

קול קורא

להפעלת בית קפה/מסעדה בהיכל התרבות, צפת

מבוא, הגדרות ותנאים כלליים

1. מסגרת הפנייה והגדרת הנכס

1.1. עיריית צפת (להלן: "העירייה") פונה בזאת לקבלת הצעות מאת גורמים בעלי ניסיון וכישורים מתאימים להפעלת בית קפה/מסעדה (להלן: "בית הקפה/מסעדה") בשטח המיועד לכך בהיכל התרבות יגאל אלון, הממוקם ברחוב הפלמ"ח 100, צפת (להלן: "היכל התרבות" או "הנכס"), וזאת בתמורה לתשלום דמי שימוש חודשיים כמפורט במסמכי קול קורא זה.

1.2. גבולות הנכס ואזורי התפעול המיועדים להפעלת בית הקפה/מסעדה מסומנים ומפורטים בתשריט המתחם המצורף לקול קורא זה **כנספח א'**. המציע שיבחר כזוכה בהליך זה (להלן: "המפעיל") מצהיר כי ראה, בחן ובדק את הנכס, את סביבתו ואת התאמתו למטרת ההפעלה, והוא מוותר על כל טענת ברירה, אי-התאמה או פגם מכל סוג שהוא ביחס לנכס, למעט פגם נסתר שלא היה ניתן לגילוי בבדיקה סבירה.

1.3. מובהר כי הפנייה במסגרת קול קורא זה אינה מהווה מכרז כהגדרתו בדין, אלא הליך מעין-מכרזי המנוהל על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, בכפוף לעקרונות השוויון, ההגינות והשקיפות.

2. תקופת ההתקשרות ותנאי הפיילוט

2.1. ההתקשרות בין העירייה לבין המפעיל תבוצע במסגרת תקופת ניסיון (להלן: "פיילוט") למשך שנה אחת בלבד, המונה שנים-עשר (12) חודשים ממועד החתימה על חוזה ההתקשרות (להלן: "תקופת ההתקשרות").

2.2. בתום תקופת ההתקשרות, תהא העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, להאריך את תקופת ההתקשרות לתקופות נוספות או לפרסם הליך תחרותי חדש, והכל מבלי שלמפעיל תהא כל טענה, דרישה או זכות קנויה להמשך ההתקשרות מעבר לתקופת הפיילוט המקורית.

2.3. כחלק מעידוד הפעילות הכלכלית בנכס וסיוע למפעיל בשלבי ההקמה וההרצה, מובהר כי במהלך שלושת (3) החודשים הראשונים של הפעלת בית הקפה/מסעדה, יהיה המפעיל פטור מתשלום דמי שימוש חודשיים, והעירייה לא תגבה דמי שימוש בגין תקופה זו. חובת תשלום דמי השימוש תחל במלואה החל מהחודש הרביעי לתקופת ההתקשרות ואילך.

2.4. מובהר כי בתקופת שלושת החודשים הראשונים כאמור, ובדומה לפטור מדמי השימוש, יהיה המפעיל פטור גם מתשלום ארנונה עירונית בגין שטח בית הקפה/מסעדה בלבד, ככל שהחיוב בארנונה חל על שטח זה במסגרת ההתקשרות. חובת תשלום הארנונה תחול על המפעיל החל מהחודש הרביעי לתקופת ההתקשרות ואילך, בהתאם לדין, לסיווג הנכס ולחיובי הארנונה כפי שייקבעו על ידי העירייה.

3. דמי שימוש ומנגנון הצמדה

3.1. דמי השימוש החודשיים המינימליים להגשת הצעה במסגרת קול קורא זה לא יפחתו מסך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) לחודש (להלן: "רף המינימום"). הצעה שתפחת מרף המינימום תיפסל על הסף.

3.2. דמי השימוש ישולמו על ידי המפעיל באופן שוטף, מדי חודש בחודשו, באמצעות הוראת קבע בנקאית או העברה בנקאית לחשבון העירייה, וזאת לא יאוחר מהיום החמישי לכל חודש קלנדרי בגין אותו החודש.

3.3. דמי השימוש יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), כפי שהוא מפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. המדד הבסיסי לצורך חישוב ההצמדה יהיה המדד הידוע במועד החתימה על חוזה ההתקשרות בין העירייה למפעיל.

3.4. לשם מניעת נטל אדמיניסטרטיבי ומחלוקות כספיות, הפרשי ההצמדה יחושבו וישולמו מדי חודש בחודשו כחלק אינטגרלי מדמי השימוש השוטפים, בתוספת מע"מ כחוק.

4. מיסים, תשלומי חובה והוצאות שוטפות

4.1. בנוסף לתשלום דמי השימוש החודשיים, יישא המפעיל על חשבונו הבלעדי בכל התשלומים השוטפים וההוצאות הכרוכות בהחזקת בית הקפה/מסעדה ובהפעלתו, ללא יוצא מן הכלל.

4.2. התשלומים השוטפים שיושתו על המפעיל כוללים, בין היתר:

- תשלומי ארנונה עירונית כדין בגין שטח בית הקפה/מסעדה, בהתאם לתעריפים ולסיווגים הנהוגים בעיריית צפת, וזאת החל מהחודש הרביעי לתקופת ההתקשרות ואילך, בכפוף לפטור הזמני הקבוע בסעיף 2.4 לעיל.
 - תשלומי צריכת חשמל ומים, אשר יימדדו באמצעות מונים נפרדים שיוקנו לנכס, או לחלופין על פי מנגנון חלוקה יחסי שייקבע על ידי מהנדס העירייה בהיעדר מונה נפרד.
 - אגרות שילוט עירוניות בגין כל שלט שיוקנו על ידי המפעיל בחזית הנכס או בשטחי היכל התרבות, בכפוף לקבלת רישיון שילוט כדין.
- 4.3. המפעיל מתחייב להציג לעירייה, לפי דרישתה הראשונה, קבלות ואסמכתאות המעידות על פירעון מלא ובמועד של כל תשלומי החובה וההוצאות השוטפות כאמור. אי-תשלום של אחד או יותר מהתשלומים השוטפים יהווה הפרה יסודית של תנאי ההתקשרות.

5. אחריות וביטוח

5.1. המפעיל יישא באחריות הבלעדית, המלאה והמוחלטת לכל נזק גוף או נזק רכוש שייגרם למפעיל, לעובדיו, ללקוחות בית הקפה/מסעדה או לכל צד שלישי אחר במסגרת הפעלת בית הקפה/מסעדה או עקב כך.

5.2. המפעיל מתחייב באופן בלתי חוזר לשפות ולפצות את העירייה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל תביעה, דרישה, הפסד, נזק או הוצאה שייגרמו לה או שיוגשו נגדה על ידי גורם כלשהו בקשר לפעילותו של המפעיל בנכס או עקב הפעלת בית הקפה/מסעדה.

5.3. לשם הבטחת התחייבויותיו ואחריותו על פי קול קורא זה, מתחייב המפעיל להמציא לעירייה, טרם תחילת הפעילות בנכס, אישור קיום ביטוחים מתאים וערוך כדין על ידי חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין.

5.4. פוליסות הביטוח שיוצגו על ידי המפעיל יכללו, בין היתר, את הכיסויים הבאים בגבולות אחריות סבירים ומקובלים התואמים את אופי הפעילות והיקפה:

- **ביטוח חבות מעבידים:** לכיסוי חבותו של המפעיל כלפי עובדיו בגין נזקי גוף או מחלות מקצוע שייגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם בנכס.
- **ביטוח צד שלישי:** לכיסוי חבותו של המפעיל על פי דין בגין נזקי גוף או רכוש שייגרמו לצד שלישי כלשהו, לרבות לקוחות בית הקפה/מסעדה, מבקרים בהיכל התרבות וכל גורם אחר, עקב פעילות המפעיל או החזקת הנכס.
- **ביטוח חבות מוצר:** לכיסוי חבותו של המפעיל בגין נזק שייגרם עקב מוצרים, מאכלים או משקאות שיוצרו, שווקו, סופקו או הוגשו על ידי המפעיל במסגרת פעילות בית הקפה/מסעדה.

5.5. המפעיל מתחייב לוודא כי בכל פוליסות הביטוח כאמור תיכלל העירייה כמבוטחת נוספת, וכן ייכלל בהן סעיף ויתור מפורש על זכות שיבוב (סוברוגציה) כלפי העירייה, נבחריה, עובדיה ושלוחיה. אי-המצאת אישור קיום הביטוחים במועד תהווה עילה לפסילת הצעת המפעיל או לביטול זכייתו בהליך.

תנאי סף להשתתפות

6. ניסיון מקצועי מוכח ופעילות קודמת

6.1. המציע נדרש להיות בעל ניסיון מקצועי מוכח, מעשי ורציף של שלוש (3) שנים לפחות במהלך חמש (5) השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות, בהפעלה

ישירה ובניהול שוטף של בית עסק בעל אופי דומה לבית הקפה/מסעדה (כגון בית קפה, מסעדה, מזנון או בית אוכל פעיל המגיש מזון ומשקאות לציבור הרחב).

6.2. להוכחת עמידתו בתנאי סף זה, יצרף המציע להצעתו פירוט מקיף בכתב של ניסיונו המקצועי, במסגרתו יפורטו מיקומי בתי העסק שהופעלו על ידו, תקופות הפעלתם המדויקות, היקפי הפעילות הכלכלית, וכן המלצות בכתב מאת גורמים שעמם התקשר בעבר או לקוחות מוסדיים. המציע יצרף את פרטי ההתקשרות הישירים של הממליצים לצורך אימות הנתונים על ידי העירייה.

7. כשרות משפטית, התאגדות וזכויות חתימה

7.1. ההשתתפות בקול קורא זה מותרת למציעים שהינם יחידים (עוסקים מורשים) או גופים משפטיים המאוגדים כדין במדינת ישראל (חברה או שותפות רשומה).

7.2. מציע שהוא גוף משפטי מאוגד יצרף להצעתו את מסמכי היסוד והאישורים הבאים:

- תעודת התאגדות רשמית ותקפה מאת רשם החברות או רשם השותפויות, לפי העניין.
- העתק מרוכז ומעודכן של תקנון התאגיד ודוח רשם החברות/שותפויות עדכני למועד הגשת ההצעה.
- אישור מקורי ועדכני החתום על ידי עורך דין או רואה חשבון, המאמת את זהותם של מורשי החתימה המוסמכים לחייב את התאגיד בחתימתם ובחותמת התאגיד, וכן אישור מפורש כי החתום על מסמכי ההצעה הוא המוסמך כדין להתחייב בשם התאגיד לצורך קול קורא זה.

8. ניהול ספרים ואישורים לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים

8.1. המציע נדרש לנהל פנקסי חשבונות ורשומות כדין בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975.

8.2. כתנאי סף מהותי ומצטבר להשתתפות בהליך, על המציע להציג אישורים תקפים בהתאם לחוק עסקאות עם גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות עם גופים ציבוריים"), המעידים על ניהול ספרים כדין ועל דיווח שוטף לרשויות המס.

8.3. למען הסר ספק, ומאחר שחוק עסקאות עם גופים ציבוריים אינו מסדיר רישיונות ספציפיים לבתי אוכל, מובהר בזאת כי כל התייחסות במסמכי הפנייה המקוריים לקיומו של "אישור קפה/בר" מבוטלת ומובהרת בזאת כדרישה להצגת אישור ניהול ספרים ודיווחים כללי ותקף לפי החוק האמור, וזאת לשם הבטחת תקינותו המשפטית של ההליך ומניעת אי-בהירות.

9. רישום מע"מ והפרשות סוציאליות לעובדים

9.1. כל מציע, בין כיחיד ובין כגוף משפטי, יצרף להצעתו אישור תקף על היותו עוסק מורשה מטעם שלטונות מס ערך מוסף.

9.2. המציע יצרף להצעתו אישור רשמי ותקף מאת המוסד לביטוח לאומי, או לחלופין אישור חתום על ידי רואה חשבון, המעיד ומאשר כי המציע מפריש ניכויים ותשלומים כדין עבור עובדיו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם לחוקי העבודה והמגן במדינת ישראל.

10. היעדר הרשעות פליליות וכתבי אישום

10.1. המציע מצהיר ומתחייב כי לא הוגש נגדו, נגד מנהל ממנהליו, או נגד עובד מעובדיו המיועדים להעסקה בנכס, כתב אישום, וכי הם לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון, או בעבירה פלילית הקשורה במישרין לניהול פעילות עסקית, דיני עבודה, דיני תברואה, או פעילות כלשהי הזוהה או דומה לנדרש במסגרת קול קורא זה.

10.2. המציע יצרף להצעתו תצהיר חתום ומאומת כדין בפני עורך דין, המאשר את עמידתו המלאה בתנאי סף זה ומפרט כי לא קיימים הליכים פליליים תלויים ועומדים נגדו או נגד מנהליו כאמור בסעיף 10.1 לעיל. העירייה שומרת לעצמה את הזכות הבלעדית לפסול על הסף מציע אשר הוגש נגדו או נגד מנהליו כתב אישום כאמור, או שהורשע בעבירה הפוגעת ביכולתו המקצועית או המוסרית להפעיל עסק בשטח ציבורי עירוני.

דרישות הפעלה, כשרות ומועדי פעילות

11. חובת שמירת כשרות קפדנית ורציפה

11.1. נוכח אופיו הציבורי של היכל התרבות ומיקומו הייחודי בעיר צפת, המאופיינת בצביון תרבותי ומסורתי עמוק, חלה על המפעיל חובה מוחלטת, יסודית ובלתי מסויגת להפעיל את בית הקפה/מסעדה כעסק כשר בלבד. המפעיל מתחייב להשיג, להחזיק ולקיים בנכס, לאורך כל תקופת ההתקשרות (לרבות תקופות הארכה, ככל שיהיו), תעודת כשרות תקפה ומאושרת כדין מטעם הרבנות המקומית המוסמכת בצפת.

11.2. כל מוצרי המזון, חומרי הגלם, המשקאות, הטובין והמצרכים שיוכנסו לנכס, יאוחסנו בו, יעובדו בו או יוגשו לציבור במסגרת פעילות בית הקפה/מסעדה, יהיו כשרים ומפוקחים בהתאם להנחיות הגורם המכשיר המוסמך. המפעיל מתחייב לפעול בתיאום מלא עם נציגי מחלקת הכשרות של הרבנות המקומית בצפת, להישמע להנחיותיהם השוטפות ולשאת באופן בלעדי בכל העלויות, האגרות וההוצאות הכרוכות בביקוח הכשרות ובקבלת התעודה השנתית והצגתה במקום בולט לעין בבית הקפה/מסעדה.

