעמוד בדרישות הכשרות. החברה מעוניינת שמצרכי המזון שיימכרו בבית הקפה יהיו חלביים ובשריים, ואולם, אם דרישות הכשרות לא יאפשרו זאת, אזי יהיה לבית הקפה הכשר חלבי בלבד.

- 1.6 החוזה הינו לתקופה קצובה, בת שנה (12) חודשים, שתחילתה ביום וסופה ביום 1/3/26 (להלן – "תקופת החוזה").
- 1.7 מוקנית לחברה בלבד אופציה לחדש תקופת החוזה ל-3 (שלוש) תקופות נוספות, בנות 12 (שנים עשר) חודשים כל אחת, בתנאים המפורטים לעניין זה בחוזה.
- 1.8 המפעיל ינהל את בית הקפה על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, ללא סיוע כספי או אחר כלשהו מצד החברה.
- 1.9 המפעיל ישלם לחברה עבור הרשות הניתנת לו לנהל ולהפעיל את בית הקפה דמי הפעלה בסכום הנקוב בסעיף 8.א להצעתו, והכל כמפורט בחוזה, בהצעתו של המציע ובכתב הוראות זה.

2. ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליכי המכרז

- 2.1 להלן טבלה המרכזת את המועדים ולוחות הזמנים לקיום הליכי המכרז:

מועד ביצוע	פעולה
22/1/26	מועד פרסום המכרז
1/2/26	מועד ביקור בבית הקפה בשעה 12:00
5/2/26	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
15/2/26	המועד האחרון להגשת הצעות למכרז שעה 16:00
19/2/26	מועדים לראיונות למציעים

- 2.2 החברה תהיה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לדחות את המועדים הנקובים בסעיף 2.1 לעיל, בתקופה קצובה נוספת אחת או יותר. אין באמור בסעיף זה לעיל משום התחייבות ו/או הבטחה של החברה למתן ארכה כלשהי, ולא תהיה למשתתפים במכרז זכות לדרוש מהחברה ארכה כלשהי.

3. רשאים להשתתף במכרז

- 3.1 רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הצעות לניהול ולהפעלת בית הקפה אך ורק מי שמתקיימים בהם, במועד האחרון להגשת הצעות למכרז, כל התנאים המצטברים המפורטים להלן:

(א) המציע הינו אזרח ותושב ישראל או תאגיד הרשום כדין בישראל;

(ב) המציע הינו בעל ניסיון מוכח במשך שנה לפחות בניהול ובהפעלה בישראל של עסק/ים בתחום המזון והמשקאות, הדומה/ים במהותו/ם לבית הקפה.

(ג) המציע, ובמציע שהוא תאגיד – התאגיד ו/או בעלי מניותיו ו/או מנהליו (דירקטורים ומנכ"ל) ו/או השותפים בשותפות, לא הורשע, במהלך 7 (שבע) השנים שקודם המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, בעבירות פליליות שיש עמן קלון, לדעת החברה ו/או בעבירות הקשורות בניהול עסק בתחום המזון והמשקאות.

(ד) המציע רכש את מסמכי המכרז, והשתתף (ובתאגיד - נציג מטעמו) השתתף בביקור בבית הקפה, כאמור להלן.

3.2 להוכחת עמידתו בתנאי הסף, שפורטו בסעיף 3.1 לעיל, על המציע להגיש במצורף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן:

(א) מציע שהוא תאגיד יצרף להצעתו תצלום תעודת התאגדות או רישום במרשם על פי דין, ותדפיס עדכני של תמצית הרישום המתנהל לגביו במרשם על פי דין.

(ב) להוכחת עמידתו בתנאי הסף הקבוע בסעיף 3.2(ב) לעיל, על המציע לצרף להצעתו (על גבי דף נפרד) פירוט של ניסיונו בניהול ובהפעלה בישראל של עסק/ים בתחום המזון והמשקאות, הדומה/ים במהותו/ם לבית הקפה, בכלל זאת פירוט מיקום העסק/ים ומגוון המוצרים הנמכרים בו/בהם וכן אינפורמציה מפורטת עליו ועל האנשים הצפויים להיות מועסקים על ידו בבית הקפה ופרטי נסיונם בתחום.

4. מסמכי המכרז

4.1 מסמכי המכרז, אשר לאחר חתימת החוזה עם המציע, שהצעתו תתקבל על ידי החברה, יהפכו למסמכי החוזה, הם אלה:

(א) כתב ההוראות למשתתפים במכרז;

(ב) כתב ההצעה;

(ג) החוזה על נספחיו:

(1) נספח "א" לחוזה – תשריט שטח בית הקפה;

(2) נספח "ב" לחוזה – רשימת התשתיות והציוד שיועמדו לרשות המפעיל בבית הקפה;

(3) נספח "ג" לחוזה – אישור על קיום ביטוחים;
(לעיל ולהלן - "מסמכי המכרז").

4.2 אם תמצא סתירה בין מסמכי המכרז ו/או אי בהירות לגבי האמור בהם, תהיה החברה רשאית לבחור, לפי שיקול דעתה המלא והמוחלט, את הניסוח הנכון ו/או את הפירוש העדיף של מסמכי המכרז, ולמציע לא תהא כל טענה ו/או תביעה הנובעת מהסתירה ו/או מאי הבהירות כאמור ו/או מהפירוש שנבחר על ידי החברה.

4.3 כל סתירה ו/או אי התאמה בין מסמכי המכרז השונים ו/או בין הוראות שונות בתוך אותו מסמך, יפורשו באופן המרחיב את חובות המציע או את זכויות החברה.

5. בדיקות מוקדמות, הבהרות ושינויים

5.1 המציע יקרא בעיון ויבדוק את כל מסמכי המכרז, יבקר בבית הקפה וינקוט באמצעים אחרים הנראים לו כנחוצים לחקור את תנאי המקום, ואת תנאי ההתקשרות עם החברה, לרבות את התשתיות הקיימות בבית הקפה, את מהות וכמות הריהוט, הציוד המכשירים החשמליים ויתר הציוד שיהיו דרושים להפעלת בית הקפה, את מהות וכמות העבודה הנדרשת ואת הקשיים העלולים להתגלות במהלך הניהול וההפעלה של בית הקפה בהתאם למסמכי המכרז.

ידיעות והסברים נוספים בכל הנוגע למכרז ולניהול והפעלת בית הקפה יימסרו למעוניינים בזמן ובמקום הנקובים בהוראות אלו להלן.

5.2 אם ימצא המציע סתירות, שגיאות ו/או אי-התאמות במסמכי המכרז ו/או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של תנאי או פרט הכלולים בהם, עליו להודיע על כך בכתב, שיימסר לחברה עד לא יאוחר מיום 5/2/26. במידת הצורך תימסרנה תשובות בכתב לכל המשתתפים במכרז. על המציע לצרף להצעתו את התשובות האמורות כשהן חתומות על ידו, ותשובות אלה יהוו חלק ממסמכי המכרז.

מבלי לגרוע מן האמור בדרישת סעיף זה לעיל, מוסמכת החברה ליתן מיוזמתה הבהרות לאמור במסמכי המכרז ו/או לתקן טעויות שנפלו בהם בהודעה בכתב שתימסר לכל המשתתפים. על המציע לצרף להצעתו את ההבהרות ו/או התיקונים האמורים כשהם חתומים על ידו, והם יהוו חלק ממסמכי המכרז.

5.3 החברה אינה נושאת באחריות לפירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל-פה למשתתפים ואלה לא יחייבו אותה.

6. מחירים - מילוי מסמכי המכרז

6.1 על המציע לרשום בדיו ובכתב יד ברור בסעיף 8.א לכתב ההצעה, את סכום דמי ההפעלה החודשיים, המוצעים על ידו לחברה תמורת כל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, בתוספת מע"מ כדן, וחלק יחסי עבור חלק של חודש. אין להציע דמי הפעלה בסכום הנמוך מ- 700 (שבע מאות) ₪ לחודש בתוספת מע"מ כדן. הצעה בסכום נמוך יותר תידחה על הסף.

6.2 על המציע לפרט בכתב ההצעה את זהות אנשי הצוות והאדם המיועד לנהל ולהפעיל את בית הקפה, בצירוף פרטי נסיונם והתמחותם בתחומים החברה הקשורים להפעלת בית הקפה

6.3 אין לרשום כל שינוי, תוספת, מחיקה, הערה או הסתייגות במסמכי המכרז, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל אופן אחר שהוא, אלא אם הדבר נתבקש במפורש במסמכי המכרז. כל רישום כזה שלא נתבקש ייחשב כאילו אינו קיים, ובמקרה שלדעת החברה הוא מהותי - עלול הוא לפסול את ההצעה.

7. חתימה על מסמכי המכרז והמצאת אישורים

7.1 על המציע לחתום **על כל עמוד ועמוד** של מסמכי המכרז, לרבות על עמודי הוראות אלו ועל החוזה ונספחיו - הצעה שלא תהיה חתומה כחוק על ידי המציע כמפורט להלן לא תובא לדיון:

(א) במקרה שההצעה מוגשת על ידי יחיד, יחתום המציע בצירוף אישור של עו"ד או רו"ח לאימות חתימתו של המציע.

(ב) במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, יחתמו מורשי החתימה מטעם התאגיד בצירוף חותמת התאגיד, ויצורף אישור עו"ד על סמכותם לחתום בשם התאגיד. כן תצורף הוכחה (מאושרת ע"י עו"ד או רשות מוסמכת) על רישום התאגיד, ורשימה מאושרת של בעלי מניותיו, מנהליו או השותפים בו, מספרי תעודות הזהות שלהם וכתובותיהם.

7.2 חובה על המציע לצרף להצעתו מסמכים ואישורים כדלקמן:

(א) מסמכים להוכחת עמידתו בתנאי הסף, כאמור בסעיף 3.2 לעיל.

(ב) אישור בדבר היותו עוסק מורשה, ואישור פקיד שומה או רו"ח על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976.

(ג) תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח המצורף לכתב ההצעה, חתום ומאומת כדין.

(ד) אישורים ומסמכים כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

(ה) ערבות בנקאית כנדרש בסעיף 8 להלן.

(ו) מסמכים חתומים כאמור להלן בסעיף 14.3 להוראות אלו.

לכתב הוראות זה מצורפת רשימת כל המסמכים שעל המציע לצרף להצעתו (Check List). המציע מתבקש לוודא בעזרת רשימה זו שאכן צירף להצעה את כל המסמכים הנדרשים.

