

**קול קורא מס' 02/2025
להפעלת בית קפה
במרכז בית הפנאי
נס ציונה**

אפריל 2025

עמוד 1 מתוך 43

תוכן עניינים

מסמך א' – הוראות למשתתפים, לרבות:

- מסמך א'(1) – טופס פרטי המשתתף.
- מסמך א'(2) – תצהיר חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- מסמך א'(3) – תצהיר הוכחת עמידה בתנאי כשירות קול קורא.
- מסמך א'(4) – אישור רו"ח בדבר מחזור הכנסות.
- מסמך א'(5) – סימון אזור בית הקפה.

מסמך ב' – הצהרת המשתתף.

מסמך ג' – הסכם, לרבות:

- נספח א' – נוסח ערבות ביצוע.
- נספחים ב', ב'1 – נוסח הוראות ביטוח ואישור קיום ביטוחים.
- נספח ג' – מפרט הנחיות.

מסמך ד' – טופס הצעת מחיר.

קול קורא מס' 02/2025 להפעלת בית קפה / מסעדה בבית הפנאי בנס ציונה

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה") מזמינה בזאת גופים להציע הצעות להפעלת בית קפה במרכז בית הפנאי שברחוב משה לוי 6 בנס ציונה, כמפורט במסמכי הקול קורא.

תנאי הכשירות הנדרשים לצורך הגשת הצעה, תיאור השירות והנחיות לביצועו מפורטים במסמכי הקול קורא, לרבות בהוראות החוזה על נספחיו ובמפרט המיוחד לביצוע השירות.

סיור מציעים יתקיים ביום שלישי ה- 22.04.2025, בשעה 13:00 בצוהריים, בכניסה למבנה בית הפנאי ברחוב משה לוי 6, נס ציונה. **ההשתתפות בסיור חובה.**

את מסמכי הקול קורא ניתן לרכוש בעבור סך של 500 ש"ח שלא יוחזרו, במשרדי החברה שברחוב השריון 1 נס ציונה, בימים א'-ה', בין השעות 09:00 - 14:00 בלבד, או באמצעות תשלום בכרטיס אשראי בטלפון 08-9304124 ובמועדים הרשומים לעיל. ניתן לעיין במסמכי ההליך קודם לרכישתם, באתר החברה תחת לשונית "מכרזים", בכתובת:

<https://tarbut-nz.smarticket.co.il>

את ההצעות על כל נספחיהן יש למסור במעטפה סגורה, במסירה ידנית בלבד, בתיבה ייעודית המצויה בלשכת מנכ"ל החברה בקריית התרבות שברחוב השריון 1 נס ציונה, וזאת לא יאוחר מיום שלישי, ה- 06.05.2025, בשעה 12:00 בצוהריים.

החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הנמוכה ביותר או כל הצעה שהיא.

מודגש כי הליך זה אינו בגדר מכרז ואינו כפוף לדיני המכרזים.

צחי טיטלמן, מנכ"ל

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ

מסמך א'

הוראות למשתתפים הפעלת בית קפה במרכז בית הפנאי בנס ציונה

1. כללי

1.1. חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ) (להלן: "החברה") היא חברה של הסוכנות היהודית. בין היתר, החברה מחזיקה ומפעילה את מרכז בית הפנאי ברחוב משה לוי 6 בנס ציונה, אשר בו מצוי מתחם ייעודי אותו מעוניינת החברה להשמיש לטובת הפעלתו כבית קפה.

בית הפנאי הינו מוסד תרבות אטרקטיבי, חדשני המשפיע בעיצוב תרבות הפנאי ומעניק לתושבי העיר נס ציונה ולמבקרים מהאזור, תוכן עשיר ומקורי של תרבות ואומנות.

פעילות בית הפנאי כוללת הרצאות, הופעות, קורסים, סדנאות, חוגי ספורט, חוגי אומנות ויצירה ועוד.

1.2. החברה מבקשת בזאת הצעות להפעלת בית קפה, על-פי התנאים המפורטים במסמכי הקול הקורא, לרבות ההסכם המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3. הליך זה אינו מהווה מכרז ואינו כפוף לדיני המכרזים.

החברה רשאית לבחור את הזוכה הטוב ביותר לפי ראות עיניה ולפי שיקול דעתה הבלעדי. החברה אינה חייבת לבחור בהצעה בה הוצעה התמורה הגבוהה ביותר ו/או לבחור בהצעה שזכתה בניקוד הגבוה ביותר או לבחור בכל הצעה שהיא.

החברה רשאית לבטל את ההליך בכל שלב שתמצא לנכון, לרבות לאחר פתיחת ההצעות ובחינתן – מכל סיבה שתמצא לנכון.

למציעים לא תהא כל תביעה ו/או טענה בכל עניין הקבוע בסעיף זה, לרבות דרישה כספית כלשהי, למעט החזר עלות מסמכי ההליך במקרה של ביטולו כליל.

1.4. להלן ריכוז מועדים רלוונטיים להליך:

תאריך	פעילות
ביום שלישי, ה-22.04.2025, בשעה 12:00 בצהריים.	מפגש מציעים וסיור בנכס (נוכחות חובה). התכנסות במרכז בית הפנאי ברח' משה לוי 6 נס ציונה.
ביום שלישי, ה-29.04.2025, בשעה 12 בצהריים.	המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה
עד ליום שלישי, ה-06.05.2025, בשעה 12:00 בדיוק.	המועד האחרון להגשת הצעות בקול קורא

החברה רשאית לפצל את מפגש המציעים ו/או לערוך מספר מפגשי מציעים מעבר לזה הרשום לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי ולא תשמע כל טענה בעניין.