11.3. למען הסר ספק, כל השעיה, שלילה, ביטול או אי-חידוש של תעודת הכשרות של בית הקפה/מסעדה, מכל סיבה שהיא, ייחשבו כהפרה יסודית ומהותית של תנאי ההתקשרות. במקרה כזה, תהא העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להורות על סגירה מיידית של בית הקפה/מסעדה, לבטל את חוזה ההתקשרות באופן חד-צדדי ולחלט את הערבויות שיופקדו בידיה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים העומדים לעירייה על פי תנאי קול קורא זה או על פי כל דין.

12. איסור פעילות בשבתות ובחגי ישראל

12.1. בהמשך ישיר לחובת שמירת הכשרות וכחלק בלתי נפרד ממנה, חל איסור מוחלט, גורף ובלתי מסויג על הפעלת בית הקפה/מסעדה, ביצוע עבודות הכנה, ניקיון, אספקה, משלוחים או כל פעילות עסקית או תפעולית אחרת בנכס בשבתות ובחגי ישראל.

12.2. מועדי השבתון והחג יחושבו החל משעה אחת לפחות לפני מועד כניסת השבת או החג (לפי המועד הרשמי המפורסם לעיר צפת) ועד לשעה אחת לפחות לאחר צאת השבת או החג כדין. המפעיל מתחייב לוודא כי במהלך מועדים אלה הנכס יהיה נעול, חשוך וסגור לחלוטין, ולא תותר כניסה אליו של לקוחות, עובדים, ספקים או כל גורם אחר מטעמו של המפעיל, ללא יוצא מן הכלל.

12.3. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהקפדה על מועדי הסגירה בשבתות ובחגי ישראל מהווה תנאי יסודי ומהותי אשר שימש יסוד להוצאת קול קורא זה. כל הפרה של הוראות סעיף זה, ולו פעם אחת, תהווה הפרה יסודית של החוזה ותקנה לעירייה זכות להביא את ההתקשרות לסיומה המיידית, לפנות את המפעיל מהנכס ללא צורך בפנייה לערכאות, ולחלט את הערבויות שבידיה כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, מבלי שהמפעיל יהיה זכאי לכל טענה או פיצוי בגין כך.

13. הגבלת הכנת מזון - מכירת אוכל מוכן בלבד

13.1. מובהר ומודגש, בזאת כי בנכס אין מטבח ואין תשתיות המאפשרות בישול, אפייה או הכנת מזון. לפיכך, חל איסור מוחלט על ביצוע כל פעולת בישול, אפייה, טיגון או הכנת מזון מכל סוג שהוא בשטח בית הקפה/מסעדה.

13.2. המפעיל יהיה רשאי למכור אך ורק אוכל מוכן מראש (אוכל מוכן) אשר יוכן מחוץ לנכס, בבית עסק מורשה ובעל רישיון יצרן/רישיון עסק מתאים כדין, ויובא לנכס כשהוא ארוז או מוכן להגשה מיידית (לרבות חימום קל בלבד, ככל שהדבר מותר על פי תנאי רישיון העסק והנחיות משרד הבריאות).

13.3. כל מוצרי המזון והמאפה שיופקו במקום יובאו מספקים מורשים בלבד, המחזיקים בכל הרישיונות הנדרשים על פי דין, לרבות תעודות כשרות תקפות. המפעיל מתחייב להציג לעירייה, לפי דרישתה הראשונה, את הסכמי האספקה והאישורים של אותם ספקים.

14. שעות הפעילות והכפפתן לחוקי העזר העירוניים

14.1. המפעיל מתחייב לקיים תפעול מלא, שוטף וסדיר של בית הקפה/מסעדה, תוך מתן שירות ברמה מקצועית וגבוהה לציבור המבקרים, וזאת במהלך שעות הפעילות שייקבעו על ידו מראש ויוגשו לאישור העירייה במסגרת הצעתו.

14.2. שעות הפעילות של בית הקפה/מסעדה יהיו כפופות בכל עת להוראות חוק עזר לצפת (פתיחת בתי עסק וסגירתם) התשכ"ב-1962, וכן לתנאים המפורטים ברישיון העסק של המקום. המפעיל מתחייב להתאים את שעות הפעילות של העסק למגבלות הקבועות בחוק העזר האמור, ולא תהיה לו כל טענה או דרישה כלפי העירייה בגין הגבלות אלה.

14.3. מובהר ומודגש כי כל שינוי, הרחבה או צמצום של שעות הפעילות המאושרות של בית הקפה/מסעדה, ייעשו אך ורק לאחר קבלת אישורה המפורש, המוקדם ובכתב של העירייה. העירייה תהא רשאית לסרב לבקשת שינוי שעות הפעילות או להתנותה בתנאים, בהתאם לצרכי היכל התרבות ולשיקול דעתה המקצועי.

14.4. המפעיל מתחייב לנהל את בית הקפה/מסעדה באופן שלא יהווה מפגע סביבתי, מטרד רעש, מפגע תברואתי או מטרד אחר לסביבה, לבאי היכל התרבות או לתושבי האזור. המפעיל יישמע להוראות נציגי העירייה והפיקוח העירוני בכל הנוגע למניעת מטרדים ושמירה על הסדר הציבורי במתחם.

15. רישוי עסקים, תברואה והגשת משקאות משכרים

15.1. האחריות הבלעדית, המלאה והמוחלטת להוצאת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי כל דין לצורך הפעלת בית הקפה/מסעדה, לרבות רישיון עסק תקף בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 והתקנות מכוחו, וכן רישיון שילוט עירוני, חלה על המפעיל בלבד ועל חשבונו הישיר.

15.2. המפעיל מתחייב לעמוד בכל דרישות משרד הבריאות, הוראות הבטיחות, שירותי הכבאות וההצלה, וכל הנחיה רגולטורית אחרת הנוגעת להפעלת בתי אוכל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפעיל מתחייב לעמוד באופן קפדני בהוראות תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), תשמ"ג-1983.

15.3. חל איסור מוחלט על מכירה או הגשה של משקאות משכרים, והמפעיל יישא באחריות פלילית ואזרחית מלאה ובלעדית בגין כל הפרה של הוראות הדין בעניין זה.

15.4. המפעיל מתחייב לבנות תפריט איכותי ומגוון, תוך הקפדה יתרה על איכות חומרי הגלם, טריותם והתאמתם לקהל היעד המגוון הפוקד את היכל התרבות. בבית הקפה/מסעדה יוגשו משקאות חמים וקרים, עוגות, כריכים, סלטים, וקינוחים.

16. הגדרת אזורי התפעול ומהות זכות השימוש בנכס

16.1. בית הקפה/מסעדה יופעל אך ורק באזורים המסוימים והמוגדרים בתחומי היכל התרבות, כמפורט ומסומן בנספח ה' לקול קורא זה (להלן: "אזורי התפעול"). מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף לאישור העירייה והנהלת היכל התרבות, יהיה המפעיל רשאי לעשות שימוש גם ברחבת הכניסה לאולם, בנוסף למבואת ההיכל, לצורך פריסת שולחנות וכיסאות עבור לקוחות בית הקפה/מסעדה בלבד. השימוש ברחבת הכניסה לאולם ייעשה בהתאם להנחיות הנהלת ההיכל, בכפוף לשמירה על מעברים פנויים, בטיחות הציבור, נגישות, דרכי מילוט, הוראות כיבוי אש, צרכי האירועים המתקיימים בהיכל, וכל הוראה אחרת שתימסר על ידי העירייה או מי מטעמה. מובהר כי אין באמור כדי להקנות למפעיל כל זכות שימוש באולם האירועים עצמו.

16.2. מובהר ומודגש, בזאת כי ההתקשרות מכוח קול קורא זה מעניקה למפעיל זכות שימוש באזורי התפעול בלבד, וכי זכות זו אינה מהווה זכות שכירות, חכירה, רישיון בלתי הדיר או כל זכות קניינית אחרת במקרקעין. זכות השימוש המוענקת למפעיל הינה מוגבלת, זמנית, אישית וניתנת לביטול בכל עת בהתאם להוראות החוזה שייחתם ולהוראות הדין. המפעיל מוותר מראש על כל טענה להגנה לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 או כל דין דומה אחר.

16.3. למען הסר ספק, אולם האירועים המרכזי המצוי בהיכל התרבות אינו נכלל באזורי התפעול המותרים למפעיל, ולמפעיל לא תהיה כל זכות שימוש או פעילות בו. כניסת לקוחות בית הקפה/מסעדה לאולם האירועים תימנע לחלוטין, למעט באירועים ציבוריים מאושרים ובהתאם להנחיות הנהלת ההיכל.

16.4. מבנה השירותים המצוי בקומת הכניסה של היכל התרבות מיועד לשמש את כלל באי היכל התרבות, ובכלל זה ישמש גם את לקוחות בית הקפה/מסעדה. המפעיל מתחייב לשמור על ניקיונו ותקינותו של מבנה השירותים בתיאום עם הנהלת ההיכל, ולמנוע כל פגיעה או השחתה של מתקנים אלה על ידי לקוחותיו או עובדיו.

16.5. הפעלת בית הקפה/מסעדה תבוצע במקביל לפעילות השוטפת של היכל התרבות, ותוך התחשבות מלאה במגוון האירועים, המופעים, הכנסים והפעילויות שמקיימת העירייה או מי מטעמה במתחם. המפעיל מתחייב לתאם את היערכותו התפעולית בהתאם ללוח האירועים של היכל התרבות כפי שיימסר לו מעת לעת על ידי הנהלת ההיכל, ולא תהיה לו כל טענה או דרישה לפיצוי בגין שינויים בלוח האירועים או הגבלת גישה זמנית לנכס עקב אירועים ממלכתיים או עירוניים מיוחדים. לפיכך, לא תהיה למפעיל כל טענה, דרישה או תביעה, לרבות לפיצוי, שיפוי, החזר כספי, הפחתה בדמי השימוש או כל סעד אחר, בגין קיום אירועים כאמור, שינוי זמני בסדרי הפעילות, הגבלת גישה זמנית, שינוי בהיקף המבקרים או כל השפעה אחרת שתיגרם, ככל שתיגרם, כתוצאה מפעילות עירונית או ציבורית בהיכל התרבות.

16.6. מובהר ומוסכם בזאת, כי העירייה, הנהלת היכל התרבות וכל גורם עירוני אחר מטעמן יהיו רשאים לקיים מעת לעת אירועים עירוניים, ציבוריים, קהילתיים, טקסים, כנסים, ישיבות, מופעים וכל פעילות אחרת בתחומי היכל התרבות, לרבות באזורים הסמוכים לבית הקפה/מסעדה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה ולצרכיה הציבוריים.

16.7. עוד מובהר, כי העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להביא לכל אירוע, ישיבה, כנס, טקס או פעילות עירונית או ציבורית כיבוד, מזון, שתייה או שירותי הסעדה חיצוניים או עצמאיים, ללא כל חובה לרכוש מוצרים, כיבוד או שירותים מהמפעיל. המפעיל מותר בזאת באופן מלא, סופי ובלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר לכך.

אופן הגשת הצעות, בחירת הזוכה וניהול ההליך

17. אופן הגשת הצעות והמסמכים הנלווים

17.1. המציע יגיש את הצעתו במעטפה סגורה וחתומה, אשר על גביה יירשם באופן ברור שם הקול קורא: "קול קורא להפעלת בית קפה/מסעדה בהיכל התרבות, צפת".

17.2. הצעה, כשהיא מושלמת, חתומה וממולאת כדן בהתאם לכל הדרישות וההוראות המפורטות במסמכי פנייה זו, תוגש במסירה אישית בלבד לתיבת המכרזים הממוקמת במשרדי הלשכה המשפטית של העירייה, וזאת **עד לתאריך 25/06/2026 בשעה 12:00**. מובהר ומודגש כי חל איסור מוחלט על שליחת הצעות באמצעות הדואר, וכל הצעה שלא תגיע פיזית לתיבת המכרזים במועד ובאופן האמורים לא תתקבל ותיפסל על הסף ללא זכות ערעור.

17.3. אל מעטפת הצעה יצרף המציע את כל המסמכים, האישורים והאסמכתאות הנדרשים, כשהם חתומים על ידו, ובכלל זה:

- כתב הצעה והתחייבות המציע, ערוך וחתום על גבי הטופס המסומן כמסמך מס' 2 למסמכי הקול קורא.
- אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות כדן בהתאם לחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.
- אישור עוסק מורשה תקף מאת שלטונות מס ערך מוסף.
- אישור מהמוסד לביטוח לאומי או מרואה חשבון המעיד על ביצוע הפרשות וניכויים כדן להבטחת הזכויות הסוציאליות של עובדי המציע.
- עבור גוף משפטי – תעודת התאגדות או מסמך רשמי המעיד על רישום החברה או השותפות, וכן אישור ערוך דין או רואה חשבון המאמת את זהות מורשי החתימה המוסמכים לחייב את הגוף המשפטי בחתימתם.
- מסמך המפרט את חזון הפעלת המקום ושעות הפעילות המתוכננות על ידי המציע.
- תוכנית שדרוג והתאמות פיזיות של בית הקפה/מסעדה, לרבות הערכת עלויות מפורטת לביצוע.

• פירוט מלא של ניסיונו המקצועי של המציע, בצירוף המלצות בכתב ופרטי התקשרות של הממליצים.

• הצעה מפורטת לעניין תפריט המקום ותמחור המוצרים שיוצעו לציבור.

17.4. הצעת המציע תעמוד בתוקפה ותחייב אותו ללא זכות חזרה במשך תקופה של תשעים (90) ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות. פתיחת מעטפות המציעים תבוצע במשרדי העירייה, וכל מציע יהיה רשאי להיות נוכח בעת פתיחת תיבת ההצעות.

