

## נספח "ד"

### הסכם להפעלת בית קפה/מסעדה ב"קריית הממשלה" בקצרין

שנערך ונחתם בקצרין ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2022

#### המועצה המקומית קצרין

אשר כתובתה לצורך הסכם זה היא  
קצרין, \_\_\_\_\_

(להלן - "המועצה")

#### מצד אחד

ל ב י ן

\_\_\_\_\_

אשר כתובתו לצורך הסכם זה היא

\_\_\_\_\_

(להלן - "המציע")

#### מצד שני

- |  |               |
|--|---------------|
| המועצה היא בעלת זכויות החזקה, ההפעלה והשימוש בקריית הממשלה בקצרין (להלן - "קריית הממשלה");   | <b>הואיל</b>  |
| ובמבנה קריית הממשלה יוחד מקום מיוחד שיועד לבניית מבנה או שימוש במבנה קיים למטרת הפעלת בית קפה ומסעדה (להלן - "בית קפה ומסעדה");                      | <b>והואיל</b> |
| והמציע מעוניין לנהל, להפעיל ולהחזיק בשטח הקיים בית קפה ומסעדה;   | <b>והואיל</b> |
| והמציע רשאי לבצע התאמת המבנה המושכר לצרכי העסק ובלבד שההתאמות יבוצעו על חשבונו בלבד.   | <b>והואיל</b> |
| והמועצה מעוניינת שבית הקפה יופעל ביעילות, יסופקו במסגרתה מוצרי שתיה ואוכל בטיב וברמה מעולים ועל פי תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל); | <b>והואיל</b> |
| והמציע מצהיר שיש לו את הידע המקצועי ואת כל התכונות והכישורים להפעיל ולנהל את בית הקפה בהתאם לצרכים ולדרישות של המועצה;                               | <b>והואיל</b> |
| והמפעיל מצהיר כי ידוע לו שהפעלת בית הקפה/מסעדה תבוצע במקביל ובהתחשב באופי הפעילויות של המבנה בקריית הממשלה.  | <b>והואיל</b> |

**והואיל** והמציע זכה במכרז שערכה המועצה להפעלת בית קפה ומסעדה, אשר בהתאם לו נערכת התקשרות בהסכם זה;

**והואיל** והמציע מצהיר כי בית הקפה יהיה פתוח בכל ימות השבוע לרבות שישי שבת.

**והואיל** והמציע מצהיר כי ידוע לו טיב העבודות והשירותים הנדרשים ממנו וכי הוא בעל הניסיון, היכולת, הידע והמיומנות, הכישורים המקצועיים, כוח העבודה המיומן, והציוד הנדרש להפעלת בית קפה ומסעדה בהתאם להוראות ההסכם, לפי הנחיה ובתאום עם המועצה;

**והואיל** והמועצה והמציע מבקשים להסדיר את היחסים ביניהם;

### **לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **מבוא, יתר חלקי ההסכם ופרשנות**

1. המבוא ויתר חלקי ההסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. אין לפרש ההסכם זה כאילו הוא מטיל חיובים, מעניק זכויות, פוטר מחיובים, וכיוצא באלה, אלא אם נאמר בו הדבר במפורש.
3. כותרות חלקי ההסכם וסעיפיו, במקום שישנן, הינן לנוחיות הקריאה בלבד, ואין ליחס להן משמעות פרשנית או כל משמעות אחרת.

#### **תנאי ההתקשרות**

4. המועצה מזמינה מן המציע הפעלה של בית קפה ומסעדה בלובי קריית הממשלה בקצרין, כדלקמן:
  - א. על פי תקנות רישוי עסקים (תנאים תברואתיים לעסקים ליצור מזון), התשל"ב -1972, יותר למציע להכין ולמכור לצריכה במקום משקאות חמים וקרים בלבד.
  - ב. המציע מתחייב לבצע את כל הנדרש ממנו על פי תקנות רישוי עסקים (תנאים תברואתיים לעסקים ליצור מזון) כמפורט לעיל.
  - ג. המציע מתחייב להפעיל את בית הקפה במשך כל ימות השבוע למעט בימים בהם החוק אינו מתיר זאת; באחריות המציע להשיג את ההיתרים והאישורים הנדרשים לשם קבלת אישור להפעיל את בית הקפה בימים שישי - שבת.
5. א. אסור למציע או לכל אדם אחר מטעמו להשתמש בשטח נוסף מחוץ לשטח ההפעלה אלא בהסכמת המועצה בכתב ומראש.  
ב. הפעלת בית קפה ומסעדה תעשה מתוך מבנה קריית הממשלה.
6. המציע מאשר בזאת כי ראה את השטח המיועד לבית הקפה, יודע את מצבו ומצאו ראוי ומתאים למטרותיו; המציע מוותר בזאת על כל טענה בקשר לטיבו או מצבו של שטח ההפעלה.
7. בית הקפה יופעל במשך כל ימות השבוע ולפחות, בשעות פתיחת לובי קריית הממשלה ועד לשעת סגירתו בהתאמה; המציע יהיה רשאי להפעיל את בית קפה ומסעדה גם מעבר לשעות האמורות וכן במוצאי שבתות בכפוף לאישור ותיאום עם המועצה; היה ויבקש המציע לשנות את שעות

וימי ההפעלה, יוכל הוא לעשות זאת באישור מראש ובכתב של המועצה לפי האיש הממונה על כך.

### מעמד המציע

8. א. עבור הרשות המוענקת למציע על פי הסכם זה, לא שולמו ולא ישולמו במהלך תקופת ההסכם דמי מפתח וזכותו של המציע בשטח ההפעלה ובכל מקום שיותר לו להשתמש אינה ולא תהא מוגנת על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972, וכל דין אחר המקנה או מעניק הגנה לדיירים.

