



# החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים העתיקה בע"מ

הקמה, ניהול והפעלת מתחם למסחר בקרדו ברובע היהודי  
בעיר העתיקה בירושלים

**מכרז פומבי מס' 2/2019**

**אפריל 2019**



## תוכן עניינים

כתב הזמנה (הזמנה להציע הצעות)

נספח א': מודעה לפרסום בעיתונות ובאתר האינטרנט

נספח ב': הגדרות

נספח ג': נוסח ערבות המכרז

נספח ד': הצעת המחיר

נספח ה': הסכמה לתנאי המכרז

נספח ו': הסכם השכירות

נספח ז': אישור רו"ח

נספח ח': תצהיר בדבר אי תיאום מכרז

נספח ט': תשריט המושכר

נספח י': מפרט לדוגמא של עבודות בינוי שתבוצענה על ידי החברה

נספח יא': אישור ביטוחי השוכר, ואישור עריכת ביטוחים בתקופת ביצוע עבודות התאמת המושכר לשימוש של השוכר

נספח יב': נתוני הגורם המציע

נספח יג': ערבות ביצוע

נספח יד': טופס מענה למתן ציון האיכות

נספח טו': תנאים והגבלות לשירותי הסעדה ואירועים



## כתב הזמנה

### מכרז פומבי מס' 2/2019 - הקמה, ניהול והפעלת מתחם למסחר בקרדו ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים

#### מבוא

1. החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים העתיקה בע"מ (להלן גם: "החברה" או "המזמינה") מזמינה בזאת להגיש הצעות מחיר להשכרת מבנה ביעוד מסחר ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים ברחוב הקרדו, הכל כמפורט במסמכי ההזמנה המפורטים להלן.
2. המבנה הינו בשטח של כ-397.20 מ"ר בהתאם לתשריט המדידה המצ"ב כנספח ט'. ההתקשרות לשכירות המבנה כוללת, בין היתר, הקמה, ניהול והפעלה. ניתן להגיש הצעה לשכירות המבנה לצורך פעילות מסחרית בדמי שכירות חודשיים קבועים בשימושים שיאושרו ע"י החברה כגון: חנות, גלריה וכדו' ואו להפעלת המקום כמתחם אירועים והכל בהתאם לתנאי המכרז. מודגש בזאת כי לא יהיה ניתן להשכיר את המבנה לשימוש שאינו מסחרי.
3. במקום ניתן להפעיל שירותי אירועים והסעדה באמצעות מטבח קצה, בהתאם לתנאים והמגבלות המפורטים במסמכי המכרז.
4. תקופת ההתקשרות הראשונית הינה ל-3 שנים עם שתי אופציות להארכה, כל אופציה לשנתיים נוספות (תקופת ההתקשרות המקסימאלית הינה 7 שנים) השמורה בידי החברה בלבד.
5. השטח המושכר הינו כמפורט בתשריט (נספח ט' למסמכי המכרז) השטח יימסר לחזקתו של הזוכה במכרז במצבו AS-IS. מובהר ומודגש, כי על הזוכה יהיה לבצע בו עבודות בינוי והתאמה כמפורט במסמכי המכרז ובנספחיו, ובאישור החברה.
6. מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי תנאי מתלה לכניסתה לתוקף של ההתקשרות נשוא המכרז, הינו אישור המפרט (כמפורט בסעיף להלן/ הבא) ע"י המזמינה טרום ההתקשרות. מילוי התנאי שבסעיף זה מהווה תנאי מוקדם לסיום הליכי המכרז וליצירת יחסים חוזיים בין הזוכה למזמינה, ואין בהודעה על הזוכה במכרז כדי ליצור יחסים חוזיים בין המזמינה לבין הזוכה במכרז, והכל עד למילוי התנאי כאמור לעיל (ככל שיתמלא).
7. עיצוב המקום יהיה ברמה גבוהה. הזוכה יציג טרם ביצוע מפרט מסודר לאישור המזמינה הכולל: תכנית בנייה, תכנית העמדה כולל חתכים, תכנית נגישות מאושרת, הדמיה ממוחשבת לתיאור המושכר עם השלמת העבודות בו ורשימת חומרים התואמת את העיצוב המתוכנן (להלן ביחד: "המפרט"). כמו כן הזוכה יציג בפני המזמינה כל תכנית נוספת שתידרש כגון תכניות חשמל וכד'.
8. המושכר יימסר לחזקתו של הזוכה במכרז זה בתוך 3 ימים ממועד החתימה על חוזה התקשרות ולאחר שהומצאו כל המסמכים הרלוונטיים על פי הסכם זה והלה יידרש לבצע את העבודות הבאות על חשבונו ועל אחריותו, והכל בהתאם להנחיות החברה ועל פי דרישות ותקני הבינוי, הבטיחות והנגישות כחוק.

- 8.1 עבודות בינוי ומערכות כולל בין היתר חשמל, נגרות, תברואה, ריצוף, ניקוז, עבודות טיח, מיזוג אוויר, אלומיניום, מחיצות, שילוט, גמרים וכו'.
- 8.2 עבודות תשתית וגמר – בין היתר חשמל, תברואה, בינוי, נגרות ועיצוב.
- 8.3 אספקת והתקנת כלל הציוד הנדרש להפעלת המושכר למטרת השכירות.
- 8.4 אספקת והתקנת כל מערכות הבטיחות על פי הנדרש ע"י יועץ בטיחות מוסמך ולצורך קבלת אישור מכבי אש.
- 8.5 כל העבודות הנדרשות על פי הנחיות ודרישות כל רשות מוסמכת, לשם ניהול והפעלת העסק, לרבות משרד הבריאות, (אם יידרש) משרד העבודה והרשות העירונית.  
(להלן ביחד: "עבודות השוכר")
9. קבלת כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי הוראות כל דין ורשות מוסמכת לביצוע עבודות השוכר וכן לניהול ולהפעלת העסק, לרבות רישיון עסק ותעודת כשרות, יהיו באחריותו הבלעדית של הזוכה.
10. עם השלמת כלל העבודות השוכר וקבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים בהתאם להוראות כל דין ורשות מוסמכת לניהול ולהפעלת העסק, יפעיל השוכר בשטח המושכר שירותי מזון והסעדה, אשר יציע לאוכלוסיית הרובע ולמבקרים השונים, איכותיים וכשרים. ממולץ כי הכשרות תהיה ברמה גבוהה.
11. תקופת הניהול והשכירות הינה ל 3 שנים ממועד מסירת החזקה במושכר, עם אופציה הנתונה בידי המזמינה להארכת השכירות לשתי תקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, והכל כמפורט בהסכם ההתקשרות.
12. הזוכה יידרש לשמור את חלל המושכר והשטחים הסמוכים לו במצב טוב ונקי, לתחזוקו, לספק הציוד הדרוש להפעלתו, ולתקן על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם להם. על הזוכה לפנות את פסולת החנות לדחסנית הממוקמת בכניסה לחניון הרובע.
- כמו כן יידרש הזוכה לעדכן נראות העסק, הציוד, הכלים וכל הדרוש להפעלתו על מנת לשמור את מראה העסק במצב טוב מאוד ומכובד.
- עם תום תקופת ההתקשרות יידרש הזוכה להחזיר לחברה את שטח המושכר כשהוא במצב טוב ותקין לשביעות רצון החברה, הכל כמפורט במסמכי המכרז. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בתום התקופה יפנה הזוכה את כל ציודו מהמושכר. יחד עם זאת יובהר – כי הזוכה לא יהא רשאי להוציא מהמושכר את המערכות הקבועות בו או חלקן, לרבות (אך לא רק) ארונות מטבח, כלים סניטריים, ברזים, צינורות ומערכת מיזוג. לא יבוצעו כל עבודות הריסה או פירוק שהן.
13. מסמך הזמנה זה ונספחיו כוללים פירוט והנחיות לגבי אופן הכנת ההצעה והגשתה.



**14. ריכוז מועדים ולוחות זמנים בהליך המכרז**

14.1 מצי"ב טבלה המרכזת מועדים ולוחות זמנים בהליך המרכזי:

<b>מועד ביצוע</b>	<b>פעולה</b>
11:00 בשעה 15.04.2019	סיור מציעים בנכס
12:00 עד השעה 17.04.2019	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
14:00 עד השעה 25.4.2019	המועד האחרון להגשת הצעות במכרז

14.2 החברה תהיה רשאית בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות ובכלל האמור, לדחות את המועדים הנקובים בסעיף 14 זה לעיל בתקופה קצובה נוספת, אחת או יותר. הודעות על דחייה כאמור תשלחנה לכל המציעים. על המועדים החדשים אשר ייקבעו על ידי החברה, במידה ויקבעו, יחולו כל ההוראות אשר חלו על המועדים אשר קדמו להם. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה כדי להבטיח מתן ארכה כלשהי.

14.3 לא יהיה בשינוי ו/או דחיית המועדים על מנת לגרוע מכל זכות אחרת ו/או נוספת העומדת לחברה על פי מסמכי המכרז ו/או על פי דין, והמציע מוותר בזאת באופן סופי ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם מימוש זכויותיה של החברה בהתאם להוראות סעיף 14.

**תנאים מקדמיים להגשת הצעות מחיר**

15. על כל מציע לעמוד לפחות בדרישות הבאות, שהנן **תנאי הסף** להשתתפותו במכרז:

- 15.1 בידי המציע כל אישור הנדרש על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 15.2 המציע צרף להצעתו ערבות מכרז בנוסח המצורף כנספח ג' במסמכי המכרז בסך 15,000 ₪.
- 15.3 למציע 5 שנות ניסיון בענף.
- 15.4 המציע אינו מצוי בהליכי חדלות פירעון, פירוק, כינוס נכסים או הסדר נושים.
- 15.5 הצעה שלא תעמוד בתנאי הסף תיפסל ולא תובא לדיון, הכל בכפוף לזכויותיה של ועדת המכרזים כקבוע בכתב הזמנה זה.

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**מסמכים שעל המציע לצרף להצעתו**

16. על המציע להגיש את כל המסמכים המפורטים להלן, כחלק בלתי נפרד מהצעתו.

**המסמכים הנדרשים להוכחת תנאי הסף:**

- 16.1 אישור תקף על ניהול ספרים, רישום במע"מ ובמס-הכנסה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- 16.2 כתב ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית – ערבות מכרז, לפקודת 'החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים', בסכום של חמישה עשר אל שקלים. (15,000 ₪).
- 16.3 ערבות המכרז תהא ערוכה על-ידי תאגיד בעל רישיון בנק על פי דין בישראל לפי בקשתו של המציע עצמו (המציע יהיה המבקש על-פי כתב הערבות). לא תתקבל ערבות שהוצאה לבקשת צד ג' כלשהו. ערבות המכרז תהא בנוסח הקבוע בנספח ג' לכתב ההזמנה.
- 16.4 ערבות המכרז תהיה בתוקף עד ליום 3 חודשים מיום ההגשה.
- 16.5 ערבות המכרז תשמש כבטוחה לקיום הצעתו של מציע שהצעתו תיבחר, ותחולט כפיצוי קבוע ומוסכם מראש, במקרה בו יחזור המציע מהצעתו או לא יעמוד בכל התחייבויותיו על-פי הצעתו, מכל סיבה שהיא, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, וזאת בלי לגרוע מכל סעד או זכות הנתונים לחברה על-פי דין ולרבות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
- 16.6 ועדת המכרזים של החברה תהא רשאית (אחרי שנתנה למציע הזדמנות להשמיע את טענותיו) להורות על חילוט הערבות הבנקאית, כולה או חלקה, אם התקיים במציע אחד מאלה: הוא נהג במהלך המכרז בעורמה, בתכסיסנות, או בחוסר ניקיון כפיים; הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק; הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות.
- 16.7 לחברה נתונה הזכות, אך לא החובה, לדרוש בכל עת מהמצעים להאריך את תוקף ערבות המכרז לתקופה או לתקופות נוספות ככל שיידרש עד לחתימת הסכם השכירות עם המציע-הזוכה. מציע שלא יאריך את הערבות בהתאם לדרישת החברה - הצעתו לא תשתתף עוד בהמשך הליכי המכרז, ולא תהיה לו כל טענה או תביעה כלפי החברה בגין או בקשר לכך.
- 16.8 נספח יב' (נתוני הגורם המציע).
- 16.9 אישור ר"ח, בנוסח המצורף כנספח ז' למסמכי המכרז.
- 16.10 פרוטוקול כנס מציעים חתום.
- 16.11 אישורים ומסמכים נוספים שיש לצרף להצעה
- 16.12 קבלה על תשלום מסמכי המכרז.
- 16.13 כל מסמכי המכרז כשהם מלאים וחתומים במקומות המיועדים לכך.



16.14 פרטי ההצעה.

16.15 הצעת המחיר כשהיא סגורה במעטפה חתומה עליה מצוין הכיתוב "הצעת מחיר".

החברה תהיה רשאית לפסול הצעה אשר לא צורפו אליה כל המסמכים הנזכרים לעיל. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאפשר למציע אשר לא המציא עם הגשת הצעתו מסמך כלשהו, לרבות אישור הנדרש על פי תנאי מכרז זה (ולמעט הערבות הבנקאית) להשלים את המצאת הנ"ל לחברה, תוך פרק זמן שיקבע על ידה. לא צירף המציע מסמך כלשהו על אף שנתבקש לעשות כן על ידי החברה לשם השלמת הצעתו, תהיה החברה רשאית לפסול את הצעתו.

### אמת המידה לבחירת ההצעה הזוכה

17. שלב א' – תנאים מקדימים ותנאים נוספים

במסגרת שלב א' תכריע החברה בדבר עמידתו של המציע בתנאים מקדמיים המפורטים בסעיף 15 וכן בהגשת המסמכים האמורים בסעיף 16. במסגרת האמור, תבדוק החברה, בין היתר, את המסמכים אשר הוגשו על ידי המציע בהתאם לסעיפים אלה וביתר המסמכים המצורפים.

בדיקת התנאים המקדמיים והתנאים הנוספים תתבצע, על בסיס "Go\ No-Go" ולא תנוקד. מציע אשר לא עמד בתנאים המקדמיים ו/או בתנאים הנוספים, הצעתו תיפסל.

למען הסר ספק, בשלבים ב' וגי' להלן, תבחן הרשות אך ורק את הצעתם של מציעים אשר עמדו בכל התנאים המקדמיים והתנאים הנוספים כמפורט בסעיף זה לעיל.

### שלב ב' – ציון איכות

במסגרת בחינת האיכות ינוקדו רק הצעות עבור הסעדה ואירועים בלבד. החברה תבחן את כל המידע המסמכים והנתונים אותם צירף המציע בהתאם לדרישות הנקובות בטופס המענה למתן ציון האיכות.

הציון שיוענק לאיכות ההצעה של המציעים כאמור (להלן: "ציון האיכות", או בנוסחה להלן: "Q") יהיה בין אפס (0) לבין מאה (100) נקודות, כאשר אמות המידה והמשקולות שבו, לרבות הניקוד המרבי עבור כל אמת מידה כאמור, ומבחני המשנה השונים לפיהם נבחנת אותה אמת מידה וניתן הניקוד הנ"ל מפורטים בטבלת שבטופס המענה למתן ציון איכות (נספח יד) לטופס הזמנת ההצעות מציע אשר ציון האיכות שלו נמוך מששים (60) נקודות, הצעתו תפסל.

### שלב ג' – בדיקת ההצעה הכספית

בשלב ג' תבחן החברה אך ורק את הצעתם הכספית שהוגשה ע"י מציעים אשר עמדו בכל התנאים המקדמיים והתנאים הנוספים, וכן שציון האיכות שקיבלה הצעתם אינו נמוך מ-60 נקודות (להלן: "ההצעות הכשרות"). מובהר כי מציע אשר לא צירף לטופס הצעתו הכספית את המסמכים, המידע והנתונים הדרושים במסגרת טופס ההצעה הכספית, החברה תהא רשאית לפסול את הצעתו, ובמקרה של פסילה, הצעתו לא תיחשב במסגרת ההצעות הכשרות.



במסגרת שלב ג' יקבע ציון המחיר של כל הצעה כספית של מציע שהצעתו תיבחן כאמור (להלן: "ציון המחיר"), או בנוסחאות להלן "P") ציון המחיר יינתן כציון יחסי, באופן שההצעה הכספית הגבוהה ביותר (מבין ההצעות שייבחנו בשלב ג') תקבל את ציון המחיר המקסימלי (100 נקודות), והצעה מינימאלית בסך 15,000 ₪ תקבל ציון של 50 נקודות. ושאר ההצעות הכספיות יקבלו ציון מחיר יחסי, ביחס לאותה ההצעה הכספית הגבוהה ביותר.

#### בחירת הזוכה במכרז

אמות המידה לבחירת ההצעה הזוכה, מבין ההצעות הכשרות, תהיינה הציון הסופי המשוקלל הגבוה ביותר, והוא יורכב כדלקמן:

#### עבור אירועים והסעדה

- 30% ממשקל הציון הסופי המשוקלל – ציון האיכות
- 70% ממשקל הציון הסופי המשוקלל – ציון מחיר השכירות.

לצורך הבהרה, מתוארים הדברים להלן בצורת נוסחה:

$$FS = 30\% \times Q + 70\% \times P$$

כאשר: FS = ציון סופי משוקלל.

P = ציון המחיר.

Q = ציון האיכות.

החברה תבחר מבין ההצעות הכשרות זוכה במכרז, אשר ציון הצעתו הסופי המשוקלל הינו הגבוה ביותר מבין כל הציונים הסופיים המשוללים, אשר ניתנו להצעות הכשרות במכרז.

18. דירוג והשוואת ההצעות תתבצע על פי איכות ההצעה (משקל של 30%) ועל פי דמי השימוש החודשיים המוצעים (משקל של 70%)

19. בהצעה העוסקת בשירותי הסעדה מובהר, כי בגין כל אחד מחודשי השכירות במהלך תקופת ההסכם (למעט תקופת הפטור כהגדרתה בהסכם השכירות), ישלם הזוכה במכרז לחברה, דמי שכירות חודשיים קבועים שלא יפחתו מסך של 15,000 ₪ לחודש + מע"מ ("דמי השכירות היסודיים"). בהצעה להפעלת בית קפה יתווספו לדמי השכירות סך של 8% אחוז מפדיון בית הקפה דמי השכירות היסודיים יוצמדו למדד, בהתאם למפורט בהסכם השכירות.

20. בכל חודש יערך חישוב של דמי השכירות כאחוז מהפדיון כמפורט בהצעת המציע. במקרה בו יעלו דמי השכירות כאחוז מהפדיון על דמי השכירות היסודיים, ישלם המציע לחברה (עד ה-20 לחודש העוקב), בנוסף לדמי השכירות היסודיים, סך נוסף בשיעור השווה להפרש החיובי שבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון לדמי השכירות היסודיים, והכל כמפורט בהסכם השכירות.