18. אמות המידה ושקלול הניקוד לבחירת הזוכה

18.1. העירייה תבחן את ההצעות אשר עמדו בכל תנאי הסף המפורטים בקול קורא זה. בחירת ההצעה הזוכה תיעשה על בסיס שקלול של מספר אמות מידה ושקלולים מקצועיים, כמפורט להלן:

• **ניסיון מוכח (40% מהציון הכולל):** הערכת היקף הניסיון המקצועי של המציע בהפעלת בתי עסק בעלי אופי דומה, איכות ההמלצות שהוצגו, ומשך הפעילות הרציפה בתחום.

• **איכות ההצעה והתאמתה (30% מהציון הכולל):** בחינת חזון הפעלת המקום, התפריט המוצע ותמחורו, שעות הפעילות המתוכננות, ותוכנית השדרוג וההתאמות המוצעות לנכס והתאמתם לאופי היכל התרבות ולקהל המבקרים בו.

• **גובה דמי השימוש המוצעים (30% מהציון הכולל):** גובה דמי השימוש החודשיים המוצעים על ידי המציע במסמך מס' 2, אשר לא יפחתו מרף המינימום שנקבע.

18.2. מובהר כי העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר מבחינה כספית, או הצעה כלשהי, והיא תהא רשאית לשקלל את מכלול הנתונים המקצועיים והכלכליים לשם הבטחת הפעלתו המיטבית של בית הקפה/מסעדה לטובת הציבור.

19. ניהול משא ומתן

19.1. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לנהל משא ומתן עם המציעים שהגישו את הצעותיהם, כולן או חלקן, ובלבד שהמשא ומתן ייעשה באופן שוויוני, בשקיפות ובהתאם לעקרונות הדין הציבורי והמינהלי החלים על רשויות מקומיות.

19.2. החלטת העירייה בדבר בחירת ההצעה הזוכה תתקבל, ככל שתמצא לנכון, לאחר ניהול משא ומתן כאמור עם המציעים המתאימים. ניהול המשא ומתן לא יקנה למציע כלשהו זכות לזכייה, והעירייה תהא רשאית להפסיק את המשא ומתן עם מציע כלשהו בכל שלב ולפנות למציע אחר.

20. ברירת הדין וסמכות שיפוט

20.1. על קול קורא זה, על ההצעות המוגשות מכוחו, על הליכי המשא ומתן ועל חוזה ההתקשרות שייחתם בעקבותיו, יחולו באופן ייחודי ובלעדי דיני מדינת ישראל.

20.2. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל מחלוקת, תביעה או הליך משפטי הנובעים מקול קורא זה או הקשורים אליו, תהיה נתונה אך ורק לבית המשפט המוסמך במחוז הצפון.

21. זכויות העירייה לביטול ההליך, צמצומו או דחיית הצעות

21.1. העירייה שומרת לעצמה את הזכות המלאה והבלעדית לדחות את כל ההצעות שהוגשו במסגרת הליך זה, או לדחות כל הצעה בנפרד, והיא אינה מחויבת לקבל הצעה כלשהי או להתקשר עם מציע כלשהו.

21.2. העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את ההליך כולו, לבטל חלקים ממנו, לצמצם או להרחיב את היקפו, או לצאת בהליך תחרותי חדש, וזאת מכל סיבה שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העירייה תהא רשאית לעשות כן במקרים בהם ההצעות שהתקבלו אינן סבירות או אינן תואמות את ציפיותיה, במקרה של אי-עמידה של המציעים בדרישות הסף, עקב שיבושים בלתי צפויים בלוחות הזמנים, אילוצים תקציביים, או כל שינוי בנסיבות העניין.

21.3. מובהר כי העירייה לא תחזיר, לא תפצה ולא תשתתף בשום צורה או אופן בהוצאות כלשהן של המשתתפים בקול קורא זה, לרבות הוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה, רכישת מסמכים, סיורים בנכס, קבלת יעוץ מקצועי או כל הוצאה אחרת שהוצאה על ידי המציעים בקשר להשתתפותם בהליך. כל ההוצאות כאמור יחולו על

המציעים בלבד ועל חשבונם המלא, והגשת הצעה מהווה ויתור מוחלט ובלתי חוזר על כל דרישה או תביעה כספית כלפי העירייה בגין הוצאות אלה.

בברכה,
צפריר רוזן, מנכ"ל

מסמך מס' 2 - כתב הצעה והתחייבות המציע

1. פרטי המציע והצהרות יסוד

1.1. לכבוד עיריית צפת (להלן: "העירייה") אנו, החתומים מטה, מגישים בזאת את הצעתנו והתחייבותנו הבלתי חוזרת במסגרת קול קורא להפעלת בית קפה/מסעדה בהיכל התרבות יגאל אלון בצפת (להלן: "הקול קורא"):

- שם המציע (יחיד/תאגיד): _____
- מספר זיהוי (ת.ז. / ח.פ. / ח.צ.): _____
- מען המציע (כתובת רשמית למשלוח דואר): _____
- מספרי טלפון: _____ דואר אלקטרוני: _____
- שמות מורשי החתימה המוסמכים לחייב את המציע: _____

1.2. אנו מצהירים, מסכימים ומתחייבים בזה, יחד ולחוד, כי קראנו בעיון רב, בחנו והבנו באופן מלא, מדויק ובלתי מסויג את כל מסמכי הקול קורא על כל נספחיהם, תנאיהם, דרישותיהם, והבהרותיהם (להלן: "מסמכי הקול קורא"), ואנו מסכימים לכל האמור בהם ללא כל סייג.

1.3. אנו מצהירים כי ביצענו את כל הבדיקות המקדימות הנדרשות בנכס, בסביבתו, בתשתיותיו ובמצבו הפיזי והמשפטי, כי מצאנו אותו מתאים לחלוטין למטרת הפעלת בית הקפה/מסעדה, ואנו מוותרים באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענת ברירה, אי-התאמה, פגם או טעות בקשר לנכס או למסמכי הקול קורא, למעט פגם נסתר שלא היה ניתן לגילוי בבדיקה סבירה.

1.4. אנו מצהירים כי אנו עומדים באופן מלא בכל תנאי הסף המפורטים במסמכי הקול קורא, וכי כל הפרטים, המצגים והמסמכים שצורפו על ידינו להצעה זו הינם אמיתיים, מלאים ומדויקים.

2. התחייבות לחתימה על חוזה והמצאת אישורים וביטוחים

2.1. ככל שהצעתנו תתקבל ואנו נוכרו כזוכה בהליך הקול קורא, אנו מתחייבים לבצע את כל הפעולות הבאות, במלואן ובמועדן, וזאת תוך שלושים (30) ימים ממועד קבלת הודעת העירייה על זכייתנו (להלן: "מועד הזכייה"):

- לחתום על חוזה ההתקשרות הרשמי שיומצא לנו על ידי הלשכה המשפטית של העירייה, ולהחזירו לעירייה כשהוא חתום ומאושר כדין על ידי מורשי החתימה המוסמכים מטעמנו.
- להמציא לעירייה את כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי דין לצורך הפעלת בית הקפה/מסעדה, לרבות רישיון עסק זמני או קבוע, אישורי כשרות ותברואה מתאימים, וכל אישור רגולטורי אחר.
- להמציא לעירייה אישור קיום ביטוחים, בנוסף נספח ד' המצורף להסכם זה חתום על ידי מבטח מורשה.
- להתחיל בביצוע עבודות ההסבה, ההתאמה והשדרוג של הנכס על חשבוננו הבלעדי, וזאת במועד המדויק שייקבע ויידרש על ידי העירייה.

2.2. אנו מצרפים להצעתנו זו את כל המסמכים, התעודות והאסמכתאות הנדרשים במסגרת הקול קורא, ומאשרים כי ידוע לנו שלעירייה שמורה הזכות לדרוש מאיתנו להציג כל מידע או מסמך נוסף להוכחת כשירותנו, ניסיונו או חוסנו הפיננסי. אנו מתחייבים להמציא מידע זה ללא שיהוי, ומסכימים כי אי-המצאתו תהווה עילה לפסילת הצעתנו.

3. התחייבות מפורשת לעניין כשרות ושמירת שבת וחגי ישראל

3.1. אנו מתחייבים ומצהירים בזאת באופן בלתי חוזר, כי נשמור על אופיו הכשר של בית הקפה/מסעדה באופן קפדני ומוחלט. אנו מתחייבים להשיג, להחזיק ולקיים בנכס, לאורך כל תקופת ההתקשרות (לרבות תקופות הארכה, ככל שיהיו), תעודת כשרות תקפה ומאושרת כדין מטעם הרבנות המקומית המוסמכת בצפת, ולשאת בכל העלויות הכרוכות בכך.

3.2. אנו מתחייבים ומצהירים בזאת באופן מפורש ובלתי מסויג, כי בית הקפה/מסעדה יהיה סגור לחלוטין ולא יופעל בשום צורה ואופן בשבתות ובחגי ישראל (החל מכניסת השבת או החג ועד למוצאם כדין בצפת).

3.3. אנו מתחייבים כי במהלך מועדי השבתון כאמור לא יבוצעו בנכס עבודות הכנה, ניקיון, אספקה, מכירה, משלוחים, או כל פעילות עסקית או תפעולית אחרת, וכי הנכס יינעל וייסגר לחלוטין בפני עובדים ובפני קהל המבקרים.

3.4. אנו מאשרים כי ידוע לנו שהתחייבויות אלה לעניין שמירת הכשרות והסגירה בשבתות ובחגי ישראל מהוות תנאי יסודי, מהותי ומקדמי להתקשרות, וכי כל הפרה של אחת מהתחייבויות אלה, או שלילת תעודת הכשרות של העסק, תהווה הפרה יסודית של החוזה ותקנה לעירייה זכות לבטל את ההתקשרות באופן מיידי ולחלט את הערבויות שיופקדו על ידינו, ללא צורך בהתראה מוקדמת.

4. הצהרת ויתור על טענות ותביעות

4.1. אנו מצהירים ומאשרים בזאת מפורשות, כי לא תהיה לנו, למנהלינו, לעובדינו או למי מטעמנו כל טענה, דרישה, זכות או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי העירייה, נבחריה, עובדיה או יועציה, בכל הנוגע לניהול הליך הקול קורא, אופן בחירת הזוכה, קביעת התוצאות, או בקשר עם ביטול ההליך, השעייתו, דחייתו, צמצומו או שינוי תנאיו והיקפו בכל מועד שהוא, לרבות בעת הארכת החוזה, אם תתבצע, מכל סיבה שהיא.

4.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מוותרים על כל זכות לקבלת פיצוי, שיפוי או החזר הוצאות כלשהם בגין השתתפותנו בהליך, הכנת הצעתנו, או בגין כל נזק ישיר או עקיף שייגרם לנו, ככל שייגרם, כתוצאה מניהול ההליך או ביטולו. הצעתנו זו מהווה אישור סופי ומוחלט כי אין לנו ולא תהינה לנו כל טענות בקשר למנגנון שקלול הניקוד ובחירת ההצעה הזוכה.

4.3. אנו מתחייבים כי הצעתנו זו תעמוד בתוקפה, תהיה בלתי חוזרת ותחייב אותנו לכל דבר ועניין במשך תקופה של תשעים (90) ימים מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות.

5. הצעת דמי השימוש החודשיים

5.1. כדמי שימוש חודשיים עבור הפעלת בית הקפה/מסעדה בהיכל התרבות בצפת, אנו מציעים בזאת לשלם לעירייה סך של:

• **בספרות:** ₪ _____ (שקלים חדשים) לחודש, כולל מע"מ.

• **במילים:** _____ שקלים
חדשים לחודש, לא כולל מע"מ

5.2. אנו מאשרים כי ידוע לנו שדמי השימוש המוצעים על ידינו אינם פוחתים מרף המינימום שנקבע בקול קורא בסך של 5,000 ₪ כולל מע"מ כדין, וכי הצעה הנמוכה מרף זה תיפסל על הסף.

5.3. אנו מצהירים כי ידוע לנו שדמי השימוש יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בהתאם למנגנון ההצמדה שנקבע בקול קורא, וכי בנוסף לדמי השימוש נישא במלוא התשלומים השוטפים, לרבות ארנונה, חשמל, מים ואגרות שילוט כדין.

6. חתימת המציע ואישור עורך דין / רואה חשבון

6.1. הצעתנו זו ניתנת מתוך הבנה מלאה, הסכמה לכל תנאיה ומרצוננו החופשי.

• **תאריך:** _____

• **שם המציע:** _____

• **חתימת המציע וחותמת:** _____

6.2. **אישור חתימה (עבור מציע שהינו תאגיד/גוף משפטי):**

אני הח"מ, עו"ד / רו"ח _____, בעל רישיון מס' _____,
שכתובתי _____, מאשר בזאת כי ביום _____
הופיעו בפניי _____

מר/גב' _____ בעלת ת.ז. _____

מר/גב' _____ בעל/ת ת.ז. _____

המוכרים לי אישית / אשר הזדהו בפניי לפי תעודות הזהות המפורטות לעיל, וחתמו בפניי על מסמך זה בשם התאגיד _____ (מספר תאגיד: _____), וכי חתימתם על מסמך זה מחייבת את התאגיד לכל דבר ועניין בהתאם למסמכי היסוד שלו והחלטותיו המוסמכות

- תאריך: _____
- חתימה וחותמת עורך דין / רואה חשבון: _____

נספח א'

הסכם הרשאה וזכות שימוש בנכס ציבורי להפעלת בית קפה/מסעדה

בהיכל התרבות יגאל אלון, צפת

שנערך ונחתם בצפת ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין:

עיריית צפת

מרחוב ירושלים 50, צפת

באמצעות מורשי החתימה המוסמכים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד;

לבין:

_____, ח.פ. / ח.צ. / ת.ז. מרחוב _____

באמצעות מורשי החתימה המוסמכים מטעמו:

(להלן: "המפעיל")

מצד שני;

1. הגדרות

בהסכם זה, למונחים הבאים תהיה המשמעות המפורטת לצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

- "הקול הקורא" – פנייה לקבלת הצעות להפעלת בית קפה/מסעדה בהיכל התרבות יגאל אלון בצפת, שפורסמה על ידי העירייה, על כל נספחיה, הבהרותיה, מסמכיה והנחיותיה הנלווים.
- "ההסכם" – הסכם הרשאה וזכות שימוש זה, על כל נספחיו, תוספותיו ותיקוניו כפי שייחתמו מעת לעת על ידי מורשי החתימה המוסמכים של הצדדים.
- "הנכס" – השטח המיועד להפעלת בית קפה/מסעדה בהיכל התרבות יגאל אלון, הממוקם ברחוב הפלמ"ח 100, צפת, כפי שהוא מוגדר ומסומן בתשריט המצורף להסכם זה.
- "אזורי התפעול" – השטחים המסוימים והמוגדרים בתחומי היכל התרבות המיועדים לפעילותו הישירה של בית הקפה/מסעדה, כמפורט ומסומן בנספח ב' לקול קורא זה.
- "היכל התרבות" – היכל התרבות יגאל אלון בצפת, המצוי בבעלותה, בחזקתה ובניהולה הבלעדיים של העירייה.
- "בית הקפה/מסעדה" – בית האוכל שיופעל על ידי המפעיל באזורי התפעול בנכס, במתכונת של מכירת מזון מוכן בלבד וללא הכנה, בישול, אפייה או טיגון בשטח המקום.
- "המדד" – מדד המחירים לצרכן המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- "חוק רישוי עסקים" – חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, והתקנות שהותקנו מכוחו.
- "חוק העזר" – חוק עזר לצפת (פתיחת בתי עסק וסגירתם) התשכ"ב-1962.