ב. כמו כן, יובהר כי אין בהסכם זה כדי להקנות למציע כל זכויות שהן בשטח ההפעלה ו/או במבנה בתוכו נמצא שטח ההפעלה או בכל חלק מהם.

9. המציע מאשר ומצהיר ומסכים בזאת כי הוצאותיו לרכישת ציוד להפעלת בית הקפה או להחזקת שטח ההפעלה אינם בשום פנים אופן דמי שכירות ולא יחושבו בניכוי הרווחים, ותנאי החזקתו של שטח ההפעלה חושבו תוך התחשבות בקיומן של הוצאות כאמור.

10. הרשות למציע להפעיל את בית הקפה בשטח ההפעלה בהסכם זה להלן מוגבלת לתקופה הנקובה בהסכם זה ומוגבלת אך ורק לפעילות המפורטת במפורש בהסכם זה, ואסור למציע לעשות כל פעולה או להשתמש באיזה מתקן או מבנה שלא הותרו במפורש על פי הסכם זה, אלא אם כן קיבל בכתב ומראש אישור חתום בידי המועצה או מי מטעמו לבצע את אותה פעולה או להשתמש באותו מתקן או מבנה בהתאם לרשות שתינתן במפורש בכתב ומראש.

11. זכויות המציע על פי הסכם זה הן אישיות למציע בלבד ואסור לו להעביר את זכויותיו או לשתף כל אדם אחר בהפעלת שטח בית הקפה בתמורה וללא תמורה אלא אם קיבל את הסכמת המועצה בכתב ומראש; כמו כן, אין באמור בהסכם זה בכדי למנוע מהמועצה להפעיל כל עמדה או מזונן או כל בית עסק אחר בתחומה או בתחום בית קריית הממשלה.

12. א. העסקת עובדים שכירים על ידי המציע לא תחשב כהענקת זכויות לעובדים מטעם המועצה; המציע מתחייב בזאת לקבל עובדים לעבודה רק על פי ובהתאם להוראות חוק שירות תעסוקה, התשי"ט - 1959, ועל פי כל הוראה הכלולה בהסכם זה.

ב. המציע מתחייב בזה לעבור בדיקה ולגרום לכך שכל עובדיו יעברו, לפני תחילת עבודתם בבית הקפה אישור לכך על ידי המועצה; המועצה תהא רשאית, לאור תוצאות הבדיקות האמורות לעיל, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי על איסור להעסקת עובד מסוים על ידי המציע.

ג. המציע ידווח למועצה כל מחלה שלו או של מי מעובדיו שתארך מעל עשרה (10) ימים.

ד. באם יחלה המציע או אחד מעובדיו המחלה שתחייב את לדעת המועצה בדיקת החולה והתאמתו להמשך העבודה בבית הקפה או בשטח ההפעלה; מתחייב בזה המציע לעבור, או לגרום לכך שעובדו החולה יעבור בדיקה רפואית חוזרת אצל רופא או מוסד כאמור לעיל בכל עת שיירש לכך על ידי המועצה.

ה. המועצה תוכל לדרוש את פיטוריו של כל עובד של המציע בכל עת, מבלי שיהא עליה לנמק את דרישתה אשר תהא מחייבת עבור המציע; כל הוצאה שתהא כרוכה בדבר, לרבות פיצויי פיטורין, תחול על המציע.

ו. המציע מתחייב שלא להלין את מי מעובדיו או מטעמו בשטח ההפעלה או בבית הקפה.

ז. המציע מתחייב להגיש למועצה את רשימת עובדיו ופרטיהם האישיים בכל עת שיידרש לכך.

### הפעלת בית הקפה

13. המציע יפעל לביצוע הפעלת בית קפה ומסעדה לפי הנחיות המועצה ולשביעות רצונה המלאה ובהתאם לפירוט בהסכם זה.

14. בנוסף על האמור לעיל, המציע יישא בכל התשלומים הבאים :
- א. כל תשלום הנובע או הקשור למילוי התחייבויות המציע לפי הסכם זה.
- ב. כל תשלום שלגביו לא נקבע אחרת בהסכם זה.
15. א. המציע מתחייב למלא אחר הוראות כל דין בכל הקשור להפעלת ותחזוקת בית קפה ומסעדה בלובי קריית הממשלה בקצרין.
- ב. המציע מתחייב לנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים לשם מניעת כל נזק ו/או אבדן, הן גופני והן רכושי למועצה, לכל אדם הפועל מטעמה ולכל צד שלישי.
16. א. המציע מתחייב כי, כל עוד לא קבל רשות בכתב ומראש מהמועצה, לא לוותר ולא להעביר את זכויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן; איסור זה יחול על המציע בין אם נעשה הדבר בתמורה ובין שלא בתמורה.
- ב. אם המציע מאוגד כחברה בעירבון מוגבל או כתאגיד מכל סוג ומין שהוא, תהא אסורה כל העברת מניות או הקצאת מניות או שנוי בזכויות המניות או באופן כללי כל שינוי בזכויות בתאגיד או בשליטה בו, אלא אם נתקבלה הסכמתה המפורשת של המועצה מראש ובכתב.
- ג. המועצה תהיה רשאית להעביר ו/או להסב לאחרים, את ההסכם או חלק ממנו, ו/או את זכויותיה הנובעות מהחוזה, כולן או מקצתן, מבלי שיהיה צורך בהסכמת המציע לכך.
17. מוסכם בזה בין הצדדים כי זכויות, קניניות או אחרות, הקשורות בעבודות התפעול של בית הקפה, בשיטות העבודה, וכיוצא באלה, יהיו בבעלות הבלעדית של המועצה קצרין, והמציע מוותר על כל זכות כאמור ועל כל טענה הנוגעת לזכות כאמור מצדו; היה וידרש תשלום בעבור תהליך שיטות עבודה או כל דבר אחר הנוגע להפעלת בית קפה ומסעדה ולהחזקתו לצורך העברת מכלול הזכויות דלעיל לידי המועצה, ישא המציע בעלות זו.