### הכנת ההצעה

21. המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז, תנאי הסכם השכירות, וכל מידע רלבנטי הקשור למכרז, לרבות הדינים הרלוונטיים ובהגשת הצעתו הוא מסכים לתנאים ולפרטים כאמור ומוותר על כל טענת אי ידיעה ו/או טעות ו/או אי התאמה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המציע לבדוק בעצמו, ועל אחריותו, את כדאיות ההתקשרות על פי מכרז זה, את אפשרותו לבצעה, וכל דבר אחר שיש לו, לדעת המציע, חשיבות או משקל בהחלטתו אם להגיש הצעה ואם להתקשר עם החברה במידה והצעתו תזכה במכרז. המציע יברר את כל האמור בעצמו, על חשבונו, טרם הגשת הצעתו, והוא יהיה מנוע מלעורר כל טענה בעניין זה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל מועד שהוא לאחר מכן.
22. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על כל מציע לבדוק על חשבונו ואחריותו את מסמכי המכרז לרבות דרישותיהם ותיאוריהם הטכניים והמקצועיים, וכן כל נתון משפטי, תכנוני, ביצועי, תפעולי עסקי ו/או כל נתון רלוונטי אחר למכלול התחייבויות המציע על פי המכרז.
23. בכל מקרה ייחשבו המציעים כמי שערכו את כל הבדיקות, המחקרים והניתוחים הנדרשים לשם הגשת ההצעה וכמי שקיבלו ייעוץ מקצועי לגבי כל דבר ועניין הקשור בקיום התחייבויותיהם על פי מסמכי המכרז והסכם השכירות ו/או הכרוך בהם, במישרין או בעקיפין, וכל ייעוץ אחר המתאים ו/או הנדרש לצורך השתתפות במכרז. המציע לא ייחשב כמי שהסתמך באופן כלשהו על המידע אשר נכלל במסמכי המכרז.

### עריכת ההצעה והגשתה

24. לא תישמע כל טענה של המציע והמציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו כל עוד מוגדרת זו כתקפה על פי מסמכי המכרז. חזר המציע מהצעתו מכל סיבה שהיא – יעמדו למזמינה כל הסעדים על פי מסמכי המכרז ועל פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל – חילוט ערבות המכרז.
25. בהגשת הצעתו למכרז ייחשב כל מציע כמאשר כי הצעתו אושרה כדין על ידי האורגנים המוסמכים מטעמו, וכי אין בהגשת ההצעה ובקיום התחייבויותיו על פיה (ככל שהצעתו תבחר כהצעה הזוכה) כדי לגרום לסתירה או להפרה של מסמכי התאגדות, של הסכם בעלי מניות או של כל מסמך או התחייבות אחרים אשר המציע צד להם או של הוראות כל דין.
26. הצעת המציע תכלול את כל מסמכי המכרז, ואת פרטי ההצעה. המציע לא יוסיף כיתוב כלשהו על גבי מסמכי המכרז עצמם (למעט חתימות ואימותן במקומות המיועדים לכך), וכל התייחסות שלו תובא אך ורק במסגרת פרטי ההצעה. מקום בו נדרש פירוט בצורה מסוימת (בטבלה או באופן אחר) - יינתן הפירוט בהתאם לנדרש.
27. כל אחד מהעמודים בפרטי ההצעה יהיה ממוספר (בסדר רף), ועל כל אחד מהם יצוין מספרו וסה"כ העמודים (עמוד X מתוך XXX עמודים). בכל עמוד מפרטי ההצעה (למעלה משמאל)

- יופיעו שם המציע וחתירתו (במתכונת זהה לקיים במסמכי המכרז). בראש פרטי ההצעה יובא תוכן עניינים.
28. כל חלק בפרטי ההצעה יהיה מסומן באופן זהה לסימונו של הסעיף במסמכי המכרז שביחס אליו הוא ניתן, ויכלול ציון מלא ומפורט של הנספח הרלבנטי למסמכי המכרז, החלק הרלבנטי באותו נספח, והסעיף הספציפי שביחס אליו הוא ניתן.
29. המציע אינו רשאי לשנות את מסמכי המכרז, להוסיף עליהם או למחוק מהם, להסתייג או לשנות מן האמור במסמכי המכרז או להתנות עליהם, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי ובין בכל דרך אחרת שהיא.
30. כל שינוי או תוספת במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם בין ע"י תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת לא יובאו בחשבון בעת הדיון בהצעה (ואם ההצעה תזכה - בהתקשרות בין הצדדים) כאילו לא נכתבו ואף עלולים לגרום לפסילתה של ההצעה עפ"י שיקול דעת החברה.
31. לא יהיה בתוכן ההצעה דבר שאינו מתיישב עם הוראות כל דין.
32. ההצעות תוגשנה בשפה העברית בלבד. המציע יגיש את הצעתו על כל צרופותיה ונספחיה. ההצעה תוגש לאחר שהושלמה כראוי וכשהיא נושאת את החותמת הרשמית של המציע וחתירתו של המציע (באמצעות מורשי החתימה מטעמו) בכל עמוד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בהזמנה להציע הצעות זו, בהסכם השכירות, בנספחים ובכל יתר מסמכי המכרז. חתימת המציע תהיה מאומתת בידי עו"ד במקומות המיועדים לכך.
33. ההצעה תוגש במעטפה סגורה ואטומה עליה ירשם "**מכרז פומבי מס' 2/2019 - הקמה, ניהול והפעלת מתחם למסחר ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים**" בלבד. על המעטפה לא יופיע כל סימן מזהה של המציע.
34. המעטפה תופקד בתיבה המיועדת לכך ברחוב ככר בתי מחסה 1, בית רוטשילד קומה 2 לשכת מנכ"ל בעיר העתיקה, ירושלים, **לא יאוחר מיום 25.4.2019 בשעה 14:00** (להלן: "**המועד האחרון להגשת ההצעות**"). אין לשלוח את ההצעות בדואר. לא תתקבל הצעה שהופקדה בתיבת המכרזים לאחר המועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות.
35. החברה רשאית, בכל עת המוקדמת למועד לפני פתיחת ההצעות ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות.
36. ההצעה תהיה תקפה למשך תקופה של 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות. לפי בקשת החברה, בכתב, יאריך המציע את תוקף הצעתו, עד לקבלת החלטה סופית על זכייה במכרז זה. לא האריך המציע את הצעתו בתוך 7 (שבעה) ימי עסקים מהמועד שהתבקש לעשות כן, תפסל הצעתו והוא לא ישתתף בהמשך המכרז, בלי שתוקנה לו זכות או תהיה לו טענה כלשהי כלפי החברה.
37. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר, כי המציע מחויב לקיים את כל התחייבויותיו במהלך תקופת השכירות בהתאם להצעתו במכרז, גם ככל שהם מחמירים ביחס להוראות הסכם

השכירות, כך שבמידה והצעתו של המציע או מסמך אחר שהוכן על ידו ואושר על ידי המזמינה כולל הוראה מחמירה, לפי קביעת המזמינה, מהוראות אחרות של ההסכם למתן שירותים, יהיה המציע מחויב להוראה המחמירה, אלא אם תקבע המזמינה אחרת.

38. כל מציע אשר הגיש הצעה לפי הזמנה זו ייחשב כמי שויתר מראש על כל טענה בקשר לתנאי המכרז ועל הזכות לבקש מבתי המשפט להוציא צו ביניים (לרבות צווי מניעה) בכל הליך משפטי בקשר עם מכרז זה נגד המזמינה או מי מטעמה ו/או נגד המציע הזוכה, ויהיה מנוע מלבקש צו ביניים בהליך כאמור.

### **מסמכי המכרז**

39. מסמכי המכרז הינם רכוש המזמינה, ונמסרים בהשאלה ובנאמנות לצרכי הגשת ההצעה בלבד ולא לכל מטרה אחרת. על המציע להחזירם למזמינה - לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות, בין אם תוגש הצעה ובין אם לאו. המציע אינו רשאי להעתיק את מסמכי ההזמנה (כולם או חלקם) ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת מלבד הגשת הצעתו זו.

40. אין לראות בנתונים הכלולים במסמכי המכרז משום מצג, הצהרה ו/או התחייבות כלשהי מטעם המזמינה ו/או מי מטעמה, ואין המזמינה ו/או מי מטעמה מתחייבים לנכונות ו/או לשלמות האמור בהם.

41. על המזמינה ו/או ועדת המכרזים ו/או כל היועצים ששימשו אותם לא תחול אחריות מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לטעות ו/או אי דיוק ו/או השמטה שחלו במסמכי המכרז ו/או בכל הקשור למסמכי המכרז ו/או בכל הנוגע למידע שנמסר ו/או יימסר ו/או שהיה נגיש למציעים בכתב ו/או בעל פה במסגרת הליך המכרז.

### **תנאים כלליים**

42. לכל המונחים בכתב הזמנה זה (ובכל נספחיו) תהא המשמעות המפורטת לצדם בנספח ההגדרות (נספח ב') המהווה חלק ממסמכי המכרז.

43. בכל מקרה של סתירה, לרבות, בין היתר, סתירה בין הוראות אותו המסמך או סתירה בין האמור בכתב ההזמנה לאמור בנספחיו, תגבר תמיד הפרשנות העדיפה בעיני המזמינה. כל סתירה כאמור תובא מיד לידיעת המזמינה.

44. מובהר בזאת, כי כל מועד, לוח זמנים, תקופה או פרק זמן המופיעים בכתב הזמנה זה על נספחיו ניתנים לשינוי על פי החלטת המזמינה על פי שיקול דעתה הבלעדי ואין בהתייחסות למועד, לוח זמנים, תקופה או פרק זמן במסגרת הזמנה זו ו/או איזה מנספחיה כדי לגרוע מסמכות המזמינה לשנותם על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

45. החברה אינה מתחייבת לקבל כל הצעה שהיא, היא רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות והיא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לבטל את המכרז בכל עת ו/או להקפיאו.
46. אין לראות בהזמנה זו להציע הצעות או בהגשת ההצעה משום התחייבות מצד החברה להתקשר עם המציע בכל דרך שהיא. רק הוצאת הזמנה בכתב לאחר זכיית המציע היא זו שתחייב את החברה בהתאם לאמור בה.
47. החברה תהיה רשאית לנהל במסגרת המכרז משא ומתן עם המציעים שהצעותיהם תמצאנה מתאימות, כולם או חלקם, בהתאם לשיקול דעתה ובכל דרך שתמצא לנכון, לרבות בדרך של התמחרות הכוללת סבב אחד או מספר רב יותר של סבבים, ובכלל זה במסגרת משא ומתן מצומצם (Shortlist), הצעות מתוקנות/משופרות (Re-Bid) או הצעות משופרות (Best and Final), הכל כפי שיוחלט על ידי ועדת המכרזים ו/או על ידי צוות המשא ומתן מטעמה, כאמור להלן, ובכפוף להוראות כל דין.
48. לא יהיה בניהול משא ומתן לקבלת הצעות משופרות כדי לגרוע מתוקפה של הצעת מחיר שהוגשה לפני ניהול משא ומתן כאמור.
49. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, בסיומו של כל סבב התמחרות, להודיע למי מבין המציעים השונים כי היה והוא לא ישווה בתוך פרק זמן סביר שיקבע על ידה את הצעתו להצעות אחרות אשר נתקבלו בידי החברה, אזי הוא לא יורשה ליטול חלק בכל סבב התמחרות נוסף, אם וככל שייערך.
50. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לקבוע תנאים למעבר מסבב התמחרות אחד למשנהו. מבלי לגרוע מכלליות האמור ומבלי למצות, תוכל החברה לקבוע, כי רק מספר מסוים של מציעים שהצעותיהם תהינה הטובות ביותר יעלה לסבב הבא; הצעות שאינן עונות על דרישות כלשהן, לא תעלנה לשלב הבא; וכיוצ"ב. קביעת תנאי מעבר כאמור תיעשה מראש, באופן שוויוני, ותימסר לכל מי שבאותו שלב יהיה זכאי להגיש הצעה, למעט אם תקבע ועדת המכרזים, כי מסירת תנאי המעבר עלולה לפגוע באפשרותה של החברה לקבל את ההצעה הטובה ביותר.
51. המזמינה רשאית לבחור שני מציעים (או יותר), אשר הצעותיהם נמצאו כמתאימות ביותר, ולנהל משא ומתן עם מציעים אלו בלבד.
52. החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להביא בפני המציעים פרטים בדבר ההצעות השונות אשר הובאו בפניה, כולן או חלקן, והכל בכפוף להוראות כל דין.
53. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, בכל שלב של הליכי המכרז, לבטל תנאים (למעט תנאי סף) שנכללו במסמכי המכרז, אם תסבור, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט וללא חובת הנמקה, שהדבר עשוי לסייע בניהול יעיל של המכרז ו/או בבחירה של הצעה שתעניק לה את מירב היתרונות. ביטול תנאים כאמור ייעשה באופן שיחול על כל מי שבאותו שלב יהיה זכאי להגיש הצעה, והודעה על כך תימסר לכל אותם גורמים.

54. החברה שומרת לעצמה את הזכות להכין אומדן מוקדם של שווי ההתקשרות נשוא מכרז זה. החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לא לקבל (ולא לאפשר את המשך ההשתתפות במכרז) הצעת מחיר אשר תחרוג מהאומדן האמור בשיעור ניכר, כלפי מעלה או כלפי מטה, אם הסטייה אינה סבירה לדעתה, וכן - לבטל את המכרז כולו היה והצעות המחיר אשר נתקבלו במסגרתו (או מרביתן) תחרוגנה בשיעור ניכר, כלפי מעלה או כלפי מטה, מן האומדן כאמור.
55. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית לפסול כל הצעה שהינה בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהות ההצעה ותנאיה או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שעל פי דעת הועדה עלול למנוע מהמציע את היכולת למימוש ההצעה באופן מושלם.
56. מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי היה ויתברר כי הוגשה במכרז הצעה יחידה, או שנותרה הצעה יחידה לדיון לפני ועדת המכרזים, ועדת המכרזים תהא רשאית להחליט על בחירת ההצעה או על ביטול המכרז. יודגש כי ההחלטה על ביטול המכרז תהא אפשרית אפילו אם ההצעה היחידה אינה במחיר המרע עם החברה לעומת אומדן שווי ההתקשרות ומבלי שניתנה למגיש ההצעה האפשרות להגיש הצעת מחיר בתנאים המיטיבים עם החברה הכל אם ועדת המכרזים תסבור כי ביטול המכרז ועריכת מכרז חדש תחתיו או קיום משא ומתן בהתאם להוראות כל דין, יאפשרו תחרות בין מספר מציעים על נשוא המכרז ו/או יעניקו את מירב היתרונות לחברה.
57. מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי היה ויתברר כי הוגשו במכרז 2 הצעות בלבד או פחות, או שנותרו 2 הצעות או פחות לדיון לפני ועדת המכרזים, ועדת המכרזים תהא רשאית להורות על ביטול המכרז. יודגש כי ההחלטה על ביטול המכרז תהא אפשרית אפילו אם ההצעות שנתקבלו לעניין זה אינן במחיר המרע עם המזמין לעומת אומדן שווי ההתקשרות ומבלי שניתנה למגיש ההצעה האפשרות להגיש הצעות מחיר בתנאים המיטיבים עם המזמין, והכל אם ועדת המכרזים תסבור כי ביטול המכרז ועריכת מכרז חדש תחתיו או קיום משא ומתן בהתאם להוראות כל דין, יאפשרו תחרות בין מספר מציעים בכח ו/או יעניקו את מירב היתרונות לחברה.
58. לא קיים המציע את כל התנאים להשתתפות במכרז המפורטים במכרז זה ו/או הגיש הצעה חסרה ו/או הצעה שאינה תואמת את הוראות מסמכי המכרז, במלואן או בחלקן, רשאית ועדת המכרזים מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט לפסול את ההצעה או לחלופין לבקש כי המציע ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים ו/או הפרטים ו/או העניינים שבהצעתו. החלטת ועדת המכרזים וטעמיה ירשמו בפרוטוקול.
59. ועדת המכרזים רשאית להחליט, כי אי התאמה לתנאי ההזמנה הייתה בגדר טעות סופר או טעות חשבונאית בהצעה, ולתקנה; תיקון כאמור יעשה במהלך בדיקת ההצעות בידי ועדת המכרזים וירשם בפרוטוקול.

60. בגין שינוי כמפורט להלן, או שינוי דומה למקרים המפורטים להלן, שהתרחש לאחר מועד הגשת ההצעות, ואשר לא אושר מראש ובכתב על ידי המזמינה תהא המזמינה רשאית לפסול מציע, או להתנות את המשך השתתפותו בתנאים או הנחיות שתקבע המזמינה:
- 60.1 שינוי הגורם לאי עמידת המציע במי מתנאי הסף הקבועים במסמכי המכרז.
- 60.2 ככל שננקטו בנוגע למציע הליכי פירוק, או כינוס נכסים או הקפאת הליכים או הסדר נושים על-ידי צדדים שלישיים או על ידי הגוף עצמו, ולרבות במקרה בו מונה לו מפרק זמני, כונס נכסים זמני או בעל תפקיד זמני אחר, או כל הליך בעל אופי דומה.
- 60.3 הרשעה של המציע ו/או מי מבעליו בעבירה פלילית, או במקרה בו מתנהלים נגד המציע ו/או מי מבעליו הליכים פליליים או חקירות בקשר עם עבירה פלילית שביצע לכאורה.
- 60.4 התרחשות של אירוע יוצא דופן אשר יש בו, לפי שיקול דעתה של המזמינה, השלכה שלילית מהותית על יכולתו של המציע לבצע את השירותים.
- 60.5 הגשת מידע שקרי או מטעה למזמינה.
61. המציע ישא באחריות לכל נזק שייגרם לחברה - אם ייגרם - כתוצאה מהכללת פרט שאינו נכון ו/או אינו מדויק ו/או מטעה בהצעתו.
62. הגשת הצעה למכרז מהווה הצהרה והתחייבות מצד המציע לפיה הוא בעל כל האמצעים, הידע, הניסיון והמקצועיות הדרושים לצורך קיום מלוא מחויבויותיו על פי מסמכי המכרז, באיכות ובטיב מעולים.
63. הצעת המחיר, יחד עם נוסח הזמנה זו על נספחיה, מהווה "הצעה בלתי חוזרת" מאת המציע אל החברה, המחייבת את המציע וניתנת לקיבול על-ידי החברה בכל עת, ובכפוף להוראות מכרז זה.
64. הזמנה זו הינה בלתי נפרדת מכלל מסמכי המכרז ואין בה כדי לגרוע מהתנאים המפורטים במסמכי המכרז, אלא להוסיף עליהם.
65. בהגשת ההצעה יראו את המציע כמי שהסכים מראש לכל תנאי ושלבי המכרז, לרבות הליך בחירת ההצעה הזוכה. מציע לא יעלה כל טענה כנגד קיומם של מגעים בין המזמינה למי מהמציעים אשר מתחייבים משלבי ההליך, כמפורט לעיל, ו/או כנגד תוכנם.
66. כתנאי להשתתפותו של המציע במכרז מחויב המציע לשמור בסודיות מוחלטת כל מידע, בכתב או בעל פה, הנוגע במישרין או בעקיפין לנשוא המכרז, אשר אליו נחשפו המציע עקב ובמסגרת השתתפותו במכרז ובעקבות חשיפתו למידע הכלול במסמכי המכרז, זולת מידע שהינו ברשות הציבור. מבלי לגרוע מהחברה האמור לעיל, לא יקיים המציע כל קשר, ישיר או עקיף, עם גורמי תקשורת מכל סוג שהוא, ולרבות מדיה כתובה, אלקטרונית, טלוויזיונית, רדיופונית ו/או אחרת בכל עניין הנוגע למכרז, אלא באישור המזמינה. האמור לעיל חל גם בנוגע לבעלי המציע, ספקי-

המשנה של המציע, יועציו ו/או מי מטעמו. המציע יהיה האחראי הבלעדי להבטיח כי בעליו, ספקי המשנה, יועציו ומי מטעמו יצייתו לאמור בסעיף זה.