8. בוטל

9. חתימת החוזה, ערבות לקיום החוזה

9.1 המציע, אשר הצעתו תתקבל על ידי החברה, יחתום על כל מסמכי החוזה, וימציא לחברה ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן, ללא תנאי (אוטונומית), שהוצאה על ידו לטובת החברה, שתהווה ערבות לקיום החוזה, בסך של 8,000 (במילים): **שמונת אלפים**

חתימת המציע: _____

שקלים) יש ובתנאים המפורטים בחוזה, הכל להנחת דעתה של החברה, וכן אישור על קיום ביטוחים כנדרש בחוזה, כל זאת תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת ההודעה מהחברה על קבלת הצעתו, או תוך פרק זמן אחר שייקבע על ידי החברה.

9.2 אם המציע, אשר הצעתו נתקבלה, לא יחתום על החוזה ו/או לא ימציא ערבות לקיום החוזה ו/או לא ימציא אישור על קיום ביטוחים כנדרש בחוזה, תהיה החברה רשאית למסור את ניהול והפעלת בית הקפה למציע אחר אשר הצעתו נראית לה כנוחה או כמתאימה או ככדאית לה ביותר, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, והערבות להצעה תחולט לטובת החברה כאמור בסעיף 8.4 לעיל.

10. תוקף ההצעה

ההצעה תישאר בתוקף למשך 60 (שישים) יום מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות. אם יידרש לכך בכתב ע"י החברה יאריך המציע ב-30 (שלשים) יום נוספים את תוקף הצעתו ואת תוקף הערבות להצעה, כאמור בסעיף 8 לעיל.

11. המקום והזמן להגשת ההצעות

11.1 ההצעה תוגש במעטפה, סגורה וחתומה, שעל גביה תהיה רשומה כתובת החברה ופרטי המכרז. ההצעה תוגש בעותק אחד. יחד עם ההצעה יחזיר המציע לחברה את כל מסמכי המכרז. **אין לרשום על גבי המעטפה את פרטיו של המציע או כל סימן מזהה אחר.**

11.2 ההצעה, כשהיא מושלמת וחתומה לפי כל דרישות ההוראות הכלולות במסמך זה, צריכה להגיע **במסירה אישית** לתיבת המכרזים שבמשרדי החברה עד יום **15/2/26**, שעה 12:00 (להלן - "המועד האחרון להגשת ההצעות"). **אין לשלוח את ההצעות בדואר.**

11.3 כל הצעה שלא תגיע לתיבת המכרזים בהתאם להוראות סעיף 11.2 לעיל - לא תובא לדיון.

12. הוצאות

החברה לא תחזיר ולא תשתתף בשום צורה בהוצאות כלשהן, לרבות הבדיקות המוקדמות, הערבויות, ביול הערבויות, דמי רכישת מסמכי המכרז או הוצאות אחרות כלשהן הכרוכות בהגשת ההצעות ו/או הנובעות הימנה.

13. הוראות שונות

13.1 בבחירתו של הזוכה יינתן המשקל היחסי לפרמטרים הבאים בהתאם למצוין לצדם ובהתאם למפורט בנספח ד' "קריטריונים לבחירת זוכה במכרז":

(א) לסכום דמי ההפעלה, המוצעים על ידי המציע, יינתן משקל יחסי של 60% (ששים אחוז);

(ב) להתאמתו, רצינותו, נסיונו המצטבר הרלוונטי (שלו ושל עובדיו), והתכניות שיציג המציע ביחס להפעלת בית הקפה והיקף השירות שיסופק בה, יינתן משקל יחסי של 40% (ארבעים אחוז);

חתימת המציע : _____

- 13.2 החברה שומרת לעצמה את הזכות לא להתחשב בפגמים פורמליים באיזו הצעה שהיא, אם ויתור כזה לא יגרום נזק לחברה.
- 13.3 בהגשת הצעתו מסכים המציע לכך שהחברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לאפשר למציע שהצעתו חסרה ו/או פגומה, לתקן או להשלים את הצעתו, הכל לפי שיקול דעתה המלא, בדרך ובתנאים שתקבע.
- 13.4 החברה שומרת לעצמה את הזכות:
- (א) לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן ולבטל את המכרז, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי; במקרה של ביטול המכרז לא תהיה החברה חייבת לפצות את המשתתפים במכרז ו/או לשלם להם תשלום כלשהו.
- (ב) למסור את הניהול וההפעלה של בית הקפה לבעל ההצעה הנראית לה ככדאית ביותר בשבילה, אפילו אם היא איננה ההצעה המשתלמת ביותר.
- 13.5 החברה שומרת לעצמה את הזכות לערוך חקירות ובדיקות לפי ראות עיניה אודות המציעים, כולם או מקצתם, ובכלל זה אודות עברם וניסיונם. בהגשת ההצעה רואים את המציע כמי שהסכים מרצונו הטוב והחופשי לעריכת בדיקות וחקירות כאמור. מציע שלא ישתף פעולה בעריכת החקירות והבדיקות כאמור ו/או ימסור מידע לא נכון, יחולו לגביו הוראות סעיף 8.4 לעיל.
- 13.6 החברה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש מהמציע הבהרות והסברים להצעתו, לרבות לענין התחשיב העסקי/כלכלי לפיו בנה את הצעתו. בהגשת ההצעה רואים את המציע כמי שהסכים מרצונו הטוב והחופשי לקיום הברור כאמור.
- 13.7 החברה תהיה רשאית לדחות הצעה, אם תגיע למסקנה שהיא תכסיסנית ו/או הוגשה בחוסר תום לב ו/או שהתחשיב העסקי/כלכלי לפיו נבנתה הינו שגוי ו/או בלתי סביר בעליל, באופן שלא יהיה ניתן להפעיל את בית הקפה בנתונים אלה.
- 13.8 החברה תהיה רשאית לקחת בחשבון במסגרת החלטתה על הזוכה במכרז, נסיון ו/או מידע ו/או התנהלות קודמים של המציע מולה ו/או מול אחד מהגופים הפועלים באזור וכן תהיה רשאית לפסול על הסף ו/או לא לקבל את הצעתו של מציע אשר לגביו התקבל בידיה מידע שלילי או בעייתי באשר לדרכי התנהלותו ו/או התנהגותו של אותו מציע. במיוחד תהא החברה רשאית שלא לקבל הצעתו של מציע אשר ניהל מולה ו/או מול אחד מהגופים האזוריים בערבה, הליכים משפטיים הקשורים להפעלת עסק בערבה במסגרת התקשרות של שימוש ו/או שכירות בנכס השייך לחברה ו/או לאחד מאותם גופים.
- 13.9 אין לכתוב ו/או למלא פרטים בעיפרון באיזה ממסמכי המכרז. אין להשתמש בטיפקס, במקרה שיש צורך לבצע תיקון של רישום שבוצע, יש לסמן "א" על הרישום שרוצים לתקן, ולכתוב מחדש בעט. ביצוע רישום בניגוד לאמור בסעיף זה עלול לגרום לפסילת ההצעה.

14. בקשות לקבלת מידע נוסף וביקור בבית הקפה

14.1 בקשות לקבלת ידיעות והסברים נוספים בכל הנוגע לניהול ולהפעלה של בית הקפה יוכל המציע להגיש, בכתב בלבד, באמצעות דוא"ל לכתובת Yonatan@arava.co.il . **ניתן לפנות בבקשות לקבלת ידיעות והסברים כאמור עד לא יאחר מיום 5/2/26 בשעה 12:00.**

14.2 סיור בבית הקפה ייערך ביום 1/2/26 בשעה 12:00. נא להגיע במועד הנ"ל לבנין מרכז השחיה החדש. **ההשתתפות בביקור הינה חובה ומהווה תנאי מוקדם להגשת הצעה למכרז.**

14.3 התשובות וההבהרות בנוגע למכרז, אשר יינתנו על ידי החברה מיוזמתה ו/או כמענה לשאלות כאמור בסעיף 14.1 לעיל, יפורסמו באתר המועצה. בנוסף תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, להפיץ את התשובות וההבהרות באמצעות הפקסימיליה או בדואר אלקטרוני. **כל מציע חייב לצרף להצעתו את התשובות וההבהרות מטעם החברה כאמור לעיל, כשהן חתומות על ידו והן תהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.**

15. הודעות ונציגות

15.1 בעת רכישת מסמכי המכרז יהיה על המציע להודיע לחברה את כתובתו לצורך מסירת הודעות בכל הקשור במכרז זה, וכן את שמו, מספר הטלפון, וכתובת הדוא"ל של האדם אשר ייצג אותו בכל הקשור במכרז זה.

15.2 בכל הקשור במכרז זה תעמוד החברה בקשר עם הנציג עליו יודיע המציע, כאמור בסעיף 15.1 לעיל, או עם אדם אחר עליו יודיע המציע בכתב בציון כל הפרטים הנזכרים בסעיף 15.1 לעיל.

15.3 כל הודעה שתשלח על ידי החברה בדואר רשום לפי המען שמסר המציע, כאמור בסעיף 15.1 לעיל, תחשב כאילו נתקבלה על ידי המציע כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות ממועד מסירתה למשלוח במשרד הדואר. הודעה שתשלח בדוא"ל לכתובת דוא"ל שנמסר על ידי המציע, כאמור בסעיף 15.1 לעיל, תחשב כנתקבלה בתחילת יום העסקים הראשון שלאחר שידורה, שניתן עליו אישור.

בכבוד רב,

דפנה גומרשטט, מנכ"לית החברה

רשימת מסמכים להגשה (Check List)

לנוחיות המציעים להלן רשימת המסמכים שעליהם להגיש. מובהר שרשימה זו הינה לצרכי הנוחיות בלבד, ואין בה כדי לפטור את המציעים מקריאת מסמכי הכרז כולם, מבחינה מדוקדקת של תנאיהם ומעמידה בתנאים אלה - כולם ללא יוצא מן הכלל. במקרה של סתירה ו/או אי-התאמה כלשהי בין האמור ברשימה זו לבין האמור במסמכי המכרז - יגבר האמור במסמכי המכרז :

מס'	תאור המסמך	סעיף בכתב ההוראות למשתתפים	✓
1.	כתב הוראות למשתתפים, חתום על כל עמוד	7.1	
2.	כתב הצעה חתום על כל עמוד + חתימה מלאה בסוף + אישור עו"ד	7.1	
	תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, המצורף לכתב ההצעה.	7.2(ד)	
3.	חוזה ונספחיו חתומים על כל עמוד + חתימה מלאה במקומות המיועדים לכך	7.1	
4.	מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף :	3.2	
4.1	מסמכים בנוגע לתאגיד המציע	3.2(א)	
4.2	מסמך ובו פירוט נסיונו של המציע בניהול ובהפעלה בישראל של עסק/ים הדומה/ים במהות/ם לבית הקפה,	3.2(ב)	
4.3	קבלה על רכישת מסמכי המכרז	3.2(ג)	
5.	ערבות בנקאית להצעה	8	
6	תשובות והבהרות שניתנו ע"י החברה חתומות ע"י המציע	14.3	

החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ

מכרז מס' 22-01/2026 להפעלת בית קפה במרכז שחיה וספורט בספיר

פירוט אופן חישוב הניקוד לבחירת ההצעה הזוכה

החברה תבחר את ההצעה הזוכה, בהתאם לקריטריונים המפורטים להלן, מבין הצעות המציעים אשר יעמדו בכל תנאי הסף להשתתפות במכרז. הצעת כל מציע תישקל בהתאם לטבלת שקלול שתכלול את המרכיבים שיפורטו להלן, כאשר הניקוד המקסימאלי למרכיב **מחיר ההצעה (המחיר)** הינו 60 (שישים) נקודות, והניקוד המקסימאלי למרכיב **האיכות** (כמפורט להלן) הינו 40 (ארבעים) נקודות.