### **הצהרות המציע**

18. המציע מצהיר כי הינו בעל נסיון בביצוע העבודות והשירותים נשוא הסכם זה.
19. המציע מצהיר כי יש בידו את כל הרשיונות הנדרשים על פי דין בכדי לעסוק בעבודות ובשירותים נשוא הסכם זה.
20. המציע מצהיר כי כל העבודות שיבוצעו על ידו וכל השירותים עומדים בדרישות התקן הישראלי כמשמעותו בחוק התקנים, התשי"ג - 1953, העדכני ביותר.
21. המציע מצהיר, במידה והינו תאגיד, כי הצעתו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד, כי החותמים על הסכם זה מטעמו הינם המורשים והמוסמכים לכך מטעם התאגיד, וכי ככל שהדבר נדרש על פי מסמכי ההתאגדות של התאגיד ועל פי החלטותיו המחייבות, נתקבל אישור הגורמים המתאימים בתאגיד לחתימה על הסכם זה.
22. המציע מצהיר כי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתו על הסכם זה; עוד מצהיר המציע כי בחתימה על חוזה ההתקשרות ובביצוע ההתחייבויות על פיו לא יהא משום פגיעה בזכויות צדדים שלישיים כלשהם.
23. א. המציע מצהיר כי בדק את דרכי, יעדי ומהות הנדרש ממנו במסגרת הפעלת בית הקפה נשוא הסכם זה באופן מלא ובפרוטרוט, ומצא את כל אלה לשביעות רצונו ובאופן המאפשר לו לעמוד בהתחייבויותיו על פיה הסכם זה במלואם.
- ב. המציע מצהיר כי העבודות והשירותים נתנו על פי דין בלבד וכי העבודות והשירותים יהיו באיכות מעולה.

24. המציע מצהיר כי ניתנו לו כל ההסברים, הביאורים והידיעות לגבי העבודות והשירותים נשוא הסכם זה והאפשרויות האחרות העלולות להשפיע על ההסכם ועל התשלומים במסגרתו ואשר היו דרושים לו כדי להתמודד במכרז ולהתקשר בהסכם.

25. המציע מצהיר למען הסר ספק כי בכל אירועי התרבות, בית הקפה יהיה פתוח לקהל משתתפי האירוע.

### **הצהרות המועצה**

26. המועצה מצהירה כי היא מוכנה וערוכה להפעלת בית קפה ומסעדה בהתאם להסכם זה על ידי המציע.

27. המועצה תבהיר כי מפעיל בית הקפה בפועל יהיה רשאי לקיים אירועים פרטיים ובלבד שיקבל אישור על כל אירוע בנפרד ובכתב לא יאוחר משלושה שבועות (3) מראש.

### **ביטוח**

א. מבלי לגרוע מחבות המציע על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מובהר כי על המציע יחולו הוראות נספח הביטוח המצ"ב להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו

### **נזקים ושיפויים**

27. המציע מתחייב כי במידה ויגרם למועצה או לקריית הממשלה נזק, אובדן או פגם כלשהו כתוצאה מהפעלת בית הקפה, העבודות או השירותים נשוא הסכם זה הוא יהיה חייב לתקנם מיד באמצעות בעל מקצוע בקי ומיומן ויהיה חייב לשאת בהוצאות התיקון ו/או החלפה.

28. בנוסף, מתחייב המציע להודיע למועצה על כל נזק, פגם, אובדן או קלקול כאמור, מיד לאחר מועד גילוי.

29. במידה והמציע לא יתקן כראוי ובאופן מידי נזק כאמור לעיל, תהיה המועצה רשאית לתקן את כל הטעון תיקון או החלפה ולהגיש למציע קבלה או חשבון עבור כל ההוצאות שהוציאה בגין אובדן או נזק כאמור לעיל, והמציע מתחייב לשלם למועצה מיד כל סכום סביר בהתחשב בנסיבות הענין שיפורט בחשבון או בקבלה כאמור.

30. חילוקי דעות נוספים לגבי הנזק למעט לענין עצם קיומו והיקפו, יוכרעו בבוררות כמפורט להלן.