67. הובא עניין הנוגע, קשור ו/או נובע ממכרז זה בפני ערכאה שיפוטית ופסקה אותה ערכאה כי הוראה מהוראות מסמכי המכרז אינה עומדת בדרישות הדין ולפיכך היא פסולה או הוראה מהוראות המכרז פסולה מכל טעם אחר, תיראה אותה הוראה כאילו שונתה ונכתבה באופן הרחב ביותר התקף לפי הדין ובנוסף לכך, לא יפגע השינוי האמור ביתר הוראות המכרז אשר יוותרו בתוקף ויוסיפו לחול בין הצדדים, אלא אם ועדת המכרזים של החברה תחליט לפי שיקול דעתה הבלעדי כי יש בשינוי כאמור כדי להביא לביטול המכרז.

68. לבית המשפט המוסמך עניינית אשר מקום מושבו בעיר ירושלים, תהא הסמכות המקומית הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הנוגע למכרז זה או הנובע ממנו, לאף בית משפט אחר לא תהיה סמכות לכך, והמציעים מוותרים מראש על זכותם לפנות לכל בית משפט אחר אשר מקום מושבו איננו בעיר ירושלים.

#### הודעה למציע שהצעתו זכתה והשלמת ההתקשרות

69. החברה תודיע בכתב לזוכה במכרז על זכייתו.

70. המציע יקבל בחזרה את הערבות הבנקאית אשר הופקדה על ידו (נספח ג'), במקרים הבאים:

70.1 אם לא נבחר כזוכה במכרז או אם נדחו כל ההצעות, לאחר מתן הודעתה של החברה למציעים בעניין זה.

70.2 אם נבחר כזוכה במכרז, והמיר את הערבות שהגיש בערבות ביצוע בגובה 3 חודשי שכירות בתוקף לשנה על פי הנוסח המצ"ב כנספח י"ג למכרז, וזאת, לאחר כניסת הסכם ההתקשרות לתוקף ובהתאם מסירת כל המסמכים הנדרשים מכח ההסכם.

מובהר, כי אין המציע זכאי לקבל בגין מתן הערבות או החזרתה כאמור, כל תוספת, פיצוי, שיפוי, ריבית או הפרשי הצמדה כלשהם.

#### התקשרות עם המציע השני במדרג ההצעות

71. מבלי לגרוע מזכויותיה על פי הוראות כל דין, המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפנות בכל עת למציע השני במדרג ההצעות על מנת שיתקשר עמה בהתאם לתנאי המכרז וזאת גם לאחר שהוכרז על זוכה אחר במכרז, כל אימת שהזוכה הראשון אינו עומד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז.

72. למציע שידורג שני תהא שהות של 10 ימים להודיע למזמין על קבלת פנייתו כאמור לעיל, ולהעמדת ערבות המכרז מחדש. לא עשה כן המציע שידורג שני או שהשיב בשלילה, תהא רשאית המזמינה על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט וככל שתחפוץ בכך, לחזור ולפנות למציע שידורג שלישי וכך הלאה.

### פרסום פרטי ההצעה

73. מציע שיבקש לעיין בפרוטוקולים של ועדת המכרזים או במסמך אחר, יהיה רשאי לפנות לחברה בכתב בתוך 30 יום ממועד קביעת ההצעה הזוכה ולבקש לעיין בהחלטה הסופית של ועדת המכרזים, בנימוקי הועדה ובהצעת הזוכה במכרז, למעט בחלקים של ההחלטה או ההצעה אשר העיון בהם עלול לדעת ועדת המכרזים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי של החברה או של המציע שהצעתו נבחרה. לבקשה לעיון כאמור יצורף שיק בנקאי לפקודת החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ בסך 500 ש"ח, לכיסוי הוצאות החברה בקשר עם מתן זכות העיון כאמור.
74. החברה עשויה להתחיל ביישום ההתקשרות נשוא המכרז מיד בסמוך לחתימת הסכם השכירות ועל כן לא תשמע טענה, כי לא ניתנה למשתתף שהצעתו לא נבחרה שהות מספקת לעיין במסמכים בהם ביקש לעיין בקשר עם המכרז.
75. בכפוף לאמור להלן, הצעת המציע תיחשב ככזו שאין בה כל סוד מסחרי או סוד מקצועי והמציע ער לכך כי אם יקבע כזוכה עשויה הצעתו לעמוד לעיונם של כל המשתתפים במכרז.
76. רצה המציע למנוע עיון בחלקים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי או סוד מקצועי, יציין בדף נפרד את החלקים כאמור תוך מתן נימוקים לטענתו זו. כל חלק שצוין על ידי מציע מסוים כסוד מסחרי או מקצועי ייראה ככזה גם בהצעותיהם של מציעים אחרים, אם וככל שאותו מציע יבקש לעיין בהצעותיהם.
77. ההחלטה הסופית בדבר מניעת העיון בחלקים מהצעת הזוכה לגביהם נטען כי הם כוללים סוד מסחרי או מקצועי נתונה בכל מקרה לשיקול דעתה של ועדת המכרזים והחלטתה תהיה סופית ומחייבת את המציע ואת יתר המשתתפים במכרז, לכל דבר ועניין.

### עדכונים שוטפים ושאלות לגבי המכרז

78. עדכונים שוטפים בדבר המכרז עשויים להתפרסם מעת לעת באתר המכרזים של החברה, בכתובת [www.rova-yehudi.org.il](http://www.rova-yehudi.org.il), ובאחריות המציעים לעקוב אחר פרסומים אלו ולהתעדכן בהם. מציעים לא ישמעו בכל טענה כי לא קיבלו הודעה בדבר עדכון מסמכי המכרז, או כל הודעה אחרת אשר נפרסמה, לרבות מתן הבהרות ומענה על שאלות, ויהיו מנועים להעלות כל תביעה או דרישה בעניין זה.

שאלות ובירורים לגבי המכרז ניתן להעביר באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת [shirane@jqc.org.il](mailto:shirane@jqc.org.il), עבור "מכרז פומבי 2/2019 הקמה, ניהול והפעלת מתחם למסחר ברובע היהודי בעיר העתיקה (רחוב הקרדו)", וזאת עד ליום 17.4.2019 בשעה 12:00 ולוודא קבלתו בטלפון: 02-6265919 אצל גבי שירן אליהו.





79. החברה אינה מתחייבת לענות על שאלות שיופנו אליה והיא רשאית לענות על חלק מהשאלות או לענות באופן חלקי על שאלות ספציפיות. התשובות לשאלות יפורסמו באתר האינטרנט של החברה בכתובת [www. Rova-yehudi.org.il](http://www.Rova-yehudi.org.il). פרסום התשובות על-ידי החברה באתר האינטרנט של החברה בהתאם לאמור לעיל ייחשב כמסירה למשתתף והמציעים יהיו מנועים מלהעלות כל טענה או דרישה כי לא קיבלו תשובות לשאלות, וכי אחרים קיבלו תשובות.
80. החברה תהיה רשאית לשנות את נוסח המכרז לרבות נספחיו בהתחשב בשאלות שיתקבלו על ידה, ואזי הנוסח החדש הוא הנוסח המחייב. אין באמור לעיל בכדי לחייב את החברה להסכים להסתייגויות כלשהן אשר נכללו בשאלות המציעים ו/או להסכים לביצוע שינוי זה או אחר.

**נספח א' נספח א'**

**נוסח מודעה לעיתונות**

**מכרז פומבי מס' 2/2019 הקמה, ניהול והפעלת מתחם למסחר ברחוב הקרדו  
ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים**

1. החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים העתיקה בע"מ (להלן גם: "החברה" או "המזמינה") מזמינה בזאת להציע הצעות להתקשרות בנוגע להשכרת מתחם לצרכי מסחר בלבד ואו מתן שרותי הסעדה כשר, הכולל מטבח קצה, בשטח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים ברחוב הקרדו, הכל כמפורט במסמכי ההזמנה.
2. שטח המושכר בו יפעל בית העסק הינו כמפורט בתשריט (נספח ט' למסמכי המכרז), וכמפורט ביתר מסמכי המכרז. השטח יימסר לחזקתו של הזוכה במצבו AS IS ועל הזוכה יהיה לבצע בו עבודות והתאמה כמפורט במסמכי המכרז ובנספחיו.
3. עם השלמת המעטפת, המושכר יימסר לחזקתו של הזוכה במכרז זה והלה יפעיל בשטח המושכר (לאחר השלמת כל עבודות השוכר כמשמעותן בכתב ההזמנה וקבלת כל האישורים הדרושים לצורך הפעלת המושכר, והכל כמפורט בכתב ההזמנה)
4. תקופת הניהול והשכירות הינה ל- 3 שנים ממועד מסירת החזקה במושכר, עם אופציה הנתונה בידי המזמינה להארכת השכירות לשתי תקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, והכל כמפורט בהסכם ההתקשרות.
5. על כל מציע לעמוד לפחות בדרישות הבאות, שהנן **תנאי הסף** להשתתפותו במכרז:
  - (א) בידי המציע כל אישור הנדרש על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
  - (ב) המציע צרף להצעתו ערבות מכרז כנדרש במסמכי המכרז (נספח ג').
  - (ג) הצעה לשירותי הסעדה, המחזור הכספי השנתי של המציע, לרבות של זכייניו, מניהול ומהפעלת מסעדות ו/או בתי קפה בכל אחת מהשנתיים האחרונות (2017 ו-2018) היה בהיקף של 2,500,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) לשנה.
  - (ד) המציע אינו מצוי בהליכי חדלות פירעון, פירוק, כינוס נכסים או הסדר נושים.
6. המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז, לרבות פרטי ותנאי ההתקשרות וכל מידע רלוונטי אחר. להסרת ספק, התנאים המפורטים במודעה זו הנם תמצית תנאי הסף לצורך השתתפות במכרז. אי עמידת המציע בתנאי הסף עלולה להביא לפסילת הצעתו.
7. סיור מציעים יתקיים ביום 15.4.2019 יום ראשון בשעה 11:00 ויצא ממשרדי החברה ברחוב כיכר בתי מחסה, בית רוטשילד קומה 1, הרובע היהודי העיר העתיקה, ירושלים.
8. מועד אחרון להגשת הצעות הינו עד ליום חמישי 25.4.2019 בשעה 14:00. על המציעים להפקיד את המעטפה בתיבה המיועדת לכך במשרדי החברה כמפורט בסעיף 7 לעיל. אין לשלוח את ההצעות בדואר. לא תתקבל הצעה שהופקדה בתיבת המכרזים לאחר המועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות.
9. יתר תנאי המכרז והליך בחירת ההצעה הזוכה מפורטים במסמכי המכרז המלאים, המתפרסמים באתר החברה בכתובת: [www.rova-yehudi.org.il](http://www.rova-yehudi.org.il) בו עשויים להתפרסם מעת לעת עדכונים שוטפים אודות המכרז



10. לבירורים נוספים ולרכישת מסמכי המכרז בעלות של 250 ₪ ניתן לפנות אל מחלקת פרויקטים בטלפון 02-6265919 או במייל [shirane@jqc.org.il](mailto:shirane@jqc.org.il).

11. מודעה זו הנה בלתי נפרדת מכלל מסמכי המכרז ואין בה כדי לגרוע מהתנאים המפורטים במסמכי המכרז, אלא להוסיף עליהם. במקרה של סתירה בין האמור בשאר מסמכי המכרז לבין האמור במודעה זו, יגברו מסמכי המכרז.

12. מודעה זו מנוסחת בלשון זכר לצורך נוחיות בלבד, והיא מתייחסת לכל אחד ואחת.

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ

**נספח ב'**

**הגדרות**

למונחים הבאים תהא בכל מסמכי המכרז המשמעות המופיעה לצדם, אלא אם אין הדבר מתיישב עם הקשר הדברים או שנאמר אחרת במפורש.

החברה	-	החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים העתיקה בע"מ
ועדת המכרזים	-	ועדת המכרזים של החברה
מסמכי המכרז	-	כל מסמכי מכרז זה (ההזמנה להציע הצעות וכל נספחיה), כפי שהוכנו על ידי החברה, לרבות תשובות לשאלות הבהרה שניתנו על ידי החברה (אם וככל שניתנו).
פרטי ההצעה	-	התייחסותו המפורטת של המציע לכל סעיף במסמכי המכרז הטעון השלמה או התייחסות. כל הנספחים, התשריטים, התרשימים, המפרטים, האישורים, ההצהרות וכיוצ"ב אותם יצרף המציע במסגרת המכרז יהוו חלק מפרטי ההצעה.
ההצעה או הצעת המציע	-	מסמכי המכרז יחד עם פרטי ההצעה.
מציע	-	מגיש הצעה בהתאם למסמכי המכרז.
המציע הזוכה	-	המציע שהצעתו תוכרז ע"י ועדת המכרזים כהצעה זוכה במכרז.
ערבות מכרז	-	ערבות בנקאית אוטונומית תקפה לשלושה חודשים בסך 15000 ₪ (כולל מע"מ) בנוסח הקבוע במסמכי המכרז בתוקף ל- 3 חודשים.
ערבות ביצוע	-	ערבות בנקאית אוטונומית בסך 3 חודשי שכירות בתוקף לפחות 60 יום מתום ההתקשרות על פי הסכם זה (כולל מע"מ) בנוסח הקבוע במסמכי המכרז.
הסכם השכירות	-	הסכם שכירות המצורף כנספח ו' לכתב ההזמנה.
דין	-	כל החוקים, התקנות, הצווים, הכללים, פסקי הדין וההלכות המשפטיות, הפקודות, תקנים מחייבים, חוקי עזר, צווים מנהליים, והוראות מחייבות של רשות מוסמכת, והכל בין אם נזכרים במפורש בהסכם זה ובין אם לאו, וכן כל תקינה מקומית אחרת לה מחויב הספק, והכל כפי שיתוקנו או ישונו מעת לעת.
המדד הבסיסי	-	המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות.
המדד החדש	-	המדד הידוע במועד בו אמור להתבצע כל תשלום או חישוב על פי הסכם זה, אך לא פחות מהמדד הבסיסי.
המושכר	-	שטח המיועד להפעלת המושכר והכל כמפורט וכמסומן בתשריט.

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

<p>עסק מסחרי בלבד ואו והפעלת שרותי הסעדה במטבח קצה.</p>	-	<p><b>מטרת השכירות</b></p>
<p>העבודות הבאות, שתבוצענה על חשבונו ועל אחריותו השוכר לאחר מסירת החזקה במושכר, והכל בהתאם להנחיות החברה ועל פי דרישות ותקני הבינוי והבטיחות המחייבים.</p> <p>א. עבודות בינוי ומערכות כולל בין היתר חשמל, נגרות, תברואה, ריצוף, ניקוז, עבודות טיח, מיזוג אוויר, אלומיניום, מחיצות, שילוט, גמרים, נגישות וכו'.</p> <p>ב. כל העבודות הנדרשות על פי הנחיות ודרישות כל רשות מוסמכת הצריכה לעניין לשם ניהול והפעלת בית קפה, לרבות משרד הבריאות ומשרד העבודה.</p>	-	<p><b>עבודות השוכר</b></p>
<p>מתחם אירועים כשר ואיכותי, הכולל מטבח קצה להכנות ולא לבישול, אותו יקים, יתפעל השוכר במושכר במשך תקופת השכירות, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והמסמכים המשלימים, אשר יציע מגוון מוצרים .</p>	-	<p><b>אירועים והסעדה</b></p>
<p>פירושו מדד המחירים לצרכן, כולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יפורסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישוב ועריכתו או אם יפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה הני"ל, תחושב עליית המדד בהתחשב בשינויים הני"ל.</p>	-	<p><b>מדד</b></p>
<p>פירושו כל תמורה, תקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא, בין אם בכסף ובין אם בשווה כסף (במקרה כאמור השווי לצורך חישוב הפדיון יקבע על פי שווי שוק והנחת דעתה של החברה), למעט מס ערך מוסף, המתקבלים בקשר עם בית הקפה ו/או הנובעים מכל המכירות במושכר ו/או מהעסקים המתנהלים במושכר לרבות תקבולים הנובעים ממתן שירותים או טובין מכל מין וסוג שהוא הניתנים ע"י השוכר, בין אם שירותים או טובין אלה ניתנים בשטח המושכר או נמסרים או ניתנים בדרך של הפניית הלקוחות מהמושכר לקבלת השירות או הטובין במקום אחר.</p> <p>למרות האמור לעיל, לא ייכלל בפדיון תשלומים שישלמו בעלי זיכיונות לשוכר בגין זיכיונם. כמו כן, לא ייכלל בפדיון תקבול בגין החזר סחורה לספקים.</p> <p>מבלי לפגוע בכלליות ההגדרה דלעיל תכלול הגדרת "פדיון" גם:</p> <p>תקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא המתקבלים ע"י בעלי זיכיונות אשר יקבלו רשות מהשוכר למכירה או למתן שירותים במושכר (בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהמשכירה).</p> <p>תקבולים והכנסות המתקבלים ע"י השוכר ו/או ע"י בעלי זיכיונות כנ"ל ממכירה באשראי ו/או באמצעות כרטיסי אשראי, שיקים עתידיים, המחאות מתנה ושי (על פי ערכם הנקוב), מכונות המופעלות באמצעות מטבעות וכיוצא בזה (אם וככל שהותר לשוכר להפעילן במושכר). למען</p>	-	<p><b>פדיון</b></p>

<p>הסר ספק, תקבולים אלו יחשבו כמתקבלים במועד ביצוע המכירה ולא במועד קבלת התשלום בפועל על ידי השוכר.</p>		
<p>שטח המושכר - חנות מס' 1617 בקרדו גוש חלקה 29/21/05 (בשטח נטו של 397.20 מ"ר) בהתאם ובכפוף לתשריט המצ"ב.קרי, שטח המושכר ברוטו כשהוא כולל את שטח כל ריצפת המושכר, בצרוף כל עובי הקירות הפנימיים והחיצוניים של המושכר (גם שהם גובלים עם שטחי ציבור ומבואות) ומחצית עוביים של קירות המושכר הגובלים עם עסקים אחרים וכמצוין בתשריט, בצרוף תוספת בשיעור של 15% משטח המושכר בגין השתתפות השוכר בשטחים הציבוריים כפי שייקבעו על ידי המזמינה. בתוך המבנה קיים מזגן אשר הנו רכוש החברה</p>	-	<b>שטח המושכר</b>
<p>שטחים הצמודים למושכר ושאינם מיועדים על ידי המזמינה לשימוש בלעדי של השוכרים או של צד שלישי כלשהו (לרבות שוכר אחר), לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כבישים, שטחי פריקה וטעינה, מדרכות, חניות, גינות, גגות, מעברים, חדרי מדרגות, חדרי חשמל וטרנספורמציה.</p>	-	<b>שטחים ציבוריים</b>
<p>זכויות השימוש, פטנטים, סימני מסחר, סודות מסחריים, זכויות מבצעים, זכויות משדרים, מוניטין, שמות מסחר, נוסחאות, סמלים מסחריים, תוכניות, זכויות יוצרים, זכויות מוסריות, זיכיונות, היתרים, המצאות, מידע סודי, ידע מקצועי, מידע של מחקר ופיתוח, שיטות ייצור, מפרטים, שרטוטים, ספרי הוראות, חומרה, תוכנה וכל זכות דומה, הכול בין אם זכויות אלה רשומות ובין אם לאו.</p>	-	<b>קניין רוחני</b>



נספח ג'

נוסח ערבות בנקאית

ערבות מכרז

לכבוד  
החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים העתיקה בע"מ

הנדון: ערבות מס'

לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו  
ערבים בזה כלפיכם בערבות מלאה ומוחלטת לסיילוק כל סכום שהוא המגיע או שיגיע לכם מאת  
המבקש, עד לסכום של 15,000 (חמישה עשר אלף) ש"ח, וזאת בקשר להשתתפות במכרז פומבי  
2/2019 - הקמה, ניהול והפעלת מתחם למסחר בשטח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים ברחוב  
הקרדו.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, בכל מקרה, כל סכום בגבול סכום הערבות תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך  
קבלת דרישתכם הראשונה בכתב בסניפנו, ומבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם או לדרוש  
תחילה את תשלומי מהמבקש.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות בכתב לסניפנו ב - \_\_\_\_\_ לא יאוחר מאשר  
התאריך הנ"ל. דרישה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

\_\_\_\_\_ חתימות וחתימת הבנק

\_\_\_\_\_ שמות החותמים

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחתימת

\_\_\_\_\_ שם המציע

**נספח ד'**

**הצעת מחיר**

1. מובהר, כי החברה הינה עוסק מורשה ועל כן מע"מ יתווסף לכל סכום לעיל.
2. בכל מקרה, הצעת המחיר אותה הגיש המציע שזכה, תחייב אותו לכל דבר ועניין במשך כל תקופת השכירות.
3. דמי שכירות קבועים בסך של \_\_\_\_\_ + מע"מ (דמי השכירות לא יפחתו מסך של 15.000 ₪ + מע"מ) במילים: \_\_\_\_\_.
4. דמי השכירות קבועים כאחוז מהפדיון – 8% (במילים: 8 אחוז ממאה) מהפדיון.
5. המציע יהיה חייב בתשלום דמי השכירות כאחוז מהפדיון רק במקרה בו יעלו דמי השכירות כאחוז מהפדיון על דמי השכירות היסודיים, כמפורט בהסכם השכירות. במקרה כאמור, ורק בו, ישלם המציע למזמינה, בנוסף לדמי השכירות היסודיים, סך נוסף בשיעור השווה להפרש החיובי שבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון לדמי השכירות היסודיים, והכל כמפורט בהסכם השכירות.
6. תנאי התשלום וההצמדה יהיו כמפורט בהסכם.
7. **הצעת מחיר**

7.1. דמי שכירות קבועים בסך \_\_\_\_\_ (דמי שכירות שלא יפחתו מסך של 15,000 ₪ לחודש + מע"מ) (במילים: \_\_\_\_\_)

**הצהרה והתחייבות**

הצעת המחיר, יחד עם מסמכי המכרז שנחתמו על-ידינו על נספחיה, מהווה "הצעה בלתי חוזרת" לחברה, המחייבת אותנו וניתנת לקיבול על-ידי החברה. לעניין התחייבותנו זו, אם הוגש טופס הצעת מחיר, או מסמכים אחרים שיש לצרף אל מסמכי המכרז כשהם מסויגים, מותנים, לוקים בחסר או כוללים שינוי, תוספת או השמטה כלשהם, תהיו רשאים לראות את הצעת המחיר, מסמכי המכרז שבנדון ויתר המסמכים שהוגשו, כאילו הוגשו ללא השינויים, ההסתייגויות או ההתניות האמורים לעיל, או לפסול את הצעתנו, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלי שתהיו חייבים לנמק זאת.