2. הוראות פרשנות כלליות

- 2.1. כותרות הסעיפים והתת-סעיפים בהסכם זה נועדו לשם הנוחות וההתמצאות בלבד, ואין ליחס להן כל משקל פרשני או לעשות בהן שימוש לצורך פירוש תנאי ההסכם או כוונת הצדדים.
- 2.2. ההסכם מנוסח בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, והוא פונה לנשים ולגברים כאחד, וכן לתאגידים וליחידים, לפי העניין.
- 2.3. כל הפניה לחוק, פקודה, תקנה, צו או חוק עזר משמעה הפניה לנוסחם התקף והמעודכן מעת לעת, לרבות כל תיקון, הרחבה או חקיקה שתבוא במקומם.
- 2.4. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה או דו-משמעות בין הוראות הסכם זה לבין הוראות מסמכי הקול הקורא או הצעת המפעיל, תגברנה הוראות הסכם זה באופן מוחלט ומלא.
- 2.5. מניין הימים והמועדים הנקובים בהסכם זה יחושב לפי ימים קלנדריים, אלא אם נקבע במפורש אחרת בגוף ההסכם.
- 2.6. שימוש במונח "בכתב" או "בכתב ומראש" כולל הודעות שנמסרו במסירה אישית, בדואר רשום או בדואר אלקטרוני מאושר, ובלבד שנתקבל אישור מסירה או קריאה כדין.

3. המבוא והצהרות יסוד

- 3.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב את הצדדים כיתר תנאיו המהותיים.
- 3.2. הסכם זה נחתם בעקבות זכייתו של המפעיל בהליך המעין-מכרזי של הקול הקורא שניהלה העירייה, והוא מסדיר את מערכת היחסים המשפטית, החוזית והתפעולית שבין הצדדים בקשר עם מתן זכות השימוש וההרשאה בנכס.
- 3.3. המפעיל מצהיר ומאשר כי הוא בעל הכשירות המשפטית, הניסיון המקצועי המוכח, האמצעים הפיננסיים, כוח האדם והיכולת התפעולית הנדרשים לצורך מילוי מלא, מדויק ובמועד של כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 3.4. המפעיל מצהיר כי בחן ובדק את הנכס, את סביבתו, את מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, וכן את התאמתו למטרת ההפעלה של בית הקפה/מסעדה, ומצא אותו מתאים לחלוטין לצרכיו ולמטרותיו. המפעיל מוותר באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענת ברירה, אי-התאמה, טעות או פגם מכל סוג שהוא ביחס לנכס, למעט פגם נסתר שלא היה ניתן לגילוי בבדיקה סבירה ומקדמית.
- 3.5. העירייה מצהירה כי היא בעלת הזכויות החוקיות בנכס וכי היא מוסמכת להעניק למפעיל את זכות השימוש וההרשאה המוגדרת בהסכם זה, בכפוף לעמידה מלאה של המפעיל בכל תנאי ההסכם והוראות הדין.

מהות ההרשאה, תקופת הפיילוט ודמי השימוש

4. מהות ההרשאה ואי-תחולת חוק הגנת הדייר

- 4.1. העירייה מעניקה בזאת למפעיל, והמפעיל מקבל מאת העירייה, זכות שימוש והרשאה בלבד להפעלת בית הקפה/מסעדה באזורי התפעול המוגדרים והמסומנים בנכס, וזאת למטרה הבלעדית של ניהול והפעלת בית אוכל במתכונת של מכירת מזון מוכן בלבד, ללא כל הכנה, בישול, אפייה או טיגון בשטח המקום, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה ולמסמכי הקול הקורא.
- 4.2. מוצהר, מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים באופן מפורש, מוחלט ובלתי מסויג, כי אין בהסכם זה, במסמכי הקול הקורא, בהצעת המפעיל או בהתנהגות הצדדים כדי ליצור יחסי שכירות, חכירה, זיקת הנאה, רישיון בלתי הדיר או כל זכות קניינית או מעין-קניינית אחרת במקרקעין או בנכס. זכות השימוש המוענקת למפעיל על פי הסכם זה הינה זכות אישית, מוגבלת, זמנית, חוזית ופרוביזורית בלבד, אשר אינה מקנה למפעיל חזקה ייחודית בנכס במובנה המשפטי הקנייני, והיא ניתנת לביטול בכל עת על ידי העירייה בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין.
- 4.3. המפעיל מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהנכס מהווה חלק בלתי נפרד מהיכל התרבות, שהינו נכס ציבורי המיועד לשרת את כלל הציבור והתושבים בצפת, וכי הפררוגטיבה הניהולית, הפיקוח והשליטה המלאה בנכס ובמתחם כולו נותרים בכל עת בידיה הבלעדיות של העירייה. המפעיל מתחייב שלא להפריע לעירייה או למי מטעמה להפעיל את סמכויות הפיקוח והניהול כאמור, ולאפשר לנציגי העירייה כניסה חופשית ובלתי מוגבלת לנכס בכל עת סבירה לצורך בדיקת מצבו, תקינותו ועמידתו של המפעיל בהוראות הסכם זה.
- 4.4. המפעיל מצהיר ומאשר באופן בלתי חוזר כי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, אינן חלות ולא יחולו על הרשאה זו, על הנכס, על אזורי התפעול או על מערכת היחסים

המשפטית שבין הצדדים, וכי המפעיל אינו ולא ייחשב בשום מקרה כדייר מוגן בנכס. המפעיל מצהיר כי לא שילם, אינו משלם ולא ישלם לעירייה או לכל גורם אחר מטעמה כל סכום המהווה דמי מפתח, השתתפות בבנייה או השקעה המקנה זכויות מוגנות, וכי כל השקעה שיבצע בנכס לצורך התאמתו לפעילותו נעשית על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי, מבלי שיש בה כדי להקנות לו זכות קניינית כלשהי.

4.5. המפעיל מתחייב שלא להעביר, לשעבד, להמחות, להשכיר בשכירות משנה, להעניק זכות שימוש משנית או להקצות לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, את זכות השימוש בנכס, את אזורי התפעול או כל חלק מהם, וכן לא לאפשר לכל צד שלישי להפעיל את בית הקפה/מסעדה או לעשות שימוש כלשהו בנכס, ללא קבלת אישורה המפורש, המוקדם ובכתב של העירייה, אשר יינתן או יסורב על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. כל פעולה בניגוד לסעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם ותביא לביטולו המידי.

4.6. מובהר ומוסכם בזאת, כי העירייה, הנהלת היכל התרבות, יחידות העירייה וכל גורם אחר מטעמן יהיו רשאים לקיים מעת לעת בתחומי היכל התרבות אירועים עירוניים, ציבוריים, קהילתיים, טקסים, כנסים, ישיבות, מופעים, פעילויות תרבות וכל פעילות אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה ובהתאם לצרכיה הציבוריים, התפעוליים והקהילתיים.

4.7. המפעיל מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהיכל התרבות הינו נכס ציבורי עירוני פעיל, וכי ההרשאה הניתנת לו לפי הסכם זה אינה מקנה לו בלעדיות, קדימות או זכות למנוע, להגביל או להתנות קיום אירועים ופעילויות כאמור. המפעיל מתחייב להתאים את פעילותו להנחיות העירייה והנהלת היכל התרבות, ולא תהיה לו כל טענה, דרישה או תביעה, לרבות לפיצוי, שיפוי, חזר כספי, הפחתה בדמי השימוש או כל סעד אחר, בגין קיום אירועים כאמור, שינוי זמני בסדרי הפעילות, הגבלת גישה זמנית, שינוי בהיקף המבקרים, או כל השפעה אחרת על פעילותו או הכנסותיו.

4.8. בנוסף, מובהר ומוסכם כי העירייה, הנהלת היכל התרבות, יחידות העירייה, מוזמנים, ספקים או כל גורם אחר מטעם העירייה יהיו רשאים להביא לכל אירוע, ישיבה, כנס, טקס או פעילות עירונית או ציבורית כיבוד, מזון, שתייה או שירותי הסעדה חיצוניים או עצמאיים, לפי שיקול דעתם, וללא כל חובה לרכוש מוצרים, כיבוד או שירותים מהמפעיל. המפעיל מוותר בזאת באופן מלא, סופי ובלתי חוזר על כל טענה, דרישה, תביעה או זכות כלשהי בקשר לאי רכישת כיבוד ממנו, להבאת כיבוד עצמאי או חיצוני, או לקיום אירועים שבהם לא ייעשה שימוש בשירותיו.

5. תקופת ההרשאה, פיילוט ואופציה להארכה

5.1. תקופת ההתקשרות וההרשאה על פי הסכם זה תהא למשך תקופת ניסיון (להלן: "פיילוט") של שנה אחת בלבד, המונה שנים-עשר (12) חודשים קלנדריים רצופים, אשר תחל ביום החתימה על הסכם זה ותסתיים ביום _____ (להלן: "תקופת ההתקשרות").

5.2. מטרת תקופת הפיילוט הינה לאפשר לעירייה לבחון באופן מעשי, שוטף ודינמי את התאמת פעילותו של המפעיל, את רמת השירות הניתנת על ידו, את עמידתו בדיני רישוי עסקים, תברואה, כשרות והגבלות השבת, וכן את השתלבותו של בית הקפה/מסעדה בפעילות התרבותית והקהילתית השוטפת של היכל התרבות.

5.3. בתום תקופת ההתקשרות המקורית (תקופת הפיילוט), תהא העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, המוחלט והחד-צדדי, ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין (לרבות אישורי האורגנים המוסמכים של הרשות המקומית), להאריך את תקופת ההתקשרות לתקופות נוספות (להלן: "תקופת ההארכה") או, לחלופין, להחליט על סיום ההתקשרות ופרסום הליך תחרותי או מעין-מכרזי חדש להפעלת הנכס.

5.4. הודעה על רצונה של העירייה להפעיל את ברירת ההארכה (האופציה) כאמור, תימסר למפעיל בכתב לא יאוחר משישים (60) ימים טרם תום תקופת ההתקשרות המקורית. לא נמסרה הודעה כאמור בכתב ומראש על ידי העירייה, יסתיים הסכם זה מאליו ויפקע בתום תקופת הפיילוט, ללא צורך במתן הודעה נוספת או בנקיטת הליך כלשהו מצד העירייה.

5.5. המפעיל מצהיר ומאשר כי ידוע לו ומקובל עליו באופן מלא כי אין לו, ולא תהיה לו בשום מקרה, כל טענה, דרישה, זכות קנויה, זכות קדימה או ציפייה לגיטימית להמשך ההתקשרות מעבר לתקופת הפיילוט המקורית. החלטה של העירייה שלא להאריך את ההסכם, מכל סיבה שהיא, לא תזכה את המפעיל בכל פיצוי, שיפוי, חזר השקעות או סעד אחר, והמפעיל מוותר בזאת באופן סופי ומוחלט על כל טענה או תביעה בעניין זה.

6. דמי שימוש, פטור זמני ומנגנון הצמדה

6.1. בתמורה לקבלת זכות השימוש וההרשאה בנכס ובאזורי התפעול, מתחייב המפעיל לשלם לעירייה דמי שימוש חודשיים קבועים בסך של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) לחודש. הצדדים מצהירים כי דמי השימוש החודשיים נקבעו בהתאם להצעת המפעיל במסגרת הקול הקורא, וכי הם אינם פוחתים מרף המינימום שנקבע בסך של 5,000 ש"ח לחודש.

6.2. כחלק מעידוד הפעילות הכלכלית בנכס, תמיכה במפעיל בשלבי ההקמה, ההרצה וההתאמה הפיזית של אזורי התפעול, ומתוך הכרה בצורך להשקיע משאבים ראשוניים לקבלת רישיונות כדון, מוסכם ומעוגן בזאת כי במהלך שלושת (3) החודשים הראשונים של הפעלת בית הקפה/מסעדה (החל מיום החתימה על הסכם זה ועד ליום _____), יהיה המפעיל פטור באופן מלא ומוחלט מתשלום דמי שימוש חודשיים, והעירייה לא תגבה דמי שימוש בגין תקופה זו.

6.3. חובת תשלום דמי השימוש החודשיים במלואה, כאמור בסעיף 6.1 לעיל, תחל באופן שוטף ורציף החל מהחודש הרביעי לתקופת ההתקשרות ואילך (החל מיום _____). דמי השימוש ישולמו על ידי המפעיל באופן שוטף, מדי חודש בחודשו מראש, באמצעות הוראת קבע בנקאית חתומה או העברה בנקאית ישירה לחשבון הבנק של העירייה, וזאת לא יאוחר מהיום החמישי לכל חודש קלנדרי בגין אותו החודש.

6.4. דמי השימוש החודשיים יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, כפי שהוא מפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. המדד הבסיסי לצורך חישוב ההצמדה יהיה המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה (מדד חודש _____, המפורסם ביום _____).