## תנאי התשלום

31. המציע ישלם למועצה דמי שכירות חודשיים בסך 10,000 ₪ "עשרת אלפים שקלים", וכן דמי ניהול/דמי ועד שיקבעו במועד תחילת ההפעלה, ואין בתשלום כדי להעיד על אישור המועצה כי הפעלת בית קפה ומסעדה מתבצעת לשביעות רצונה; התשלום יהיה בכל עשרים לחודש בגין החודש שקדם לו.
32. כמו כן המציע ישלם למועצה דמי הפעלה חודשיים בהתאם למחזור ההכנסות החודשי לחודש שקדם לחודש התשלום.
- הסכומים הנ"ל אינם כוללים מע"מ.
33. מבלי לפגוע באמור, בשנתיים ראשונות לחוזה לא ישלם המפעיל **דמי הפעלה** וזאת באמצעות קיזוז מול השקעה של המפעיל העתידי לטובת שיפוץ, הנגשת והשמשת המבנה.
34. לאחר שנתיים, מדי חודש בחודשו, ישלם המציע דמי הפעלה בגובה של % \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ אחוז.
35. א. החל משנה ממועד חתימתו של הסכם זה, יהיו התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד"); החשוב יעשה בהתאם למדד הידוע ביום התשלום בפועל לעומת המדד הידוע של חודש יוני-22 (שיפורסם בתאריך 15/7/2022), אשר יהיה המדד הבסיסי לצורך כל תשלום על פי הסכם זה.
- ב. יובהר, כי יבוצע הצמדת התשלומים למדד המחירים לצרכן אחת לשנה על פי המדד הידוע ב-1 לינואר.
36. המציע מצהיר ומתחייב בזה, כי התשלומים המוצעים לעיל נקבעו לאחר שבדק היטב את ההיקף, המהות והתנאים לביצוע כל המכירות, הפעולות, העבודות, ההתחייבויות שעליו לבצע ולאחר שבדק היטב את תנאי ההתקשרות שבהסכם זה.
37. בלי לגרוע מן האמור לעיל, כל מס, היטל או אגרה אחרים שיוטלו על המציע או בקשר עם בית קפה ומסעדה ועם הפעלתו ואחזקתו, לאחר חתימת הסכם, יחול במלואו על המציע וישולם על ידו.

## הפעלת בית הקפה

38. המציע מתחייב להתחיל בהפעלת בית הקפה תוך שלושים (60) ימים מיום חתימת הסכם זה, ולהמשיך להפעילם כסדרם לפי הוראות המועצה עד לתום תקופת ההפעלה.
39. המציע מתחייב ששירותי בית קפה ומסעדה יהיו פתוחים בשעות שפורטו לעיל או בשעות שיקבעו על ידי המועצה, בכל יום מימות השנה לרבות ימי שישי – שבת.
40. המציע מתחייב שבמקום המופעל יוכנו וימכרו מוצרי שתיה ומזון על פי תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג - 1983, לכל המעוניין. כמו כן על המציע להקפיד על כך שהשתיה והמזון שימכר על ידיו יהיו טריים, טיבה משובח, התקנתם טעימה ונאה, וכמותם סבירות.
41. המציע מתחייב כי המסעדה תהיה חלבית, צמחונית וטבעונית.
42. א. המציע מתחייב שהשירות בבית הקפה יהיה אדיב, נימוסי ויעיל.
- ב. על המציע יהא להציב במקום בולט לעין, את לוח המחירים הכללי; כן יוצמד מחירון מקומי ליד כל אחד מהמצרכים הנמכרים בשטח בית הקפה בלובי קריית הממשלה בקצרין.

ג. על המציע יהא לרכוש על חשבונו ולהעמיד לשירות בית הקפה, כל ציוד, כלי עבודה וכלים אחרים שידרשו לניהול סדיר ותקין של בית קפה ומסעדה לרבות, פחי אשפה, כוסות, מפיות נייר, וכיוצא באלה, על הציוד האמור להיות נאה ובלתי פגום וכן בכמות ואיכות שיאושרו על ידי המועצה מראש; המציע ישלים על חשבונו, כל שבר, אובדן ו/או פחת בכלי העבודה ו/או הכלים האמורים בסעיף זה.

43. מוסכם בזאת מפורשות כי ל המועצה קצרון מוקנה שיקול דעת בלעדי לקבוע אם בית קפה ומסעדה מופעלת בהצלחה וכראוי בידי המציע.

### **שיפוץ בית הקפה והתאמתו לשמש כמסעדה**

44. המציע מתחייב להציג תוכנית הכוללת את מאפייני המסעדה והתוכנית העסקית שלו.

45. המציע מתחייב לשפץ, להנגיש ולהשמיש את בית הקפה והמסעדה ולקבל אישור נגישות, ואישור בטיחות לשביעות רצונה של המועצה.

46. המציע מתחייב בטרם יחל בשיפוץ להציג את תוכנית השיפוץ וההנגשה בפני המועצה ולקבל את אישורה בטרם יחל בשיפוץ.

47. המציע מתחייב לבצע שיפוץ לשביעות רצונה של המועצה מיד לאחר זכייתו וטרם כניסתו למבנה כך שהמבנה ישמש כבית קפה ומסעדה עם כל הנדרש מכך.

### **ניקיון**

48. המציע מתחייב לשמור על ניקיון שטח בית הקפה, וכן לשמור על ניקיון שמסביב לשטח בית הקפה; כל זאת תוך שמירה קפדנית של על ניקיון מוחלט של שטח בית הקפה, הציוד והכלים של עובדיו ולבושם, לעניין זה יובהר כי ניקיון האולם יכלול שימוש בשואב אבק, הניקיון כולל גם את תאי השירותים וכל זאת, תוך הקפדה על תנאים היגייניים נאותים ומתוך ציות לכל חיקוק או הוראה אשר עשויה להינתן על ידי הגורמים הרלוונטיים לרבות המועצה עצמו.

49. המציע מתחייב להעסיק עובדים במספר מספיק שיעסקו בביצוע שירות המכירה והניקיון לשביעות רצון המועצה ומי מטעמו.

50. המציע מתחייב שבכל מקרה ינוקה שטח בית הקפה וסביבותיו מדי יום ביומו, ובמידת הצורך מספר פעמים ביום.

51. כמו כן מתחייב המציע לנקות על חשבונו בסיום שעות הפעילות את אזורי ההפעלה המשותפים.