מודגש כי מציע שיקבל ברכיב האיכות פחות מ – 25 נקודות – הצעתו תידחה.

נוסחת השקלול במרכיב המחיר (עד 60 נקודות)

ההצעות ידורגו באופן הבא: הניקוד ינתן בדרך של חלוקת 60 הנקודות ביחס להצעה הכספית כדלקמן:

1. הניקוד המקסימאלי שניתן לקבל עבור רכיב זה הוא 60 נקודות.
 2. מציע שיציע סך של 700 ₪ לחודש (סכום המינימום) – יקבל 10 נקודות.
 3. עבור כל 100 ₪ נוספים בהצעה מעבר לסך של 700 ₪ - יקבל מציע נקודה אחת נוספת.
- לדוגמא: מציע שיציע סך של 800 ₪ יקבל 11 נקודות (10 נקודות עבור 700 ₪ + 1 נקודות עבור 100 ₪ נוספים), מתוך מקסימום 60 נקודות אפשריות.
4. מובהר כי מציע אשר יציע סכום גבוה מ – 5700 ₪ (המזכה ב – 60 נקודות) – לא יקבל דירוג גבוה יותר מ – 60 הנקודות המקסימאליות.

פירוט רכיבי האיכות (עד 40 נקודות)

- א. הצוות המקצועי יראיין את המציע ויבחן את תכניותיו להפעלת בית הקפה, ניסיונו (שלו ושל עובדיו המיועדים), מידת התאמתו להפעלת בית הקפה וכן את הבסיס הכלכלי להצעתו הכספית, לרבות את סבירותה.
 - ג. הניקוד יינתן בהתבסס על הראיין האישי של המציע, על המסמכים שמסר ועל כל מידע אחר שברשות החברה, לרבות מידע על נסיון קודם מול החברה ו/או מול אחד מהגופים האזוריים.
 - ד. הניקוד המקסימאלי שמציע יכול לקבל ברכיב זה הינו 40 (ארבעים) נקודות.
 - ה. מציע שיקבל ברכיב זה ניקוד מצטבר של פחות מ – 25 נקודות, הצעתו תידחה.
1. נסיון – עד 20 נקודות, לפי הפירוט הבא:

1.1 נסיון אישי בניהול עסק כלשהו על בסיס כלכלי ו/או ניסיון בתחום עסקי המזון והמשקאות – עד 15 נקודות.

1.3 נסיון של העובדים הצפויים לעבוד בעסק – עד 5 נקודות.

2. תכניותיו להפעלת בית הקפה – עד 20 נקודות, לפי הפירוט הבא:

- 2.1 התכנית המהותית והעסקית להפעלת בית הקפה – עד 10 נקודות.
- 2.2 התרשמות אישית מהמציע, לרבות רמת מחויבותו להצלחת הפעלת בית הקפה, המקצועיות בהתייחסותו למכרז, והתכניות הראשוניות ביחס להפעלת בית הקפה – עד 10 נקודות.

ההצעות תיבחנה ע"י צוות מקצועי כדלקמן:

1. מנכ"לית החברה.
2. מנהל מרכז למצוינות שחיה בערבה.
3. נציג ועדת מכרזים של החברה

תאריך: _____

לכבוד

החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ ("החברה")

מרכז ספיר, ד.ג. ערבה 86825

א.ג.,

הנדון:

מכרז מספר 22-01/2026 לניהול ולהפעלה של בית קפה – כתב הצעה

אני הח"מ _____ מס' ת.ז./חברה/אגודה
שיתופית/שותפות _____ שכתובתי _____
מצהיר, מסכים ומתחייב בזה כדלקמן:

1. קראתי בעיון את כתב ההוראות למשתתפים במכרז לניהול והפעלה של בית קפה במרכז שחיה וספורט בספיר (להלן – "המכרז") לניהול ולהפעלה של בית קפה על כל תנאיהם ופרטיהם (להלן ביחד - "מסמכי המכרז"), ובפרט את החוזה הכלול בהם (להלן – "החוזה"), והנני מצהיר כי הבנתי את מסמכי המכרז על פרטיהם, כי תנאי המכרז והתנאים לניהול ולהפעלה של בית הקפה ידועים ומובנים לי, וכי בהתאם לכל אלה ועל פיהם ביססתי את הצעתי.

2. אני מסכים לכל הזכויות השמורות לחברה בכתב ההוראות למשתתפים במכרז וביתר מסמכי המכרז. אני מסכים שהחברה תהיה חופשית לקבל או לסרב לקבל הצעה זו, למסור את הניהול וההפעלה של הבית הקפה לבעל ההצעה שתראה לה ככדאית ביותר בשבילה, אפילו אם היא איננה ההצעה הטובה ביותר, ולהביא בחשבון את הפרמטרים המפורטים בכתב ההוראות למשתתפים במכרז, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה, כמפורט בכתב ההוראות למשתתפים במכרז, ואני מתחייב לקבל כל החלטה כאמור של החברה.

3. ידוע לי כי החברה תהיה רשאית לקחת בחשבון במסגרת החלטתה על הזוכה במכרז, נסיון ו/או מידע ו/או התנהלות קודמים של המציע מולה ו/או מול אחד מהגופים הפועלים באזור וכן תהיה רשאית לפסול על הסף ו/או לא לקבל את הצעתו של מציע אשר לגביו התקבל בידיה מידע שלילי או בעייתי באשר לדרכי התנהלותו ו/או התנהגותו של אותו מציע. במיוחד תהא החברה רשאית שלא לקבל הצעתו של מציע אשר ניהל מולה ו/או מול אחד מהגופים האזוריים בערבה, הליכים משפטיים הקשורים להפעלת עסק בערבה במסגרת התקשרות של שימוש ו/או שכירות בנכס השייך לחברה ו/או לאחד מאותם גופים.

4. הנני מצהיר בזה, כי אני בעל יכולת ארגונית, מקצועית וכלכלית וכח האדם הדרושים לניהול ולהפעלה של בית הקפה ולקיום כל ההתחייבויות נשוא החוזה, וכי אני עומד בכל תנאי הסף להשתתפות במכרז, הקבועים בסעיף 3.1 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז, שכן:

4.1 הנני אזרח ותושב ישראל או תאגיד הרשום כדין ישראל;

4.2 הנני בעל ניסיון מוכח בניהול ובהפעלה בישראל של עסקים בתחום המזון והמשקאות, ו/או הדומה/ים במהות/ם לבית הקפה;

חתימת המציע: _____

- 4.3 לא הורשעתי, ובתאגיד – התאגיד המציע ו/או בעלי מניות ו/או מנהליו (דירקטורים ומנכ"ל) ו/או השותפים בשותפות, לא הורשעו, במהלך 7 (שבע) השנים שקודם המועד האחרון להגשת הצעות למכרז, בעבירות פליליות שיש עמן קלון ו/או בעבירות הקשורות בניהול עסק בתחום המזון והמשקאות.
- 4.4 רכשתי את מסמכי המכרז, והשתתפתי (ובתאגיד - נציג מטעמי השתתף) בביקור בבית הקפה, כאמור בסעיף 14.2 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז.
5. להוכחת עמידתי בתנאי הסף, כאמור בסעיף 3 לעיל, הנני מצרף להצעתי את המסמכים הבאים :
- 5.1 (בתאגיד) תצלום תעודת התאגדות או רישום במרשם על פי דין, ותדפיס עדכני של תמצית הרישום המתנהל לגבי במרשם על פי דין.
- 5.2 להוכחת עמידתי בתנאי הסף כאמור בסעיף 3.2 לעיל, הנני מצרף להצעתי (על גבי דף נפרד) פירוט של ניסיוני בניהול ובהפעלה בישראל של עסקים בתחום המזון והמשקאות, הדומה/ים במהות/ם לבית הקפה, בכלל זאת פירוט הצוות המיועד לעבוד בבית הקפה ופרטי ניסיונו.
6. הנני מצרף להצעתי זו את המסמכים הבאים :
- 6.1 אישור בדבר היותי עוסק מורשה, ואישור פקיד שומה או רו"ח על ניהול פנקסי חשבונות (רשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות), התשל"ו-1976).
- 6.2 תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, חתום ומאומת כדין.
- 6.3 אישורים ומסמכים כאמור בסעיף 7.1 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז.
- 6.4 ערבות בנקאית כנדרש בסעיף 8 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז.
- 6.5 מסמכים חתומים כאמור בסעיף 14.3 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז.
7. ביקרתי בבית הקפה ונקטתי בכל האמצעים הנראים לי כנחוצים כדי לחקור את תנאי המקום, את מהות וכמות הציוד והמכשירים החשמליים שיהיו דרושים להפעלת בית הקפה, את מהות וכמות העבודה הנדרשת ואת הקשיים העלולים להתגלות בניהולה ובהפעלתה בהתאם למסמכי המכרז. כמו כן קיבלתי מהחברה, לשביעות רצוני המלאה, כל מידע ונתון שהיו דרושים לדעתי לצורך בדיקותי המוקדמות לפני הגשת הצעתי זו. לאחר שבדקתי ובחנתי בחינה זהירה ומדוקדקת את כל תנאי המכרז הנני מגיש הצעתי זו, והריני מתחייב בזה לקיים את כל ההוראות הכלולות במסמכי המכרז ולהוציאן לפועל לשביעות רצונכם המלאה.
8. אם תקבלו את הצעתי, אני מתחייב לשלם לכם עבור הזכות לנהל ולהפעיל את בית הקפה, דמי הפעלה כדלקמן :
- דמי הפעלה בסך של _____ (במילים: _____) ₪, בתוספת מע"מ כדין לכל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, וחלק יחסי עבור חלק של חודש (להלן - "דמי הפעלה").