אנו מצהירים, כי אנו מקבלים על עצמנו את כל ההתחייבויות וההתניות המפורטות במסמכי המכרז, על נספחיהם וצרופותיהם והם יהיו חלק בלתי נפרד מהצעתנו הבלתי חוזרת ומהתחייבויותינו כלפיכם אם הצעתנו תתקבל על-ידיכם.

שם המציע: \_\_\_\_\_ מס' תאגיד: \_\_\_\_\_

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_





כתובת: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

שמות ותפקידי החותמים המוסמכים לחתום בשם המציע:

שם: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_

חתימות וחתימת המציע

תאריך

### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת כי מסמך זה נחתם ע"י ה"ה \_\_\_\_\_  
ו- \_\_\_\_\_, הרשאים ומוסמכים לחתום עליו בשם המציע, וחתימתם מחייבת אותו.

עו"ד

חתימה וחתימת

שם המציע



נספח ה'

הסכמה לתנאי המכרז

הננו מאשרים בזאת כדלקמן :

1. קראנו בעיון את כל מסמכי המכרז, ברורות לנו כל דרישות החברה המופיעות בהם, ואנו מסכימים לכל התנאים הכלולים בהם, ובכלל זה לכל תנאי הסכם השכירות המהווה חלק מהם.
2. בדקנו ושקלנו היטב, ולרבות באמצעות מומחים ויועצים, את תנאי המכרז ואנו מוותרים בזאת על כל טענה בדבר אי ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי המכרז ו/או ההסכם ו/או הוראות כל דין, או השלכותיהם של תנאים כאמור, או בדבר אי ידיעה או אי הכרת תנאי או נסיבות כלשהם הקשורים בביצוע התחייבויותינו על פי הסכם השכירות.
3. הצעתנו נערכה בהתאם ועל סמך בדיקות עצמאיות שנערכו על ידינו. לא הסתמכנו בשום צורה על מצגים או התחייבויות כלשהן מצד החברה (או מי מטעמה) ולא נהיה רשאים להעלות כל טענה, דרישה או תביעה בהסתמך על מצגים או התחייבויות, אם וככל שניתנו לנו, אשר אינם מפורטים במסמכי המכרז.
4. אנו ערים לעובדה כי יהיה עלינו לקיים את כל התחייבויותינו באיכות הגבוהה ביותר הדורשת תכנון, מיומנות, מקצועיות ודיוק רב, יש ביכולתנו לעמוד בדרישות אלו ואנו מודעים לכך שקבלנו על עצמנו לקיים את כל התחייבויותינו בהתאם לדרישות החברה, ללא זכות לטענת עיכוב או השהיות כלשהם בגין תנאי שוק מכל סוג שהוא. אנו מוותרים מראש על כל טענה הנוגעת, בין היתר, למחסור בכוח אדם, ציוד, כלים וכיוצ"ב.
5. אנו מאשרים כי הצעתנו כוללת את כל הדרישות לשם ביצוע כל ההתחייבויות המוטלות על הספק הזוכה במכרז.
6. אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת המונעת את התקשרותנו בחוזה זה ומילוי כל התחייבויותינו על פיו. הגשת הצעתנו, וקיום כל התחייבויותינו בהתאם אליה ובהתאם למסמכי המכרז (אם נבחר כמציע זוכה) אינם עומדים בניגוד לדין או הסכם כלשהו החלים עלינו או המחייבים אותנו.
7. הננו מצהירים שאין לנו כל הסתייגויות או אי הבנות ביחס לכל המופיע בהצעתנו זו או במסמכי המכרז, וכל טענה או שאלה בקשר אליהם הובאו לידיעת נציגי המזמינה וקיבלנו עליה תשובה מספקת.
8. הצעתנו הנה "הצעה בלתי חוזרת" הניתנת לקיבול על ידי החברה בכל עת, בכפוף לתנאי המכרז.
9. ידוע לנו שכל שינוי שיעשה על ידינו במסמכי המכרז, וכל הסתייגות מהאמור בהם, לא יובאו בחשבון בעת הדיון בהצעתנו (ואם הצעתנו תיבחר - לא יובאו בחשבון בהתקשרות עמנו), כאילו לא נעשו מעולם, והם אף עלולים להביא לפסילת הצעתנו, ואנו מסכימים לכך.
10. ידוע לנו, ואנו מסכימים, כי לא נהיה זכאים לכל שיפוי ו/או החזר כספי שהוא בקשר עם המכרז ו/או תוצאותיו, על כל הכרוך, הנובע והקשור בכך.
11. אנו מתחייבים כי במסגרת המכרז לא נגיש הצעות שאינן תואמות את יכולותינו או הצעות שקריות או מניפולטיביות שאינן תואמות את כוונותינו האמתיות.
12. אנו מתחייבים לפעול בהתאם להוראות הקבועות במסמכי המכרז, ואנו מוותרים על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר עמם, ונהיה מושתקים ומנועים מהעלאת כל טענה כאמור.

חתימה וחותמת

שם המציע



13. הצעתנו מוגשת לאחר שהתקבלו במוסדותינו הפנימיים כל ההחלטות הנדרשות לשם כך, והיא חתומה על ידי מורשי חתימה הרשאים לחתום עליה בשמנו, ולחייבנו.

חותמת המציע + חתימות: \_\_\_\_\_

שם החותם: \_\_\_\_\_ תפקידו: \_\_\_\_\_

שם החותם: \_\_\_\_\_ תפקידו: \_\_\_\_\_

### אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה, כי המציע רשאי ומוסמך להגיש הצעה למכרז, כי התקיימו כל התנאים והדרישות שצריכים היו להתקיים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות שלו לצורך הגשת הצעתו, וכי מסמך זה נחתם ע"י ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, הרשאים ומוסמכים לחתום עליו בשם המציע, וחתימתם מחייבת אותו.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_



נספח ו'

הסכם שכירות

חוזה שכירות בלתי מוגנת לבית עסק

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

בין : החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ.

חברה הרשומה בישראל בהתאם לפקודת החברות  
מרחוב בתי מחסה בית רוטשילד, ירושלים

(להלן "המשכיר") מצד אחד

לבין : 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

המתגוררים עתה ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

שכונה \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן "השוכר") מצד שני

הואיל : והשוכר זכה במכרז מספר 2/2019 להקמה, ניהול, והפעלת מתחם למסחר הרובע החמישי

בשטח של כ- 397.20 מ"ר והידוע כחנות מספר 16-17 באתר הקרדו בקומה ראשונה בגוש

חלקה 29/21/05 הנמצא ברובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים (להלן, "המושכר").

גבולות הנכס הינם בהתאם לתשריט המצ"ב לחוזה זה בכל מקרה של סתירה בין השטח

לבין תשריט המדידה תשריט המדידה הוא הקובע)

והואיל : והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר והשוכר מסכים לשכור מהמשכיר את המושכר בתנאי

שכירות בלתי מוגנת ובדמי שכירות בהתאם לתנאים ולהוראות כאמור בחוזה זה ;

**אי לכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :**

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. תנאי המכרז והצעת השוכר למכרז 2/2019 מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
3. המשכיר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמושכר נמצא בתחום המקרקעין שהופקעו על ידי שר האוצר כאמור בהודעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, שפורסמה בילקוט הפרסומים מתאריך כ' בניסן תשכ"ח (18/4/68) עמ' 1238 וכי בתוקף הסכם שבין המשכיר לבין מדינת ישראל על ידי מנהל מקרקעי ישראל, המשכיר רשאי להשכיר את המושכר לפי ראות עיניו.

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_



#### 4. מטרת השכירות

- (א) השוכר שוכר את המושכר למטרת ניהול עסק מסחרי של \_\_\_\_\_.
- (ב) השוכר איננו רשאי להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד המטרה לפי סעיף קטן א' דלעיל.
- (ג) על השוכר האחריות להשגת כל רישיון על פי דין הנדרש לשם הפעלת המושכר למטרתו, ועליו למלא אחר כל התנאים הנדרשים על פי דין לשם הפעלת המושכר למטרתו, לרבות תפעול המושכר ככלל, הכל כקבוע בתוספת לחוזה זה. כמו כן, על השוכר למלא אחר הוראות משרד התיירות לשם קבלת רישיון כבית עסק מוכר על ידו.
- (ד) על השוכר לבצע עבודות בינוי והתאמה של המושכר לצרכי העסק כאמור במכרז, והכל בהתאם לתוכניות שיוצגו למשכיר ויקבלו את אישור המשכיר והמפקח מטעמו, החל משלב התכנון וכלה בכל שלבי הביצוע.
- (ה) כל אחת מהוראות סעיף 3 זה הנו תנאי יסוד לחוזה.

#### 5. תקופת השכירות

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את המושכר לתקופה של \_\_\_\_\_ חודשים, החל מיום \_\_\_\_\_ וכלה ביום \_\_\_\_\_ (להלן – "תקופת השכירות").

#### 6. דמי השכירות

- (א) דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות נקבעים בזאת לסך \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים \_\_\_\_\_ ש"ח) עבור כל חודש של שכירות. בהפעלת שירותי אירועים והסעדה דמי השכירות הנקובים לעייל בתוספת 8% מהפידיון כגבוה ביניהם. הסכום אינו כולל מע"מ.
- (ב) דמי השכירות הינם צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן "המדד") וישולמו על ידי השוכר בתוספת הפרשי הצמדה למדד. הפרשי ההצמדה יחושבו על פי היחס שיהיה בין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע בעת תשלום דמי השכירות. המדד הבסיסי לחישוב הפרשי ההצמדה הוא המדד שנקבע לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_ \_ 20 (\_\_\_\_\_) (נקודות).

(ג) "המדד" בחוזה זה משמעו המדד המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי. מוסכם, כי אם יופסק פרסומו של מדד זה, אזי יבוא במקומו אותו המדד אשר יהיה מקובל בבנק ישראל כמדד המחליף את מדד המחירים לצרכן.

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

ד) דמי השכירות החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה ישולמו מידי חודש בחודשו ב- 1 לכל חודש. עם חתימת הסכם זה ימסור השוכר למשכיר המחאות דחיות לשנת השכירות הראשונה. בתום כל שנת שכירות ימסור השוכר למשכיר 12 המחאות דחיות בגובה דמי השכירות כולל הפרשי הצמדה.

(1) השוכר מתחייב לשלם למשכיר את דמי השכירות בתוספת הפרשי הצמדה למדד, בהיקף ובמועדים הקבועים לעיל.

(2) בנוסף לדמי השכירות ולהפרשי הצמדה, יוסיף השוכר וישלם למשכיר מע"מ כחוק. תשלום המע"מ יהיה במועד הקבוע לתשלום דמי השכירות.

(3) הפעלת שרותי הסעדה ואירועים עד ה- 20 לכל חודש על השוכר להעביר למשכיר דו"ח הכולל את כל פדיון העסק בחודש שחלף, מאושר ע"י רואה חשבון של השוכר, בצירוף הפרש דמי שכירות ובתוספת מע"מ, במידה ו-8% מערך הפדיון גבוהים מדמי השכירות הבסיסיים.

(4) כל אחת מהוראות סעיף 5 הנה תנאי יסודי לחוזה.

## 7. בטחונות

(א) השוכר ימציא למשכיר במעמד החתימה על חוזה זה ערבות בנקאית, בסכום של שלשה חודשי שכירות בתוספת מע"מ דהיינו בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח. הערבות הבנקאית נמסרת לשם הבטחת תשלום כל סכום שעל השוכר לשלם לפי חוזה זה ומבלי לפגוע בכלליות האמור – לשם הבטחת תשלום יתרת דמי שכירות, לשם הבטחת תשלום הפרשי מדד, לשם הבטחת תשלום דמי שימוש, לשם הבטחת תשלום של השוכר לתיקונים ואחזקה ולהבטחת תשלום פיצויים ושיפוי והבטחת כל זכות אחרת של המושכר לפי חוזה זה.

(ב) הערבות הבנקאית תהיה בתוקף למשך כל תקופת השכירות על פי חוזה זה בתוספת 60 ימים, (הערבות הראשונה תהיה מיום חתימת החוזה) ותחודש על ידי השוכר לכל תקופת שכירות נוספת. לא חודשה הערבות, תהיה למשכיר זכות לממש את הערבות והסכום שיוותר בידיו עקב השימוש ישמש כפיקדון שמטרתו הבטחת גביית הסכומים האמורים.

(ג) הערבות הבנקאית תהיה ערבות בלתי מותנית, אוטונומית, ופיננסית ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן (מדד בסיסי \_\_\_\_\_ נקודות).

(ד) המשכיר יהיה רשאי, והשוכר מייפה את כוחו לכך, לממש את הערבות הבנקאית ולגבות מהסכום שמומש כל סכום שיגיע למשכיר מאת השוכר לפי חוזה זה והשוכר מכיר בזה מראש בכל ניכוי שייעשה על ידי המשכיר בהתאם לאמור בסעיף זה. השוכר מתחייב שלא למנוע בכל דרך שהיא את מימוש הערבות הבנקאית.

חתימה וחותמת

שם המציע

(ה) אם המשכיר יממש את הערבות הבנקאית, יהא על השוכר למסור למשכיר תוך שבועיים ימים מעת שיידרש ערבות בנקאית חדשה בסכום ובתנאים לעיל שתהא בתוקף עד למועדים הנקובים לעיל.

(I) בנוסף לערבות הבנקאית, מוסר בזאת השוכר למשכיר שטר בטחון צמוד למדד על סך \_\_\_\_\_ ש"ח, שנוסחו כנוסח השטר המצ"ב לחוזה זה. שטר הביטחון יהיה בערבות של שני ערבים לשביעות רצון המשכיר. המשכיר יהיה רשאי למסור את שטר החוב לפירעון בכל עת לשם הבטחה וכיסוי של כל חוב שהשוכר חייב בו למשכיר, לרבות כאמור בסעיף 5 א' לעיל.

(T) כל אחת מהוראות סעיף 5 זה הנה תנאי יסודי לחוזה.

#### 8. ריבית פיגורים

אם יפגר השוכר בתשלום כלשהו שעליו לשלם לפי חוזה זה, אזי בנוסף לכל זכות אחרת של המשכיר לפי החוזה ועל פי כל דין, יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר (בנוסף לסכום שבפיגור) ריבית פיגורים בשיעור של הריבית הקבועה בבנק המזרחי (סניף ראשי בירושלים) עבור יתרות חובה בחשבונות חח"ד ללקוחות לא מעודפים בתוספת 2% ריבית חודשית. חישוב הריבית ייעשה בדרך ובשיטה הקבועים בבנק הנ"ל.

#### 9. אי תחילת חוקי הגנת הדייר

(א) מוצהר בזה על ידי הצדדים כי השוכר לא שילם והמשכיר לא קיבל בגין השכירות כל סכום שאיננו בגדר דמי שכירות.

מוסכם כי כל טובת הנאה וכל תמורה שתהיה למשכיר בנוסף לדמי השכירות הקבועים בסעיפים 5 ו-6 לעיל ייחשבו גם הם כדמי שכירות לכל דבר. כן מצהיר בזה השוכר כי ידוע לו שאיננו דייר מוגן ולפיכך לא יחולו על המושכר ועל השכירות חוקי הגנת הדייר למיניהם או כל חוק אחר שבא במקומם של חוקים אלה. השוכר יהיה חייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות.

(ב) השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמושכר נמצא בבניין שבנייתו הושלמה לאחר תחילת חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) תשכ"ח – 1968, ולמעשה הבניין הושלם אחרי שנת 1981, והמושכר הושכר לראשונה אחרי שנת 1982.

#### 10. חוזה לקבל חזקה בתוך זמן מוגדר

המשכיר ימסור את החזקה במושכר לשוכר והשוכר מתחייב לקבל את החזקה במושכר מהמשכיר לא יאוחר מיום \_\_\_\_\_.

חתימה וחותמת

שם המציע

## 11. ניהול העסק במושכר בקביעות

- (א) השוכר מתחייב לנהל את העסק שלמטרתו שכר את המושכר ברציפות ובקביעות במשך כל תקופת השכירות, וזאת החל מיום \_\_\_\_\_ ("מועד תחילת התפעול") ועד לתום תקופת השכירות.
- (ב) לא הפעיל השוכר את המושכר למטרתו החל מהמועד הקבוע בסעיף קטן א' דלעיל, או חדל מלמלא אחר הוראות סעיף קטן א' דלעיל לאחר מכן, אזי הוא ייחשב כמפר תנאי עיקרי של החוזה והמשכיר יהיה רשאי לבטל את החוזה ללא התראה מוקדמת, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת לו לפי החוזה ולפי כל דין.
- (ג) ביטל המשכיר את החוזה כאמור לעיל, אזי השוכר יהיה חייב להמשיך ולשלם לו דמי שימוש ולשאת בכל יתר התשלומים לפי החוזה עד המועד בו יוחזר המושכר בפועל למשכיר כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, זאת בנוסף לכל זכות של המשכיר על פי החוזה ועל פי כל דין.
- (ד) חובת השוכר לפי סעיף זה היא מוחלטת והיא תקוים על אף כל מניעה הנובעת מכל סיבה שהיא, לרבות אי תפעול חנויות אחרות באתר הקרדו או בכל מקום אחר, או קשיים ברובע היהודי או בעיר העתיקה, או קשיים בתיירות; השוכר מאשר שידועים לו הקשיים המיוחדים של תפעול המסחר ברובע היהודי, לרבות קושי דרכי גישה, המשך העבודות ברובע היהודי, קשיי חניה, קשיי תיירות וקשיים בעיר העתיקה, וכן העובדה שבניית הרובע היהודי טרם הסתיימה לחלוטין וקיים חשש לאי נוחות מתמשכת לשוכר וללקוחותיו עקב כל אחת מהסיבות לעיל. השוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בנוגע לאמור בסעיף זה.