### **ציות לנציגי המועצה**

52. מוסכם בזאת כי מנהל המועצה ו/או מי שימונה על ידו יהא רשאי להורות כל הוראה שנקבעה בהסכם זה כנתונה לפיקוחו או כל הוראה בקשר להתחייבויות שהמציע נטל על עצמו בהסכם זה וכן יהיה רשאי להורות למציע כל הוראה המתייחסת לניהול בית הקפה והשימוש בו, התנהגות המציע ועובדיו כלפי ציבור המשתמשים בשירותי בית הקפה וכלפי עובדי המועצה, וכמו כן יהא רשאי להורות בכל עניין במישרין ובעקיפין להתנהגות המציע ועובדיו בשטח בית הקפה.

### **תשלומים נלווים**

53. המציע ישא בתשלומי ארנונה, מים חשמל (לפי מונה שיותקן), טלפון, וכל תשלום אחר.

## ביקורת ופיקוח

54. המועצה רשאית לקיים בדיקות וביקורות בבית הקפה בכל עת, הן לצרכי תברואה, ניקיון והן לצורך בדיקת התחשבות כספיים, ספרי המציע לרבות ספרים שאינם קשורים ישירות להפעלת בית הקפה ויהיו פתוחים לביקורת המועצה.

## היתרים ורשיונות

55. המציע מתחייב להקפיד על מילוי כל הוראות דין המתיחסות להפעלה עיסוקיו על פי הסכם זה וכן הוראות כל דין המתיחסים לאחזקת בית קפה ומסעדה, שטח ההפעלה וסביבתו.

56. המציע חייב להשיג ולקבל את כל ההיתרים והרשיונות הדרושים לפי כל דין להפעלת בית קפה ומסעדה, מכל רשות שהיא, לרבות הרשויות בקצרון.

57. המציע מתחייב לקיים תנאי כל רשיון ולקיים את הוראות משרד הבריאות לענין תברואה ולענין בדיקות רפואיות של העובדים, וכן הוראות בטיחות של המשטרה ומכבי אש.

58. המציע מתחייב לקבל את כל האישורים ו/או ההיתרים להפעלת בית הקפה בימים שישי שבת. יובהר כי מדובר באחריות בלעדית של המציע לענין זה.

59. המציע מתחייב לבצע את העבודות במבנה בהיתר בנייה, ככל שהדבר ידרש.

## יחסי הצדדים

60. מוסכם כי יחסי הצדדים יהיו יחסי מציע - מזמין ולא יחסי עובד - מעביד, וזאת הן לענין המציע והן לענין כל עובדיו וכל אדם או גורם הפועל בשמו או מטעמו. מודגש כי מותנה ומוסכם בין הצדדים מפורשות כי כל אדם שיועסק על ידי המציע, יהא עובדו של המציע בלבד ועובדו בלבד ובשום פנים ואופן לא ייחשב או מועסק או כעובד של המועצה או כמי שקשור עמה באיזו צורה שהיא.

61. המציע מתחייב, היה ויקבע כי הוא או מי מעובדיו או כל אדם הפועל בשמו או מטעמו, הנם עובדי המועצה, לשפות את המועצה מיד עם דרישתה הראשונה לעשות כן, בגין כל תשלום שידרשו לשלם עקב קביעה כאמור, לרבות עלויות נלוות, כגון שכר טרחת עורך דין (הן של המועצה והן של צדדים אחרים), וכיוצא באלה.

## תקופת ההסכם

62. הסכם זה הינו לתקופה בת שישים חודשים (60), מיום חתימתו ונתונה למועצה הרשות להאריכו לתקופה נוספת בת שישים חודשים (60) נוספים, וזאת בהודעה שתמסר למציע מראש עד שלושים (30) ימים לפני מועד תום ההסכם בכל פעם.

63. אין באמור לעיל בכדי לפגוע מניתוק היחסים על ידי המועצה במידה שקיימת שביעות רצון מתפקוד המציע.

## פינוי בית קפה ומסעדה והמבנה

64. עם תום תקופת ההפעלה על פי הסכם זה או עם ביטולה על פי המפורט להלן או עם סיומה בכל דרך אחרת, יהא המציע חייב להוציא ולפנות את שטח ההפעלה ואת בית הקפה ואת כל הציוד והכלים השייכים לו, וכן לפנות את המבנה ולהחזיר את המבנה והציוד לידי המועצה במצב תקין וטוב, כפי שקבלם.

65. המועצה תהא זכאית לדרוש מהמציע לתקן על חשבונו כל ליקוי או פגם במבנה או בציוד ולהשלים על חשבונו כל אובדן ו/או חסר בציוד; אם לא יענה המציע לדרישת המועצה, תהא

היא זכאית - אך לא חיבת - לתקן בעצמה כל פגם במבנה ו/או בציוד ולרכוש בעצמה כל ציוד חסר, והמציע יהא חייה להחזיר למועצה כל סכום שתוציא לצורך כך בצירוף ריבית בשיעור המירבי שיגבו, אותה עת, הבנקים המסחריים בישראל מלווים, מחושבת ממועד הוצאת הכספים על ידי המועצה עד שיפרעו לה בפועל.

66. אם לא יוציא המציע הציוד והכלים שלו מהמבנה, כאמור לעיל, תהא המועצה רשאית להוציא ציוד וכלים אלה ולאחסנם על חשבון המועצה בכל מקום שתמצא לנכון; המציע יהא חייב להחזיר למועצה את הוצאות העברת הציוד והכלים לאחסנה והוצאות האחסנה עצמן, בצירוף ריבית כאמור לעיל מחושבת מיום הוצאת כספים אלה על ידי המועצה ועד שיחזרו לידיה בפועל.