החברה רשאית לשנות כל מועד מבין אלו הקבועים לעיל או להוסיף מועדים, אף לאחר שחלף המועד האחרון להגשת הצעות בהליך וכל עוד לא נפתחו ההצעות.

עמוד 4 מתוך 43

2. עיקרי ההתקשרות

2.1. הזוכה יפעיל בית קפה במתחם המיועד לכך על ידי החברה במרכז בית הפנאי ברחוב משה לוי 6 נס ציונה (להלן: "**בית הקפה**" / "**הנכס**"), וההרשאה הניתנת לזוכה להחזיק בנכס הנה לצורך זה בלבד (להלן: "**מטרת השימוש**").

מובהר כי חל איסור שימוש אחר בנכס ואיסור שימוש בכל מקום שמחוץ לתחום הנכס, אלא אם ניתן אישור מראש ובכתב של החברה. זכות הזוכה מתייחסת אך ורק למטרת השימוש אשר מותרת על פי דין. אין באמור בהליך כדי להקנות לזוכה זכות כלשהי בכל שטח אחר שאינו שטח הנכס ו/או לעשות כל שימוש אחר בנכס, והכל בהתאם לקבוע בחוזה וביתר מסמכי ההליך.

2.2. הזוכה יורשה להפעיל את בית הקפה ולמכור מוצרי מזון ושתייה, לפי שעות הפעילות, כמפורט במסמכי קול קורא ותוך התחייבות ביחס לרשימת מוצרים מינימלית הכוללת מגבלת מחיר ללקוח, לפי המפורט בחוזה ובנספח ג' לחוזה.

הפעלת בית הקפה תעשה בכפוף לדרישות הדין והרשויות המוסמכות, וכן בהתאם להוראות וההנחיות המפורטות בחוזה ובנספח ג' לחוזה.

חל איסור על שימוש בגז לבישול. מובהר כי ניתן לחמם מוצרי מזון/שתייה על פי הנדרש על מנת להגיש את המזון והשתייה ללא בישול בגז כאמור ובכפוף להוראות הדין והנחיות הרשויות המוסמכות.

2.3. החברה תמסור לזוכה את הנכס והזוכה יקבל את הנכס לידיו במצבו הוא (As Is).

הזוכה יישא באחריות הבלעדית ובכל ההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע הדרוש להכשרתו, התאמתו והפעלתו של בית הקפה, וכן בכל הנוגע לתחזוקה מלאה של הנכס על כל המצוי בו ללא יוצא מן הכלל.

ככל שהזוכה יבקש לבצע עבודות בניה ו/או שיפוצים בנכס בראשית ההתקשרות ו/או במהלכה, יעשה הדבר רק לאחר קבלת אישור החברה **מראש ובכתב** והצגת כל המידע שתדרוש לשם בחינת בקשת הזוכה. כמו-כן, מותר הדבר בהסכמה בדבר השארה ו/או פירוק התוספות/שיפוצים בסיום ההתקשרות בכל עת שתסתיים, כאשר ברירת המחזל היא שהחברה לא תידרש לשלם לזוכה פיצוי או החזר הוצאות כלשהו בקשר לכך אלא אם תסכים אחרת מראש ובכתב.

אחריותו הבלעדית של הזוכה כוללת, בין היתר, אחריות לכל העבודות והמטלות הדרושות, במישרין ובעקיפין וללא יוצא מן הכלל, לצורך הקמתו של בית הקפה ותחזוקתו, לרבות קבלת היתרי בניה לשיפוצים ו/או שינויים (ככל שנדרשים בדין), רישיונות עסק וכל היתר, רישיון ואישור הנדרשים להקמתו, להפעלתו ולתחזוקתו של בית הקפה.

בכלל האמור לעיל, הזוכה יישא בעצמו ועל חשבונו הבלעדי בכל ההוצאות הנדרשות בקשר לעבודות בניה נוספות (ככל שנדרש ובכפוף לדין), רכישת אביזרים, ציוד, ריהוט, כח אדם, מטבח, תיקונים וכיו"ב תשומות לצורך הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו של בית הקפה. הזוכה יוכל לעשות שימוש בציוד הקיים שם וכמפורט בנספחי החוזה תוך החזרת ציוד זה במצב תקין לאחר בלאי סביר עם סיום ההתקשרות.

הזוכה חייב בקבלת רישיון עסק וכל יתר האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים מכל רשות מוסמכת לצורך הפעלת בית הקפה.

הזוכה יידרש לשאת בכל עלויות ההפעלה, התיקונים והתחזוקה של בית הקפה, מכל סוג שהוא וללא יוצא מן הכלל, לרבות כמתחייב ע"פ כל דין ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.

עמוד 5 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

2.4. החברה תוציא לזוכה הודעה בכתב בה היא תקבע את המועד לתחילת ההתקשרות עמו ולמסירת חזקה בבית הקפה (להלן: "מועד תחילת ההתקשרות").