(*אין להציע דמי הפעלה בסכום נמוך מ700 ₪ בתוספת מע"מ כדין)

9. אם תקבלו את הצעתי אפעיל ואנהל את בית הקפה בעצמי / אפעיל ואנהל את בית הקפה באמצעות מר / גב' _____, העומד/ת בתנאים הקבועים בסעיף 4.3 לעיל.
10. בוטל
11. הנני מסכים ונותן לכם בזה את אישורי לבצע חקירות ובדיקות אודותי כמפורט בכתב ההוראות למשתתפים במכרז, ואני מתחייב לשתף פעולה בכל דרך שתידרש על ידיכם לצורך עריכת הבדיקות והחקירות האמורות, לרבות הגשת מסמכים ומתן הסברים נוספים, אשר יידרשו על ידיכם לצורך בחינת הצעתי.
12. הצעתי תישאר בתוקפה במשך תקופה של 60 (שישים) יום מהתאריך שנקבע כמועד אחרון להגשת ההצעות, ואם תתקבל הצעתי זו - היא לא תבוטל. אם אדרש לכך בכתב על ידיכם, אני מתחייב להאריך ב-30 (שלושים) יום נוספים את תוקף הצעתי ואת תוקף הערבות להצעה, הנזכרת בסעיף 10 לעיל.
13. אם תתקבל הצעתי ואדרש על ידיכם לקיים התחייבויותי שבהצעתי זו - אעשה זאת בלי כל השהייה, כדי להתחיל בניהול ובהפעלה של בית הקפה, ולקיים את כל יתר התחייבויותי שבמסמכי המכרז בתוך לוח הזמנים הקבוע לכך בחוזה.
14. אם תחליטו לקבל הצעתי הריני מתחייב בזה כדלקמן:
- 14.1 לחתום על עותקים נוספים של החוזה ונספחיו תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת ההודעה על החלטתכם לקבל את הצעתי.
- 14.2 לקיים במלואן ובאופן מדויק את כל התחייבויותי שבמסמכי המכרז בכלל ובחוזה בפרט.
- 14.3 להתחיל בניהול ובהפעלה של בית הקפה בהתאם לכל התנאים שבמסמכי המכרז ולפי לוח הזמנים הקבוע בחוזה, הכל לשביעות רצונכם המלאה.
- 14.4 להפקיד בידכם - במועד חתימת החוזה - ערבות בנקאית אוטונומית על סך 8,000 (במילים: שמונת אלפים) ₪, צמודה למדד המחירים לצרכן, להנחת דעתכם, בהתאם להוראות החוזה. על ערבות זו יחולו כל התנאים המפורטים במסמכי המכרז.
- 15.5 להפקיד בידכם - במועד חתימת החוזה - אישור על קיום ביטוחים כנדרש בחוזה.
15. הנני מתחייב להודיע לכם על כל שינוי שיחול באיזה מהנתונים המפורטים בהצעתי ו/או באיזה מהנתונים הדרושים לבחינת הצעתי, וזאת מהמועד שלאחר הגשת הצעתי ועד למועד ההכרזה על הזוכה; וידוע לי שתהיו רשאים למחוק אותי מרשימת המציעים במקרה שיחול בנתונים האמורים שינוי אשר ייראה לכם מהותי, בין אם נודע לכם על כך ממני ובין אם נודע לכם על כך בדרך אחרת.
16. ידוע לי שמציעים שהצעתם לא תזכה יהיו רשאים לדרוש לעיין בהצעה שזכתה. לפיכך, אם הצעתי תתקבל אני מצהיר מראש על הסכמתי לגילוי הצעתי בפני המציעים האחרים.

17. הנני מצהיר ומתחייב בזה כי מיום חתימתי על הצעתי זו, מחייב אותי החוזה על כל המסמכים המצורפים אליו, וגם אם לא אקיים התחייבותי שבסעיף 14.1 לעיל, תחשב הצעתי וקבלתה על ידי החברה בכתב כחוזה מחייב בין החברה לביני, מבלי שהדבר יגרע מזכויותיה של החברה כמפורט במסמכי המכרז.

18. בעצם הגשת הצעתי זו הריני נותן בזה הסכמתי לכל התנאים הכלולים במסמכי המכרז והנני מוותר בזה ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי הקשור בהפעלת הבית הקפה ו/או לכל תנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי המכרז, לרבות סבירותם.

הצעתי זו ניתנה ביום _____ מתוך הבנת כל התנאים הקבועים במסמכי המכרז ורצוני החופשי.

בכבוד רב,

חתימת המציע

אישור עורך-דין

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה ש- _____ חתם/מו בפני על כתב ההצעה דלעיל, לאחר שהצהירו/ו בפני על נכונות האמור בו, וכי חתימתו/תם, עם/בלי חותמת, מחייבת אותו/את _____ לכל דבר וענין.

חתימה וחותמת

ת א ר י ד

תצהיר לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

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

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להצעתו של _____, בעל ת.ז. _____, תאגיד מס' _____ (להלן – "המציע"), במכרז פומבי 22-1/2026 לניהול ולהפעלה של בית הקפה, שפרסמה החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ (להלן – "המכרז").

2. למיטב ידיעתי, עד המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לא הורשעו המציע, ובמציע שהוא תאגיד – התאגיד המציע ובעל זיקה אליו, ביותר מ-2 (שתל) עבירות; ואם הורשעו ביותר מ-2 (שתל) עבירות - כי במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת (1) לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

לענין סעיף זה, כל המונחים יהיו כמשמעותם בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.

3. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני _____, עו"ד, בעל רישיון מס' _____, כתובת _____, שזיהה עצמו לפי ת.ז. מס' _____/המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

עו"ד,

ח ו ז ה

שנערך ונחתם במרכז ספיר ביום _____

בין : **החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ**
מרכז ספיר, ד.ג. ערבה 86825
(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין : _____
מס' ת.ז./חברה/אגודה שיתופית/שותפות
כתובת _____
(להלן - "המפעיל")

מצד שני

והואיל והחברה פרסמה מכרז מספר 22-01/2026 לניהול ולהפעלה של בית קפה כולל מחסן, בשטח של כ-שמונים (80) מ"ר, המתוחם בתשריט המצורף **כנספת "א"** לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, המצויה בבנין מרכז השחיה והספורט החדש ביישוב ספיר בערבה התיכונה (להלן - "בית הקפה"; להלן - "המרכז" ולהלן - "הבנין");

והואיל והמפעיל הגיש לחברה הצעה לניהול ולהפעלה של בית הקפה;

והואיל והחברה החליטה לקבל הצעתו של המפעיל לניהול ולהפעלה של הקפיטריה, בכפוף למותנה בחוזה זה וביתר מסמכי המכרז (להלן - "מסמכי החוזה");

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

19. מבוא, נספחים, כותרות הסעיפים והגדרות

19.1 המבוא לחוזה זה, לרבות ההגדרות וההצהרות הכלולות בו, הנספחים לחוזה וכן מסמכי החוזה, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

19.2 הכותרות בחוזה נועדו לנוחיות ההתמצאות בלבד ולא ישמשו בשום מקרה לפרשנות החוזה.

20. הצהרות המפעיל

המפעיל מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:

20.1 הוא עומד בתנאים המצטברים להגשת הצעה לניהול ולהפעלה של הקפיטריה, כפי שפורטו בסעיף 3 לכתב ההוראות למשתתפים במכרז, ובהתאם להצהרותיו בכתב ההצעה.

20.2 הינו בעל יכולת ארגונית, מקצועית וכלכלית הדרושים לניהול ולהפעלה של הקפיטריה ולקיום כל ההתחייבויות נשוא חוזה זה.

20.3 נהירים לו כל תנאי החוזה וכי ביקר בקפיטריה, בדק ובחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בניהול ובהפעלה של הקפיטריה ו/או הנובעים מהם, לרבות מקומה של בית

חתימת המציע : _____

הקפה וסביבתה, דרכי הגישה אליהם, מערכות האינסטלציה של חשמל, מים וביוב, התשתיות הקיימים בקפיטריה, מהות וכמות המכשירים החשמליים ויתר הציוד, כוח האדם והיקף העבודה שידרשו לניהולה ולהפעלתה של בית הקפה וקיום התחייבויותיו שבחווה זה, וכמות, סוג ואיכות מוצרי המזון והמשקאות שיהיה עליו לספק ולמכור בקפיטריה.

20.4 קיבל מהחברה, לשביעות רצונו המלאה, כל מידע שביקש והנובע ו/או הקשור בביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה.

20.5 לא יהיה רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות כלפי החברה עקב אי ידיעת ו/או אי הכרת תנאי או מסיבה כלשהם הקשורים במבנה בית הקפה ו/או בתשתיות ו/או בריהוט הקיימים בה ו/או בניהול ובהפעלה של בית הקפה וקיום התחייבויותיו שבחווה הזה ו/או הנובעים מהם, והוא מוותר בזה על כל טענת ברירה ו/או אי התאמה.

21. מהות החוזה

21.1 החברה מעניקה בזה למפעיל והמפעיל מקבל בזה מהחברה רשות לנהל ולהפעיל את בית הקפה בתקופת החוזה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה וכנגד דמי ההפעלה הקבועים בו.

21.2 בית הקפה ינוהל ויופעל על ידי המפעיל בניהול ישיר.

מבלי לגרוע מהאמור בדרישת סעיף זה לעיל, המפעיל יהיה רשאי להפעיל ולנהל את בית הקפה באמצעות האדם שפרטיו נמסרו לחברה בהצעתו של המפעיל; או באמצעות אדם אחר בכפוף למתן אישור החברה לכך בכתב ומראש. לחברה שמורה הזכות להורות למפעיל להפסיק עבודתו של מי מצוות ההפעלה והמפעיל יחליפו בתוך 7 ימים.

22. תקופת החוזה ותקופות אופציה

22.1 תוקפו של חוזה זה הינו לתקופה קצובה, בת 12 (שנים עשר) חודשים, שתחילתה ביום _____ וסופה ביום _____ (להלן - "תקופת החוזה").

22.2 לחברה מוקנית הזכות להאריך, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, את תוקפו של החוזה, ל- 3 (שלוש) תקופות בנות 12 (שנים עשר) חודשים כל אחת (להלן - "תקופות האופציה"), בהודעה בכתב שתמסור למפעיל לפחות 60 (שישים) יום קודם תום תקופת החוזה או תקופת האופציה הראשונה - לפי הענין. לא מסרה החברה הודעה כאמור למפעיל, יגיע החוזה לקיצו בתום תקופת החוזה או תקופת האופציה הראשונה - לפי הענין.

22.3 מסרה החברה הודעה על מימוש האופציה כאמור בסעיף 4.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(א) המפעיל ימציא לחברה, בתוך 30 (שלושים) יום מקבלת הודעתה כאמור, ערבות בנקאית לתקופת האופציה ואישור על עריכת ביטוחים לתקופת האופציה, כנדרש בחוזה זה.

(ב) כל הוראות חוזה זה והתחייבויות המפעיל על פיו יעמדו בתוקפן ללא שינוי במהלך תקופת האופציה.