67. המציע פוטר בזה את המועצה מראש, לכל אובדן ונזק העלולים להגרם לציוד ו/או לכלים השייכים לו בעת העברתם לאחסנה ו/או בעת אחסונם, בנסיבות האמורות לעיל.

## מצלמות

68. המציע יתקין מצלמות וידאו במעגל סגור אשר מצלמות בזמן אמת ואוגרת נתונים אלו.

69. התקנת המצלמות ושרת האחסון יבוצעו על חשבון המציע ואלו יופנו לכיוון הקופה ובית הקפה עצמו.

70. למצלמות תוקצה סיסמא לאחראי מטעם המועצה והוא יהיה רשאי לגשת לצפיה בתוכן הצילום בכל עת.

## סיום ההסכם

71. המועצה תהא רשאית להביא להרשאה על פי הסכם זה לכלל סיום בהודעה מוקדמת של שלושים (30) ימים בכל אחד מהמקרים הבאים:

א. אם לא יקיים המציע - לדעת המועצה, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי - איזו מההתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות אך מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל:

I. המציע הפר הפרה יסודית או הוראה מסוימת כלשהי מהוראות הסכם זה.

II. המציע לא מילא אחר הוראה כלשהי של המועצה בקשר להסכם זה או הנובע ממנו, למרות התראה בכתב שנשלחה אליו.

III. המועצה החליטה לבצע את העבודות בעצמה.

IV. אם לא ישלם המציע למועצה חוב כלשהו תוך עשרה (10) ימים מיום פרעונו.

V. אם לא ימציא המציע ערבות תקפה תוך עשרה (10) ימים מיום שנקבע בהסכם זה למסירת ערבות ו/או מיום שחולטה ערבות קודמת על ידי המועצה.

VI. אם יתגלו בעמדה עשר (10) הפרות חוזרות בנושא נקיון ותפקוד בית הקפה במהלך תקופה של חצי שנה.

VII. אם יפר המציע את הוראות חוק שירות התעסוקה.

ב. אם ינהג המציע באופן שלדעת המועצה - לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי - אינו הולם ניהול של בית הקפה כאמור בהסכם זה בלובי קריית הממשלה.

ג. אם לא ידאג המציע לכך שבית קפה ומסעדה יהא פתוח באופן סדיר ורצוף בימים ובשעות המפורטים בהסכם זה.

ד. אם תחליט המועצה להפסיק את הפעלת בית קפה ומסעדה מטעמים כלכליים או ארגוניים או אחרים, לרבות לצורך פרסום מכרז חדש או לצורך הפעלת בית קפה ומסעדה בעצמה, לפי שיקול דעתה הבלעדי; ואולם, במקרה כזה, תהיה תקופת ההודעה המוקדמת תהיה בת תשעים (90) ימים.

72. נתנה המועצה למציע הודעה כאמור להסכם זה יהא המציע חייב לפנות את בית קפה ומסעדה ואת שטח ההפעלה בתוך שבעה (7) ימים ממתן ההודעה המוקדמת או לפנות את המבנה, לפי הענין, כמפורט לעיל.

73. מותנה ומוסכם בין הצדדים כי ההרשאה שעל פי הסכם זה תפקע, מיד עם אירוע אחד או יותר מבין האירועים המפורטים להלן:

I. אם ילך, חו"ח, המציע (או מנהלו אם המציע הוא תאגיד) לעולמו.

II. אם ימונה כונס נכסים לעסקי המציע.

III. אם יפשוט המציע את הרגל/ חדל פירעון.

IV. אם יורשע המציע בעבירה שיש עמה קלון.

V. אם תחליט המועצה על כך בישיבתה, מכל סיבה שהיא, לאחר מתן זכות טיעון למציע.

74. מותנה ומוסכם בין הצדדים כי במקרים המפורטים לעיל, לא יהיו ליורשי המציע או לכונס שימונה לעסקיו או לנאמן על נכסיו זכויות מכל מין וסוג שהוא בבית הקפה או בשטח ההפעלה או במבנה או בציוד או זכות כלשהי להמשך ההרשאה וזכותם האחת והיחידה תהא לקבל את הציוד והכלים האחרים השייכים למציע.

75. המועצה תהא רשאית במקרים כאמור לעיל, לאחסן את הציוד והכלים בכל מקום שתמצא לנכון ולמסור ליורשים אן לכונס הנכסים או לנאמן את הציוד והכלים ממקום אחסנתם; המציע או מי שבא במקומו יחויב בהוצאות העברה והאחסנה של הציוד.

76. מוסכם בזה בין הצדדים כי בכל מקרה של מעשה מצד המציע, או מחדל מצידו, שיהוו הפרה מאלה המפורטות תחת הכותרת "סיום ההסכם", יהא המציע חייב לשלם למועצה - לפי דרישתה הראשונה - פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך עשרים אלף שקלים חדשים (20,000 ₪).

## קיוז

77. המועצה תהא זכאית לקוז מכל סכום המגיע ממנה למציע על פי הסכם זה, כל סכום המגיע לה מהמציע, בין על פי הסכם זה ובין מכח כל הסכם אחר.

78. המועצה תהא רשאית - אך לא חייבת - לעשות כל פעולה שחייב המציע לעשותה על פי הסכם זה.

79. עשתה המועצה פעולה המוטלת על המציע על פי האמור לעיל, והוציאה לצורך כך כספים, יהא המציע חייב להחזיר לה כספים אלה תוך שלושה (3) ימים מיום שנדרש לכך על ידה וממועד זה - ישא סכום ההוצאה ריבית בשיעור המרבי שיגבו הבנקים המסחריים בישראל מלווים באותה עת - וכן תהא המועצה רשאית לקוז סכום זה.