לזוכה תינתן זכות להחזיק בנכס לטובת מטרת השימוש למשך תקופה של 36 חודשים החל ממועד תחילת ההתקשרות (להלן: "תקופת ההתקשרות").

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם ומודגש כי החברה רשאית להודיע לזוכה על סיום ההתקשרות, בכל עת ומכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה, בהודעה בכתב שתימסר לפחות 90 ימים, ולא תעמוד לזוכה כל טענה ו/או דרישה כנגד החברה במקרה של מסירת הודעה כאמור וסיום ההתקשרות לפיה.

2.5. הזוכה יתחיל בהפעלת בית הקפה לא יאוחר מ- 30 יום קלנדארי ממועד תחילת ההתקשרות.

2.6. הזוכה יידרש לשלם לחברה דמי הפעלה חודשיים לפי סך הצעתו בהליך וכמפורט להלן:

2.6.1. עד לחלוף 30 הימים הקלנדאריים הראשונים שלאחר מועד תחילת ההתקשרות (להלן: "תקופת הגרייס"), לא יידרש הזוכה לשלם דמי הפעלה כלל וזאת כדי לאפשר לו לבצע את השינויים וההתאמות הנדרשות בנכס לצורך הפעלתו.

2.6.2. בחלוף תקופת הגרייס יידרש הזוכה לתשלום מלא של דמי הפעלה החודשיים, בין אם בית הקפה נפתח לציבור לאחר השלמת הנדרש מצד הזוכה ובין אם לא נפתח מכל סיבה שהיא, וללא תלות בהיקף ההכנסות של הזוכה מבית הקפה.

2.6.3. דמי הפעלה החודשיים יעודכנו מעת לעת לפי הוראות החוזה.

2.7. החל משנת ההתקשרות השניה ואילך, יעלה סכום דמי הפעלה ב-10% ממחירם המקורי בכל שנה. ההעלאה תיושם בתחילת שנת ההתקשרות השניה והשלישית.

בתום כל 12 חודשי שימוש הזוכה יידרש להמציא לחברה דו"ח מבוקר על ידי רואה חשבון בדבר מחזור ההכנסות הכולל של בית הקפה בכל אחד מ-12 החודשים שחלפו (קרי, כל חודש בפני עצמו ולרבות ביחס לשנה הראשונה), בכדי לאפשר לחברה לבקר את התשלומים שבוצעו בשנה שחלפה.

2.8. הזוכה מתחייב להקפיד היטב כי הוא וכל העובדים מטעמו שיבצעו את העבודות באתר מקיימים את תנאי החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א – 2001.

2.9. מובהר כי הזוכה יהיה רשאי למכור ולהגיש אלכוהול, בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים ולכך שיפעל בהתאם לכל דין. האחריות בעניין מוטלת על הזוכה ועל חשבונו.

2.10. יתר תנאי ההתקשרות הינם כמפורט בהסכם על נספחיו, לרבות המפרט הטכני וכתב הכמויות.

3. תנאי כשירות

רשאים להשתתף בקול קורא עוסקים מורשים הרשומים כדין בישראל או תאגידים המאוגדים כדין בישראל, העומדים בכל הדרישות המצטברות הבאות:

3.1. במהלך השנים 2021-2024 המציע ניהל והפעיל בית עסק אחד לפחות, מסוג בית אוכל (מסעדה/ מזנון / בית קפה/ בייקרי וכד').

מובהר לעניין תנאי כשירות זה כי כל סניף בית אוכל של מציע שהוא רשת בעלת מספר סניפים, אותו היא מפעילה בעצמה ו/או באמצעות זכיון, ייחשב כ"בית עסק" של המציעה- הרשת.

עמוד 6 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

מובהר עוד כי אין דרישה כי המציע יציג הפעלה במשך תקופה רצופה במהלך השנים 2021-2024 ומספיק להציג הפעלה במשך תקופה חלקית במהלך השנים 2021-2024.

להוכחת עמידתו בתנאי הכשירות הנ"ל יצרף המציע להצעה תצהיר בנוסח מסמך א'(3).
3.2. מחזור ההכנסות של המציע מניהול והפעלת בתי אוכל, במהלך שנה לפחות מבין השנים 2021, 2022, 2023, 2024 היה בסך של לפחות 400,000 ₪ לשנה (לא כולל מע"מ).

לעניין תנאי כשירות זה, מחזור ההכנסות הנדרש לעיל אינו כולל רווחי הון והכנסות חד פעמיות.

להוכחת מחזור ההכנסות יצרף המציע אישור רואה חשבון גבי הנוסח המצורף כמסמך א'(4).

3.3. נכון למועד הגשת ההצעה המציע לא מוכרז כ"לקוח מוגבל" כמשמעותו בחוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א – 1981, ולא קיימת לגבי המציע אזהרת "עסק חיי".

להוכחת עמידתו בתנאי זה יצרף המציע הצהרה מטעמו על התצהיר במסמך א'(3).

3.4. המציע או מי מטעמו רכשו את מסמכי הקול קורא בסך של 500 ₪.

להוכחת עמידתו בתנאי הכשירות הנ"ל יש לצרף העתק קבלה.

3.5. המציע הגיש שיק בנקאי (לא שיק אישי), ע"ס 10,000 ₪ להבטחת הצעתו בקול קורא כנדרש בסעיף 4.11 להלן.