## 12. מסירת המושכר והתאמת המושכר למטרתו ואחזקת המושכר במצב תקין

- (א) בעת מסירת החזקה במושכר לשוכר, ייערך בין השוכר לבין המשכיר פרטיכל בדבר מצב המושכר וכפוף לאמור בפרטיכל הנ"ל השוכר מצהיר בזה שראה ובדק את המושכר ואת כל הקשור והחובר אליו וכי עצם חתימתו על חוזה זה משמשת הוכחה מכרעת כי הוא קיבל את המושכר ואת כל הקשור אליו במצב טוב ותקין מכל הבחינות, מתאים לשימוש מידי ולשביעות רצונו המלאה. השוכר מונע מעצמו כל ברירת ראייה וברירת מום וכל תביעה או טענה מכל סוג שהוא נגד המשכיר בקשר עם המושכר וכל הקשור והחובר אליו או בקשר לאופן בנייתם.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור, מודגש בזאת כי המושכר יימסר לשוכר במצבו כפי שהוא, על הגלוי והנסתר בו, ואין המשכיר אחראי לתקן כל נזק או ליקוי בו בין עקב בניה ומכל סיבה אחרת שהיא מיום מסירת החזקה ועד גמר החוזה והחזרת החזקה בו למשכיר. השוכר ער לחשש מתופעות רטיבות העלולות לנבוע כתוצאה מהיות המבנה משופץ על בסיס מבנה



עתיק. השוכר מאשר שידוע לו שהמושכר היה מושכר קודם לכן.

- (ג) השוכר מתחייב לשמור ולהחזיק את המושכר ואת כל הקשור והמחובר אליו במצב תקין וטוב ולתקן על חשבונו ועל אחריותו כל נזק שייגרם למושכר ולקשור ולמחובר אליו כולל קירות חיצוניים וכולל בלאי הנובע משימוש רגיל וכולל נזקים הנובעים מכוח עליון, פעולות איבה, פרעות או מהומות אזרחיות וכל ליקוי אחר בין אם הוא נובע ממצב המושכר ובין אם הוא נובע מליקוי בניה ותחזוקה.
- השוכר יבטח בחברת ביטוח את המושכר מפני נזקים אלה, כאמור להלן בסעיף 12 להלן.
- (ד) אם השוכר לא יתקן איזה נזק שייגרם למושכר ולכל דבר הקשור והמחובר אליו כאמור, ואם השוכר לא יענה לדרישתו של המשכיר לתקן את הנזק האמור בתוך 7 ימים מהיום שהמשכיר ידרוש זאת ממנו, בכתב או תוך תקופה ארוכה יותר כפי שהמשכיר יודיע לשוכר במכתבו האמור, יהיה המשכיר רשאי לתקן את הנזק האמור על חשבונו של השוכר.
- (ה) השוכר יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל הפעולות הנדרשות לשם התאמת המושכר למטרתו (וזאת אך ורק לאחר שהציג תכניות למשכיר ולאחר קבלת אישור מהמשכיר שיינתן מראש ובכתב). בתום תקופת השכירות יסיר השוכר כל תוספת שהוסיף, ויחזיר המצב לקדמותו, ובלבד שכל אשר ניתן להסרה בלא סיבוכים יישאר במושכר, אם המשכיר יסכים לכך, מבלי שהמשכיר יהיה חייב לשפות את השוכר בגין התוספת האמורה. כל תוספת כזו שנותרת במושכר תיחשב אף היא כדמי שכירות, בנוסף לדמי השכירות על פי החוזה.
- (ו) כל טובת הנאה שתהיה למשכיר עקב השקעות, תיקונים והחזקה מצד השוכר תיחשב כדמי שכירות וזאת בנוסף לדמי השכירות הקבועים בחוזה.

### 13. אחריות לנזקי גוף ורכוש וביטוח

#### א. אחריות לנזקי גוף ורכוש

1. בלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, השוכר בלבד יהיה אחראי לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק לגוף או לרכוש אשר ייגרם לכל אדם בשטחו של המושכר.
2. השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק לגוף או לרכוש לכל אדם לרבות מבנים, ציוד ותכולה של המשכיר (בין אם הם נמצאים באחזקתה ובין אם לאו) שאירעו מחמת מעשה או מחדל של השוכר. עובדיו וכל הפועל מטעמו בקשר למושכר ולהפעלתו ועריכת שיפוצים שיפורי דיור ותוספות בניה במושכר.
3. השוכר מתחייב לשפות את המשכיר לרבות הוצאות שכר טרחת עורך דין בגין כל תביעה שתוגש נגד המשכיר עקב נזק כאמור ובלבד שהמשכיר יודיע לשוכר על כל תביעה כני"ל ויאפשר לו להתגונן בפניה.

## ב. נזקים לעובדים

השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק לגוף או לרכוש של עובדיו וכל הפועל מטעמו והוא פוטר בזאת את המשכיר מכל אחריות לגבי עובדיו ומתחייב לשפות את המשכיר בגין כל סכום שיחויב לשלם עקב נזק כאמור בסעיף קטן זה לרבות הוצאות שכר טרחת עורך דין ובלבד שהמשכיר יודיע לשוכר על כל תביעה כני"ל. ויאפשר לו להתגונן מפניה.

## ג. אחריות לנזקים למושכר ולתכולתו

1. השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן מכל סיבה שהיא שייגרם למושכר, לתכולת המושכר, לציווד המותקן בו, לרבות מלאי מכל סוג שהוא. השוכר פוטר בזאת את המשכיר מכל אחריות לאובדן ו/או נזק תוצאתי מכל סוג שהוא לרבות נזקי גרר ונזקים הנובעים מאי יכולת השוכר להשתמש המושכר.

2. השוכר מתחייב להתקין על חשבוננו ולקיים אמצעי מניעת סיכונים, לרבות התראת אש ואמצעי לחימה באש ולסלק כל סיכון שיורה לו המשכיר.

3. הובהר בזאת לשוכר והוא מאשר בזאת כי הובא לידיעתו מצבה הפיזי – מבני של שדרת הקרדו בכללותה, על רקע סידוק המופיע לאורך הקירות והתפוררות חלקי האבן. מובהר כי לא נשקפת סכנה מיידית לגוף או רכוש, אך אגף מבנים מסוכנים בעיריית ירושלים התריע על מצבו של מבנה שדרת הקרדו ופעולות חיזוק שיש לבצע. הפעולות המומלצות אינן מבוצעות במועד חתימת הסכם זה, אך תבוצענה בעתיד, בהתאם לתכנית עבודה ושאר שיקולי המשכירה- לפי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שלא נשקפת סכנה מיידית לנפש.

## 14. ערבות

14.1. לצורך הבטחת התחייבויותיו לפי חוזה זה מוסר השוכר למשכיר, עם חתימת החוזה, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית שתוצא לבקשתו (שמו יופיע בבקשה) על סך 6 חודשי שכירות בתוספת מע"מ ותוצמד למדד המחירים לצרכן (להלן: "הערבות"),...

14.2. מסירת הערבות תהיה תנאי מוקדם לכניסת ההתקשרות לתוקף. **הערבות תהיה בתוקף לשנה** השוכר יהיה אחראי להאריך את תוקף הערבות מעת לעת, בהתאם להארכת תקופת ההסכם כאשר החידוש עבור הערבות האחרונה עד לתום תקופת השכירות תהיה בתוקף לפחות 60 יום לאחר גמר תקופת ההסכם. הארכת הערבות תיעשה לפחות חודש לפני תום תוקפה. במקרה של הארכת הערבות, הרחבתה או הוצאת ערבות חדשה, הערבות תוצמד בהתאם לערבות המקור- מיום החתימה על ההסכם. לא האריך השוכר את תוקף הערבות או לא הגדילה לפי דרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לחלט את הערבות ללא כל התראה מוקדמת, בכל מקרה שבו לדעת המשכיר הפר השוכר או לא קיים תנאי מתנאי הסכם זה או לא תיקן המעוות עפ"י דרישת המשכיר, או בכל מקרה בו לא עמד השוכר בהתחייבויותיו או שהמשכיר עשה



שימוש בזכויותיו להוצאות הסכומים שהשוכר חייב בהם על פי ההסכם, יהא המשכיר זכאי לממש את הערבות, כולה או מקצתה.  
הערבות תהיה ניתנת לחילוט ע"י המשכיר גם לצורך גביית תשלום פיצויים למשכיר עקב הפרת ההסכם ע"י השוכר, או לצורך גביית כל תשלום אחר המגיע למשכיר מהשוכר או התנהגות שלא בתום לב של היועץ.  
חילוט ערבות יתבצע לאחר שתינתן לשוכר הזדמנות סבירה לתקן את המעוות, בהתאם לנסיבות, ולמסור בכתב את עמדתו בעניין.  
חילט המשכיר את הערבות, והסכם זה לא בוטל או הופסק, יהיה על השוכר לדאוג על חשבונו לערבות חדשה בסכום דומה.  
אין בגובה הערבות לשמש כל הגבלה או תקרה להתחייבויותיו של השוכר. בעלויות הפקת הערבות יישא היועץ בלבד.

## 15. ביטוח

- 15.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מתחייב השוכר לערוך ולקיים למשך כל תקופת ההסכם ביטוחים כמפורט להלן אצל חברת ביטוח ישראלית.
- 15.2 במידה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר ע"י השוכר ו/או מי מטעמו בטרם אכלוס המושכר לראשונה על-ידי השוכר ו/או במועד כלשהו במשך תקופת ההסכם, השוכר מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו ביטוח עבודות קבלניות (להלן: "אישור ביטוח עבודות קבלניות") המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. השוכר ימציא לידי המזמינה לא יאוחר מיום מסירת החזקה במושכר או ממועד תחילת ביצוע עבודות כלשהן במושכר - המוקדם מבין שני המועדים, ו/או לפני ביצוע עבודות במועד כלשהו במהלך תקופת ההסכם, את אישור ביטוח עבודות קבלניות חתום כדין על ידי המבטח. המצאת אישור ביטוח עבודות קבלניות הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות במושכר, ולמזמינה תהא הזכות למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר היה והאישור כאמור לא הומצא במועד.
- 15.3 על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערך אינו עולה על 100,000 ₪ רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור ביטוחי הקבע שלהלן המפרט כי הביטוחים כוללים כיסוי לעבודות הנערכות במושכר.
- 15.4 בכל משך תקופת ההסכם ובכל עת בה ימצא רכוש מטעם השוכר בחצרי המזמינה, השוכר מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו, את הביטוחים כמפורט באישור עריכת הביטוח (להלן: "אישור ביטוחי הקבע") המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו אצל חברת ביטוח ישראלית. השוכר ימציא לידי המזמינה, לפני קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטחות על פי סעיף 2 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים, את אישור ביטוחי הקבע חתום כדין על ידי המבטח. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהמצאת אישור ביטוחי הקבע כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה

- במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר והמזמינה תהא זכאית למנוע ממנו את קבלת החזקה במושכר או הכנסת נכסים למושכר או הפעלת בית הקפה היה והאישור כאמור לא הומצא במועד.
- 15.5. לא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להמציא לידי המזמינה את אישור ביטוחי הקבע בגין הארכת תוקפו לתקופות ביטוח נוספות. השוכר מתחייב לחזור ולהמציא את אישור ביטוחי הקבע מדי תקופות ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 15.6. השוכר מתחייב לקיים בקפדנות את כל תנאי הביטוחים, לשלם במלואם ובמועדם את דמי הביטוח ולא לעשות כל מעשה שיש בו כדי להשפיע לרעה על תוקף הביטוחים. עוד מתחייב השוכר לשתף פעולה עם המזמינה, ככל שיידרש, לשם שמירה ומימוש של זכויות המזמינה עפ"י ביטוחי השוכר, ובכלל זה להודיע למבטח מיד עם היוודע על אירוע העשוי לשמש בסיס לתביעה עפ"י ביטוחי השוכר.
- 15.7. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר לפי ההסכם ו/או על פי דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 15.8. היה ויערך על ידי השוכר ביטוח נוסף או משלים לביטוחים המפורטים באישורי הביטוח, מתחייב השוכר כי בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערוך ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- 15.9. מובהר כי, אי המצאת אישורי הביטוח במועדים הנ"ל לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה, על השוכר לקיים את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם גם אם ימנעו ממנו ביצוע עבודות, או קבלת חזקה במושכר, או הכנסת נכסים למושכר או הפעלת בית הקפה, בשל אי המצאת האישורים כאמור.
- 15.10. מוסכם בזה כי אין בעריכת ביטוחי השוכר ו/או בהמצאת אישורי הביטוח על ידי השוכר, בבדיקתם ו/או באי בדיקתם על ידי המזמינה ו/או על ידי מי מטעמה, בכדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי השוכר למוסכם, טיבם, תוקפם, היקפם או היעדרם, ולא יהיה בכך בכדי להטיל אחריות כלשהי על המזמינה ו/או מי מטעמה ו/או כדי להסיר אחריות כלשהי מהשוכר.
- 15.11. השוכר פוטר בזאת המזמינה ו/או מי מטעמה מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית ו/או אי קיום תנאי הפוליסה/ ו/או ביטוח חסר) על פי הביטוח הנערך בהתאם לסעיפים 1 ו- 4 באישור ביטוחי הקבע ובסעיף 1 לאישור ביטוח עבודות קבלניות, ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 15.12. למרות האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח כנגד שבר זכוכית, כמפורט בסעיף 1 לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, במלואו או בחלקו, ואולם



האמור בסעיף 10 לעיל יחול לגבי כל אבדן או נזק עקב שבר זכוכית כאילו נערך הביטוח במלואו.

15.13. למרות האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 4 לאישור ביטוחי הקבע, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור האמור בסעיף 10 לעיל יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

15.14. על השוכר לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת על ידי המזמינה.

15.15. על המזמינה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ונספחיו.

### **סעיפים אלה הינם מעיקרי החוזה והפרתם ו/או הפרת תנאי מתנאיהם יהוו הפרה יסודית של החוזה.**

#### **16. איסור השכרת משנה והעברת זכויות**

השוכר מתחייב לא להשכיר בשכירות משנה את המושכר או כל חלק ממנו וכן מתחייב הוא לא להעביר בתמורה או שלא בתמורה או בכל דרך אחרת את זכויותיו או כל חלק מהן במושכר על פי חוזה זה לכל אדם אחר, לתקופת שכירות או לכל חלק ממנה, ולא להעניק רישיון לכל אדם אחר להשתמש במושכר. השוכר מצהיר שידוע לו שזהותו היא תנאי עיקרי להתקשרות עם המשכיר בחוזה זה. הוראות סעיף 13 זה הינן תנאי יסודי לחוזה.

#### **17. שמירה על ניקיון המושכר והקשור בו**

א) השוכר מתחייב לשמור על הניקיון במושכר, בחצר, בחדר המדרגות, ברחבה ובכל המקומות המשותפים בבית בו נמצא המושכר, ולא להעמיד כל כלים חפצים ארגזים, גרוטאות ומיטלטלין אחרים מחוץ למושכר, ולמלא אחר הוראות המשכיר בעניין זה. אם ייטול על עצמו המשכיר בעצמו או באמצעות באי כוחו או אנשים מטעמו מפעם לפעם או באופן קבוע את השמירה על הניקיון כאמור, יהיה הוא רשאי להטיל על השוכר תשלום מיוחד בעד השמירה על הניקיון כאמור.

ב) השוכר מתחייב לא לגרום להפצת ריח ו/או רעש חזק או בלתי סביר מכל מקור שהוא אם הוא מפריע עשוי להפריע לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים.

#### **15. איסור שינוי המושכר**



א) אסור לשוכר בין בעצמו ובין באמצעות באי כוחו או אנשים הפועלים מטעמו לבצע כל שינוי או להוסיף כל תוספת בניה למושכר או לשנות את המראה החיצוני של המושכר, לרבות שינוי הגוונים והצבעים (להלן – "השינוי").

ב) הפר השוכר את התנאי לפי סעיף קטן א', אזי בנוסף לכל זכות שיש למשכיר יהיה המשכיר רשאי לדרוש את סילוק ההפרה על ידי השוכר או לסלק ולהרוס בעצמו כל שינוי שנעשה והשוכר יהיה חייב לשלם למשכיר לפי דרישתו הראשונה את הוצאות הסילוק וההריסה או הצביעה מחדש האמורים, כחישוב ההוצאות ייעשה בהתאם לספרי החשבונות של המשכיר. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, ובזכותו של המשכיר לבטל חוזה שכירות זה, לרבות הוראות סעיף 27 ממנו, הרי כל שינוי הנעשה כאמור, והמשכיר לא דרש את הסרתו, יהיה שייך למשכיר מבלי שהמשכיר יהיה חייב לשלם עבורו ואסור יהיה לשוכר להרסו או לשנותו שלא על דעת המשכיר. מכל מקום, ערך השינוי ייחשב כחלק מדמי השכירות לכל דבר, וזאת בנוסף לדמי שכירות על פי חוזה זה.

ג) האמור בסעיפים א-ב לעיל, אינו חל על העבודות הכלולות בסעיף 3 (ה) להסכם.

#### 16. המשכיר רשאי לבנות ולשנות את הבית בו נמצא המושכר

א) המשכיר, בכל עת שימצא לנכון לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי לקבל על כך את הסכמת השוכר, רשאי להוסיף קומה או קומות ולהוסיף תוספת ולבצע שינויים מכל סוג שהוא בבית בו נמצא המושכר, ולשוכר לא תהיה כל זכות למנוע בעד המשכיר לבצע את התוספות והשינויים הנ"ל ואף לא להתערב בביצועם.

ב) אם לשם ביצוע האמור בסעיף קטן (א) דלעיל יהיה צורך להיכנס למושכר או להניח או לקשור קורות עץ, פיגומים, מתקנים או אמצעי עבודה אחרים למרפסת או לחלקים החיצוניים האחרים של המושכר (להלן – "העבודות"), וזאת לפי תכנית שתיקבע על ידי מהנדס מוסמך, מסכים בזאת השוכר לביצוע העבודות שיידרשו ובלבד שהמשכיר יודיע מראש לשוכר על העבודות אשר עומדים לבצע ועל המועדים בהם יבוצעו העבודות האלה. המשכיר מצדו מתחייב לתאם עם השוכר ככל האפשר כי המועדים לביצוע העבודות כאמור יגרמו להפרעה קטנה ככל האפשר.

#### 17. זכות הנאה בחלקים המשותפים

א) השוכר יהיה רשאי ליהנות מהשימוש בחדרי השירותים, במתקנים המשותפים ושירותים אחרים בבית בו נמצא המושכר, במשותף עם השוכרים האחרים הנמצאים בבית. כמו כן, מוצהר בזה כי זכויות השוכר ליהנות מהאמור תהיינה כפופות לכל הגבלה מטעם המשכיר ולגביהן ייחשב השוכר כבעל רשיון בלבד.