6.5. לשם מניעת נטל אדמיניסטרטיבי, ייעול הגבייה ומניעת מחלוקות כספיות עתידיות, הפרשי ההצמדה יחושבו וישולמו על ידי המפעיל מדי חודש בחודשו כחלק אינטגרלי ובלתי נפרד מדמי השימוש השוטפים, בתוספת מע"מ כחוק. מובהר כי בשום מקרה לא יפחתו דמי השימוש החודשיים לאחר הצמדתם מסכום הבסיס הנקוב בסעיף 6.1 לעיל, גם אם יחולו ירידות במדד המחירים לצרכן.

6.6. פיגור בתשלום דמי השימוש החודשיים או הפרשי ההצמדה, כולם או חלקם, מעבר לשבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לשילומם, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויגרור חיוב בריבית פיגורים בשיעור המקסימלי הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ בגין חריגות בחשבונות דביטוריים ללא מסגרת אשראי, וזאת ממועד החיוב המקורי ועד למועד התשלום בפועל, מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים העומדים לעירייה על פי הסכם זה או על פי כל דין.

דרישות הפעלה מיוחדות - כשרות, שבת וחגים, ואיסור הכנת מזון

7. חובת שמירת כשרות קפדנית ורציפה

7.1. נוכח אופיו הציבורי המובהק של היכל התרבות, המהווה מוסד עירוני מרכזי בצפת, ובהתחשב במיקומו הייחודי בעיר המאופיינת בצביון תרבותי, מסורתי והיסטורי עמוק, חלה על המפעיל חובה מוחלטת, יסודית, מתמשכת ובלתי מסויגת להפעיל את בית הקפה/מסעדה כעסק כשר בלבד. המפעיל מתחייב להשיג, להחזיק ולקיים בנכס, על חשבוננו הבלעדי ולאורך כל תקופת ההתקשרות (לרבות כל תקופת פיילוט או תקופת הארכה, ככל שתהיה), תעודת כשרות תקפה, מאושרת ורשמית כדון מטעם הרבנות המקומית המוסמכת בצפת (להלן: "הרבנות המקומית").

7.2. חובת שמירת הכשרות חלה על כלל הפעילות המסחרית והתפעולית של בית הקפה/מסעדה ללא יוצא מן הכלל. המפעיל מתחייב ומצהיר כי כל מוצרי המזון, חומרי הגלם, המשקאות, הטובין, המצרכים והמוצרים הנלווים שיוכנסו לנכס, יאוחסנו בו, יוצגו לראווה או יוגשו לציבור הרחב במסגרת פעילות בית הקפה/מסעדה, יהיו כשרים ומפוקחים באופן מלא ורציף בהתאם להנחיותיה, דרישותיה וקריטריוני הפיקוח של הרבנות המקומית.

7.3. המפעיל מתחייב לפעול בתיאום מלא, הדוק ושוטף עם נציגיה ומפקחיה של מחלקת הכשרות של הרבנות המקומית, להישמע להנחיותיהם המקצועיות וההלכתיות, ולאפשר להם גישה חופשית ומלאה לנכס בכל עת לצורך ביצוע ביקורות, בדיקות ופיקוח. המפעיל יישא באופן בלעדי, ישיר ומלא בכל העלויות, האגרות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בפיקוח הכשרות, העסקת משגיח כשרות (ככל שיידרש על פי הנחיות הרבנות המקומית) ובקבלת תעודת הכשרות השנתית וחידושה השוטף. המפעיל מתחייב להציג את תעודת הכשרות המקורית והתקפה במקום בולט, מרכזי וגלוי לעין כל בבית הקפה/מסעדה.

7.4. למען הסר כל ספק, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר ומסכם בזאת כי כל השעיה, שלילה, ביטול, הגבלה או אי-חידוש של תעודת הכשרות של בית הקפה/מסעדה על ידי הרבנות המקומית, מכל סיבה שהיא, ייחשבו כהפרה יסודית, חמורה ומהותית של תנאי הסכם זה. במקרה של שלילת

תעודת הכשרות או פקיעת תוקפה ללא חידוש מיידי, תהא העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להורות על סגירה פיזית ומנהלתית מיידיית של בית הקפה/מסעדה, לבטל את הסכם ההרשאה באופן חד-צדדי וללא צורך במתן התראה מוקדמת נוספת, ולחלט את הערבויות שיופקדו בידיה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד, תרופה או זכות אחרת העומדים לעירייה על פי תנאי הסכם זה או על פי כל דין.

8. איסור פעילות בשבתות ובחגי ישראל

8.1. בהמשך ישיר לחובת שמירת הכשרות וכחלק בלתי נפרד הימנה, חל איסור מוחלט, גורף, מקיף ובלתי מסויג על הפעלת בית הקפה/מסעדה, פתיחתו לקהל, או ביצוע כל עבודה, פעילות עסקית, מסחרית, מנהלתית או תפעולית בנכס בשבתות ובחגי ישראל (להלן: "מועדי השבתות").

8.2. מועדי השבתות והחג לצורך הסכם זה יחושבו ויחולו באופן הבא: תחילת מועד השבתות תהא שעה אחת (1) לפחות לפני מועד כניסת השבת או החג הרשמי והחוקי בעיר צפת (בהתאם ללוח המפורסם על ידי הרבנות המקומית או המשרד לשירותי דת), וסיומו יהיה שעה אחת (1) לפחות לאחר צאת השבת או החג כדין בצפת. המפעיל מתחייב להתעדכן באופן עצמאי ושוטף במועדי כניסת ויציאת השבתות והחגים, ולא תישמע מפיו כל טענת אי-ידיעה או טעות בעניין זה.

8.3. המפעיל מתחייב לוודא ולדאוג לכך כי במהלך כל מועדי השבתות כאמור, הנכס ואזורי התפעול יהיו נעולים, חשוכים, ריקים מאדם וסגורים לחלוטין. במהלך מועדי השבתות חל איסור מוחלט על ביצוע עבודות הכנה, בישול, ניקיון, סידור, קבלת סחורה, אספקה, משלוחים, תחזוקה שוטפת או כל פעילות אחרת בנכס, בין על ידי המפעיל עצמו ובין על ידי עובדיו, שלוחיו, ספקיו או מי מטעמו, ללא יוצא מן הכלל. כמו כן, לא תותר כניסה של לקוחות או מבקרים לשטח בית הקפה/מסעדה במהלך מועדים אלה.

8.4. המפעיל מצהיר, מאשר ומסכים כי הקפדה מלאה, מדוקדקת ודווקנית על מועדי הסגירה בשבתות ובחגי ישראל מהווה תנאי יסודי, מהותי ומקדמי להתקשרות זו, אשר שימש יסוד ובסיס בלעדי להוצאת הקול הקורא ולחתימת ההסכם על ידי העירייה. כל הפרה של הוראות סעיף זה, ולו פעם אחת, תהווה הפרה יסודית חמורה במיוחד של החוזה (הפרה שאינה ניתנת לתיקון), ותקנה לעירייה את הזכות המלאה להביא את ההתקשרות לסיומה המיידי, לפנות את המפעיל ואת רכושו מהנכס באופן חד-צדדי וללא צורך בפנייה לערכאות שיפוטיות, ולחלט את הערבויות שבידיה כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, מבלי שהמפעיל יהיה זכאי לכל טענה, דרישה, זכות ערעור או פיצוי בגין כך.

9. איסור הכנת מזון ומכירת אוכל מוכן בלבד

9.1. המפעיל מצהיר, מאשר ומסכים כי ידוע לו ומקובל עליו באופן מלא כי בנכס ובאזורי התפעול שהוקצו לו בהיכל התרבות אין מטבח, אין מערכות נידוף עשן, סינון ריחות או ארובות, אין מפרידי שומנים תעשייתיים, ואין כל תשתיות פיזיות, הנדסיות או סניטריות המאפשרות בישול, אפייה, טיגון או הכנת מזון אקטיבית.

9.2. נוכח היעדר התשתיות כאמור, חל איסור מוחלט, גורף ובלתי מסויג על ביצוע כל פעולת בישול, אפייה, טיגון, צלייה, הכנה אקטיבית או עיבוד של חומרי גלם ומזון מכל סוג שהוא בשטח בית הקפה/מסעדה או בכל שטח אחר בתחומי היכל התרבות. המפעיל מתחייב שלא להציב, לא להתקין ולא להפעיל בנכס תנורי אפייה תעשייתיים, כירות גז, כירות חשמליות, ציפסרים, מנגלים, או כל מכשיר וציוד אחר המיועדים להכנת מזון אקטיבית, והצבת ציוד כאמור תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9.3. המפעיל יהיה רשאי למכור, להציע ולהגיש בבית הקפה/מסעדה אך ורק אוכל מוכן מראש (להלן: "אוכל מוכן") אשר יוכן במלואו מחוץ לשטחי הנכס והיכל התרבות, בבית עסק מורשה, סטרילי ובעל רישיון יצרן ורישיון עסק מתאימים ותקפים כדין. האוכל המוכן יובא לנכס כשהוא ארוז, מסומן ומוכן להגשה מיידיית ללקוחות, או כשהוא דורש חימום קל בלבד באמצעות מכשירי חימום מאושרים (כגון מיקרוגל או טוסטר לחיצה קטן), וזאת אך ורק במידה והדבר מותר על פי תנאי רישיון העסק של המקום והנחיות משרד הבריאות.

9.4. המפעיל מתחייב כי כל מוצרי המזון, המאפה, הכריכים, הסלטים והקינוחים שיסופקו ויוגשו במקום יובאו אך ורק מספקים חיצוניים מורשים, הרשומים כדין ומחזיקים בכל הרישיונות הנדרשים על פי חוק, לרבות רישיון יצרן ממשד הבריאות ותעודות כשרות תקפות של הרבנות המוסמכת. המפעיל מתחייב להציג לעירייה, לפי דרישתה הראשונה ובכל עת, את הסכמי האספקה, הרישיונות, האישורים ותעודות הכשרות של אותם ספקים חיצוניים. אי-הצגת אישורים אלה או התקשרות עם ספק שאינו מחזיק ברישיונות כדין ייחשבו כהפרה של תנאי ההפעלה המיוחדים של הנכס.

רישוי עסקים, ביטוחים, מיסים והוצאות שוטפות
10. רישוי עסקים, תברואה ואיסור משקאות משכרים

- 10.1. המפעיל יישא באחריות הבלעדית, המלאה, המוחלטת והמוחלטת להוצאה, להחזקה ולחידוש שוטף של כל האישורים, ההיתרים, הרישיונות וההסכמות הנדרשים על פי כל דין, חוק, תקנה או חוק עזר לצורך ניהולו והפעלתו התקינה של בית הקפה/מסעדה בנכס. בכלל זה, מתחייב המפעיל לפעול בשקידה ראויה ובאופן מידי לקבלת רישיון עסק תקף כדין בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק רישוי עסקים**") והתקנות והצווים שהותקנו מכוחו.
- 10.2. המפעיל מתחייב לעמוד באופן דווקני וקפדני בכל דרישות משרד הבריאות, הוראות הבטיחות של משטרת ישראל, דרישות הרשות הארצית לכבאות והצלה, וכל הנחיה רגולטורית או שלטונית אחרת הנוגעת להפעלת בתי אוכל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפעיל מתחייב לעמוד בכל התנאים והסטנדרטים הקבועים בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), תשמ"ג-1983, ולשמור על רמת היגיינה, ניקיון ואסתטיקה מקסימלית בכל שטחי אזורי התפעול וההושבה.
- 10.3. מאחר שבנכס אין מטבח ומותרת מכירתו של אוכל מוכן בלבד, מתחייב המפעיל לוודא כי הבקשה לרישיון עסק והרישיון שיתקבל בפועל יתאימו באופן מדויק למתכונת פעילות זו. כל דרישה פיזית, הנדסית או סניטרית שתושט על ידי גורמי הרישוי המוסמכים לצורך קבלת הרישיון (כגון התקנת כיורים, מקררים, מתקני חימום מותרים או מפרידי שומנים) תבוצע על ידי המפעיל, על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה, מבלי שהעירייה תידרש להשתתף בעלות כלשהי.
- 10.4. חל איסור מוחלט, גורף ובלתי מסויג על מכירה, הגשה, שיווק או הפצה של משקאות משכרים או אלכוהול מכל סוג שהוא בתחומי בית הקפה/מסעדה או בשטחי היכל התרבות, אלא אם כן מחזיק המפעיל ברישיון עסק תקף הכולל פריט מתאים בצו רישוי עסקים המתיר מכירת אלכוהול לצריכה במקום, ונתקבל לכך אישור מפורש, מוקדם ובכתב מאת העירייה. המפעיל יישא באחריות פלילית ואזרחית מלאה ובלעדית בגין כל הפרה של הוראות הדין בעניין זה, לרבות איסור מכירת אלכוהול לקטינים.

11. ביטוחים ואחריות

- 11.1. המפעיל יישא באחריות הבלעדית, המלאה והמוחלטת לכל נזק גוף, מוות, מחלה, נכות, או נזק רכוש שייגרם למפעיל, לעובדיו, לשלוחיו, ללקוחות בית הקפה/מסעדה, למבקרים בהיכל התרבות או לכל צד שלישי אחר, עקב הפעלת בית הקפה/מסעדה, החזקת הנכס, או השימוש באזורי התפעול. המפעיל מתחייב לפצות, לשפות ולהגן על העירייה, נבחריה, מנהליה, עובדיה ושלוחיה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל תביעה, דרישה, חבות, הפסד, נזק, הוצאה או תשלום (לרבות שכר טרחת עורכי דין והוצאות משפט) שייגרמו להם או שיוגשו נגדם על ידי גורם כלשהו בקשר לפעילותו של המפעיל בנכס או עקב הפעלת בית הקפה/מסעדה.
- 11.2. מבלי לגרוע מאחריותו של המפעיל לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים על חשבונו הבלעדי, לאורך כל תקופת ההתקשרות (לרבות תקופות הארכה, ככל שיהיו) ולעניין ביטוח חבות המוצר למשך כל תקופת חבותו החוקית, פוליסות ביטוח אצל חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניתין במדינת ישראל. פוליסות הביטוח של המפעיל יכללו, לכל הפחות, את הכיסויים הבאים בגבולות אחריות סבירים ומקובלים התואמים את אופי הפעילות והיקפה:
- **ביטוח חבות מעבידים:** לכיסוי חבותו של המפעיל כלפי כל עובד המועסק על ידו בנכס או בקשר להפעלת בית הקפה/מסעדה, בגין נזקי גוף או מחלות מקצוע שייגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
 - **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי:** לכיסוי חבותו של המפעיל על פי דין בגין נזקי גוף או רכוש שייגרמו לצד שלישי כלשהו, לרבות לקוחות בית הקפה/מסעדה, מבקרים בהיכל התרבות, עובדי העירייה וכל גורם אחר, עקב פעילות המפעיל או החזקת הנכס, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
 - **ביטוח חבות המוצר:** לכיסוי חבותו של המפעיל בגין נזק גוף או רכוש שייגרם עקב מוצרים, מאכלים, משקאות או טובין שיוצרו, שווקו, סופקו, נמכרו או הוגשו על ידי המפעיל במסגרת פעילות בית הקפה/מסעדה (לרבות מקרי הרעלת מזון), בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- 11.3. המפעיל מתחייב לוודא ולדאוג לכך כי בכל פוליסות הביטוח כאמור תיכלל עיריית צפת כמבוטחת נוספת בשל אחריותה כבעלת הנכס ויוזמת הקול הקורא, וכן ייכלל בהן סעיף ויתור מפורש ובלתי מסויג של המבטח על זכות שיבוש (סוברוגציה) כלפי העירייה, נבחריה, עובדיה

ושלוחיה. המפעיל מתחייב להמציא לעירייה, טרם תחילת הפעילות בנכס ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים ממועד ההכרזה על זכייתו, אישור קיום ביטוחים רשמי, תקף וערוך כדין בנוסח המצורף **כנספח ד'** להסכם זה. אי-המצאת אישור קיום הביטוחים במועד תהווה עילה לפסילת הצעת המפעיל, לביטול זכייתו בהליך או לביטול ההסכם באופן מיידי וחד-צדדי על ידי העירייה.