להוכחת עמידתו בתנאי הכשירות הנ"ל יש להגיש שיק בנקאי, מקור (לא צילום ולא העתק), בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 4.11 להלן.

3.6. המציע צירף להצעתו הצהרה והתחייבות לעמידה בתנאי החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א - 2001.

להוכחת עמידתו בתנאי הכשירות הנ"ל יגיש המציע תצהיר בנוסח מסמך א'(3).

לא קיים המשתתף את כל התנאים להשתתפות בהליך האמורים לעיל רשאית החברה, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע או לחלופין, לבקש כי ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר ו/או ישמיט איזה מהמסמכים ו/או הפרטים ו/או העניינים שבהצעתו.

מובהר כי **לא ניתן להגיש הצעה על ידי זכיון של רשת המחלקת זכיונות** בשמה של הרשת. במקרה כאמור, **המציע חייב להיות הישות המשפטית שהיא הרשת עצמה**. אין באמור לעיל בכדי למנוע מהרשת, ככל שתזכה, להפעיל את בית הקפה באמצעות זכיון בכפוף לאישור החברה ולתנאי החוזה בעניין זה, אולם בכל מקרה ההתקשרות תהיה בין החברה לבין הרשת עצמה, לרבות לעניין הערבויות, הביטוחים, האחריות וכל דבר ועניין אחר.

4. מסמכי ההצעה

כל משתתף יצרף את כל המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

המציעים מתבקשים להגיש את המסמכים בהפרדה וחלוקה לפי מספרי סעיפים – באמצעות ניילוניות / חוצצים.
במסמכים שהמציע מגיש לצורך סעיפים 4.3 – 4.4 להלן יש לסמן כל חלק במענה בכותרות לפי סעיפי המשנה.

4.1. כל המסמכים המפורטים בסעיף 3 לעיל.

עמוד 7 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

4.2. פרטי המשתתף ואיש קשר מטעמו, על גבי מסמך א'(1).

4.3. מסמך שיערוך המציע ובו יש לפרט :

4.3.1. מידע כללי על המציע, מנהליו ובעליו (שמות וזיהוי).

4.3.2. הצגת ניסיון בתחום ניהול והפעלת בתי אוכל, בדגש על בית קפה/ בייקרי. מציע שהוא רשת הפועלת באמצעות זכיינים רשאים להציג ניסיון של זכייין המציע כניסיון של המציע עצמו לצורך נושא זה.

4.3.3. הצגת בית קפה/אוכל שפעל במהלך ארבע השנים האחרונות של המציע ו/או מי מבעליו ו/או מנהליו.

4.3.3.1. יש לציין שם וכתובת מלאה.

4.3.3.2. יש לרשום מידע כללי אודות המקום (תפריט, קהל לקוחות).

4.3.3.3. ניתן לצרף תמונות צבעוניות בהדפסה ו/או וידיאו על גבי התקן אחסון נייד ("דיסק און קיי").

מציע שהוא רשת הפועלת באמצעות זכיינים רשאי להציג מקום המופעל על ידי זכייין של המציע.

4.4. מסמך הצגת חזון וקונספט של המציע להפעלתו של בית הקפה במרכז בית הפנאי, כגון :

4.4.1. רעיון כללי לעיצוב וסידור הושבה והגשה של המקום ;

4.4.2. תפריט אפשרי לבית הקפה ;

4.4.3. מיקוד לקוחות פוטנציאליים.

4.5. כל מסמכי הקול קורא, בצירוף ההודעות למציעים ותשובות לשאלות הבהרה (ככל שנערכו/נשלחו ע"י החברה), כשהם חתומים על-ידו (כשכל דף חתום ע"י המשתתף, בשוליו).

במידה ונדרש אישור רו"ח / עו"ד – יאומת / יאושר המסמך כנדרש.

4.6. תצהיר בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, על גבי הנוסח במסמך א'(2).

4.7. העתק תעודת עוסק מורשה או אישור משלטונות המס על היותו עוסק מורשה (במקרה של משתתף המדווח בתיק איחוד – יצורף גם אישור מאת רשויות המס בדבר היותו של המשתתף נכלל בתיק המאוחד של העוסק, אשר לגביו הוצא וצורף להצעה האישור).

4.8. אישור ניהול ספרים מאת רשות המיסים בישראל בדבר ניהול פנקסי חשבוניות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.

4.9. אישור על ניכוי מס הכנסה במקור או פטור מכך, על שם המשתתף.

4.10. בנוסף יצורפו להצעה :

4.10.1. מציע שהוא תאגיד – העתק תעודת התאגדות של המשתתף.

4.10.2. מציע שהוא עוסק מורשה שאינו תאגיד – צילום ת.ז. של העוסק המורשה.

עמוד 8 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

- 4.10.3. חתימה על טופס הצהרת המשתתף (מסמך ב') ואישור עו"ד או רו"ח המאשר כי המשתתף הינו תאגיד רשום/עוסק מורשה וכי החתימות על גבי מסמכי הקול קורא הן של מורשי חתימה מטעם המשתתף ומחייבות את המשתתף לכל דבר וענין וכי מורשי החתימה הנ"ל הוסמכו לחייב את המשתתף ולחתום בשמו על כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורכי הליך זה והוצאתו אל הפועל (בשולי טופס ההצהרה (מסמך ב')).
- 4.11. שיק בנקאי (ולא שיק אישי), לטובת "חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)", בסך של 10,000 ש"ח לפירעון מיידי (לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת ההצעות).