ב) השוכר מתחייב לחוד וביחד עם השוכרים האחרים בבית בו נמצא המושכר (להלן – "השוכרים האחרים") לדאוג לשלמות השירותים והמתקנים המשותפים לבית (לרבות גינה, חשמל, מים,



הסקה, סידורים סניטריים, תיעול, בורות שפכין, ביוב, גדרות, מדרגות, אינסטלציה וכו') ולהחזקתם במצב טוב ותקין.

#### 18. שמירה על יחסים תקינים עם השכנים

השוכר מתחייב לשמור על יחסים תקינים והוגנים עם השוכרים האחרים והשכנים האחרים הסמוכים למושכר. אם השוכר לא יעמוד בהתחייבותו זו, יהיה המשכיר רשאי לשלוח לשוכר התראה בנדון זה ואם השוכר לא ימלא אחרי האמור בהוראה זו ייחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה על ידי השוכר והמשכיר יהיה רשאי לבטל את החוזה בהתאם לסעיף 27 הימנו.

#### 19. שמירת שבת וחגי ישראל

על השוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה במושכר בשבתות ובחגי ישראל. בית העסק לא יפעל בשבתות וחגי ישראל, למעט חול המועד.

#### 20. תשלום מסים

א) השוכר ישלם לאוצר המדינה ולרשות המקומית, בגין המושכר, את כל הארנונות ודמי השירותים וכן כל שאר המסים ותשלומי חובה אחרים החלים או שיחולו על מחזיק ברכוש.

ב) בנוסף לכל תשלום שמוטל על השוכר לפי חוזה זה, יוסיף השוכר וישלם מע"מ, בשיעור הקבוע על פי דין. תשלום מע"מ למשכיר ייעשה יחד עם כל תשלום המשולם על פי חוזה זה ויחד עם כל תשלום המשולם על פי כל דין.

#### 21. רשות המשכיר להיכנס למושכר

א) המשכיר רשאי בעצמו או על ידי בא כוחו או אנשים הפועלים מטעמו להיכנס למושכר בכל זמן סביר לכל מטרה הקבועה בחוזה זה וכן על מנת לבדוק את מצב המושכר וזוהות האנשים המשתמשים בו. כן רשאי המשכיר לגשת בכל עת שימצא לנכון למתקנים ולשירותים המשותפים בבית בו נמצא המושכר על מנת לבדקם ולעשות בהם את כל התיקונים הדרושים וכדי לסלק ולהרוס כל שינוי, תיקון או תוספת בניה שנעשו בניגוד להוראות חוזה זה.

ב) מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף קטן (א) דלעיל, מסכים בזה השוכר במפורש כי המשכיר יהיה רשאי החל מ- 90 ימים לפני תום תקופת השכירות לשלוח אנשים בזמן סביר אשר יצוידו בתעודה מאת המשכיר להיכנס למושכר ולעמוד על טיבו ומבנהו וזאת על מנת לאפשר למשכיר להשכיר את המושכר לאנשים אחרים מיד עם תום תקופת השכירות לפי חוזה זה, או עם היכנס ביטול החוזה לתוקף.

#### 22. תקנון הבית



השוכר מתחייב למלא אחרי כל ההוראות של תקנון שיוצא, אם יוצא, על ידי המשכיר בנוגע להסדר הפנימי בבית בו נמצא המושכר, ובנוגע לסדר הפנימי באתר הקרדו.

### 23. העברת זכויות המשכיר

המשכיר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, לפי שימצא לנכון, מבלי שיזקק להסכמתו של השוכר לכך והשוכר מסכים כי הוראות חוזה זה שיחולו בינו ובין מקבל ההעברה כאמור.

### 24. החזרת המושכר במצב תקין

בכל מקרה שעל השוכר לפנות את המושכר מסיבה שהיא (לרבות עם תום תקופת השכירות), יהיה על השוכר להחזיר את המושכר ביחד עם המפתחות כשהוא פנוי מכל מחזיק וחפץ ובמצב טוב וראוי לשימוש מידי כדי הנחת דעתו של המשכיר. השוכר יהיה חייב לצבוע את כל חלקי המושכר, לרבות חלקים חיצוניים ולסייד מחדש את פנים המושכר. לא עשה כן השוכר, אזי המשכיר יהיה רשאי לעשות זאת במקום השוכר ועל חשבון השוכר. השוכר יחזיר למשכיר את הוצאותיו בעניין זה מיד לאחר שיידרש לכך.

25. עם תום השכירות, מכל סיבה שהיא, יהיה המשכיר רשאי להשכיר את המושכר לכל מי שימצא לנכון, ולשוכר לא תהא כל זכות לדרוש כל תמורה שהיא בגין שימוש במתקנים שנתרו במושכר, או עקב מוניטין וזכויות מכל סוג שהוא.

### 26. עתיקות

השוכר מסכים ומצהיר כי ידוע לו שאם יימצאו עתיקות כלשהן במושכר או בסביבתו, בעומק או על פני הקרקע, הן לא תהיינה שייכות לו אלא למדינה או למשכיר הפועל מכוחה ובשמה, ועל השוכר להודיע מיד למשכיר על מציאת עתיקות כאמור ולמוסרן למשכיר או לאפשר לו להוציאן או לנצלן בצורה אחרת, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

### 27. תנאים עיקריים ועילות פינוי

א. כל תנאי מהתנאים שבחוזה זה נקבע לגביו שהוא תנאי עיקרי או שהוא תנאי יסודי, הוא תנאי עיקרי לחוזה שהפרתו תזכה את המשכיר לבטל את החוזה.

ב. במקרה שהשוכר:

יפר תנאי עיקרי מתנאי חוזה זה, או לא ישלם את דמי השכירות במועדם או כל תשלום אחר המוטל עליו לפי הוראות חוזה זה. יהיה המשכיר זכאי לבטל חוזה שכירות זה וכן יהיה זכאי לדרוש מהשוכר לפנות את המושכר בתוך 14 יום ממועד קבלת דרישה על כך בכתב מאת המשכיר, השוכר יהיה חייב לפנות את המושכר בהתאם ולמסור את החזקה בו למשכיר בהתאם להוראות סעיף 24 לעיל.





ג. בכל הפרה אחרת יהיה השוכר זכאי להארכה בת שבועיים לשם תיקון ההפרה. לא תיקן השוכר את ההפרה, יראו את ההפרה הזו כהפרת תנאי עיקרי של החוזה.

ד. התרופות המיוחדות שנקבעו בחוזה זה לגבי הפרת תנאי מתנאיו אין בהן כדי לגרוע מזכותו של כל צד לדרוש ולתבוע בבית המשפט כל סעד ותרופה אחרים על פי דיני החוזים הכלליים.

ה. הפר השוכר תנאי עיקרי של החוזה והחוזה בוטל עקב כך על ידי המשכיר, יוסיף השוכר ויפצה את החברה בסכום השווה לדמי שכירות (ללא הנחה) של שלושה חודשים, וזאת בנוסף לכל סעד אחר שהמשכיר יהיה זכאי לו. השוכר מאשר שפיצוי זה הינו מסוכס והוערך היטב על ידו.

#### 28. שלטים

השוכר מתחייב בזה לקבל את אישור המשכיר מראש ובכתב על כל שלט, הודעה, מודעה וכיו"ב פלקטים מכל סוג שהוא שיש בדעתו לתלות מפעם לפעם על הקירות החיצוניים של המושכר, זאת לרבות כאלה אשר נמצאים בתוך המושכר והנצפים מבחוץ.

#### 29. דמי שימוש

למרות כל האמור בחוזה זה ומבלי לגרוע ממנו, מתחייב בזה השוכר לשלם למשכיר סך של 1000 ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד בסיסי \_\_\_\_\_ נקודות) ליום בעד כל יום של פיגור בהחזרת המושכר למשכיר החל מיום בו חייב השוכר לפנותו מכל סיבה שהיא. למען הסר ספק מוצהר בזה כי תשלום הסכום הנ"ל על ידי השוכר וקבלתו על ידי המשכיר אין בכוחם ליצור יחסי שכירות חודשיים בין המשכיר לבין השוכר. מימוש הוראות סעיף זה הוא בשיקול דעת המשכיר. ומבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת למשכיר לפי חוזה ולפי כל דין.

#### 30. ויתורים

שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום דמי שכירות או כל תשלום אחר, הימנעות מפעולה או מתן הארכה מצד המשכיר לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של המשכיר לפי חוזה זה, אלא אם כן ויתר המשכיר על זכויותיו במפורש ובכתב. מוסכם שאין כל תוקף לכל מצג, הודעה, מסמך או הצהרה שניתנו, אם ניתנו, לפני מועד חתימת חוזה זה. רק תנאי חוזה זה משקפים את המוסכם בין הצדדים.

#### 31. הוצאות ביול החוזה

הוצאות הכרוכות בביול החוזה שכירות זה יחולו על השוכר.

#### 32. כותרות

חתימה וחותמת

שם המציע



הכותרות לסעיפים ולהוראות בחוק זה מיועדות לנוחיות הקריאה בלבד ואין להתחשב בהן לצורך מתן פירושים ואינן חלק מהחוזה.

### 33. לוח

בכל מקום בחוזה זה נזכרים תאריכים, מועדים ותקופות זמן, הכוונה היא לאותה תקופת זמן על פי הלוח הגרגוריאני.

### 34. כתובות הצדדים

א. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה:

השוכר – כתובת השוכר מיום קבלת החזקה במושכר גם במושכר

---

המשכיר – ככר בתי מחסה ירושלים

בית רוטשילד ת.ד. 14012 ירושלים 91140

ב. מוסכם בזאת, כי כל הודעה בכתב הנשלחת בדואר רשום מצד אחד למשנהו, לפי הכתובת שלעיל תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות משעת משלוחה.

ג. כל הודעה הנמסרת ביד מצד אחד למשנהו לפי הכתובת לעיל, בשעות העבודה תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 12 שעות משעת הימסרה.

ד. כל הודעה שמועד הגעתה חל בשבת או בימי חג תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 24 שעות שלאחר השבת או החג.

35. מוסכם במפורש בין הצדדים כי חוזה שכירות זה יכנס לתוקפו רק לאחר חתימת שני הצדדים עליו.

36. התוספת לחוזה זה שכינוייה "דרך תפעול המסחר" מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה. השוכר מתחייב למלא אחר הוראות התוספת לחוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

---

השוכר

---

המשכיר

## נספח ג- נוסח ערבות בנקאית

(ערבות מכרז)

לכבוד

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים העתיקה בע"מ

### הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מלאה ומוחלטת לסילוק כל סכום שהוא המגיע או שיגיע לכם מאת המבקש, עד לסכום של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) ש"ח שיוצמדו למדד, כמפורט להלן, וזאת בקשר למילוי התחייבויות על פי הסכם ותנאי מכרז מס' 2/2019- הקמה, ניהול והפעלת מתחם למסחר בשטח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים ברחוב הקרדו.

לצורכי ערבות זו המונח "מדד" משמעו: מדד המחירים לצרכן, הכולל ירקות ופירות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה למחקר כלכלי.

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד האחרון שפורסם לפני קבלת דרישתכם על פי ערבות זו (להלן: "מדד התשלום") כי מדד התשלום עלה לעומת המדד הידוע ביום הגשת הצעת המציע, דהיינו המדד של חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ שפורסם ביום 15 \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "המדד היסודי") אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, בכל מקרה, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך קבלת דרישתכם הראשונה בכתב בסניפנו, ומבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם או לדרוש תחילה את תשלומי מהמבקש.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות בכתב לסניפנו ב- \_\_\_\_\_ לא יאוחר מאשר התאריך הנ"ל. דרישה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

\_\_\_\_\_ חתימות וחותמת הבנק

\_\_\_\_\_ שמות החותמים

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ שם המציע



## תוספת לחוזה שכירות מיום

המשכיר: החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ  
השוכר: \_\_\_\_\_

### ג) דרך תפעול המסחר באתר הקרדו

1. תפעול המסחר באתר הקרדו ובמושכר ייעשה תוך שימת לב מיוחדת למיקומו של האתר, וקרבתו לשווקים הסמוכים.
  2. יושם דגש על מאפייני המקום, תוך אבחנה לגבי שיטת המסחר להבדיל מהשיטה הנהוגה בשווקים הסמוכים ובמיוחד:
    - א. מחירי הסחורות יהיו קבועים ויוצג שילוט במקום גלוי המפרט את המחירים תוך ציון היותם קבועים.
    - ב. הסחורות על גבי דוכנים או ארונות – אך ורק בתוך המושכר עצמו, לא יוצבו דוכנים או אמצעי תצוגה כלשהם מחוץ למושכר.
    - ג. הסחורה במושכר תהיה מטיב מעולה ללא פגמים.
    - ד. הסחורה תוצג באופן המאפשר בדיקה נוחה על ידי הקונים.
    - ה. הסחורה תונח באופן המאפשר בחינה כללית שלה גם דרך חלון הראווה.
  - ו. פנים המושכר יראה דרך החלון הראווה כמאורגן ומסודר, בדרך המשווה למקום תחושה של חנות יוקרתית.
3. א. תפעול המושכר ייעשה ברמה גבוהה, וכמקובל בחנויות המשרתות תיירים. תפעול המושכר ייעשה תמיד באופן העומד בקריטריונים של משרד התיירות שנקבעו ביחס לחנויות המיועדות לתיירים. השוכר מאשר שקיבל לידי עותק מהנחיות משרד התיירות בדבר הפעלת "חנויות מורשות" ומאשר שפעל על פיהן, עד כמה שאין בהן סתירה לחוזה השכירות ולנספחיו.
  - ב. בקרב העובדים במושכר יהיו דוברי שתי שפות זרות לפחות.

חתימה וחותמת

שם המציע

ג. עובדי המושכר יהיו לבושים באופן נאות כיאות לבתי עסק המשרתים תיירים יוקרתיים.

ד. עובדי המושכר ינהגו באדיבות כלפי לקוחות ופונים אחרים.

4. א. במושכר תישמר רמת ניקיון גבוהה, השוכר יקפיד על ניקיון, החלונות וחזית המושכר.

ב. השוכר יאפשר לכל פונה שימוש בחדרי השירותים ולשם כך יופקד בידיו מפתח מתאים.

ג. השוכר ידאג לניקיון השירותים, ביוזמתו, אם יתברר שמסיבה כלשהי לא נוקו לאחרונה.

#### 5. תפעול המושכר המשך תקופת השכירות

א. המושכר יופעל בכל ימות השנה.

ב. שעות הפתיחה של החנויות יהיו כדלקמן כפוף לכל הוראת דין החלה על חנויות ועסקים הנותנים שירותים לתיירות:

1. החל משבועיים ימים לפני חג הפסח ועד תום חג הסוכות, בכל שנה יופעל המושכר משעה 9:00 עד שעה 20:00 ברציפות. (במקרה של עסק שאינו שירותי הסעדה ואירועים)

2. בתקופה שבין תום חג הסוכות ועד שבועיים לפני חג הפסח יופעל המושכר משעה 9:00 עד השעה 19:00.

3. במוצאי שבתות וחגים יופעל המושכר החל מהשעה המותרת למסחר ועד לשעה 22:00. (במקרה שאינו כולל שירותי הסעדה ואירועים)

ג. כל שינוי בשעות הפתיחה הקבועות לעיל ניתן להיעשות אם בכלל אך ורק לפי החלטת המשכיר. המשכיר ישקול שינוי כזה אם תהא אליו פניה מצד 15 שוכרים לפחות מבין שוכרי מושכרים באתר הקרדו.

ד. מודגש, כי הדרישה לתפעול המושכר למטרתו מהמועד שנקבע בחוזה כמועד תחילת התפעול ובמשך כל תקופת השכירות, היא עקרונית ויסודית, ועמידת השוכר בדרישה זו היא תנאי יסודי לחוזה השכירות. ולפיכך, עם הפסקה רצופה בת שלושה ימים בתפעול המושכר וכן הפסקה בת שלושה ימים לא רצופים במשך חודש ימים תהווה סיבה מספקת לביטול החוזה לאלתר ולמימוש הערבות (וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המשכיר לפי החוזה ולפי כל דין).

ובמקרה שהמושכר לא יופעל במשך שישה ימים רצופים יהיה המשכיר רשאי להניח על

חנות המושכר אמצעי תצוגה, לפי בחירתו כדי להסתיר את עובדת אי הפעלת המושכר.

ה. חובת התפעול הרצופה היא מוחלטת גם אם שוכרים אחרים אינם מתפעלים את חנויותיהם באתר הקרדו, וגם אם יש מניעה אחרת, מכל סיבה שהיא, מחוץ לאתר הקרדו, למעט כמובן נסיבות של מצב מלחמה או נסיבות המונעות לחלוטין הפעלת מסחר בכל מקום אחר בירושלים.

#### 6. שליטה ואמצעי תצוגה

א) השוכר לא יתקין, ולא יעמיד במושכר או בחזיתו כל שילוט או אמצעי תצוגה אחר, אלא באישור שניתן מראש ובכתב על ידי המשכיר.

ב) השוכר יפנה למשכיר עוד בטרם הוחל בתפעול המושכר לשם קבלת פרטים של דרישות המשכיר בקשר לטיב השילוט, גודלו, עיצובו, סוג האותיות, צבע, מיקומו וכיו"ב. כן יפנה אל המשכיר כל אימת שיבקש להוסיף שלט.

ג) השוכר יכין את השלטים ויקבעם במושכר או במקום אחר אשר אושר לכך על ידי המשכיר, או נציגו, בהתאם להנחיות המשכיר.

ד) המשכיר יהיה רשאי להסיר שלטים או אמצעי תצוגה שהונחו או הותקנו שלא באישורו או שלא על פי הנחיותיו.

ה) השוכר יוכל לפנות אל המשכיר כדי לקבל פרטים על מעצבים ויצרני שלטים המומלצים על ידי המשכיר.

#### 7. ריהוט ותאורה

א) ריהוט במושכר, דוכנים ושאר פריטי עיצוב פנים, לרבות אמצעי תאורה וכן צבעים של חלקים שונים יעשו בהתאם להנחיות המשכיר.

ב) השוכר יפנה למשכיר, בטרם החל בתפעול המושכר, לשם קבלת פרטים על דרישות המשכיר בקשר לכל אלה.

ג) השוכר יתכנן ויבצע את פריטי תכנון הפנים, הריהוט, הדוכנים, אמצעי התאורה והצבעים אך ורק לפי הנחיות המשכיר ובאישור מראש ובכתב.

#### הנהלת האתר



א) המשכיר יהיה רשאי למנות מנהל לאתר הקרדו אשר יפקח מטעמו של המשכיר על קיום הוראות החוזה ונספחיו. השוכר מתחייב להיענות לדרישות מנהל האתר ולפעול על פי הנחיותיו, בכפוף כמובן להוראות החוזה ונספחיו. השוכר ייתן תשומת לב מיוחדת להערות מנהל אתר בכל הנוגע לתלונות ביחס לעובד מעובדיו, ובכל הנוגע להערות מנהל האתר על אי קיום דרישות מיוחדות הנוגעות לתפעול המושכר.

ב) מנהל האתר, כשימונה, ירכז את פעילותו ממשרדים שייקבעו על ידי המשכיר.

ג) מנהל האתר יפקח על ניקיון האתר והשירותים, השוכר יפנה אליו או יפנה אליו מבקרים בקשר לכל תלונה והערות שיהיו ביחס לתפעול האתר.

ד) מנהל האתר ירכז ועדה מיוחדת שתכלול את נציגי שוכרי מושכרים באתר כדי לקדם את המסחר באתר.