23. דמי ההפעלה והתחשבות בין החברה למפעיל

- 23.1 תמורת הזכות לנהל ולהפעיל את בית הקפה על פי חוזה זה ישלם המפעיל לחברה דמי הפעלה בסכום הנקוב בסעיף 8.1 לכתב הצעתו של המפעיל במכרז, לכל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, וחלק יחסי בגין חלק של חודש.
- 23.2 דמי ההפעלה וכל ייתר התשלומים שעל המפעיל לשלם לחברה בגין כל חודש קלנדרי בתקופת החוזה, בתוספת מע"מ כדין, ישולמו לחברה ביום העסקים ה - 10 שבתחילת אותו חודש. תשלום דמי ההפעלה יבוצע על ידי הפקדתם בחשבון בנק ע"ש החברה, שפרטיו יימסרו למפעיל. החברה תוציא חשבונית מס כדין.
- 23.3 קריאת שעוני חשמל ומים תבצע מדי חודש ויוצא למפעיל על ידי החברה חשבון לתשלום.
- 23.4 בכל מקרה שבו יפגר המפעיל בביצועו של תשלום כלשהו שהוא חייב בתשלום לחברה בהתאם להוראות חוזה זה, ישא הסכום שבפיגור - מהיום שנועד לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל - ריבית בשיעור ריבית הפיגורים שתהיה נהוגה באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") בגין אשראי מעבר למסגרת האשראי המאושרת בחשבונות חח"ד. הריבית האמורה תהיה בגדר פיצוי מוסכם, מוערך וקבוע מראש שאינו טעון הוכחת נזק על ידי החברה, ובחתימתו על חוזה זה מוותר המפעיל מראש על כל טענה בקשר לגובה הפיצוי האמור ו/או סבירותו. כן מוסכם שאישור בכתב חתום בידי פקיד של הבנק ביחס לגובה הריבית האמורה ייחשב כראיה מכרעת לכל דבר וענין, לרבות שיעורי הריבית, אופן חישוב הריבית ומועדי התרבותה.
- 23.5 הוראות סעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרתן תהווה הפרה יסודית שלו.

24. מעמדו של המפעיל

- 24.1 החברה נותנת בזה למפעיל, והמפעיל מקבל בזה מהחברה, רשות להשתמש בקפיטריה לצורך ניהולה והפעלתה בהתאם להוראות חוזה זה בתקופת תוקפו של החוזה, ולא למטרה אחרת כלשהי.
- 24.2 מוסכם בזה במפורש, שהמפעיל יחזיק בקפיטריה כבר-רשות בלבד, ובשום מקרה לא יהיה דייר מוגן לפי כל דין.
- 24.3 המפעיל מאשר בחתימתו על חוזה זה, שלא שילם ו/או נתן ו/או חייב לשלם לחברה, במישרין או בעקיפין, דמי מפתח ו/או הטבה ו/או תמורה אחרת ו/או תשלום אחר כלשהו היכול להיחשב כדמי מפתח בהתאם להגדרתם בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התש"ל"ב-1972, בהתחשב במהות החוזה ואי תחולת דיני הגנת הדייר עליו.
- 24.4 אין בכוונת הצדדים ליצור שכירות מוגנת, והמפעיל יהיה מנוע מלטעון כל טענה של עובדה ו/או של חוק נגד האמור בסעיף זה ובמיוחד נגד היותו בר-רשות שהגנת הדייר אינה חלה

עליו; כן מתחייב המפעיל לפנות את בית הקפה, ולהחזיר את החזקה בה לחברה בתום תוקפו של החוזה, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שאינם שייכים לחברה ובמצב כמפורט בחוזה זה להלן.

25. הפעלת בית הקפה ומכירת מזון ומוצרים נוספים

המפעיל מתחייב לנהל ולהפעיל את בית הקפה על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, ברמה גבוהה, לשביעות רצונה המלאה של החברה, תוך קיום קפדני של כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה והוראות החברה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפעיל מצהיר מאשר ומתחייב בזה כדלקמן:

25.1 ברור וידוע לו שהחברה תעמיד את בית הקפה לשימוש, לצורך ניהול והפעלת בית הקפה בלבד, כשהיא מכילה אך ורק את התשתיות והציוד המפורטים ברשימה המצורפת **כנספח ב'** לחוזה זה, כחלק בלתי נפרד הימנו; וכי החברה לא תעמיד לרשותו ריהוט ו/או ציוד נוסף כלשהו הדרושים לצורך הפעלת בית הקפה והוא לא יהיה רשאי לבוא בתביעות ו/או דרישות כלשהן כלפי החברה להעמדת ריהוט ו/או ציוד נוסף כלשהו לצורך קיום התחייבויותיו שבחוזה זה.

25.2 לספק על חשבונו את כל הציוד הקבוע, הדרוש להפעלת בית הקפה מעבר לציוד המפורט נספח ב', ובכלל זה: שולחנות, כסאות, ציוד קירור, חימום, מכשירים לשתייה חמה / קרה וכלי הגשה. מובהר בזה במפורש שסוג הציוד, שיסופק על ידי המפעיל כאמור, ומיקום ואופן הצבתו בקפיטריה, טעונים אישור בכתב ומראש של מנהל החברה (להלן - "המנהל").

25.3 לספק ולמכור בקפיטריה מצרכי מזון ומשקאות במגוון ובמחירים סבירים. המפעיל יהיה רשאי למכור בקפיטריה מוצרים, מוצרי מזון ומשקאות, באישור החברה בלבד ובכפוף להוראות סעיף 8 להלן.

25.4 מצרכי המזון והמשקאות יובלו לקפיטריה ויוחזקו בה בתנאי קירור נאותים, לשמירת טריותם ותקינותם.

25.5 לא למכור בקפיטריה משקאות משכרים ו/או משקאות המכילים אלכוהול, מכל סוג שהוא, אלא על פי חוק.

25.6 לספק על חשבונו את כל הציוד המתכלה, הדרוש להפעלת בית הקפה. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב המפעיל לספק חומרי ניקוי, כלי ניקוי וכל דבר אחר שיהיה דרוש, ומייד לכשיידרש, לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י חוזה זה. המפעיל לבדו ישא באחריות לשמירתם של כל ציוד וכלים שיספק, והחברה לא תישא באחריות לכל נזק, קלקול, גניבה ו/או אבדן שיהיו לציוד, לכלים ולכל דבר אחר שיסופק על ידי המפעיל.

25.7

25.8 למכור את מוצרי המזון והמשקאות אך ורק במחירים שאושרו מראש ובכתב על ידי המנהל, בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.

25.9 לקיים בקפיטריה את הוראות כל דין לענן הצגת מחירים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יהיה על המפעיל להציג, החל ממועד הפעלת בית הקפה, לוח מחירים אשר יכלול את מחירי כל מצרכי המזון והמשקאות הנמכרים על ידו בקפיטריה תוך ציון מחיריהם. לוח המחירים יוצב במקום שהגישה אליו נוחה ותוכנו יירשם באותיות ובספרות קריאים וברורים.

25.10 לא להשתמש בשטחים נוספים כלשהם בבנין, פרט לשטחים המתוחמים בתשריט נספח "א" לחוזה זה, אלא באישור מראש ובכתב מהחברה. ביקש המפעיל לעשות שימוש בשטחים נוספים בבנין או במתקן ממתקני המרכז, יעשה זאת רק באישור החברה ובתמורה לסכום שיקבע על ידי החברה עבור שימוש זה.

25.11 לבצע פריקה וטעינה של סחורות וציוד לקפיטריה אך ורק בשטח ובשעות עליו יורה לו המנהל בכתב מעת לעת בתקופת החוזה, ותוך הקפדה מרבית על שמירת הניקיון בשטח האמור.

25.12 לקיים הוראות כל דין, חוקי העזר של המועצה האזורית הערבה התיכונה (להלן – "המועצה"), וכן הוראות כל רשות מוסמכת לרבות משרד הבריאות, משטרת ישראל ופקחי המועצה, בכל הקשור והכרוך בהפעלת בית הקפה ובקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה.

25.13 להפעיל את בית הקפה בתיאום וסנכרון עם פעילות המרכז לקיים את הוראות המנהל בכל הקשור והכרוך בהפעלת בית הקפה ובתחזוקתה, ובקיום התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, לרבות מתן אפשרות למנהל לבקר בכל עת בקפיטריה כדי לבדוק אם המפעיל מקיים התחייבויותיו עפ"י החוזה.

25.14 לקיים את סידורי האבטחה ונוהלי הביטחון בהתאם להוראות קב"ט המועצה, כפי שיימסרו למפעיל מעת לעת בתקופת החוזה.

25.15 המפעיל יידרש ו/או יוכל לקיים פעילות בבית הקפה וכן למכור בקפיטריה, כחלק בלתי נפרד מפעילותו השוטפת בהתאם לחוזה, את המוצרים הבאים, באופן, במגבלות ובתמורה הנקובים להלן :

הזמנה להסעדה באירועים הנערכים ביוזמת החברה ו/או המועצה האזורית ערבה תיכונה ו/או מרכז קהילה ערבה ו/או מי מטעמם (להלן : "הגופים האזוריים") תיעשה על ידי החברה. מחירי ההסעדה להזמנה עבור הגופים האזוריים יהיו בהתאם למחירון הרגיל של המפעיל שיאושר על ידי החברה בהנחה הנקובה בסעיף 8.3 להלן. התשלום בגין הסעדה בארוע שייערך על ידי גוף אזורי יועבר ישירות לחברה, והחברה תתחשבן עם המפעיל בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל ..

כל ייתר הוראות החוזה יחולו על מכירת המוצרים כאמור בסעיף זה לעיל, בשינויים המחויבים. התחייבויות המפעיל שבסעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית שלו.

26. המחירים בקפיטריה

26.1 בכפוף להוראות סעיף זה להלן, המפעיל מתחייב למכור את מצרכי המזון והמשקאות שיימכרו בקפיטריה אך ורק במחירים שיאושרו על ידי החברה.

27. מועדי הפעלת בית הקפה

27.1 המפעיל מתחייב לפתוח את בית הקפה לקהל, ולהתחיל בהפעלה שוטפת שלה, ביום 1/4/26.

27.2 המפעיל מתחייב להחזיק את בית הקפה פתוחה ומופעלת בהפעלה מלאה בכל שעות הפעילות של המרכז לא כולל שבתות וחגים. שעות הפתיחה של המרכז יקבעו בלעדית ע"י החברה ויכול וישתנו מעת לעת על פי שיקול דעת החברה. כמו כן מתחייב המפעיל כי בכל מקרה בו החברה ו/או אחד הגופים האזוריים ייזמו קיומו של ארוע. המנהל ימסור למפעיל, בהתראה של 3 ימי עסקים, את המועדים והשעות בהם עליו להפעיל את בית הקפה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

27.3 המפעיל מתחייב להקפיד על דיוק מרבי במועדי הפעלת בית הקפה, לרבות מועדי פתיחתה וסגירתה.