החברה רשאית להגיש את השיק לפירעון, במקרים הבאים:

- 4.11.1. כל אימת שהמשתתף יחזור בו מהצעתו לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות, בכל דרך שהיא.
- 4.11.2. כל אימת שהמשתתף נהג במהלך ההליך בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים.
- 4.11.3. כל אימת שהמשתתף מסר לחברה מידע מוטעה או מידע מהותי לא מדויק.
- 4.11.4. כל אימת שלאחר שנבחר המשתתף כזוכה בהליך, הוא לא פעל על פי ההוראות הקבועות בהליך שהן תנאי מוקדם להתקשרות.
- 4.11.5. כל אימת שהמשתתף שזכה לא חתם על הסכם ההתקשרות בתוך 14 ימים ממועד הודעה על זכייתו בהליך.

והכל מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפיצוי בגין כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה עקב מעשים כאמור לעיל. למען הסר ספק יודגש כי לא תתקבל כערבות המחאה אישית ו/או המחאת עסק ערב ו/או ערובה שאינה שיק בנקאי.

משתתף שהצעתו לא זכתה, השיק הבנקאי יוחזר לו לפי הודעת החברה.

- 4.12. לא צירף המציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית החברה, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע או לחלופין לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או הנתונים המפורטים בה וכן רשאית החברה להתעלם מפגמים שאינם מהותיים, לפי שיקול דעתה הבלעדי. **מודגש כי לחברה סמכות רחבה לבקש או שלא לבקש מהמציעים השלמה ו/או תיקון ו/או הבהרה של כל מסמך שהוא, לרבות מסמכים הנוגעים לתנאי כשירות ולבחירת איכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ולא תעלה כל טענה כנגד מימוש סמכות זו והיקף ביצועה.**

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בעת ולצורך הערכת ההצעות תהיה החברה רשאית לדרוש מהמציע לפרט ו/או להבהיר ו/או להוסיף מסמכים על המסמכים שהגיש במצורף להצעתו כאמור והמציע מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה שיעסקו בהערכת ההצעות ולהמציא כל מסמך שיידרש על-ידם, כאמור.

מודגש היטב כי דיני המכרזים אינם חלים על הליך זה, לרבות בכל הנוגע לסמכויות ושיקול דעתה הרחב של החברה ביחס לדין ודברים עם מציעים תוך כדי ההליך לבירור הצעתם ו/או השלמות ו/או מו"מ וכו'.

5. הצעת המשתתף

- 5.1. המשתתף ינקוב במקום המיועד לכך במסמך ד' לקול קורא בדמי ההפעלה החודשיים המוצעים על ידו, בסך **שלא תפחת מ- 6,000 ₪ לחודש**, בתוספת מע"מ.

הצעה בה יירשם סך נמוך מהנ"ל תפסל על הסף.

על המציע לנקוב בסכום בש"ח (ללא אגורות), ללא מע"מ.

עמוד 9 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

יובהר כי דמי השימוש שישולמו יעלו ב-10% בתחילת כל שנת התקשרות, החל משנת ההתקשרות השנייה.

5.2. ההצעה תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד, (המגיש יכולה לעיל ולהלן: "המשתתף" או "המציג") כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים בקול קורא, יהיו על שם המשתתף בהליך בלבד.

5.3. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי ההליך או כל הסתייגות לגביהם, בין אם בדרך של תוספת בגוף המסמכים ובין באמצעות מכתב לוואי או בכל דרך אחרת עלולים להביא לפסילת ההצעה ובכל מקרה יחייב את הצדדים הנוסח שהוכן ע"י החברה, ללא כל שינוי, תוספת או הסתייגות. מובהר למען הסר ספק כי החברה תוכל להתעלם מהסתייגות או לקבוע שאין בה כדי לשנות את תנאי ההליך ו/או את ההצעה.

5.4. על מורשי החתימה של המשתתף לחתום על כל מסמכי ההליך, לרבות הצעת המשתתף, הסכם ההתקשרות, נספחיו, במקום המיועד לכך וכן בשולי כל עמוד.

6. אופן ומועד הגשת ההצעה

6.1. הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ההליך תוגשנה בתוך מעטפה סגורה הנושאת ציון " קול קורא מס' 02/2025 הפעלת בית קפה בבית הפנאי" (ללא שום סימני זיהוי אחרים).

6.2. את ההצעה יש להגיש ידנית בתיבה הייעודית בלשכת מנכ"ל החברה, רחוב השריון 1 נס-ציונה, וזאת לא מהמועד הנקוב בטבלת המועדים שבסעיף 1.3 לעיל. החברה רשאית שלא לדון כלל בהצעות שיוגשו לאחר המועד האחרון כאמור, אך היא רשאית לדון בהצעות שהוגשו בחלוף המועד אם טרם פתחה את ההצעות האחרות.

6.3. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות בהליך. החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) ימים נוספים והמציג מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.

6.4. מגישי ההצעות רשאים להשתתף בפתיחת מעטפות ההליך, באמצעות תיאום מראש מול לשכת מנכ"ל החברה. החברה לא תזמן מיוזמתה לישיבה כאמור.