#### 9. שירותי אחזקה, פרסום, ניקיון ותאורה באתר

א) המשכיר רשאי לקיים באתר או ביחס אליו שירותי אחזקה, ניקיון, פרסום, פינוי אשפה, שילוט הכוונה ותאורה (וזאת מבלי לפגוע במחויבות השוכר ושאר השוכרים בעניינם אלה על פי החוזה) וכן לקיים שירותי פיקוח ואיתור תקלות, אך אין באמור כאן בכדי לחייב את המשכיר לבצע פעולות ושירותים אלה או בהיקף מסוים דווקא.

ב) בתקופת השכירות, אם ידרוש זאת המשכיר, יהיו שוכרי המושכרים באתר חייבים להשתתף בכל הדרוש לשם אחזקת האתר, וכל יתר העניינים המפורטים בסעיף קטם (א) דלעיל. כל שוכר יחויב בהשתתפות בהוצאות הנדרשות באופן יחסי, כשהיחס ייקבע לפי שטחי המושכרים.

#### 10. ביצוע אירועים ופעולות מיוחדות על ידי המשכיר

א) המשכיר יזום ויארגן, לפי שיקול דעתו, באתר הקרדו (בחללים וברחבות) ובסביבתו, אירועי תרבות והזדרכה, בזארים ותצוגות, פעולות חברתיות, אחרות. כן שוקל המשכיר להפעיל מתקן הזדרכה אור קולי ברחבת האתר. כל ההוצאות הכרוכות בפעולות יזומות אלה של המשכיר יכוסו וימומנו על ידי המשכיר.

ב) השוכר לא ימנע ולא יעשה כל פעולה של התנגדות לביצוע פעולות אלה גם אם תיגרם לו, בעטיין של פעולות אלה חוסר נוחות או פגיעה במהלך התקין של המסחר וידוע לשוכר שבעת קיום אירועים כאלה אפשר שיתכנסו אנשים רבים באתר. השוכר ייתן יד לקיום הפעולות וישווה למושכר תוכן ואופי בתקופה של קיום אירועים מיוחדים כפי שייקבע על ידי המשכיר.

ג) השוכר בעצמו וביחד עם שוכרים אחרים יהיה רשאי ליזום אירועים מיוחדים המתאימים לאופי האתר, ובלבד שיתקבל אישור לכך על ידי המשכיר או על ידי מנהל האתר. אישרה הועדה



שתקום לפי סעיף 8 ד' קיום אירוע היזום על ידי השוכר והאירוע יעמוד בסטנדרטים שיסכים להם המשכיר, ישקול המשכיר אפשרות להשתתף בחלק מהמימון של האירוע.

(T המשכיר, לפי שיקול דעתו, ייזום ויקיים סדורים למדריכי טיולים ויעודד גורמי תיירות להתעניין באתר הקרדו הכל בכדי לשלב את האתר במערכת התיירות בעיר העתיקה בירושלים ובכלל.

11. השוכר יודע ומאשר כי ריבוי המגבלות והדרישות במסגרת החוזה ונספחיו הוא עקב האופי המיוחד שהמשכיר מבקש לשוות למקום ולשם כך השקיע המשכיר השקעות רבות מחד ומסכים להעניק הנחה משמעותית מאידך. השוכר ייתן יד למשכיר להצלחת תפעול המסחר באתר הקרדו ולקידום האתר כמקום משיכה למטיילים ולתיירים. המשכיר מצדו יטה אוזן קשבת ליוזמות והצעות מצד שוכרי מושכרים באתר הקרדו מתוך כוונה לעשותם שותפים להצלחה האפשרית במקום.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

\_\_\_\_\_

השוכר

\_\_\_\_\_

המשכיר





## החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים בע"מ

### אישור ביטוחי הקבע

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד \_\_\_\_\_

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ ("להלן: **"המזמינה"**)  
ת.ד. 14012 ירושלים 91140

#### הנדון: אישור על קיום ביטוחים

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים כי לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: **"השוכר"**) ערכנו פוליסות ביטוח לתקופה מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ בקשר להסכם שכירות/הרשאת שימוש מיום \_\_\_\_\_ להפעלת בית קפה בשטח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים - רחוב הקרדו (להלן: **"המושכר"**), בכפוף לאמור להלן:

#### 1. ביטוח אש מורחב פוליסה מס' \_\_\_\_\_

המבטח את תכולת המושכר וכן ציוד המשרת את המושכר, בבעלותו ו/או באחריותו של השוכר בערך כינון, לרבות דלתות וויטרינות זכוכית המהוות חלק מהמושכר וכן כל תוספת, הרחבה, שיפור, שיפוץ או התאמה שנעשו או יעשו בתחומי בית הקפה על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, מפני אובדן או נזק עקב סיכוני "אש מורחב" לרבות - אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שיטפון, נזקי סערה וסופה, נזקי כלי טיס, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, נזקי בום על - קולי, נזקי התנגשות, שבר זכוכית, פריצה ושוד, פגיעה על ידי כלי רכב ו/או כלי הרמה.

#### 2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי פוליסה מס' \_\_\_\_\_

המבטח את חבות השוכר על פי דין בגין פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, בגבול אחריות של 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח. ביטוח זה אינו כולל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בעלי חיים, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, שביתות והשבחות ותביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. כמו כן, מוסכם בזאת כי הסייג בדבר מוצרים שנמכרו, סופקו וכו' לא יחול לגבי פעילות השוכר בשטח המושכר. רכוש המזמינה יחשב כרכוש צד ג' לעניין פוליסה זו. הביטוח מורחב לבטח את המזמינה בגין אחריותה למעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו ובגין אחריותה כבעלי ומנהלי המושכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

#### 3. ביטוח חבות מעבידים פוליסה מס' \_\_\_\_\_

המבטח את חבות השוכר כמעביד כלפי המועסקים על ידו ומטעמו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לעובד, לאירוע ולתקופת הביטוח. הביטוח אינו כולל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק, פיתיונות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ככל שהשוכר יחשב כמעבידם והעסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את המזמינה היה ונטען כי היא תיחשב כמעבידה של מי מעובדי השוכר או יקבע כי היא אחראית באחריות שילוחית למעשה ו/או מחדל של השוכר.

#### 4. ביטוח אובדן תוצאתי פוליסה מס' \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת

שם המציע



המבטח אובדן הכנסות של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח עפ"י סעיף 1 לעיל, ו/או למבנה ו/או לדרכי הגישה אליו כתוצאה מאחד הסיכונים המבטחים עפ"י סעיף 1 לעיל וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

## **5. כללי לגבי כל הפוליסות דלעיל**

- 5.1 בביטוחים דלעיל נכלל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמינה, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 5.2 השוכר לבדו יהיה אחראי לתשלום הפרמיות וסכומי ההשתתפות העצמית בהתאם לפוליסות דלעיל.
- 5.3 הביטוחים דלעיל קודמים לכל ביטוח אשר נערך על ידי המזמינה ואנו מוותרים על כל דרישה בדבר שיתוף ביטוחיה.
- 5.4 הפרה של תנאי מתנאי הפוליסות על ידי השוכר לא תפגע בזכותה של המזמינה לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.
- 5.5 הביטוחים דלעיל לא יבוטלו ו/או לא ישונו לרעה מכל סיבה שהיא במשך כל תקופת הביטוח מבלי שנמסרה למזמינה הודעה על כך בדואר רשום 60 יום מראש.
- 5.6 ה"מזמינה" למטרת אישור זה לרבות בעלי הזכויות בנכסים ו/או מדינת ישראל.
- 5.7 נוסחי פוליסות השוכר, הינם על פי הנוסח הידוע כ"ביט 2013".

**בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש עפ"י האמור לעיל, אולם בכל מקרה האמור באישור הביטוח לא יגרע מהכיסוי הקיים עפ"י הפוליסות.**

בכבוד רב,

חתימה וחותמת המבטח  
**אישור ביטוח עבודות קבלניות**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ (להלן: "המזמינה")  
 ת.ד. 14012 ירושלים 91140

**הנדון: אישור על קיום ביטוח עבודות קבלניות**

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים כי לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") ערכנו פוליסת ביטוח עבודות קבלניות מס' \_\_\_\_\_ לתקופה מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ וכן במשך תקופת תחזוקה מורחב של 12 חודשים, בקשר עם העבודות המבוצעות ע"י השוכר ו/או מי מטעמו לרבות עבודות בינוי, שיפור, שיפוץ התאמה ושדרוג (להלן: "העבודות") בבית קפה בשטח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים- רחוב הקרדו (להלן: "המושכר").

פוליסת ביטוח זו נערכה בשם השוכר, קבלנים וקבלני משנה ובשם המזמינה, בהיקף כיסוי על פי נוסח הידוע כ"ביט 2013" ובכפוף לאמור להלן:

**1. פרק 1 – ביטוח במתכונת "כל הסיכונים"**

המבטח את העבודות במלוא ערכן, מפני אובדן או נזק הנגרם במשך תקופת הביטוח. פרק זה כולל תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המזמינה, אולם ויתור זה לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. פרק זה כולל את ההרחבות הבאות: הוצאות פירוק, הריסה ופינוי 10% מערך העבודות רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים 150,000 ₪.

**2. פרק 2 – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**

המבטח אחריות עפ"י דין בגין נזק הנובע מהעבודות שנגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו בגבול אחריות של 1,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח. בפרק זה מצוין במפורש כי רכוש המזמינה נחשב לרכוש צד שלישי למעט, נזק לאותו חלק של רכוש שעובדים עליו והנובע במישרין מאותה עבודה. פרק זה מורחב לכלול:

- תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.
- רעידות והחלשת משען בגבול אחריות של 200,000 ₪
- נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינן חובה חוקית לבטחו.

מובהר בזאת כי ביטוח זה מכסה בין השאר את המזמינה בגין אחריותה למעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו ובגין אחריותה כבעלי ומנהלי המושכר.

**3. פרק 3 – ביטוח אחריות מעבידים**

המבטח כחות כלפי המועסקים בביצוע העבודות בגין פגיעה גופנית או מחלה העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב העסקתם, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לנפגע, לאירוע ולתקופת

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_



הביטוח. ביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער. הפרק כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמינה, אולם ויתור זה לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

#### 4. ביטוח העבודות על כל פרקיו כולל את התנאים כדלקמן :

- 4.1 תנאי מפורש לפיו הינם קודמים לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המזמינה וכי המבטח מוותר על כל טענה ודרישה בדבר שיתוף ביטוחי המזמינה.
  - 4.2 לא יחול שינוי לרעה בתנאי הפוליסה והפוליסה לא תבוטל במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר הודעה בדואר רשום לידיכם, 60 יום מראש.
  - 4.3 השוכר לבדו אחראי לתשלום הפרמיות וסכומי ההשתתפות העצמית ולמילוי כל החובות המוטלות על פי תנאי הפוליסה.
  - 4.4 מוסכם בזאת כי הפרת תנאי מתנאי הפוליסה על ידי השוכר ו/או מטעמו לא תפגע בזכותה של המזמינה לקבלת שיפוי על פיה.
  - 4.5 ה"מזמינה" למטרת אישור זה לרבות בעלי הזכויות בנכסים ו/או מדינת ישראל.
  - 4.6 מוסכם בזאת כי, במקרה של הפסקת העבודות על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, הביטוח ימשיך להיות בתוקף מלא עד לסיום כל העבודות, באמצעות קבלן מטעם המזמינה.
- בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסה המקורית עד כמה שלא שונתה במפורש עפ"י האמור לעיל אולם, בכל מקרה האמור באישור הביטוח לא יגרע מהכיסוי הקיים עפ"י הפוליסה.**

בכבוד רב,

חתימה וחותמת חברת הביטוח



**נספח ז'**

**אישור רו"ח**

שם המציע: \_\_\_\_\_:

תאריך: \_\_\_\_\_:

"המחזור הכספי השנתי של המציע, לרבות של זכייניו, מניהול ומהפעלת מסעדות ו/או בתי קפה בכל אחת מהשנתיים האחרונות (2015 ו-2016) היה בהיקף של: \_\_\_\_\_  
בשנת 2015 המחזור הכספי של המציע היה בהיקף של \_\_\_\_\_ ש"ח (לא כולל מע"מ) לשנה.  
בשנת 2016 המחזור הכספי של המציע היה בהיקף של \_\_\_\_\_ ש"ח (לא כולל מע"מ) לשנה.  
סה"כ המחזור הכספי בשנתיים האחרונות 2017 ו 2018 היה בהיקף של \_\_\_\_\_ (לא כולל מע"מ) לשנה"  
"המציע אינו מצוי בהליכי חדלות פירעון, פירוק, כינוס נכסים או הסדר נושים."

חתימת המציע \_\_\_\_\_

לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") וכרואי החשבון שלו ביקרנו את הצהרת המציע בדבר המחזור הכספי השנתי שלו, לרבות של זכייניו, מניהול ומהפעלת מסעדות ו/או בתי קפה בכל אחת מהשנתיים האחרונות (2015 ו-2016), לא כולל מע"מ, כמדווח לעיל. ההצהרה הינה באחריות הנהלת המציע. אחריותנו היא לחוות דעה על הצהרה זו בהתבסס על ביקורתנו. ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. הביקורת כללה בדיקה של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה וזאת במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מטעה מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו. לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הצהרה זו משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את המפורט בה וזאת בהתאם לרשומות עליהם התבססה. כמו כן, הננו לאשר כי למיטב ידיעתנו ובהתאם לבחינה ולבדיקה שערכנו, המציע אינו מצוי בהליכי חדלות פירעון, פירוק, כינוס נכסים או הסדר נושים. הננו מאשרים, כי ידוע לנו שהחברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים העתיקה בע"מ תסתמך על אישורנו זה לצורך קבלת החלטה אם להתקשר בהסכם עם המציע או לא.

**ולראיה באתי על החתום:**

תאריך: \_\_\_\_\_:

חתימה וחתימת רו"ח \_\_\_\_\_

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחתימת \_\_\_\_\_

**נספח ח'**

**תצהיר בדבר אי תיאום מכרז**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_, המציע\* / העובד אצל המציע\* \_\_\_\_\_  
 / בתאגיד\* \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") מצהיר בזה כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע ומוסמך לחתום על הצעה המוגשת מטעם המציע.
2. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
3. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או מי אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה.
4. המציע לא היה מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
5. המציע לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
6. המציע לא היה מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעה זו של המציע מוגשת בתום לב ואינה נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

**יש לסמן V במקום המתאים**

המציע\* / אם המציע הינו תאגיד - המצהיר ו/או מי מנושאי המשרה בתאגיד המציע, אינו נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז, אם כן, אנא פרט:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\* מחק את המיותר

המציע לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים לרבות עבירות של תיאומי מכרזים, אם כן, נא פרט:

\_\_\_\_\_

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

---



---



---

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

תאריך	שם המציע / התאגיד	חתימת המציע /	חתימת התאגיד
-------	-------------------	---------------	--------------

### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מ"ר \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני \_\_\_\_\_ שזיהה את עצמו ע"י ת"ז / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

\_\_\_\_\_  
 שם מלא  
 וחותמת



נספח ט'

תשריט המושכר

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_





נספח י'

מפרט לדוגמא של עבודות בינוי שתבוצענה על ידי היזם

## החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים העתיקה בע"מ מפרט דרישות עקרוניות לבינוי ושיפוץ

### בניה וגמר:

ריצוף גרניט פורצלן לא מזוגג, נגד החלקה, ברמה, ר-9.  
סגירת חזיתות בתריסים חשמליים עמידים אש.  
דלתות אש.  
קירות גבס הקיפים, עמידים אש.  
תקרות אקוסטיות, תקרות גבס וסינרי גבס.  
צבע לכל הקירות לסינרים ולתקרות הגבס.  
חפוי בקירות חוץ

### תברואה

חיבורי מים וביוב  
אספקת מים וניקוז.  
ניקוז מזגנים.  
אספקת מים לכיבוי אש.

### חשמל

לוח חשמל – 40 אמפר (מינימום).  
תאורת חרום והכוונה.  
מערכת גלוי אש (תבוצע ע"י השוכר), מחוברת למרכזיה האזורית ולביטחון.  
הזנות לתריסים החשמליים.  
קו למערכת כריזה.  
קווי טלפון.  
נקודות כוח למזגנים.  
פיצול מונה החשמל ממונה קיים

### מיזוג אויר

מזגנים מפוצלים.  
מערכת יניקת עשן.



\*יובהר כי מפרט זה הינו מפרט מינימלי, והינו לדוגמא בלבד. החברה שומרת לעצמה את הזכות להוסיף דרישות או להעלות את סף הדרישות.

**\* כל דרישת בניוי של המציע בנכס יהיה בכפוף לאישור החברה.**

## נספח יא'

### החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה – להלן "המזמינה"

#### סעיף ביטוח בהסכם להפעלת בית קפה ברחוב הקרדו ברובע היהודי בירושלים העתיקה

1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מתחייב השוכר לערוך ולקיים למשך כל תקופת ההסכם ביטוחים כמפורט להלן אצל חברת ביטוח ישראלית.
2. במידה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר ע"י השוכר ו/או מי מטעמו בטרם אכלוס המושכר לראשונה על-ידי השוכר ו/או במועד כלשהו במשך תקופת ההסכם, השוכר מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו ביטוח עבודות קבלניות (להלן: "אישור ביטוח עבודות קבלניות") המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. השוכר ימציא לידי המזמינה לא יאוחר מיום מסירת החזקה במושכר או ממועד תחילת ביצוע עבודות כלשהן במושכר - המוקדם מבין שני המועדים, ו/או לפני ביצוע עבודות במועד כלשהו במהלך תקופת ההסכם, את אישור ביטוח עבודות קבלניות חתום כדין על ידי המבטח. המצאת אישור ביטוח עבודות קבלניות הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות במושכר, ולמזמינה תהא הזכות למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר היה והאישור כאמור לא הומצא במועד.
3. על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 100,000 ₪ רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור ביטוחי הקבע שלהלן המפרט כי הביטוחים כוללים כיסוי לעבודות הנערכות במושכר.
4. בכל משך תקופת ההסכם ובכל עת בה ימצא רכוש מטעם השוכר בחצרי המזמינה, השוכר מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו, את הביטוחים כמפורט באישור עריכת הביטוח (להלן: "אישור ביטוחי הקבע") המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו אצל חברת ביטוח ישראלית. השוכר ימציא לידי המזמינה, לפני קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על פי סעיף 2 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים, את אישור ביטוחי הקבע חתום כדין על ידי המבטח. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהמצאת אישור ביטוחי הקבע כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר והמזמינה תהא זכאית למנוע ממנו את קבלת החזקה במושכר או הכנסת נכסים למושכר או הפעלת בית הקפה היה והאישור כאמור לא הומצא במועד.
5. לא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להמציא לידי המזמינה את אישור ביטוחי הקבע בגין הארכת תוקפו לתקופות ביטוח נוספות. השוכר מתחייב לחזור ולהמציא את אישור ביטוחי הקבע מדי תקופות ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

6. השוכר מתחייב לקיים בקפדנות את כל תנאי הביטוחים, לשלם במלואם ובמועדם את דמי הביטוח ולא לעשות כל מעשה שיש בו כדי להשפיע לרעה על תוקף הביטוחים. עוד מתחייב השוכר לשתף פעולה עם המזמינה, ככל שיידרש, לשם שמירה ומימוש של זכויות המזמינה עפ"י ביטוחי השוכר, ובכלל זה להודיע למבטח מיד עם היוודע על אירוע העשוי לשמש בסיס לתביעה עפ"י ביטוחי השוכר.
7. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר לפי ההסכם ו/או על פי דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
8. היה ויערך על ידי השוכר ביטוח נוסף או משלים לביטוחים המפורטים באישורי הביטוח, מתחייב השוכר כי בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערוך ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
9. מובהר כי, אי המצאת אישורי הביטוח במועדים הנ"ל לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה, על השוכר לקיים את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם גם אם ימנעו ממנו ביצוע עבודות, או קבלת חזקה במושכר, או הכנסת נכסים למושכר או הפעלת בית הקפה, בשל אי המצאת האישורים כאמור.
10. מוסכם בזה כי אין בעריכת ביטוחי השוכר ו/או בהמצאת אישורי הביטוח על ידי השוכר, בבדיקתם ו/או באי בדיקתם על ידי המזמינה ו/או על ידי מי מטעמה, בכדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי השוכר למוסכם, טיבם, תוקפם, היקפם או היעדרם, ולא יהיה בכך בכדי להטיל אחריות כלשהי על המזמינה ו/או מי מטעמה ו/או כדי להסיר אחריות כלשהי מהשוכר.
11. השוכר פטור בזאת המזמינה ו/או מי מטעמה מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית ו/או אי קיום תנאי הפוליסה ו/או ביטוח חסר) על פי הביטוח הנערך בהתאם לסעיפים 1 ו-4 באישור ביטוחי הקבע ובסעיף 1 לאישור ביטוח עבודות קבלניות, ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
12. למרות האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח כנגד שבר זכוכית, כמפורט בסעיף 1 לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, במלואו או בחלקו, ואולם האמור בסעיף 10 לעיל יחול לגבי כל אבדן או נזק עקב שבר זכוכית כאילו נערך הביטוח במלואו.
13. למרות האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 4 לאישור ביטוחי הקבע, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור האמור בסעיף 10 לעיל יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.
14. על השוכר לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת על ידי המזמינה.