על אף האמור בסעיף 9.3 לעיל, אם יהיה המפעיל מעוניין להפעיל את בית הקפה במועדים ו/או בשעות שמעבר לרשימה שיגיש לו המנהל כאמור בסעיף 9.3 - הוא יהיה רשאי לעשות כן בכפוף לקבלת אישור בכתב ומראש לכך מהמנהל, ובתנאים שיקבע המנהל לענין זה.

28. שמירת הניקיון ומניעת מטרדים

המפעיל מתחייב בזה כדלקמן:

28.1 לקיים ולשמור בהתמדה בקפיטריה ובמקומות הסמוכים לה תנאי בטחון, בטיחות וגהות, תברואה וניקיון נאותים לשביעות רצונה המלאה של החברה ובהתאם להוראות כל דין ורשות מוסמכת.

28.2 המפעיל יהיה אחראי לניקיון שטח בית הקפה והשטחים הסמוכים כמפורט להלן, והוא מתחייב לשמור בכל עת במצב נקי, אסתטי והיגייני.

28.3 לא לגרום מטרדים בקפיטריה ובסביבתה, לא לגרום לריחות, לא להשאיר פסולת מכל מין וסוג שהוא ו/או אשפה ו/או אריזות מכל סוג מחוץ למקומות המיועדים לכך עליהם יודיע לו המנהל בכתב.

על המפעיל יהיה לפנות את אשפת בית הקפה וכל פסולת אחרת למקומות האיסוף עליהם יורה לו המנהל בכתב. פינוי האשפה יבוצע על ידי המפעיל תוך הימנעות מיצירת מפגעי לכלוך ו/או ריח כלשהם והקפדה מרבית על שמירת הניקיון.

28.4 לא לגרום מטרדי רעש בסביבת בית הקפה.

התחייבויות המפעיל שבסעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית שלו.

29. הפעלת בית הקפה על אחריותו וחשבונו של המפעיל

- 29.1 מוצהר ומוסכם בזה, כי המפעיל מנהל ומפעיל את בית הקפה על אחריותו, על חשבונו ומימונו הבלעדיים והוא בלבד זכאי לרווחי ניהול והפעלת בית הקפה ויישא בכל ההפסדים והנזקים שיהיו כרוכים בכך. למען הסר ספק מובהר בזה שהמפעיל לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או עזרה כספית מהחברה לצורך הניהול וההפעלה של בית הקפה.
- 29.2 מוסכם ומובהר בזה במפורש, כי אין המפעיל רשאי, בכל דרך ואופן שהם, לפעול בשם החברה ו/או להתחייב בשמה, לקבל אשראי בשמה ו/או בעבורה וכל התקשרות שתיעשה על ידו לצורך הניהול וההפעלה של בית הקפה תעשה אך ורק בשמו הוא ועל ידו באופן אישי, וכי אין הוא בשום פנים ואופן בא כוחה או שלוחה או נציגה של החברה.

30. שמירת בית הקפה

המפעיל מתחייב בזה כדלקמן:

- 30.1 להשתמש בקפיטריה בצורה זהירה וסבירה ולהחזיקה על כל חלקיה במצב טוב, תקין ונקי, לא לעשות ולא להרשות לעשות כל דבר העלול לגרום נזק, קלקול ו/או אבדן לקפיטריה או לכל חלק ממנה.
- 30.2 לקיים ולבצע כל הוראת חוק, תקנה, צו, חוק עזר ורשות מוסמכת בקשר לקפיטריה ו/או החזקה ו/או השימוש בה ו/או הפעלתה, ולא לעשות ולא להרשות לעשות בקפיטריה דבר העלול לגרום נזק ו/או אי נוחות ו/או מטרד לחברה ו/או לכל צד ג'.
- 30.3 לא לבצע בקפיטריה או בכל חלק ממנה עבודות שינוי, שיפוץ, שיפורים או תוספות כלשהן, לרבות במערכות האינסטלציה של חשמל, מים וביוב (להלן, בסעיף זה - "עבודות"), מבלי לקבל הסכמת החברה לכך בכתב ומראש. לענין זה יחולו התנאים הבאים:
- (א) החברה תהיה רשאית להתנות את מתן הסכמתה בתנאים שייראו לה לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.
- (ב) לא יהיה במתן הסכמת החברה לביצוע העבודות, כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי בגין כל נזק שייגרם לחברה ו/או למפעיל ו/או לצד ג' עקב ביצוע העבודות. המפעיל מתחייב לפצות את החברה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק כאמור.
- (ג) המפעיל ישיג על חשבונו ועל אחריותו את כל האישורים, הרשיונות וההיתרים הדרושים לפי כל דין והוראת רשות מוסמכת לביצוע העבודות. העבודות יהיו על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים של המפעיל; לא יגרמו לכל שינוי קונסטרוקטואלי של מבנה בית הקפה או כל חלק ממנו; לא יגרמו לכל נזק, תקלה, הפרעה או מטרד לחברה או לכל צד ג'.
- (ד) מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה, מוסכם בזה כי בתום תקופת החוזה יהיו השינויים, השיפוצים, השיפורים והתוספות שיבוצעו על ידי המפעיל, אשר אינם

ניידים, לרכושה הבלעדי של החברה, והמפעיל לא יהיה רשאי לשנותם או להוציאם מבית הקפה, וכן לא יהיה זכאי לדרוש תשלום כלשהו בעבורם מאת החברה ו/או מאת כל צד ג'. שינויים, שיפוצים ושיפורים שיבוצעו בקפיטריה והם ניידים, יהיו שייכים למפעיל.

(ה) אם החברה לא תהיה מעוניינת בשינוי, שיפוץ או תוספת איזה שהם שבוצעו על ידי המפעיל בקפיטריה, מתחייב המפעיל, לפי דרישת החברה, להחזיר על חשבונו ועל אחריותו את בית הקפה - או רק חלקים ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה - למצב כפי שהיה בעת מסירת החזקה בה לידי המפעיל. לא החזיר המפעיל את המצב לקדמותו כאמור לשביעות רצונה המלאה של החברה, וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לכך על ידי החברה, תהיה החברה רשאית לבצע זאת בעצמה או באמצעות אחרים, על חשבון המפעיל, והמפעיל ישא בכל ההוצאות שתהיינה לחברה בביצוע האמור, בתוספת הוצאות כלליות (תקורה) בשיעור 15% (חמישה עשר אחוז), וישלמן מייד עם דרישה ראשונה מאת החברה.

30.4 לתקן על חשבונו כל קלקול ו/או נזק שיתהווה בתקופת החוזה בקפיטריה ו/או בכל חלק ממנה, לרבות התשתיות והציוד שיועמדו לשימוש של המפעיל כאמור **בנספח "ב"** לחוזה זה, וזאת באופן מיידי ולא יאוחר מאשר תוך 48 (ארבעים ושמונה) שעות ממועד התהוות הקלקול או הנזק. מבלי לגרוע מהתחייבותו של המפעיל כאמור, אם לא קיים המפעיל התחייבותו שבפסקה זו תוך 7 (שבעה) ימים מהיום שנדרש לכך על ידי החברה, יחולו הוראות סעיף 12.3 (ה) לעיל כאילו לא החזיר המפעיל את המצב לקדמותו.

30.5 לא להשכיר ו/או למסור ו/או להעביר כל זכות המוקנית לו על פי חוזה זה ו/או את בית הקפה ו/או כל חלק ממנה לאחר ולא להרשות את השימוש בקפיטריה ו/או בכל חלק ממנה לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו לאחר, לא לשתף אחר בחזקה בקפיטריה ו/או בכל הנאה ממנה, בין אם החזקה או ההנאה מוגדרים ובין אם הינם בלתי מוגדרים, וכן אסור למפעיל להעניק למישהו זכות בקפיטריה כבר-רשות, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

30.6 החברה תהיה רשאית לקיים, מעת לעת בתקופת החוזה, ביקורת, לרבות ביקורת פתע, בקפיטריה, על מנת לוודא שהמפעיל מקיים במלואן את התחייבויותיו בכל הקשור לשמירת בית הקפה.

31. רישיונות והיתרים

31.1 מוסכם בזה כי על המפעיל להשיג ולהחזיק בתוקף על חשבונו ועל אחריותו, בכל עת בתקופת החוזה, את כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לניהול ולהפעלה של בית הקפה, לרבות רשיון עסק, ולדאוג ולקיים תנאי הרישיונות וההיתרים על אחריותו ועל חשבונו.

31.2 המפעיל ישא בלעדית באחריות לכל התוצאות שתנבענה מהפרת הוראות סעיף 13.1 לעיל, ובמקרה שהחברה תחויב לשלם קנס ו/או תשלום אחר כלשהו כתוצאה מהפרה כאמור, מתחייב המפעיל לשלם את הקנס במקום החברה, ואם הקנס שולם על ידי החברה - מתחייב המפעיל להשיב לחברה את סכום הקנס ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד תשלום הקנס ועד למועד ההשבה בפועל.

31.3 הוראות סעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרתן תהווה הפרה יסודית שלו.

32. העסקת כח אדם

32.1 לביצוע, ניהול והפעלת בית הקפה וקיום כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, יעסיק המפעיל על שמו, על חשבונו ועל אחריותו עובדים מתאימים ובמספר מספיק. המפעיל מתחייב להימנע מלהעסיק עובד שהורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או בעבירה הקשורה בניהול עסק בתחום המזון והמשקאות ו/או בעבודה בעסק שכזה. המפעיל לא יהיה רשאי להעסיק בקפיטריה עובדים זרים.

32.2 אם החברה תהיה סבורה שעובד המועסק על ידי המפעיל איננו מתאים לתפקידו, ובכלל זה התנהגותו אינה מניחה את דעתה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, תהיה החברה רשאית לדרוש מהמפעיל סילוקו של אותו עובד מבית הקפה, והמפעיל מתחייב לציית להוראת החברה לא יאוחר מאשר תוך 7 (שבעה) ימים מהמועד שנדרש לכך על ידי החברה. למען הסר ספק מובהר בזה שאין בהוראות סעיף זה כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה בגין העסקתו של עובד כלשהו על ידי המפעיל, לרבות אחריות למעשיו ו/או מחדליו של עובד כאמור.