6.5. בהגשת הצעתו מביע המשתתף הסכמתו לכל תנאי ההליך ולכל האמור במסמכי ההליך, ובכלל זאת לכל תנאי הסכם ההתקשרות.

7. רכישת חוברת ההליך והוצאות

7.1. את מסמכי הקול קורא ניתן לרכוש בעבור סך של 500 ש"ח שלא יוחזרו, במשרדי החברה שברחוב השריון 1 נס ציונה, בימים א'-ה', בין השעות 09:00 - 14:00 בלבד, או באמצעות תשלום בכרטיס אשראי בטלפון 08-9304124 ובמועדים הרשומים לעיל.

7.2. כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה להליך ובהשתתפות בהליך, ובכלל זאת כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות הנדרשות במסמכי ההליך, תחולנה על המציג.

8. הבהרות ושינויים

עמוד 10 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

8.1. עד למועד הקבוע בטבלת המועדים בסעיף 1.3 לעיל יהיה רשאי כל אחד מהמזעירים להפנות לחברה שאלות הבהרה בכתב, באמצעות פניה לגבי רויטל חכמון, בדוא"ל rhakmon@ktnz.org.il, במסמך Word בלבד (פתוח לעריכה), במבנה שלהלן:

מס"ד	שם המסמך בהליך ומספר הסעיף	עמוד במסמך	השאלה/בקשת הבהרה
1			
2			

על הפונה לרשום את פרטי איש הקשר מטעמו, כולל כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון.

יודגש, כי החברה רשאית שלא להתייחס כלל לשאלות הבהרה שלא נשלחו בפורמט ובאופן, המוכתבים לעיל.

8.2. החברה אינה מתחייבת לענות על כל השאלות שיוגשו והיא רשאית שלא להציג את השאלות שקיבלה בנוסח המדויק שבו נשלחו.

8.3. כל הסבר, פרשנות או תשובה שניתנו בעל-פה, אין ולא יהיה להם כל תוקף שהוא. רק תשובות בכתב – תחייבנה את החברה.

8.4. החברה רשאית, בכל עת, עד למועד האחרון להגשת הצעות בהליך, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי ההליך, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים.

השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההליך, יובאו, בכתב, לידיעת כל רוכשי מסמכי ההליך/משתתפי מפגש מציעים חובה בדוא"ל או בפקסימיליה, לפי הפרטים שנמסרו על-ידי רוכשי מסמכי ההליך/משתתפי המפגש, יחתמו ע"י המציע ויצורפו על-ידו להצעתו.

החברה רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות בהודעה למשתתפים.

9. שמירת זכויות

9.1. כל הזכויות במסמכי ההליך שמורות לחברה, והמשתתפים בהליך לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי ההליך אלא לצורך הכנת והגשת הצעה בהליך זה.

9.2. החברה תהא זכאית לאכוף על כל משתתף שהצעתו תיקבע כזוכה את תנאי הצעתו בהליך בהתאם לתנאי ההסכם.

10. בחינת ההצעות

10.1. החברה תבחן את ההצעות שעמדו בתנאי הכשירות ואת מחירן באמצעות צוות מקצועי מטעמה, אשר הוא שיקבע את זהות הזוכה. חברי הצוות יכולים לכלול כל נציג שהחברה תמצא לנכון, לרבות יועצים וגורמים חיצוניים לחברה. מספר חברי הצוות יקבע לפי החלטת החברה טרם בחינת ההצעות. ככלל, החברה תעדיף את ההצעה הכשרה שתזכה לניקוד הגבוה ביותר, אך זאת בכפוף לשיקולים נוספים שהיא רשאית לשקול כאמור להלן:

עמוד 11 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

#	הקריטריון	הניקוד המירבי	אופן הבחינה
1	דמי ההפעלה המוצעים	35 נק'	ההצעה בעלת דמי ההפעלה הגבוהים ביותר מבין ההצעות הכשורות תזכה ל-35 נק' ויתר ההצעות ינוקדו באופן יחסי : 35 נק' X דמי הפעלה בהצעה הנבחרת דמי ההפעלה הגבוהים ביותר
2	התרשמות סובייקטיבית מהמציג ומניסיונו בתחום, מבית האוכל הפעיל של המציע, מהתכנון של המציע ביחס לבית הקפה בבית הפנאי	עד 65 נק'	מידע שנמסר על ידי המציע לפי סעיפים 4.3-4.4 לעיל והתרשמות מריאיון. הצוות רשאי (ואינו חייב) לערוך ריאיונות למציעים – בשיחת וידיאו או פרונטאלי, ו/או לשלוח נציג להתרשם מעסקי המציע ו/או לפעול בכל דרך שימצא לנכון לצורך השלמת התרשמותו. הצוות רשאי לקחת בחשבון בניקוד ההצעות גם מידע שנמסר לו ו/או הגיע לידיעתו אודות המציע ו/או עסקיו האחרים אף אם אינו כלול בהצעת המציע.

מודגש ומובהר כי החברה תהא רשאית להביא בחשבון בעת בחירת הזוכה שיקולים נוספים כגון התרשמותה מניסיונו של המציע, כישוריו, יכולתו הפיננסית, הצלחת התקשרויות קודמות, חוות דעת אודות המציע וטיב עבודתו וכן שיקולים רלוונטיים נוספים אשר יכול ויביאו לבחירה בהצעה שאינה בהכרח בעלת הניקוד הגבוה ביותר.