15. על המזמינה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ונספחיו.

סעיפים אלה הינם מעיקרי החוזה והפרתם ו/או הפרת תנאי מתנאיהם יהוו הפרה יסודית של החוזה.



## אישור ביטוחי הקבע

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד \_\_\_\_\_

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ ("להלן: "המזמינה")

ת.ד 14012 ירושלים 91140

### הנדון: אישור על קיום ביטוחים

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים כי לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") ערכנו פוליסות ביטוח לתקופה מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ בקשר להסכם שכירות/הרשאת שימוש מיום \_\_\_\_\_ להפעלת בית קפה בשטח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים - רחוב הקרדו (להלן: "המושכר"), בכפוף לאמור להלן:

#### 5. ביטוח אש מורחב פוליסה מס' \_\_\_\_\_

המבטח את תכולת המושכר וכן ציוד המשרת את המושכר, בבעלותו ו/או באחריותו של השוכר בערך כינון, לרבות דלתות וויטרינות זכוכית המהוות חלק מהמושכר וכן כל תוספת, הרחבה, שיפור, שיפוץ או התאמה שנעשו או יעשו בתחומי בית הקפה על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, מפני אובדן או נזק עקב סיכוני "אש מורחב" לרבות - אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שיטפון, נזקי סערה וסופה, נזקי כלי טיס, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, נזקי בום על - קולי, נזקי התנגשות, שבר זכוכית, פריצה ושווד, פגיעה על ידי כלי רכב ו/או כלי הרמה.

#### 6. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי פוליסה מס' \_\_\_\_\_

המבטח את חבות השוכר על פי דין בגין פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, בגבול אחריות של 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח.

ביטוח זה אינו כולל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בעלי חיים, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, שביתות והשבתות ותביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. כמו כן, מוסכם בזאת כי הסייג בדבר מוצרים שנמכרו, סופקו וכו' לא יחול לגבי פעילות השוכר בשטח המושכר.

רכוש המזמינה יחשב כרכוש צד ג' לעניין פוליסה זו.

הביטוח מורחב לבטח את המזמינה בגין אחריותה למעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו ובגין אחריותה כבעלי ומנהלי המושכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

#### 7. ביטוח חבות מעבידים פוליסה מס' \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

שם המציע \_\_\_\_\_



המבטח את חבות השוכר כמעביד כלפי המועסקים על ידו ומטעמו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לעובד, לאירוע ולתקופת הביטוח. הביטוח אינו כולל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק, פיתיונות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ככל שהשוכר יחשב כמעבידם והעסקת נוער.

הביטוח מורחב לשפות את המזמינה היה ונטען כי היא תיחשב כמעבידה של מי מעובדי השוכר או יקבע כי היא אחראית באחריות שילוחית למעשה ו/או מחדל של השוכר.

#### 8. ביטוח אובדן תוצאתי פוליסה מס'

המבטח אובדן הכנסות של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטוח עפ"י סעיף 1 לעיל, ו/או למבנה ו/או לדרכי הגישה אליו כתוצאה מאחד הסיכונים המבטוחים עפ"י סעיף 1 לעיל וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

#### 5. כללי לגבי כל הפוליסות דלעיל

5.1 בביטוחים דלעיל נכלל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמינה, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

5.2 השוכר לבדו יהיה אחראי לתשלום הפרמיות וסכומי ההשתתפות העצמית בהתאם לפוליסות דלעיל.

5.3 הביטוחים דלעיל קודמים לכל ביטוח אשר נערך על ידי המזמינה ואנו מוותרים על כל דרישה בדבר שיתוף ביטוחיה.

5.4 הפרה של תנאי מתנאי הפוליסות על ידי השוכר לא תפגע בזכותה של המזמינה לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.

5.5 הביטוחים דלעיל לא יבוטלו ו/או לא ישונו לרעה מכל סיבה שהיא במשך כל תקופת הביטוח מבלי שנמסרה למזמינה הודעה על כך בדואר רשום 60 יום מראש.

5.6 ה"מזמינה" למטרת אישור זה לרבות בעלי הזכויות בנכסים ו/או מדינת ישראל.

5.7 נוסחי פוליסות השוכר, הינם על פי הנוסח הידוע כ"ביט 2013".

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש עפ"י האמור לעיל, אולם בכל מקרה האמור באישור הביטוח לא יגרע מהכיסוי הקיים עפ"י הפוליסות. בכבוד רב,

חתימה וחותמת המבטח

חתימה וחותמת

שם המציע



## אישור ביטוח עבודות קבלניות

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ (להלן: "המזמינה")

ת.ד 14012 ירושלים 91140

### הנדון: אישור על קיום ביטוח עבודות קבלניות

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים כי לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") ערכנו פוליסת ביטוח עבודות קבלניות מס' \_\_\_\_\_ לתקופה מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ וכן במשך תקופת תחזוקה מורחב של 12 חודשים, בקשר עם העבודות המבוצעות ע"י השוכר ו/או מי מטעמו לרבות עבודות בינוי, שיפור, שיפוץ התאמה ושדרוג (להלן: "העבודות") בבית קפה בשטח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים- רחוב הקרדו (להלן: "המושכר").

פוליסת ביטוח זו נערכה בשם השוכר, קבלנים וקבלני משנה ובשם המזמינה, בהיקף כסוי על פי נוסח הידוע כ"ביט 2013" ובכפוף לאמור להלן:

#### 1. פרק 1 – ביטוח במתכונת "כל הסיכונים"

המבטח את העבודות במלוא ערכן, מפני אובדן או נזק הנגרם במשך תקופת הביטוח. פרק זה כולל תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המזמינה, אולם ויתור זה לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. פרק זה כולל את ההרחבות הבאות: הוצאות פירוק, הריסה ופינוי 10% מערך העבודות רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים 150,000 ₪.

#### 2. פרק 2 – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

המבטח אחריות עפ"י דין בגין נזק הנובע מהעבודות שנגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו בגבול אחריות של 1,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח. בפרק זה מצוין במפורש כי רכוש המזמינה נחשב לרכוש צד שלישי למעט, נזק לאותו חלק של רכוש שעובדים עליו והנובע במישרין מאותה עבודה. פרק זה מורחב לכלול:

- תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.
- רעידות והחלשת משען בגבול אחריות של 200,000 ₪
- נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינן חובה חוקית לבטחו.

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

מובהר בזאת כי ביטוח זה מכסה בין השאר את המזמינה בגין אחריותה למעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו ובגין אחריותה כבעלי ומנהלי המושכר.

### 3. פרק 3 – ביטוח אחריות מעבידים

המבטח חבות כלפי המועסקים בביצוע העבודות בגין פגיעה גופנית או מחלה העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב העסקתם, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לנפגע, לאירוע ולתקופת הביטוח. ביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער. הפרק כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמינה, אולם ויתור זה לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

### 4. ביטוח העבודות על כל פרקיו כולל את התנאים כדלקמן :

- 4.1 תנאי מפורש לפיו הינם קודמים לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המזמינה וכי המבטח מוותר על כל טענה ודרישה בדבר שיתוף ביטוחי המזמינה.
- 4.2 לא יחול שינוי לרעה בתנאי הפוליסה והפוליסה לא תבוטל במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר הודעה בדואר רשום לידיכם, 60 יום מראש.
- 4.3 השוכר לבדו אחראי לתשלום הפרמיות וסכומי ההשתתפות העצמית ולמילוי כל החובות המוטלות על פי תנאי הפוליסה.
- 4.4 מוסכם בזאת כי הפרת תנאי מתנאי הפוליסה על ידי השוכר ו/או מטעמו לא תפגע בזכותה של המזמינה לקבלת שיפוי על פיה.
- 4.5 ה"מזמינה" למטרת אישור זה לרבות בעלי הזכויות בנכסים ו/או מדינת ישראל.
- 4.6 מוסכם בזאת כי, במקרה של הפסקת העבודות על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, הביטוח ימשיך להיות בתוקף מלא עד לסיום כל העבודות, באמצעות קבלן מטעם המזמינה.

**בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסה המקורית עד כמה שלא שונתה במפורש עפ"י האמור לעיל אולם, בכל מקרה האמור באישור הביטוח לא יגרע מהכיסוי הקיים עפ"י הפוליסה.**

בכבוד רב,

חתימה וחותמת חברת הביטוח



**נספח יב'**

**נתוני הגורם המציע**

ההתייחסות בנספח זה הינה ל"חברה", לפיכך, יש למלא הפרטים בנספח זה בהתאם לסוג האישיות המשפטית של המציע (חברה / שותפות / עוסק / אחר) בשינויים המחויבים.

א. נתונים כלליים:

סוג האישיות המשפטית: \_\_\_\_\_  
שם החברה: \_\_\_\_\_  
מס' חברה: \_\_\_\_\_  
מועד יסוד: \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_  
מס' טלפון: \_\_\_\_\_  
מס' פקס: \_\_\_\_\_  
כתובת דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

ב. מנהלים ובעלי זכויות חתימה:

תפקיד	מס' תעודת זהות	שם משפחה	שם פרטי

ג. "השם המסחרי" של העסק שינוהל במושכר יהא \_\_\_\_\_ בלבד.

ד.

(בהצעה לשירותי הסעדה) רשימת סניפי רשת המסעדות או בתי הקפה שבעלות המציע, (בין אם אלו מנוהלים ומופעלים על ידי המציע בעצמו, ובין אם על ידי זכיינים), הפועלים במועד הגשת ההצעה. מובהר, למען הסר ספק, כי עגלות ודוכני מזון ניידים ומשקה לא יחשבו בכל מקרה כמסעדות או בתי קפה.

שם המציע \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_





נספח יג'

## נספח ג- נוסח ערבות בנקאית

(ערבות ביצוע)

לכבוד

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בירושלים העתיקה בע"מ

### הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מלאה ומוחלטת לסילוק כל סכום שהוא המגיע או שיגיע לכם מאת המבקש, עד לסכום של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) ש"ח שיוצמדו למדד, כמפורט להלן, וזאת בקשר לביצוע העבודות והשכירות נשוא מכרז מס' 2/2019- הקמה, ניהול והפעלת מתחם למסחר הרובע החמישי בשטח הרובע היהודי בעיר העתיקה ירושלים ברחוב הקרדו ולהבטחת מילוי תנאי החוזה.

לצורכי ערבות זו המונח "מדד" משמעו: מדד המחירים לצרכן, הכולל ירקות ופירות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה למחקר כלכלי.

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד האחרון שפורסם לפני קבלת דרישתכם על פי ערבות זו (להלן: "מדד התשלום") כי מדד התשלום עלה לעומת המדד הידוע ביום הגשת הצעת המציע, דהיינו המדד של חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ שפורסם ביום 15 \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "המדד היסודי") אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, בכל מקרה, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל תוך 7 (שבעה) ימים מתאריך קבלת דרישתכם הראשונה בכתב בסניפנו, ומבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם או לדרוש תחילה את תשלומי המבקש.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות בכתב לסניפנו ב - \_\_\_\_\_ לא יאוחר מאשר התאריך הנ"ל. דרישה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

\_\_\_\_\_ חתימות וחותמת הבנק

\_\_\_\_\_ שמות החותמים

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ שם המציע

נספח יד'

טופס מענה למתן ציון האיכות/ בהצעה להסעדה ואירועים בלבד

במסגרת ולצורך מתן ציון האיכות, נדרש המציע לצרף את כל הפרטים, המידע, המסמכים, האישיורים, והתעודות וכיו"ב כל הנדרש בהתאם לקריטריונים ולנושאים הנקובים והמפורטים בטופס זה להלן בטבלה:

אמת מידה / מבחן משנה	חלוקת ניקוד ציון האיכות	% הניקוד	המסמכים הנתונים שיש להמציא ו/או האופן בו תיבחן אמת המידה
פריסה עסקית- כמות הסניפים שהמציע מפעיל (כולל זכיינים)	סניף 1 – 0% 2 סניפים – 1% 3-5 סניפים – 2% 6-7 סניפים – 3% 8 סניפים – 4% 9 סניף ואילך – 5%	5%	ייבחן לפי הנתונים שימלא המציע בטבלה שבנספח יב.
מחזור כספי/ חוסן כלכלי	מעל 2.5 מיליון - 3 נק' מעל 5 מיליון – 5 נק' מעל 10 מיליון – 10 נק' מעל 15 מיליון – 15 נק' מעל 20 מיליון – 20 נק'	10%	ייבחן לפי הנתונים שימלא המציע בטבלה שבנספח ז. <b>*על המציע לצרף דוח כספי מבוקר לשנתיים מתוך שלוש השנים 2016,2017,2018</b>
התרשמות		10%	ייבחן לפי הנתונים שסיפק המציע בנספח יב
התאמה לאופי המקום		5%	ייבחן לפי הנתונים שסיפק המציע
<b>סה"כ – 30% ניקוד האיכות</b>			

נספח טו'

## מתן שירותי הסעדה ואירועים התניות והגבלות

כללי:

הרובע היהודי הוא המקום המתוייר ביותר במדינת ישראל. מיליוני תיירים וקבוצות פוקדים את הרובע מידי שנה ומגמת הגידול בתירות גדלה מידי שנה בשנה.

ברובע קיים מחסור גדול בשירותי הסעדה איכותיים לתיירים לקבוצות ואירועים. מידי שבוע מתקיימות ברובע עשרות שמחות של בר מצווה ואירועים דומים.

קבוצות מאורגנות המסיירות בעיר העתיקה מתקשות למצוא מקום לאתנחתא של ארוחה ברמה טובה, ובעיקר קבוצות העולות על 50 איש/ה, והם נאלצות לצאת מתחומי העיר העתיקה לשם כך. עיקר שירותי מזון ומשקאות ברובע הם מסעדות קטנות קמו: פיצריה, בייגל, שוורמה וכדו' בעלות קיבולת קטנה המבוססות על "קח ולך".

לחברה לפיתוח הרובע מח' אירועים המציעה אירועים מגוונים לשמחות באתריה, ואולם לחברה אין מיומנות וניסיון בשירותי הסעדה.

בנוסף מח' התיירות יוזמת מגוון אירועים וסיורים מודרכים לקבוצות, ומקיימת קשר עם ארגונים וסוכני תיירות רבים.

החברה מבקשת לקיים שת"פ בתחום האירועים וההסעדה באופן של התקשרות עם גורם המתמחה בתחום ובדגש על גורם המפעיל שירותי הסעדה בממדיים גדולים לגופי תיירות לקבוצות, ואירועים, ולשם כך תעמיד את יכולותיה לטובת המיזם.

המתחם המוצע פעלה בעבר מסעדה "החוויה הקולינרית" בסגנון רומי בהצלחה רבה מאוד בקרב תיירות החוץ והפנים כאחד. דא עקא שנות האינתיפאדה הארוכות דיללו באופן חד את תנועת התיירות והמסעדה נאלצה להיסגר כעבור מס' שנים.

בשנתיים האחרונות פעלה במתחם גלריית אומנים יצירתית ויוקרתית, ואולם היא סגרה את שעריה עקב השקעות נוספות ופעילות עסקית שכפי הנראה לא תאמה את צרכי התיירות העכשוויים.

המתחם כמו כל הרובע היהודי מצוי בסביבה אורבנית מאוכלסת והחברה למרות הפוטנציאל העסקי המשמעותי שהפעלת אירועים והסעדה במקום. החליטה החברה על הצבת תנאים והגבלות כפי שיפורטו להלן מתוך ראייה רחבה של שמירת איזונים בין מסחר תיירות ואירועים, לבין חיי התושבים והשכנות הטובה הנדרשת.

למרות האמור החברה מניסיונה ומניתוח מגמות התיירות והשוק מאמינה שניתן להפעיל במקום מתחם אירועים והסעדה ריווחי ומצליח.

### תנאים והגבלות:

1. ימי הפעילות יהיו ימים א' עד ה' בשעות של 9:00 – 18:00 בלבד
2. בימי ו' ובערבי חג שעות הפעילות יהיו בין 9:00 – ועד שעתיים לפני כניסת השבת או החג.
3. אסורה פעילות בשבתות ובמוצאי שבתות וחג.

חתימה וחותמת

שם המציע

4. המזון יהיה כשר (מומלץ כשרות ברמה גבוהה שייתן מענה גם לאוכלוסיות דתיות/חרדיות).
  5. לא תותר במקום התקנת מנדפים ולא בישול מקומי. מטבח קצה בלבד.
  6. במקום יותר ציוד לחימום מזון, וכן מקררים וכדו'.
  7. כלל לא תותר במקום הפעלת מוזיקה רועשת במקום ועל המפעיל להתקין מד ניתוק הגברה אוטומטי שיופעל בכיול דיצבלים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, או גורם מוסמך אחר.
  8. כקבוע בחוק יש לאסור עישון במתחם.
  9. ככל גישת אורחים למתחם תהיה דרך הקרדו המסחרי ויש להימנע ככול הניתן מהכוונת האורחים מרחוב חב"ד.
  10. מפעיל המתחם יהיה חייב להקפיד באופן מדוקדק על ניקיון המתחם והגישה אליו מהקרדו ומסביבתו הקרובה ברחוב חב"ד.
  11. שעות הפעילות המוגדרות לעייל יהיו כאלה שבסיומן אחרון האורחים עזב את המתחם. וניתן שהשאיר במקום רק צוות עובדים לצורך הכנות וניקיון שיבצעו את מלכתם בזריזות ובשקט.
  12. אין לחרוג בשום אופן משעות הפעילות חריגה מהן טעונה אישור מיוחד של הנהלת החברה. חריגה ללא אישור תגרור קנס של 2500 ₪ לכל חצי שעה חורגת.
- נספח זה הינו חלק בלתי נפרד מההסכם והפרת סעיף מסעיפיו כמוה כהפרה יסודית של ההסכם, ותגרור את כל העיצומים הקבועים בהסכם להפרות יסודיות.