32.3 המפעיל מתחייב לשלם, על חשבונו, שכרם של עובדיו בקפיטריה, לנכות משכרם את הניכויים שהוא חייב בהם עפ"י דין ולהעבירם במועד לתעודתם. המפעיל מתחייב לקיים במלואן, בכל תקופת חוזה זה, את הוראות חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995, התקנות והצווים על פיו, באופן שכל עובדיו, שליחיו וכל הפועל בקפיטריה בשמו ומטעמו, לרבות אלה שיועסקו על ידו באופן זמני ו/או חד-פעמי, יהיו - בכל עת בתקופת החוזה - זכאים לכל הזכויות על פי החוק האמור, התקנות והצווים מכוחו.

32.4 המפעיל מתחייב שלא לאפשר למי מעובדיו ו/או לאדם אחר כלשהו ללון ו/או להתגורר בקפיטריה, בין באופן זמני ובין דרך קבע.

32.5 המפעיל מצהיר שהוא מנהל ומפעיל את בית הקפה כקבלן עצמאי ולא יהיו שוררים יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין המפעיל ו/או מי מעובדיו של המפעיל או כל הפועל מטעמו או בשמו בהפעלת בית הקפה. המפעיל מתחייב לפצות את החברה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל חיוב שיוטל על החברה, לרבות כל ההוצאות שתהיינה לחברה עקב תביעה כזו, ואשר יסודו בקביעה כי המצב העובדתי ו/או המשפטי שונה מהמוצהר בסעיף זה לעיל.

33. מיסים ותשלומים אחרים

33.1 המפעיל מתחייב לשאת במלואן בכל הוצאות האחזקה של בית הקפה במשך כל תקופת החוזה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב הוא לשלם במועד, במהלך כל תקופת החוזה, את כל המיסים ותשלומי החובה העירוניים והאחרים הקשורים בקפיטריה, וזאת במועדם כפי שיידרש עפ"י כל דין ו/או בהודעות מטעם הרשות המוסמכת.

33.2 המפעיל מתחייב לשלם למועצה את כל המיסים, לרבות תשלומי ארנונה, מסים ואגרות בגין החזקתו בקפיטריה - לרבות כל השטחים המתוחמים בתשריט שבנספחים "א" לחוזה זה - כל עוד הינו זכאי להחזיק בקפיטריה על פי חוזה זה.

33.3 המפעיל מתחייב לשלם במועד, במשך כל תקופת החוזה, כל אגרה, היטל ומס החלים עפ"י דין בגין ניהול בית הקפה והפעלתה בהתאם להוראות חוזה זה, וקבלת כל ההיתרים הנדרשים לשם כך.

33.4 המפעיל מתחייב לשלם במועד, במהלך כל תקופת החוזה, את כל התשלומים שידרשו, הקשורים לשימוש והחזקתו בקפיטריה, למעט תשלומים עבור מים וחשמל שתמורתם כלולה בדמי השימוש אותם משלם המפעיל לחברה. אם ירצה בכך - יזמין המפעיל קו טלפון לקפיטריה במישרין. הקו יהיה על שמו של המפעיל, אשר ישלם במלואם ובמועד את חשבונות הטלפון שיוגשו לו על ידי ספק השירות.

33.5 הוראות סעיף זה לעיל הינן מעיקרי החוזה והפרתן תחשב כהפרה יסודית של החוזה.

34. פינוי בית הקפה

34.1 בתום תקופת החוזה או במועד סיום תוקפו של חוזה זה מכל סיבה שהיא, או בהתקיים תנאי בחוזה המזכה את החברה בקבלת החזקה הבלעדית בקפיטריה, מתחייב המפעיל לפנות את בית הקפה ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה לחברה כשביית הקפה, וכל השינויים והעבודות שבוצעו בה על ידי המפעיל, כאמור בסעיף 12.3 לעיל, במצב טוב, תקין שמור ונקי כפי שקיבל אותם המפעיל, פרט לבלאי רגיל הנובע משימוש זהיר וסביר, וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שאינם שייכים לחברה.

34.2 פינוי בית הקפה יהיה במסירת החזקה בה למנהל. המנהל יבדוק יחד עם המפעיל את מצב בית הקפה, יערוך רישום של הנזקים, הקלקולים והחוסרים שנתגלו בה והמפעיל יאשר את הרשימה בחתימת ידו. אם המפעיל יסרב לאשר את הרשימה או לא ישתתף, מכל סיבה שהיא, בבדיקת מצב בית הקפה לאחר שהוזמן על ידי המנהל לבדיקה האמורה, תיערך הבדיקה על ידי המנהל ורשימת הנזקים, הקלקולים והחוסרים שתיערך על ידו, כשהיא חתומה על ידו, תחשב כאילו אושרה על ידי המפעיל ונחתמה על ידו והמפעיל מוותר בזה ויתור סופי, מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה כנגד תוכנה ודיוקה של הרשימה.

34.3 מותנה ומוצהר בזה במפורש, כי פינוי בית הקפה והחזרת החזקה בה לחברה בתום תקופת החוזה, או בהתקיים תנאי בחוזה המזכה את החברה בקבלת החזקה בה, הינו תנאי עיקרי של החוזה והפרתו על ידי המפעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה. מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה עפ"י החוזה ו/או עפ"י דין, בכל מקרה כזה יהיו החברה ו/או באי כוחה רשאים להיכנס לקפיטריה, לתפוס בה חזקה בלעדית ולסלק, על חשבון המפעיל ועל אחריותו, כל חפץ השייך למפעיל ו/או שאינו שייך לחברה.

34.4 המפעיל פוטר בזה את החברה ובאי כוחה מכל אחריות לכל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה שייגרמו למפעיל או לכל צד שלישי עקב מימוש זכותה של החברה שבסעיף 16.3 לעיל, לרבות אובדן ו/או נזק ו/או הוצאה שייגרמו למפעיל עקב גניבת חפצים כלשהם, והמפעיל ישא בלעדית באחריות לכל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור, לרבות אם הם נגרמו לכל צד שלישי.

34.5 המפעיל נותן בזה רשות בלתי חוזרת לחברה ולבאי כוחה להיכנס לקפיטריה ולממש זכותם לפי סעיף 16.3 לעיל והמפעיל מוותר בזה, ויתור סופי, מלא ומוחלט, על כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה וכנגד באי כוחה בקשר למימוש הזכות המוקנית להם בהתאם לסעיף 16.3 לעיל.

34.6 מובהר כי בכל מקרה של פינוי הבית הקפה על ידי המפעיל, מכל סיבה שהיא, החברה או מי שיפעיל את הבית הקפה במקום המפעיל, אינם ולא יהיו מחוייבים לרכוש ממנו מלאי ו/או ציוד כלשהו.

35. אחריות בניזקין

35.1 המפעיל יהיה אחראי לכל תאונה ו/או חבלה ו/או נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה, בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש, שייגרמו לחברה ו/או לעובדיה ו/או לכל הפועל בשמה או מטעמה ו/או למבקרים במבנה ו/או לסועדים בקפיטריה ו/או לכל צד שלישי אחר כתוצאה מכל הפרה של התחייבות מבין התחייבויותיו שבחווה זה על נספחיו ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל תוך כדי ו/או עקב ביצוע התחייבויותיו עפ"י חווה זה על נספחיו ו/או ניהול ו/או הפעלת בית הקפה ו/או ממצרכים ו/או ממוצרים אחרים שימכרו בקפיטריה, לרבות כתוצאה ממעשה ו/או מחדל כאמור של המפעיל, עובדיו וכל מי שנתון למרותו ו/או פועל בשמו ו/או מטעמו, והמפעיל ינקוט בכל הצעדים והאמצעים הדרושים למניעת כל נזק, אובדן או הוצאה כאמור.

בחתירתו על חווה זה המפעיל משחרר לחלוטין ומראש את החברה, עובדיה, שלוחיה וכל הפועל בשמה ומטעמה מכל אחריות וחבות בגין ו/או בקשר לכל תאונה, חבלה, נזק, אבדן והוצאה כאמור ברישת סעיף זה לעיל.

35.2 המפעיל ישא באחריות המלאה כלפי עובדיו ו/או כל הפועל בשמו ו/או מטעמו בביצוע התחייבויותיו של המפעיל שבחווה זה, בגין כל תאונה ו/או חבלה ו/או נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה, בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש, שייגרמו למי מהם במהלך ו/או כתוצאה מביצוע התחייבויות המפעיל לפי חווה זה.

בחתירתו על חווה זה משחרר המפעיל לחלוטין ומראש את החברה, עובדיה, שלוחיה וכל הפועל בשמה ומטעמה מכל אחריות וחבות בגין ו/או בקשר לכל תאונה, חבלה, נזק, אבדן והוצאה כאמור ברישת סעיף זה לעיל.

35.3 המפעיל מתחייב לפצות את החברה ו/או את הניזוקים, לפי הענין, ו/או לשפותם, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק, אובדן או הוצאה שהמפעיל אחראי להם, כאמור בסעיפים 17.1 ו/או 17.2 לעיל, ובכל מקרה שהחברה תאלץ לשלם פיצויים ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לנזק, אובדן או הוצאה שהמפעיל אחראי להם כאמור - מתחייב המפעיל לשלם כל פיצוי או תשלום כאמור במקום החברה וכל זאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית וההוצאות שהחברה עמדה בהן בקשר לכך.

35.4 המפעיל ינקוט, על חשבונו הוא, בכל האמצעים לנעילתם, שמירתם ואבטחתם של בית הקפה, ציוד בית הקפה וכל ציוד, מלאי ותכולה אחרת שיהיו בקפיטריה, בפני כל נזק, אובדן או גניבה. החברה לא תישא באחריות כלשהי לכל אובדן או נזק שייגרם לקפיטריה, לציוד בית הקפה, למחסן ולכל ציוד, מלאי ותכולה אחרת שיהיו בקפיטריה, ובחתירתו על

חוזה זה המפעיל מוותר בזה בויתור מלא, סופי ומוחלט על כל תביעה וטענה כלפי החברה בגין ו/או בקשר ו/או כתוצאה מכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לקפיטריה, לציוד בית הקפה, ולכל ציוד, מלאי ותכולה אחרת שיהיו בקפיטריה.

36. ביטוח {ליועץ ביטוח}

36.1 מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מתחייב המפעיל להחזיק בתוקף, על חשבונו, בכל עת בתקופת החוזה, פוליסות ביטוח לכיסוי מלוא אחריותו בהתאם להוראות סעיף 17 לעיל ולהוראות האישור בדבר עריכת ביטוחים, המצורף כנספח "ג" לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן – "אישור בדבר עריכת ביטוחים"; ולהלן – "פוליסות ביטוחי המפעיל").