10.2. החברה אינה חייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או בעלת הניקוד הגבוה ביותר, או הצעה כלשהי.

10.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי ככל שבידי החברה חוות דעת שלילית על המשתתף מצד שלישי עמו היה בקשר או ככל שלחברה יש ניסיון קודם רע עם המשתתף, תהיה רשאית החברה לפסול את הצעתו או לא לקבלה ולו מטעם זה בלבד וללא כל תלות בתוכן ומחירי הצעתו.

10.4. אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי ההליך או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלול לגרום לפסילת ההצעה ו/או להשלמתה ו/או לכל תוצאה או פעולה אחרת, כפי שייקבע ע"י החברה.

10.5. החברה רשאית שלא לדון בהצעת משתתף או לפסלה אם יש לה יסוד סביר לחשוש שפעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך המקובלת בהליכי הליך, או שכוונתו הייתה להוליך שולל את החברה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון או על ידי תכסיסים בלתי הוגנים, או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא ההליך או על הנחות בלתי נכונות או אם המחירים שצוינו בהצעה אינם סבירים.

10.6. החברה רשאית, על פי שיקול דעתה, לדון עם המשתתפים בפרטי הצעתם, לדרוש מהמשתתפים פרטים נוספים ו/או השלמות ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור, לרבות מאזנים, דו"חות, מע"מ ודו"חות ניכויים.

עמוד 12 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

בהגשת הצעה בהליך מאשרים המציעים לחברה לפנות לצדדים שלישיים (בין אם צוינו על ידי המציע ובין אם אחרים), לבירור פרטים על המציע ושביעות הרצון מהתקשרויות עמו.

במקרה בו המציע יסרב לשתף פעולה עם פניות ו/או בירורי החברה, רשאית החברה להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את הצעתו מטעם זה בלבד.

לחברה שמורה הזכות לקיים מו"מ עם מציעים בכל שלב שהוא ובכל נושא שתמצא לנכון, לקבל מידע נוסף בכל עניין, בין אם נדרש ו/או נכלל בהצעה ובין אם לאו.

10.7. החברה רשאית לבטל את הקול קורא בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ומכל טעם שתמצא לנכון, לרבות לאחר קבלת הצעות ולאחר בחינתן. החברה שומרת על זכותה לפרסם קול קורא חדש במקרה בו החליטה על ביטול הקול קורא כאמור דלעיל, גם אם תנאיו יהיו זהים לחלוטין לאלו של הליך זה.

10.8. החברה רשאית לפסול כל הצעה שתוגש בתיאום עם משתתפים אחרים אם יוכח קשר כזה ו/או אם מצאה כי קיים קשר מוקדם בין המציעים, ובכלל זה קשרי בעלות בין המציעים, קשרים בין חברות אחריות, קשרים בין חברות בנות וכיו"ב ו/או אם קיים חשש כי ההצעה תכסיסנית ו/או ההצעה בלתי סבירה בין אם ביחס לפרטים מסוימים ובין אם ביחס להצעה בכללותה ו/או אם הזוכה לא ימלא אחר כל דרישות הקול קורא.

11. חובת הזוכה בקול קורא

11.1. החברה תודיע לכל אחד מהמשתתפים שהגיש הצעה על תוצאות ההליך.

11.2. הזוכה בקול הקורא יחתום על ההסכם המצורף לקול קורא - ויחזירו לחברה כשהוא חתום כדין, וזאת תוך 7 ימים מתאריך הודעת החברה לזוכה בדבר זכייתו.

11.3. הזוכה ימציא לחברה עד למעמד חתימת ההסכם על ידו את המסמכים הבאים:

11.3.1. אישור חתום מאת חברת ביטוח מטעמו על עריכת הביטוחים כנדרש בחוזה.

11.3.2. ערבות בנקאית כנדרש בהסכם. עם מסירת הערבות הנ"ל, להנחת דעתה של החברה, יוחזר לזוכה השיק הבנקאי שהגיש במסגרת השתתפותו בהליך.

11.4. ככל שהזוכה לא פעל כנדרש בסעיף 11.3 לעיל רשאית החברה לחלט את השיק הבנקאי שבידיה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר. סכום זה ישמש כפיצוי קבוע ומוסכם מראש בגין אי קיום ההתחייבויות שנוטל על עצמו המציע בהגשת הצעתו לקול קורא. כמו כן, תהא החברה רשאית, מבלי לתת כל הודעה או התראה, להתקשר בהסכם עם מציע אחר וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי עקב התקשרותה של החברה עם מציע אחר במקומו. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות החברה כנגד הזוכה עקב הפרת ההתחייבויות שנטל על עצמו המציע עם הגשת הצעתו לקול קורא.

11.5. הזוכה מצהיר ומסכים כי במידה ותידחה ו/או תעוכב מסירת החזקה לידיו בשל כל מניעה שאינה החלטה ישירה של החברה, לרבות בשל הליך משפטי ו/או צווים שיפוטניים שונים ו/או אי-התפנות מפעיל קיים, לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בשל כך.