## בורות

80. במקרה שיתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים בכל הקשור לכריתתו, לקיומו, לביצועו, לביטולו, לסיומו או לפקיעתו של הסכם זה או כל הוראה מהוראותיו, יובא הדבר לבורות בפני בורר דן

יחיד אשר יוסכם עליו בין הצדדים, ואם לא היתה הסכמה - בורר דן יחיד שימונה על ידי מי שיכהן במועד הרלוונטי כראש ועד מחוז של לשכת עורכי הדין המקושרת לקצרון; שכר הבורר יחול על הצדדים באורח שווה.

81. הבורר שימונה יהיה מוסמך לתת החלטות ביניים וסעדים זמניים. פסקי דינו והחלטותיו של הבורר יהיו סופיים ומחייבים; הבורר לא יהיה כפוף להוראות הדין המהותי, סדרי הדין ודיני הראיות החלים בבתי משפט, אך יהיה כפוף להוראות הסכם זה; בכפוף לאמור לעיל, יחולו על הבוררות הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח - 1968.

82. חלק זה של ההסכם, על כל פרטיו, ישמש הסכם בוררות בין הצדדים, וחתימתם של הצדדים על הסכם זה משמשת גם חתימה על הסכם הבוררות.

83. בכל מקרה או ענין הנוגע לבוררות תהיה הסמכות לבתי המשפט המוסמכים של בסמכותם המקומית לקצרון.

## **הבטחת תשלומים**

84. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, תופקד מטעם המציע בידי המועצה או בידי בא כוחה, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מוגבלת בזמן על סך עשרת אלפים שקלים חדשים (₪ 30,000); הערבות היא ערבות ביצוע הבאה בנוסף לערבות המציע שהגיש המציע יחד עם הצעתו במסגרת המכרז, ולא במקומה.

85. המועצה תהיה רשאית להעמיד את הערבות הבנקאית לפרעון, כולה או חלקה, בשל כל מוצר, פעולה ו/או שירות אותו חב לה המציע על פי הסכם זה אשר לא יבוצעו במועד, וכן בגין כל תשלום שישלמו לצד שלישי אשר על פי ההסכם היה על המציע לשלם; כל מימוש על פי האמור בסעיף זה יעשה רק לאחר מתן התראה למציע של ארבעה עשר (14) יום במכתב רשום; הועמדה הערבות הבנקאית לפרעון, יהיה חייב המציע להמציא למועצה ערבות בנקאית אחרת תחתיה בתוך שבעה (7) ימים.

86. מוסכם בזה בין הצדדים כי אין המועצה חייבת לממש את הערבות הבנקאית, וכי המועצה תהיה רשאית במקרה של הפרת הסכם זה לנקוט בכל האמצעים המשפטיים ולהזדקק לכל הסעדים והתרופות שהחוק והסכם זה מעניקים לה, בין בנפרד ממימוש שטר הערבות הבנקאית ובין בנוסף לו.

87. שלושה חודשים לאחר תום תקופת ההסכם ותקופת ההארכה, ככל שיהיו, וסיום היחסים החוזיים בין הצדדים ומילוי כל התחייבויותיו של המציע לפי הסכם זה כלפי המועצה, תשיב המועצה למציע את שטר הערבות שיהיה ברשותה באותו מועד.

## **הפרות**

88. מוסכם במפורש בין הצדדים, כי כל אחד מן הסעיפים המפורטים להלן הוא בגדר תניה יסודית של הסכם זה, כמשמעותה בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 19, 20, 21, 23, 26, 29, 44, 45, 46, 47, 52, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 94, 96, 97, 98, 99, 100 אין באמור בסעיף זה כדי למנוע או להגביל את היותם של סעיפים אחרים בהסכם זה בגדר תניות יסודיות, אם הדבר מתחייב ממהותם על פי דיני החוזים.

89. על אף כל האמור בהסכם זה לעיל, בגין כל הפרה שהיא, לרבות כזו המוגדרת כיסודית, תנתן לצד המפר התראה מראש ואפשרות לתיקון ההפרה תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוח ההתראה בדואר רשום, טרם שתהפוך ההפרה ליסודית ותקום עילה לביטול ההסכם ולכלל סעד אחר.

90. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה, כל השהיה או ארכה הנוגעת למימוש זכויות הצדדים על פי הסכם זה או על פי כל דין, לא יחשבו כויתור מצדם לכל דבר ועניין.

91. אם המציע יפר הפרה יסודית הוראה מהוראות הסכם זה, או יפר הוראה מהוראות הסכם זה ולא יתקן ההפרה תוך שבעה (7) ימים מיום מתן ההתראה על ידי המועצה, ישלם המציע למועצה פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך של חמישים אלף שקלים חדשים (50,000 ש"ח). סכום הפיצוי הנ"ל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כשהמדד הבסיסי לצורך חישוב ההצמדה הוא המדד של חודש אוגוסט 2019; אין בפיצוי האמור כדי לפגוע בזכותה של המועצה לתבוע כל זכות ו/או סעד נוסף.

## שיפוי

92. המציע מתחייב לנקוט בכל צעד שיהיה דרוש לשם ביטול כל דרישה או תביעה שתוגש נגד המועצה בגין כל נזק מכל מן וסוג שהוא; המציע מתחייב לשפות את המועצה באורח מידי עם דרישה לעשות כן בגין כל תשלום או פיצוי שידרש ה-מועצה לשלם בשל תביעה או דרישה כאמור, לרבות שכר טרחת עורך דין (הן של המועצה והן של צדדים אחרים).