11.4. ביטוחי המפעיל יכללו מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה וכי המבטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי העירייה. כמו כן יכלול בביטוחים תנאי לפיו מתחייב המבטח כי ביטוחי המפעיל לא יצומצמו, ולא יבוטלו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי העירייה, 30 יום מראש.

11.5. המפעיל מתחייב לקיים בקפדנות את כל תנאי הביטוחים ולשלם במלואם ובמועד את דמי הביטוח.

11.6. מוצהר ומוסכם בזאת כי אין בעריכת ביטוחי המפעיל, בהמצאת אישור הביטוח ו/או בהמצאת העתקי הפוליסות על ידי המפעיל כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לפטור את המפעיל מאחריותו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

11.7. אם לא יבצע המפעיל את הביטוחים אשר עליו לערוך על פי הסכם זה, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את הביטוחים תחת המפעיל ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ריבית ו/או הפרשי הצמדה, והעירייה תהא רשאית לנכות סכומים אלה מכל סכום שיגיע ממנה ליועץ בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותם מהמפעיל בכל דרך אחרת. אין באמור לעיל כדי להטיל על העירייה חבות כל שהיא לעריכת הביטוחים עבור המפעיל, והמפעיל מוותר בזה על כל טענה נגד העירייה בדבר עריכת או אי עריכת הביטוחים כאמור, טיבם והיקפם.

11.8. המפעיל מתחייב לגרום לכך כי הוראות סעיף זה יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו, וקבלני המשנה שלו. כן מתחייב המפעיל לדאוג לכך כי בחוזי ההתקשרות שיערוך עם קבלנים וקבלני משנה בקשר עם ביצוע הסכם זה, יופיעו דרישות ביטוח המתאימות לסוג עיסוקם. במידה ויידרש, המפעיל מתחייב להמציא לעירייה את אישורי הביטוח של קבלני המשנה הפועלים מטעמו בביצוע הסכם זה.

11.9. מותנה ומוסכם בין הצדדים כי עריכת הביטוחים והמצאת האישור לידי העירייה הינם תנאים יסודיים בהסכם זה ואי עריכת הביטוחים ו/או אי המצאת אישורי עריכת הביטוח במועד יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם.

12. מיסים, תשלומי חובה והוצאות שוטפות

12.1. בנוסף לתשלום דמי השימוש החודשיים הקבועים, יישא המפעיל על חשבונו הבלעדי, הישיר והמלא בכל התשלומים השוטפים, המיסים, האגרות וההוצאות הכרוכות בהחזקת בית הקפה/מסעדה, תפעולו השוטף וניהולו באזורי התפעול, ללא יוצא מן הכלל. המפעיל מצהיר כי תמחור הצעתו לקול הקורא לקח בחשבון הוצאות שוטפות אלה, וכי לא תהיה לו כל טענה או דרישה להפחתת דמי השימוש או לקבלת השתתפות מהעירייה בגין עלויות אלה.

12.2. התשלומים השוטפים וההוצאות שיושטו על המפעיל וישולמו על ידו במועדם כוללים, בין היתר, את הרכיבים הבאים:

- **ארנונה עירונית:** תשלומי ארנונה כללית כדין בגין שטח בית הקפה/מסעדה ואזורי התפעול המוקצים לו, בהתאם לתעריפים, לסיווגים ולצו הארנונה הנהוג והמועדכן בעיריית צפת. המפעיל מתחייב לפעול לרישומו כמחזיק בנכס בספרי מחלקת הגבייה של העירייה לצורך חיובו הישיר בארנונה.

- **אגרות שילוט:** אגרות שילוט עירוניות בגין כל שלט, מודעה או מתקן פרסומי שיושטו על ידי המפעיל בחזית הנכס, על גבי דלפק המכירה או בשטחי היכל התרבות, וזאת בכפוף לקבלת רישיון שילוט כדין ממחלקת השילוט של העירייה.

- **פינוי אשפה ואגרות ביוב:** הוצאות פינוי אשפה מוגברת הנובעת מהפעילות המסחרית של בית הקפה/מסעדה, אגרות ביוב, היטלי מים, וכל היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטל על פי דין או חוק עזר עירוני בקשר עם הפעלת בית אוכל.

12.3. המפעיל מתחייב להציג לנציגי העירייה, לפי דרישתם הראשונה ובכל עת, קבלות, אישורים ואסמכתאות רשמיות המעידות על פירעון מלא, מדויק ובמועד של כל תשלומי החובה, המיסים וההוצאות השוטפות כאמור.

12.4. מוסכם ומובהר בזאת כי פיגור בתשלום אחד או יותר מהתשלומים השוטפים, המיסים או האגרות כאמור, מעבר ל-14 ימים מהמועד הקבוע לשילום על פי דין או על פי דרישת העירייה, ייחשב כהפרה יסודית של תנאי ההתקשרות והסכם זה, ויקנה לעירייה את מלוא הסעדים והתרופות הקבועים בהסכם ובדין בגין הפרה יסודית, לרבות זכות ביטול מיידית וחילוט ערבויות.

מנגנוני הפרה, ערבויות, פינוי וסמכות שיפוט

13. הפרות יסודיות וזכות ביטול חד-צדדית

13.1. הצדדים מסכימים ומצהירים כי קיומן המלא, המדויק והדווקני של התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה מהווה תנאי יסודי ומתלה לתוקפו של ההסכם. הפרה של מי מהתחייבויות אלה תזכה את העירייה במלוא הסעדים הקבועים בהסכם זה ובחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "חוק החוזים תרופות").

13.2. מבלי לגרוע מהוראות הדין, הצדדים קובעים במפורש כי כל אחת מההפרות המפורטות להלן תיחשב כהפרה יסודית ומסתברת של ההסכם (להלן: "הפרה יסודית"):

(א) הפרת הוראות סעיף 8 להסכם זה, כולה או חלקה, לרבות פתיחת בית הקפה/מסעדה, הפעלתו, או ביצוע עבודות כלשהן בנכס בשבתות או בחגי ישראל.

(ב) שלילה, ביטול, השעיה או אי-חידוש של תעודת הכשרות מטעם הרבנות המקומית המוסמכת בצפת, או הפעלת העסק שלא בהתאם להנחיות הכשרות הקפדניות.

(ג) ביצוע פעולות בישול, אפייה, טיגון, צלייה או הכנת מזון אקטיבית בשטח בית הקפה/מסעדה או בשטחי היכל התרבות, בניגוד לאיסור המוחלט הקבוע בסעיף 9 להסכם זה.

(ד) פיגור העולה על שבעה (7) ימים בתשלום דמי השימוש החודשיים או הפרשי ההצמדה, כולם או חלקם, בניגוד להוראות סעיף 6 להסכם זה.

(ה) פיגור העולה על ארבעה-עשר (14) ימים בתשלום מיסים, ארנונה, חשמל, מים, אגרות שילוט או הוצאות שוטפות אחרות המוטלות על המפעיל.

(ו) אי-הצגה או אי-קיום של פוליסות הביטוח הנדרשות, או אי-המצאת אישור קיום ביטוחים תקף לעירייה במועדים הקבועים בסעיף 11 להסכם זה.

(ז) העברה, המחאה, שעבוד או השכרת משנה של זכויות המפעיל בנכס או באזורי התפעול לצד שלישי כלשהו ללא קבלת אישור מפורש, מראש ובכתב מאת העירייה, בניגוד להוראות סעיף 4.5 להסכם זה.

(ח) הפעלת בית הקפה/מסעדה ללא רישיון עסק תקף כדון, או בניגוד לתנאי רישיון העסק או להוראות חוק רישוי עסקים ותקנותיו.

13.3. במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי המפעיל, תהא העירייה זכאית לבטל את ההסכם באופן חד-צדדי ומיידית, וזאת על ידי מתן הודעת ביטול בכתב למפעיל.

13.4. על אף האמור לעיל, מוסכם כי לגבי הפרות יסודיות שאינן נוגעות לשמירת שבת, כשרות או איסור בישול במקום, תעניק העירייה למפעיל התראה בכתב של שבעה (7) ימים לתיקון ההפרה. לא תוקנה ההפרה במלואה לשביעות רצונה המלאה של העירייה בתוך תקופת ההתראה כאמור, ייכנס ביטול ההסכם לתוקף מיידית בתום שבעת הימים, ללא צורך בכל הודעה נוספת.

13.5. לגבי הפרת הוראות שמירת השבת וחגי ישראל (סעיף 8), שלילת הכשרות (סעיף 7), או בישול והכנת מזון במקום (סעיף 9), מוסכם ומובהר כי מדובר בהפרות יסודיות חמורות במיוחד אשר אינן ניתנות לתיקון, ועל כן העירייה תהא רשאית לבטל את ההסכם באופן מיידית וללא מתן כל ארכה או התראה מוקדמת למפעיל.

14. ערבות בנקאית אוטונומית ומנגנון חילוטה

14.1. להבטחת מילוי המלא, המדויק והמושלם של כל התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה ומסמכי הקול קורא, לרבות תשלום דמי השימוש החודשיים, הפרשי ההצמדה, תשלומי הארנונה, החשמל, המים, אגרות השילוט, פינוי הנכס במועד, ותשלום כל נזק או פיצוי המגיעים לעירייה, מתחייב המפעיל להמציא לעירייה במעמד החתימה על הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית, צמודה למדד וניתנת לחילוטה ללא תנאי (להלן: "הערבות").

14.2. הערבות תהיה בסך של 15,000 ₪ (במילים: חמישה עשר אלף שקלים חדשים), ותוצא על ידי בנק מסחרי מורשה בישראל או על ידי חברת ביטוח ישראלית מורשית המאושרת על ידי החשב הכללי הערבות תהיה בתוקף לאורך כל תקופת ההתקשרות (לרבות תקופת הפיילוט ותקופות

ההארכה, ככל שיהיו) ולמשך תשעים (90) ימים נוספים לאחר תום תקופת ההתקשרות או פינוי הנכס בפועל, לפי המאוחר מבין השניים.

14.3. העירייה תהא רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, בכל מקרה שבו המפעיל הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, או במקרה שבו נגרמו לעירייה נזקים, הפסדים או הוצאות עקב מעשיו או מחדליו של המפעיל, וזאת לשם כיסוי חובותיו של המפעיל, תשלום פיצויים מוסכמים, או הטבת כל נזק שנגרם לעירייה.

14.4. חילוט הערבות, כולה או חלקה, יבוצע לאחר מתן התראה בכתב למפעיל של שבעה (7) ימים מראש, במסגרתה יידרש המפעיל לתקן את ההפרה או לשלם את החוב. על אף האמור, במקרה של הפרת הוראות שמירת השבת וחגי ישראל, שלילת תעודת הכשרות, או ביטול והכנת מזון במקום, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות באופן מיידי וללא כל התראה מוקדמת.

14.5. חולטה הערבות, כולה או חלקה, מתחייב המפעיל להמציא לעירייה, בתוך שבעה (7) ימים ממועד החילוט, ערבות בנקאית חדשה או להשלים את הערבות הקיימת לגובה סכומה המקורי, כך שבכל עת לאורך תקופת ההסכם תהיה בידי העירייה ערבות מלאה ותקינה בגובה הסכום הנקוב בסעיף 14.2 לעיל. אי-השלמת הערבות במועד כאמור תהווה הפרה יסודית נוספת של ההסכם ותקנה לעירייה זכות לביטול המיידי.

14.6. אין בחילוט הערבות כדי לגרוע מזכותה של העירייה לתבוע מהמפעיל כל סעד או תרופה נוספים על פי ההסכם או על פי כל דין, לרבות תביעת פיצויים בגין נזקים ממשיים העולים על סכום הערבות, או דרישת אכיפה ופינוי.

15. פינוי הנכס, פיצוי מוסכם וסעד עצמי

15.1. עם סיום תקופת ההתקשרות (בין בתום תקופת הפיילוט ובין בתום תקופת ההארכה, ככל שתהיה), או עם ביטולו של הסכם זה על ידי העירייה עקב הפרה או מכל סיבה אחרת על פי תנאי ההסכם, מתחייב המפעיל לפנות את הנכס ואת אזורי התפעול באופן מלא ומיידי מכל אדם, חפץ, ציוד מטלטל או מלאי השייכים לו או שהובאו על ידו, ולהחזיר את החזקה הפיזית והמשפטית בנכס לידי העירייה כשהוא פנוי, נקי, במצב תקין וראוי לשימוש מיידי, וזאת בתוך שבעה (7) ימים ממועד סיום ההסכם או ממועד קבלת הודעת הביטול, לפי העניין.