36.2 המפעיל ימציא לחברה, במועד חתימת חוזה זה, את האישור בדבר עריכת ביטוחים, בנוסח הקבוע בנספח "ג" לחוזה זה, כשהוא חתום על ידי חברת ביטוח המורשית לפעול בישראל, ומצורפים אליו העתקי פוליסות הביטוח שאליהן מתייחס האישור. המצאת האישור החתום בדבר עריכת ביטוחים, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, לרבות אישורים על חידוש הביטוחים, תהווה תנאי מתלה ומקדמי למתן הרשות למפעיל להתחיל בהפעלת בית הקפה. מבלי לגרוע מכל זכות הנתונה לה על פי חוזה זה ו/או על פי דין תהיה החברה רשאית למנוע מהמפעיל להתחיל בהפעלת בית הקפה כל עוד לא ימציא לה את האישור בדבר עריכת הביטוחים.

36.3 אין בקבלת האישור בדבר עריכת ביטוחים והעתקי הפוליסות על ידי החברה ו/או בבדיקתם ו/או בעיון בהם על ידה כדי להטיל על החברה חבות ו/או אחריות כלשהי לגבי פוליסות ביטוחי המפעיל, טיבן, תוקפן או העדרן, והוא איננו מהווה ויתור על זכות כלשהי של החברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

36.4 המפעיל מתחייב לשלם במועד את כל הפרמיות בגין פוליסות ביטוחי המפעיל ולגרום לכך שהביטוחים יעמדו בתוקפם במשך כל תקופת החוזה.

36.5 המפעיל מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו - או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה - על פי הביטוחים שנערכו, או שהיה עליו לערוך, כאמור בסעיף 18.1 לעיל, והוא פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזק כאמור.

36.6 להסרת ספק מובהר, שאין בהוראות סעיף 18.1 לעיל כדי לגרוע מאחריותו וחובותיו של המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

36.7 התחייבויות המפעיל שבסעיף זה לעיל הינן מעיקרי חוזה זה, והפרתן תהווה הפרה יסודית שלו.

36.8 לא שילם המפעיל תשלום כלשהו בקשר עם פוליסות ביטוחי המפעיל ו/או לא ביצע ביטוח כלשהו הנמנה על ביטוחי המפעיל, הרי מבלי לגרוע מאחריות המפעיל לפי חוזה זה ומכל זכות הנתונה לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לבצע ביטוחים כנ"ל ו/או לשלם תשלומים כנ"ל במקום המפעיל ועל חשבונו, ולדרוש מן המפעיל להשיב לה לאלתר את הסכומים שישולמו על ידה כאמור.

מוצהר ומובהר בזה במפורש, כי היה והחברה תעשה שימוש בזכות הנתונה לה כאמור בסעיף זה לעיל, לא יפורש הדבר כמטיל על החברה חובה ו/או חבות ו/או אחריות כלשהי כלפי המפעיל ו/או עובדיו ו/או צד שלישי כלשהו, ולא יהיה בכך כדי לגרוע באופן כלשהו מאחריות המפעיל ו/או חובותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

37. הפרת החוזה ופיצויים

37.1 בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים ייחשב המפעיל כמי שהפר את החוזה בהפרה יסודית:

(א) הפרת אחת או יותר מהוראות סעיפים: 2.1, 2.2, 3.2, 4, 5, 6.1, 6.2, 7, 8, 9.1, 9.2, 10, 11.2, 12.1, 12.2, 12.3, 12.5, 13, 15, 16.1, 18 ו-20.1. על אף האמור ברישת סעיף זה, איחור של עד 3 (שלושה) ימים בתשלום דמי ההפעלה לא יהווה הפרה יסודית, ובלבד שהפרה שכזו לא תתרחש יותר מ-3 (שלוש) פעמים.

(ב) הפרת הוראה כלשהי מהוראות החוזה, שאינה מנויה בפסקה (א) לעיל, ואי-תיקונה בתוך פרק הזמן שנקבע על ידי החברה או חזרה על אותה הפרה.

(ג) אם יינתן כנגד המפעיל צו פשיטת רגל ו/או צו פרוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או ימנו למפעיל נאמן זמני בפשי"ר ו/או מפרק זמני ו/או כונס נכסים זמני, או תבוצע כנגד המפעיל פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסיו הדרושים ו/או הקשורים לביצוע התחייבויותיו שבחוזה זה, והצו או הפעולה כאמור לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 15 (חמישה עשר) יום ממועד ביצועם.

(ד) אם המפעיל ו/או מי מבעלי מניותיו ו/או מנהליו ו/או השותפים בו יורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או בעבירה הקשורה בניהול עסק בתחום המזון והמשקאות, או אם יוגש כנגדם, או כנגד מי מהם, כתב אישור בעבירות מעין אלה.

(ה) אם המפעיל הינו יחיד - במקרה של מות המפעיל (חוי"ח).

37.2 במקרה של הפרה יסודית של החוזה, מבלי לגרוע מכל זכות המוקנית לחברה בחוזה ו/או בדין, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה לאלתר ולתבוע מייד את פינוי בית הקפה והחזרת החזקה הבלעדית בה במצב הקבוע בסעיף 16.1 לעיל לידי החברה; כן ישלם המפעיל לחברה במקרה כזה פיצויים קבועים, מוערכים ומוסכמים מראש בסכום של 10,000 (עשרת אלפים) ₪ בצרוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן על סכום זה, מחושבים בהתאם לשיעור שבו עלה המדד שפורסם לאחרונה לפני תשלום הפיצויים האמורים בפועל על ידי המפעיל לחברה לעומת המדד הבסיסי.

37.3 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל זכות ו/או סעד המוקנים לחברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין אלא בנוסף לכל סעד כזה, במקרה של איחור בפינוי בית הקפה והחזרת החזקה הבלעדית בה לידי החברה כשהיא במצב הקבוע בסעיף 16.1 דלעיל, ישלם המפעיל לחברה, מייד עם דרישתה הראשונה, פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש בסכום של 200 (מאתיים) ₪ בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מחושבים בדרך הקבועה

בסעיף 19.2 לעיל, לכל יום של איחור כאמור מהמועד שבו חייב היה המפעיל לעשות זאת עפ"י החוזה ועד למועד הביצוע בפועל.

37.4 המפעיל מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה כי בחן בקפידה את הוראות סעיפים 19.1, 19.2 ו-19.3 לעיל, והוא מוותר בזה ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה כנגד האמור בהן, לרבות סבירות סכומי הפיצויים הקבועים, המוסכמים והמוערכים מראש הקבועים בסעיפים 19.2 ו-19.3 לעיל.

37.5 החברה לא תהיה מנועה מלתבוע מהמפעיל סכומים נוספים כלשהם מעל לסכומים הנקובים בסעיפים 19.2 ו-19.3 לעיל אם יגיעו לה.

38. ערבות לקיום החוזה

38.1 להבטחת ביצוען המלא והמושלם של התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה, כולן וכל אחת ואחת מהן לחוד, ימציא המפעיל לחברה, במועד חתימת החוזה, ערבות בנקאית ללא תנאי (אוטונומית), שהוצאה על ידו לטובת החברה, בנוסח שיהיה להנחת דעתה של החברה, בסכום של 8,000 (שמונת אלפים) ש"ח, בתנאים ובעלת תוקף לפרק זמן כדלקמן:

(א) תוקפה של הערבות יהיה עד תום 45 (ארבעים וחמישה) יום לאחר תום תקופת החוזה.

(ב) סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, על בסיס המדד הבסיסי.

(ג) הערבות תהיה ניתנת למימוש בבת אחת או לשיעורין, והחברה תהיה רשאית להפעיל את הערבות או חלק ממנה בכל מקרה שלדעת החברה לא עמד המפעיל בהתחייבויותיו על פי חוזה זה. הופעלה הערבות, או חלק ממנה, מתחייב המפעיל לחדשה בהיקפה המלא ולמסרה לחברה לא יאוחר מאשר תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת ההודעה על הפעלת הערבות. לא קיים המפעיל חובתו כאמור תוך פרק הזמן הנקוב לעיל, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה ויחולו הוראות סעיף 19 לעיל.

38.2 הפר המפעיל התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיו לפי חוזה זה ו/או התקיים תנאי המזכה את החברה בקבלת כספים כלשהם מהמפעיל לפי החוזה ו/או על פי דין, והמפעיל לא שילם לחברה את הסכום האמור מיד עם דרישה ראשונה, תהיה החברה רשאית לממש את הערבות, כולה או חלקה, ולגבות לעצמה כל סכום אשר יפצה אותה להנחת דעתה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לתבוע ולגבות סכומים נוספים אם סכום הערבות לא יספיק לכיסוי הנזקים, האובדן, ההפסד, הפיצויים ו/או ההוצאות שנגרמו לחברה.

38.3 המצאת הערבות הינה תנאי עיקרי בחוזה זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה המקנה לחברה את הזכויות המפורטות בסעיף 19 לעיל.

38.4 המפעיל ישא בכל ההוצאות הכרוכות בקבלת הערבות בהתאם לחוזה.

39. תנאים כלליים

- 39.1 חובות המפעיל לחברה על פי חוזה זה אינם ניתנים לקיזוז כנגד סכומים כלשהם שיגיעו למפעיל מהחברה, אם בכלל.
- 39.2 שום ארכה, הנחה, ויתור או אי הפעלתה, בין בכלל ובין במועד, של זכות מזכויותיה של החברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י דין לא יחשבו כויתור או כפוגעים בזכויות החברה אלא אם נעשו בכתב חתום כדין על ידי החברה.
- 39.3 הסכמה מצד החברה לסטות מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה במקרה אחר.
- 39.4 כל שינוי בחוזה זה, כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם החברה לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו בכתב ומראש ונחתמו כדין על ידי החברה.
- 39.5 סמכות השיפוט בכל תביעה הנובעת ו/או קשורה בחוזה זה, לרבות בפרשנותו, יישומו, אכיפתו ו/או הפרתו, מסורה אך ורק לבתי המשפט המוסמכים במחוז הדרום. על אף האמור ברישת סעיף זה לעיל, לחברה בלבד נתונה הזכות להגיש תביעה כאמור גם לבית המשפט המוסמך, שבתחום שטח שיפוטו מצויה כתובתו של המפעיל, כמפורט במבוא לחוזה זה.
- 39.6 כל הודעה שתשלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי כתובות הצדדים כאמור במבוא לחוזה, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה 72 (שבעים ושתיים) שעות לאחר מסירתה למשלוח במשרד הדואר. הודעה שתשלח באמצעות דוא"ל תחשב כאילו נמסרה בתחילת יום העסקים הראשון שלאחר מועד שידורה התקין, שניתן לגביו אישור טלפוני.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המפעיל

החברה

נספח א – תשריט בית הקפה

בית הקפה + רחבה



פנים בית הקפה



מחסן בית הקפה



נספח ב' – ציוד בית הקפה

- א. ארונות
- ב. כיור
- ג. מזגן