### דמי שכירות

93. תמורת שכירות המושכר מתחייב המציע לשלם למועצה, דמי שכירות כדלקמן (להלן – "דמי השכירות"):

- א. דמי השכירות בשנה הראשונה של תקופת השכירות, יהיו דמי השכירות בסך של 10,000 ₪, בתוספת מע"מ כחוק והפרשי הצמדה למדד הבסיס והחל מהשנה השנייה לתקופת השכירות התשלום יוצמד למדד המחירים לצרכן בכל 1 לינואר.
- ב. בתקופת ההארכה, דמי השכירות בשנה הראשונה ועד השלישית בתקופת ההארכה, ככל שתמומש האופציה על ידי המועצה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות חוזה זה, יעמדו על דמי השכירות אשר ננקבו בהצעה הכספית, בתוספת שיעור של 10% בתוספת מע"מ כחוק והפרשי הצמדה למדד הבסיס.
- ג. בתקופת ההארכה, דמי השכירות בשנה הרביעית והחמישית, ככל שתמומש האופציה על ידי המועצה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות חוזה זה, יעמדו דמי השכירות אשר ננקבו בהצעה הכספית, בתוספת של 15% בתוספת מע"מ כחוק והפרשי הצמדה למדד הבסיס.
- ד. לדמי השכירות בתקופת השכירות וגם בתקופת ההארכה (ככל תוארך על ידי המועצה) יתווספו הפרשי הצמדה למדד הבסיס ומע"מ כחוק.

94. דמי השכירות ישולמו באמצעות המחאות מראש עבור כל רבעון, ב-1 לחודש הראשון של כל רבעון בכל שנה בתקופת השכירות עבור שלושת (3) חודשי אותו רבעון מראש. בגין הרבעון הראשון של שנת השכירות הראשונה על ידי המציע, ישולמו דמי השכירות עם חתימת השוכר על החוזה (להלן – "ההמחאה הראשונה").

95. במועד חתימת חוזה זה על ידו, ימסור המציע למועצה, עשרים (20) המחאות עבור דמי השכירות לכל תקופת השכירות ערוכות לפקודת המועצה כתנאי נוסף לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לדמי השכירות עבור שלושה (3) חודשי שכירות, לפי סכום דמי השכירות הרלבנטיים, כאמור לעיל, בתוספת מע"מ כחוק. מועד פרעון ההמחאה הראשונה, לתאריך חתימת השוכר על חוזה זה. תאריכי הפירעון של תשע עשרה (19) ההמחאות הנותרות, יהיו ל-1 לחודש הראשון בכל רבעון בתקופת השכירות, עבור על הרבעון מראש.

96. ככל שתינתן הודעת המשכיר, על החלטתו להאריך את תקופת השכירות למשך תקופת ההארכה, תנאים הקבועים בחוזה זה, ימסור המציע למועצה, 60 יום לפני מועד תחילת תקופת ההארכה, 20 המחאות עבור דמי השכירות לכל תקופת ההארכה. מועדי הפירעון של ההמחאות יהיו בהתאם לאמור לעיל.

97. סכום כל המחאה יהיה בסך השווה בשקלים חדשים לדמי השכירות עבור שלושה (3) חודשי שכירות, לפי סכום דמי השכירות הרלבנטיים כאמור לעיל, בתוספת מע"מ כחוק.

98. לאחר תום כל שנת שכירות ו/או תום כל שנה בתקופת ההארכה, ככל תשהיה ימציא המציע למועצה חשבון לתשלום הפרשי הצמדה עבור השנה שחלפה (להלן – "דרישת התשלום להפרשי הצמדה"). הפרשי הצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו על יד המציע למועצה, תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום להפרשי הצמדה.

99. מובהר כי התחייבויות המציע על פי סעיפים 100-94 הן התחייבויות עיקריות ויסודיות והפרתן, כולן או חלקן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## שונות

100. הודעות שישלחו על ידי צד אחד לצד האחר בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות בראש ההסכם, או במקרה שצד כלשהו שינה את כתובתו, והודיע לצד האחר על השינוי בכתב, לכתובת החדשה שעליה נמסרה הודעה כאמור, יחשבו כאילו נמסרו לצד אליו נשלחו כעבור (96) שעות מן המועד שנמסרו לדואר למשלוח.

101. בכל מקרה בו המועצה לא תשתמש בזכויותיה, הן על פי החוזה והן על פי כל דין, לא יחשב הדבר, בכל מקרה, לויתור או להסכמה מצידה, המועצה תהיה רשאית להשתמש בזכויותיה בכל עת שתרצה בכך.

102. כל שינוי בהסכם זה יהיה בכתב בלבד; התנהגות הצדדים להסכם או פעולתם שלא בהתאם לתנאי ההסכם, לא תחשב כהסכמה לשינוי תנאי ההסכם או כויתור על זכות או על סעד הנובעים ממנו.

103. הסכם זה משקף את מלוא הסכמות הצדדים באשר לעניינים המפורטים בו, ואין, לא היה ולא יהיה כל תוקף להסכמה ו/או להתחייבות, בין בעל פה ובין בכתב, שנעשו, אם נעשו, לפני חתימתו; כל שינוי, תוספת או ביטול של הסכם זה או של הוראה מהוראותיו, יעשו בכתב בלבד ויחתמו על ידי כל הצדדים.

104. מוסכם על הצדדים כי בכל ענין הנוגע להסכם זה תהיה הסמכות לבתי המשפט בעלי הסמכות המקומית מול העיר קצרין.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

המציע

---

המועצה המקומית קצרין