15.2. המפעיל מתחייב להחזיר את הנכס במצב שבו קיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר הנובע משימוש רגיל וזהיר. המפעיל מתחייב לתקן על חשבונו הבלעדי כל נזק, קלקול או פגם שנגרמו לנכס, לתשתיותיו, למבנה היכל התרבות או למבנה השירותים המשותף במהלך תקופת ההרשאה או עקב עבודות הפינוי.

15.3. לא פינה המפעיל את הנכס ואת אזורי התפעול במלואם ובמועד הקבוע בסעיף 15.1 לעיל, ייחשב המפעיל כמפר יסודי של ההסכם, ויישא בתשלום פיצוי מוסכם, מוערך וקבוע מראש בסך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) בגין כל יום קלנדרי של איחור בפינוי הנכס והחזרתו לעירייה, וזאת ללא צורך בהוכחת נזק כלשהו על ידי העירייה, ומבלי לגרוע מזכותה של העירייה לתבוע ולקבל כל סעד או פיצוי נוסף בגין נזקים ממשיים שנגרמו לה עקב האיחור בפינוי.

15.4. בנוסף לפיצוי המוסכם כאמור, ומבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים העומדים לעירייה על פי ההסכם או על פי כל דין, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי במידה והמפעיל לא יפנה את הנכס במועד, תהא העירייה רשאית לנקוט בסעד עצמי ולבצע את הפעולות הבאות, כולן או חלקן, על חשבונו הבלעדי של המפעיל, והמפעיל מעניק בזאת לעירייה הרשאה בלתי חוזרת לעשות כן:

(א) להיכנס לנכס ולאזורי התפעול, לתפוס בהם חזקה בלעדית, להחליף את המנעולים, הצילינדרים ומערכות האבטחה במקום, ולמנוע באופן פיזי ומנהלתי את כניסת המפעיל, עובדיו או מי מטעמו לנכס.

(ב) לפנות מהנכס את כל הציוד המטלטל, הריהוט, המלאי, המכשירים וכל חפץ אחר השייך למפעיל, לאחסן אותם במחסני העירייה או בכל מקום אחר שתמצא לנכון, וזאת על חשבונו הבלעדי של המפעיל ובאחריותו המלאה לכל נזק, אובדן או קלקול שייגרמו לציוד עקב הפינוי או האחסון.

15.5. המפעיל מוותר בזאת באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה, דרישה, תביעה או זכות ערעור כנגד העירייה, נבחריה, עובדיה או שלוהיה בקשר עם נקיטת פעולות הפינוי העצמי והחלפת המנעולים כאמור, לרבות טענות בדבר הסגת גבול, תפיסת חזקה שלא כדיון, או גרימת נזק לציוד במהלך הפינוי והאחסון, והוא מתחייב לשפות את העירייה בגין כל עלות או הוצאה שהוצאה על ידה לצורך ביצוע הפינוי והאחסון כאמור.

16. ברירת הדין וסמכות שיפוט בלעדית

16.1. על הסכם זה, על מסמכי הקול קורא, על הצעת המפעיל, וכן על כל מחלוקת, תביעה, דרישה או הליך משפטי הנובעים מהם או הכרוכים בהם, יחולו באופן ייחודי, בלעדי ומלא דיני מדינת ישראל, וההסכם יפורש ויישם בהתאם להם.

16.2. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין, מחלוקת, תביעה או הליך משפטי הנובעים מהסכם זה, ממסמכי הקול קורא או מהצעת המפעיל, או הקשורים אליהם במישרין או בעקיפין, תהיה נתונה אך ורק לבתי המשפט המוסמכים מבחינה עניינית הממוקמים במחוז הצפון, ולא תהיה סמכות שיפוט לכל בית משפט במחוז אחר במדינת ישראל.

ובאנו על החתום:

המפעיל

עיריית צפת

נספח ב' - תצהיר התחייבות לשמירת כשרות וסגירה בשבתות ובמועדי ישראל

אני החתום מטה, _____, נושא תעודת זהות שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, הן בשמי והן בשם המציע ("המציע"), אשר בשמו ובסמכותו אני מוסמך לחתום ולהתחייב, כדלקמן:

1. תצהיר זה מוגש כחלק בלתי נפרד, מהותי ומחייב מהצעת המציע במסגרת קול קורא להפעלת בית קפה/מסעדה בהיכל התרבות יגאל אלון בצפת, וכן כנספח חובה להסכם ההרשאה וזכות השימוש שייחתם ככל שהמציע יוכרז כזוכה בהליך.
2. המציע מתחייב באופן מוחלט, בלתי חוזר ובלתי מסויג, כי ככל שיזכה בהליך, הוא יפעיל את בית הקפה/מסעדה כעסק כשר בלבד, וישמור על אופיו הכשר של המקום באופן קפדני, רציף ובלתי פוסק לאורך כל תקופת ההתקשרות, לרבות תקופת הפיילוט ותקופת ההארכה, ככל שיהיו.
3. המציע מתחייב להשיג, להחזיק ולקיים בנכס, על חשבונו הבלעדי, תעודת כשרות תקפה, מאושרת ורשמית כדין מטעם הרבנות המקומית המוסמכת בצפת, ולשאת באופן בלעדי בכל העלויות, האגרות וההוצאות הכרוכות בפיקוח הכשרות, העסקת משגיח כשרות (ככל שיידרש) ובקבלת התעודה השנתית וחידושה השוטף.
4. המציע מתחייב כי כל מוצרי המזון, חומרי הגלם, המשקאות, הטובין והמצרכים שיוכנסו לנכס, יאוחסנו בו או יוגשו לציבור במסגרת פעילות בית הקפה/מסעדה, יהיו כשרים ומפוקחים בהתאם להנחיות הגורם המכשיר המוסמך, וכי לא יוכנס לנכס כל מוצר שאינו נושא תעודת כשרות תקפה ומאושרת.
5. המציע מתחייב ומצהיר בזאת באופן מפורש ובלתי מסויג, כי בית הקפה/מסעדה יהיה סגור לחלוטין ולא יופעל בשום צורה ואופן בשבתות ובחגי ישראל (החל מכניסת השבת או החג ועד למוצאם כדין בצפת).
6. המציע מתחייב כי מועדי השבתון והחג יחושבו החל משעה אחת לפחות לפני מועד כניסת השבת או החג (לפי המועד הרשמי המפורסם לעיר צפת) ועד לשעה אחת לפחות לאחר צאת השבת או החג כדין.
7. המציע מתחייב כי במהלך מועדי השבתון והחג כאמור, לא יבוצעו בנכס עבודות הכנה, ניקיון, אספקה, מכירה, משלוחים, או כל פעילות עסקית, מנהלתית או תפעולית אחרת, וכי הנכס יינעל וייסגר לחלוטין בפני עובדים ובפני קהל המבקרים.
8. המציע מצהיר ומסכים כי ידוע לו שהתחייבויות אלה לעניין שמירת הכשרות והסגירה בשבתות ובחגי ישראל מהוות תנאי יסודי, מהותי ומקדמי להתקשרות, וכי כל הפרה של אחת מהתחייבויות אלה, לרבות שלילת תעודת הכשרות של העסק, השעייתה, אי-חידושה, או פתיחת העסק בשבת או בחג (ולו פעם אחת), תהווה הפרה יסודית של החוזה ותקנה לעיריית צפת זכות לבטל את ההתקשרות באופן מיידי, לפנות את המפעיל מהנכס ללא צורך בפנייה לערכאות, ולחלט את הערבויות שיופקדו על ידי המציע, ללא צורך בהתראה מוקדמת.

9. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

- תאריך: _____
- שם המצהיר: _____
- חתימת המצהיר וחתימת המציע: _____

אישור אימות חתימה על ידי עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____, בעל רישיון מספר _____, שכתובתי _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפניי במשרדי מר/גב' _____, שזיהה/תה את עצמו/ה על ידי תעודת זהות שמספרה _____ (המוכרת לי באופן אישי), ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/ה עליו בפניי בשם המציע

- תאריך: _____
- חתימה וחתימת עורך דין: _____

נספח ג' - תצהיר התחייבות למכירת מזון מוכן בלבד ועמידה בדיני רישוי עסקים

אני החתום מטה, _____, נושא תעודת זהות שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, הן בשמי והן בשם המציע _____ (מספר זיהוי: _____) (להלן: "המציע"), אשר בשמו ובסמכותו אני מוסמך לחתום ולהתחייב, כדלקמן:

1. תצהיר זה מוגש כחלק בלתי נפרד, מהותי ומחייב מהצעת המציע במסגרת קול קורא להפעלת בית קפה/מסעדה בהיכל התרבות יגאל אלון בצפת, וכן כנספח חובה להסכם ההרשאה וזכות השימוש שייחתם ככל שהמציע יוכרז כזוכה בהליך
2. אני מצהיר ומאשר כי המציע ביצע בדיקה פיזית, הנדסית, מקיפה ומדוקדקת של הנכס וסביבתו, ומאשר כי ידוע לו ומקובל עליו באופן מלא כי בנכס אין מטבח, אין מערכות נידוף עשן, סינון ריחות או ארובות, אין מפרידי שומנים תעשייתיים, ואין כל תשתיות פיזיות, הנדסית או סניטריות המאפשרות בישול, אפייה, טיגון או הכנת מזון מכל מין וסוג שהוא. המציע מסכים למגבלות פיזיות אלו ומתחייב שלא להעלות כל טענה, דרישה או תביעה כלפי עיריית צפת בקשר להיעדר תשתיות כאמור או לאי-התאמת הנכס להכנת מזון אקטיבית.
3. המציע מתחייב באופן מוחלט ובלתי חוזר כי לא יבצע כל פעולת בישול, אפייה, טיגון, צלייה, הכנה אקטיבית או עיבוד של חומרי גלם ומזון בשטח הנכס, וכי ימכור ויגיש בנכס אך ורק אוכל מוכן מראש (אוכל מוכן) אשר יוכן במלואו מחוץ לשטחי הנכס והיכל התרבות.
4. המציע מתחייב כי כל המזון המוכן שיובא לנכס יוכן אך ורק בבתי עסק חיצוניים מורשים המחזיקים ברישיון יצרן ממשרד הבריאות ורישיון עסק תקפים כדן, וכי המזון יובא כשהוא ארוז, מסומן ומוכן להגשה מיידית (לרבות חימום קל בלבד באמצעות מכשירים מאושרים שאינם טעונים התקנת מערכות נידוף, כגון מיקרוגל או טוסטר לחיצה קטן, וזאת אך ורק במידה והדבר מותר על פי תנאי רישיון העסק והנחיות משרד הבריאות).
5. המציע מתחייב לפעול בשקידה ראויה ובאופן מידי לקבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים לפי דיני רישוי עסקים לצורך הפעלת בית הקפה/מסעדה במתכונת של מכירת מזון מוכן בלבד, ובכלל זה לעמוד באופן מלא ודווקני בהוראות חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 ובתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), תשמ"ג-1983.
6. המציע מצהיר ומאשר כי ידוע לו שקבלת רישיון עסק כדן להפעלת בית הקפה/מסעדה במתכונת האמורה היא באחריותו הבלעדית, המלאה והמוחלטת ועל חשבונו בלבד, וכי עיריית צפת לא תישא בכל עלות, אחריות או השתתפות בקשר לכך.
7. המציע מצהיר ומסכים כי קבלת רישיון עסק תקף כדן מהווה תנאי מתלה, יסודי ומהותי לתוקפה של ההתקשרות, וכי ככל שלא יתקבל רישיון עסק כאמור בתוך שלושים (30) ימים ממועד החתימה על הסכם ההרשאה, או ככל שיבוטל, יותלה או יפוג תוקפו של רישיון העסק מכל סיבה שהיא במהלך תקופת ההסכם, תהא עיריית צפת רשאית לבטל את

ההתקשרות באופן חד-צדדי ומייד, לפנות את המציע מהנכס ולחלט את הערבויות שבידיה, מבלי שהמציע יהיה זכאי לכל פיצוי, שיפוי או החזר הוצאות.

8. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

- **תאריך:** _____
- **שם המצהיר:** _____
- **חתימת המצהיר וחותמת המציע:** _____

אישור אימות חתימה על ידי עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____, בעל רישיון מספר _____, שכתובתי _____, מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע בפניי במשרדי מר/גב' _____, שזיהה/תה את עצמו/ה על ידי תעודת זהות שמספרה _____ (המוכרת לי באופן אישי), ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/ה עליו בפניי בשם המציע

- **תאריך:** _____
- **חתימה וחותמת עורך דין:** _____

נספח ד' - אישור קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים						
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.								
מקדמ מבקש האישור*	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	המבוטח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	שם עיריית צפת	שם עיריית צפת			
<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input checked="" type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	אופי העסקה: _____ <input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input checked="" type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: הפעלת בית קפה/מסעדה בשטח המיועד לכך בהיכל התרבות יגאל אלון, הממוקם ברחוב הפלמ"ח 100, צפת	שם	שם תאגידים עירוניים ו/או חברות קשורות	ת.ז.ח.פ. 500201660	מען ירושלים 50, צפת			
ת.ז.ח.פ. מען								
כיסויים								
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	גבול האחריות/ סכום ביטוח			תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח
	מטבע	לתקופה	למקרה					
309 313 314 316 328	₪					ביט		רכוש
302 304 307 309 315 321 322 328 329 336 נזקי גוף	₪	4,000,000	4,000,000			ביט		צד ג'
309 319 328 350	₪	20,000,000	6,000,000			ביט		אחריות מעבידים
301 302 304 309 325 327 328 332 (12 חודשים)	₪							אחריות מקצועית
302 309 328 332 (12 חודשים)	₪	1,000,000	1,000,000			ביט		חבות מוצר
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):								
041 מזון/ שירותי הסעדה/ בתי אוכל, 096 שכירות והשכרות								
ביטול/ שינוי הפוליסה *								
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.								

תאריך הנפקת האישור:	אישור קיום ביטוחים
חתימת האישור המבטח:	

נספח ה' - מפרט טכני, תוכנית תנוחה והנחיות התאמה פיזית

1. הגדרת גבולות אזורי התפעול והשטחים האסורים בכניסה

1.1. גבולות אזורי התפעול המותרים לשימוש :

- (א) זכות השימוש וההרשאה המוענקת למפעיל מכוח הסכם זה מוגבלת באופן בלתי מסויג אך ורק לשטחים המסומנים והמתוחמים בצבע אדום בתשריט המצורף לנספח זה **כתשריט אזורי התפעול** (להלן: "אזורי התפעול").
- (ב) אזורי התפעול כוללים את השטחים הבאים בלבד : שטח דלפק המכירה וההגשה הפנימי הממוקם במבואת הכניסה (הלובי) של היכל התרבות; שטח אחסון פנימי צמוד לדלפק המיועד להצבת מקררים ומתקני חימום קל; ושטח הושבה מוגדר במבואת ההיכל, אשר גבולותיו ותצורת סידור השולחנות והכיסאות בו מפורטים בתשריט.
- (ג) המפעיל מתחייב שלא לעשות כל שימוש, זמני או קבוע, בשטחים החורגים מגבולות אזורי התפעול המסומנים, ולא להציב בהם שולחנות, כיסאות, דלפקים, שילוט, מתקני תצוגה או כל ציוד אחר, אלא אם כן קיבל על כך אישור מפורש, מראש ובכתב מאת הנהלת היכל התרבות ומהנדס העירייה [קול קורא - קפיטריה - עדכני.docx, אזורי תפעול]. כל חריגה מגבולות אזורי התפעול ללא אישור כאמור תיחשב כהסגת גבול בנכס ציבורי וכהפרה יסודית של הסכם ההתקשרות.

1.2. הגדרת שטחים משותפים (מבנה השירותים) :

- (א) מבנה השירותים הציבוריים הממוקם בקומת הכניסה של היכל התרבות מוגדר כשטח משותף, המיועד לשימושם של כלל באי היכל התרבות, ובכלל זה לקוחות בית הקפה/מסעדה ועובדיו.
- (ב) המפעיל אינו מקבל זכות שימוש ייחודית במבנה השירותים, והוא מתחייב לשמור על תקינותו, ניקיונו ומראהו האסתטי של מבנה השירותים, בתיאום מלא ובשיתוף פעולה שוטף עם הנהלת היכל התרבות.

1.3. הגדרת שטחים אסורים בכניסה (אולם האירועים המרכזי) :

- (א) מובהר ומודגש בזאת כי אולם האירועים המרכזי, הבמה, מאחורי הקלעים, חדרי ההלבשה, שטחי המנהלה, המשרדים וחדרי המערכות הטכניות של היכל התרבות אינם נכללים באזורי התפעול, והם מוגדרים כשטחים אסורים לחלוטין בכניסה למפעיל, לעובדיו וללקוחותיו.
- (ב) המפעיל מתחייב לנקוט בכל האמצעים הנדרשים, לרבות הצבת שילוט מכוון ומחסומים פיזיים מעוצבים (בכפוף לאישור הנהלת היכל), על מנת למנוע מעבר או כניסה של לקוחות בית הקפה/מסעדה אל אולם האירועים המרכזי או לכל שטח אסור אחר, למעט בעת קיומם של אירועים ציבוריים מאושרים ובהתאם להנחיות המפורשות של הנהלת היכל.

2. תוכנית תנוחה מפורטת ללא מטבח (מכירת מזון מוכן בלבד)

בהתאם לקביעה המפורשת בהסכם ההתקשרות כי בנכס אין מטבח וכי חל איסור מוחלט על בישול, אפייה, טיגון או הכנת מזון במקום, מוגשת בזאת תוכנית התנוחה המאושרת להצבת הציוד באזורי התפעול:

2.1. אזור אחסון וקיור :

- (א) בתוכנית התנוחה מסומנים המיקומים המדויקים להצבת מקררי תצוגה, מקררי אחסון סגורים ומקפיאים לשמירה על טריות המזון המוכן המובא מספקים חיצוניים מורשים.
- (ב) כל מתקני הקיור יהיו בעלי תו תקן ישראלי ויופעלו באופן שקט שאינו מייצר מטרדי רעש במבואת ההיכל.

2.2. אזור חימום קל והגשה :

- (א) הצבת מכשירי חימום תוגבל אך ורק למכשירים שאינם טעונים התקנת מערכות נידוף עשן או סינון ריחות (כגון מיקרוגל, טוסטר לחיצה קטן, או מתקן חימום מרקים סגור), ובכפוף לכך שהצבתם והפעלתם אושרו במסגרת רישיון העסק ועל ידי שירותי הכבאות וההצלה.
- (ב) חל איסור מוחלט על הצבת תנורי אפייה תעשייתיים, ציפסרים, כירות גז, או כל מתקן אחר המיועד להכנת מזון אקטיבית.

2.3. מתקני סניטציה ושטיפת כלים :

- (א) תוכנית התנוחה מגדירה את מיקום כיורי הנירוסטה לשטיפת ידיים ולשטיפת כלים קלים, אשר יחוברו למערכות המים והביוב של המבנה בהתאם להנחיות תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), תשמ"ג-1983.
- (ב) המפעיל מתחייב להתקין על חשבונו מפריד שומנים תקני בקו הביוב של בית הקפה/מסעדה, ככל שיידרש על ידי מחלקת איכות הסביבה או מהנדסת העירייה.

2.4. אזור אצירת אשפה ופסולת :

- (א) המפעיל יציב באזורי התפעול מכלי אשפה אטומים, מעוצבים ובעלי סגירה הרמטית למניעת ריחות ומפגעים תברואתיים.
- (ב) פינוי האשפה ממכלי העסק אל מכלי האשפה המרכזיים של היכל התרבות יבוצע על ידי המפעיל באופן שוטף ומספר פעמים ביום, ובפרט בתום כל יום פעילות, על מנת למנוע הצטברות פסולת ומפגעים.

3. הנחיות לביצוע התאמות פיזיות, שיפוצים ובעלות על אלמנטים קבועים

3.1. ביצוע עבודות על חשבון המפעיל :

- (א) כל עבודות ההתאמה, השיפוץ, ההסבה, העיצוב וההקמה של בית הקפה/מסעדה באזורי התפעול, לרבות התקנת אלמנטים קבועים הנדרשים לצורך קבלת רישיון עסק (כגון חיבורי חשמל, מים, ביוב, מפרידי שומנים, לוחות חשמל ייעודיים ומתקני כיבוי אש), יבוצעו על ידי המפעיל, על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה.
- (ב) מובהר ומודגש כי העירייה לא תשתתף בשום צורה או אופן במימון, ביצוע או החזר הוצאות בגין השקעות המפעיל בנכס, והמפעיל מוותר על כל טענה או דרישה כספית כלפי העירייה בקשר לעבודות אלה.

3.2. חובת אישור תוכניות מוקדם :

(א) טרם תחילת ביצוע עבודה פיזית כלשהי בנכס, מתחייב המפעיל להגיש לאישור העירייה תוכנית עבודה אדריכלית והנדסית מפורטת, הכוללת מפרט טכני מלא של כל החומרים, המערכות והשינויים המתוכננים.

(ב) לא תבוצע כל עבודה בנכס ללא קבלת אישור בכתב ומראש מאת מהנדס העירייה ומנהל היכל התרבות.

(ג) המפעיל מתחייב כי כל העבודות הפיזיות יבוצעו על ידי קבלנים רשומים ומורשים, תוך שימוש בחומרים איכותיים בעלי תו תקן ישראלי ואישורי עמידות באש, ותוך הקפדה מלאה על כללי הבטיחות בעבודה ושמירה על שלמות מבנה היכל התרבות ותשתיותיו.

(ד) המפעיל מתחייב לתאם את מועדי ביצוע העבודות הפיזיות והרעשניות עם הנהלת היכל התרבות, באופן שלא יפריע לפעילות השוטפת של היכל, לחזרות, למופעים או לאירועים המתקיימים בו.

3.3. בעלות על אלמנטים קבועים עם סיום ההסכם :

- (א) כל שיפור, שיפוץ, התאמה או אלמנט קבוע שיותקנו או ייבנו על ידי המפעיל בנכס והמחזברים לחיבור קבע (כגון ריצוף, חיפויי קיר, אינסטלציה, תעלות מיזוג, לוחות חשמל קבועים ודלפקים מובנים), יהפכו עם התקנתם לחלק בלתי נפרד מהנכס ויהיו בבעלות הבלעדית של העירייה.
- (ב) עם סיום ההתקשרות או ביטולה מכל סיבה שהיא, לא יהיה המפעיל זכאי לפרק, להסיר או לפגוע באלמנטים הקבועים כאמור, והם יישארו בנכס ללא כל תמורה, פיצוי או שיפוי למפעיל בגינם.
- (ג) המפעיל יהיה רשאי להוציא מהנכס בתום תקופת ההתקשרות אך ורק ציוד מטלטל, ריהוט חופשי (שולחנות וכיסאות שאינם מחוברים) וציוד תפעולי שאינו מחובר חיבור קבע, אשר יישאר בבעלותו ויוצא על ידו בתום תקופת ההתקשרות, וזאת בתנאי שהוצאתם תבוצע ללא גרימת כל נזק לנכס או לתשתיותיו. המפעיל מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק שייגרם לנכס עקב הוצאת הציוד המטלטל כאמור.

סוף דבר וסיכום הנספחים

1. רשימת תיוג (Checklist) לנספחי החובה להגשה

לשם הבטחת שלמות ההצעה ומניעת ליקויים צורניים או מהותיים העלולים להביא לפסילתה, נדרש המציע לוודא כי מעטפת ההצעה מכילה את כל הנספחים והמסמכים המפורטים להלן, כשהם ממולאים, חתומים ומאומתים כדין:

- **מסמך מס' 2 (כתב הצעה והתחייבות המציע):** חתום על ידי המציע ומאומת כדין (עבור תאגיד – בצירוף אישור עורך דין או רואה חשבון בדבר מורשי החתימה המוסמכים לחייב את התאגיד)
- **נספח א' (טיוטת הסכם הרשאה וזכות שימוש):** חתום בראשי תיבות על ידי המציע בכל עמודיו, כאישור והסכמה בלתי מסויגת לכל תנאיו המשפטיים והתפעוליים.
- **נספח ב' (תצהיר התחייבות לשמירת כשרות וסגירה בשבתות ובמועדי ישראל):** חתום על ידי המציע ומאומת כדין על ידי עורך דין
- **נספח ג' (תצהיר התחייבות למכירת מזון מוכן בלבד ועמידה בדיני רישוי עסקים):** חתום על ידי המציע ומאומת כדין על ידי עורך דין
- **נספח ד' (נוסח אישור קיום ביטוחים):** חתום ומאושר על ידי חברת הביטוח (המבטח) של המציע, הכולל את כל הכיסויים הנדרשים וההרחבות החובה לטובת העירייה.
- **נספח ה' (מפרט טכני, תוכנית תנוחה ותשריט אזורי התפעול):** חתום בראשי תיבות על ידי המציע, כאישור להבנת מגבלות הנכס (היעדר מטבח) ותיחום אזורי הפעילות המותרים.
- **אישורים סטטוטוריים וכלליים:**
 1. אישור ניהול פנקסי חשבונות ורשומות כדין לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים.
 2. אישור עוסק מורשה תקף מאת שלטונות מס ערך מוסף.
 3. אישור מהמוסד לביטוח לאומי או מרואה חשבון המעיד על ביצוע הפרשות סוציאליות כדין עבור עובדי המציע.
 4. עבור תאגיד – תעודת התאגדות רשמית ודוח רשם חברות/שותפויות מעודכן.
- **מסמכים מקצועיים ותפעוליים:**
 1. מסמך מפורט המציג את חזון הפעלת המקום ושעות הפעילות המתוכננות.

2. תוכנית שדרוג והתאמות פיזיות של אזורי התפעול, לרבות הערכת עלויות מפורטת לביצוע.
3. פירוט מקיף של הניסיון המקצועי של המציע, בצירוף המלצות בכתב ופרטי התקשרות ישירים של הממליצים.
4. הצעה מפורטת לעניין תפריט המקום (אוכל מוכן בלבד) ותמחור המוצרים שיוצעו לציבור.

2. הנחיות סופיות לאופן הגשת ההצעות

2.1. כל מסמכי ההצעה, לרבות הנספחים והאישורים הנלווים המפורטים לעיל, יוכנסו לתוך מעטפה אחת, סגורה וחתומה, אשר על גביה ייכתב באופן ברור: **"קול קורא להפעלת בית קפה/מסעדה בהיכל התרבות, צפת"**.

2.2. המעטפה הסגורה תוגש באמצעות **מסירה פיזית וידנית בלבד** לתיבת המכרזים הממוקמת במשרדי הלשכה המשפטית של העירייה, ברחוב ירושלים 50, צפת, וזאת לא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות.

2.3. מובהר ומודגש בזאת כי חל איסור מוחלט על שליחת ההצעות באמצעות הדואר, שליחויות חיצוניות שאינן מסירה ידנית ישירה לתיבה, או בכל אמצעי אלקטרוני אחר. הצעה שלא תופקד פיזית בתוך תיבת המכרזים עד למועד האחרון שנקבע, מכל סיבה שהיא, לא תידון ותיפסל על הסף.

3. חשיבות הדיוק והשלמות למניעת פסילה על הסף

3.1. הליך זה מנוהל על ידי העירייה בכפוף לעקרונות השוויון, ההגינות, השקיפות והמינהל התקין. בהתאם לכך, הקפדה על שלמות המסמכים, מילוי כל הפרטים הנדרשים, חתימה על כל הנספחים וביצוע אימותי עורך דין כדיון, מהווים דרישות מהותיות ויסודיות של ההליך.

3.2. מציע שיגיש הצעה חלקית, חסרה, או כזו שאינה כוללת את אחד הנספחים הנדרשים (ובפרט תצהירי החובה לעניין כשרות, שבת, איסור הכנת מזון ועמידה בדיני רישוי עסקים), או שיגיש נספחים שאינם חתומים או מאומתים כנדרש, מעמיד את הצעתו בסכנת פסילה מיידית על הסף.

3.3. העירייה שומרת לעצמה את הזכות הבלעדית לפסול כל הצעה פגומה, חסרה או כזו שאינה עומדת בדרישות הצורניות והמהותיות של קול קורא זה, וזאת על מנת להגן על עקרון השוויון בין המציעים ולמנוע פגיעה בתקינות ההליך המעין-מכרזי. המציע נושא באחריות המלאה והבלעדית לוודא את תקינות הצעתו ושלמותה טרם שלשולה לתיבת המכרזים.