12. ביטול ההליך

12.1. החברה רשאית לבטל את ההליך מכל סיבה שהיא ובכל שלב (לרבות לאחר הגשת הצעות), לרבות במקרה שההצעות המתקבלות יהיו בלתי סבירות לדעתה, או שלא יעמדו בדרישותיה וציפיותיה, או כתוצאה משיבוש בלתי צפוי בלוחות הזמנים, או כתוצאה מהתגלות פגמים בהוראות ההליך לרבות השמטת מידע ונתונים והוראות, בעיות תקציב וכיוצא באלה.

עמוד 13 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

12.2. החליטה החברה על ביטול ההליך, לא תהא למי מהמציעים בהליך ו/או למי מרוכשי מסמכי ההליך כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או כלפי מי מטעמה, למעט החזר עלות רכישת מסמכי ההליך.

צחי טיטלמן, מנכ"ל

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

מסמך א'(1)

מסמכי פרטי המשתתף

פרטים על המשתתף

1.1. שם המשתתף: _____

1.2. ח.פ. /עוסק מורשה-ת.ז.: _____

1.3. מען המשתתף (כולל מיקוד): _____

1.4. שם איש הקשר אצל המשתתף: _____

1.5. תפקיד איש הקשר: _____

1.6. טלפון איש קשר: _____

1.7. דואר אלקטרוני: _____

1.8. פקס: _____

עמוד 14 מתוך 43



חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

עמוד 15 מתוך 43

קול קורא 2025/____ להפעלת בית קפה בבית הפנאי נס ציונה | חתימה + חותמת מציע _____
קול-קורא-בית-הקפה-בבית-הפנאי-2025.docx (1) © כל הזכויות שמורות לבראש סומך, עו"ד. אין לעשות שימוש במסמך אלא באישור מראש ובכתב

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

מסמך א' (2)

תצהיר חוק עסקאות גופים ציבוריים

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

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

1. אני משמש כ- _____ אצל המציע _____ (להלן - המציע), שהגיש הצעה לקול קורא מס' 02/2025 שפרסמה חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (להלן - ההליך), ומוסמך ליתן מטעמו תצהיר זה בשמו ובעבורו. הנני עושה תצהיר זה בתמיכה וכחלק בלתי נפרד מהצעת המציע להליך.

2. בתצהיר זה:

"בעל זיקה" - מי שנשלט על ידי המציע. אם המציע הוא חבר בני אדם - גם בעל השליטה בו או תאגיד שבשליטת בעל השליטה אצל המציע, או תאגיד הדומה בהרכבו ובתחומי פעילותו לאלו של המציע, או מי מאחראי מטעם המציע על תשלום שכר העבודה.

"שליטה" - כהגדרתה בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981.

3. הנני מצהיר בזאת כי עד למועד האחרון להגשת ההצעות בהליך, אנוכי וכל בעל זיקה למציע [יש לסמן X במשבצת המתאימה]:

☐ לא הורשענו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום כ"ה בחשוון התשס"ג - 31 באוקטובר 2002, לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

☐ הורשענו ביותר משתי עבירות שנעברו אחרי יום כ"ה בחשוון התשס"ג - 31 באוקטובר 2002, לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, אך במועד האחרון להגשת ההצעות בהליך, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה;

4. הנני מצהיר בזאת כי (סמן X במשבצת המתאימה):

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 לא חלות על המציע.

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 חלות על המציע והוא מקיים אותן.

5. (במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

☐ המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

☐ המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

עמוד 16 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

6. (במקרה שהמזיע מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

☐ המזיע מתחייב כי ככל שיזכה בהליך יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

☐ המזיע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998, הוא פנה כאמור ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו **פעל ליישומן** (במקרה שהמזיע התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

7. המזיע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

8. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיעה בפני עו"ד _____, ה"ה _____, ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפניי את תוכן התצהיר לעיל וחתם/מה עליו בפניי.

חתימה וחותמת עו"ד

עמוד 17 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

מסמך א' (3)

הוכחת תנאי כשירות

הצהרת המציע להוכחת תנאי כשירות

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

אני משמש כ- _____ אצל המציע _____ (להלן - המציע), שהגיש הצעה לקול קורא מס' 02/2025 שפרסמה חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (להלן - ההליך), ומוסמך ליתן מטעמו תצהיר זה בשמו ובעבורו. הנני עושה תצהיר זה בתמיכה וכחלק בלתי נפרד מהצעת המציע להליך.

1. הנני מצהיר/ה בזאת במהלך השנים 2021-2024 המציע ניהל והפעיל בית עסק אחד לפחות, מסוג בית אוכל (מסעדה/ מזנון / בית קפה/ בייקרי וכד'). מובהר לעניין תנאי כשירות זה כי כל סניף בית אוכל של מציע שהוא רשת בעלת מספר סניפים, אותו היא מפעילה בעצמה ו/או באמצעות זכיון, ייחשב כ"בית עסק" של המציעה- הרשת.

שם העסק וכתובתו המלאה	מהות בית העסק – מסעדה/ מזנון/ בית קפה/ בית אוכל אחר (יש לפרט)

2. נכון למועד הגשת ההצעה המציע לא מוכרז כ"לקוח מוגבל" כמשמעותו בחוק שיקים ללא כיסוי, התשס"א – 1981, ולא קיימת לגבי המציע אזהרת "עסק חיי".

3. המציע מצהיר ומתחייב בזאת למלא אחר כל דרישות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א – 2001 לרבות אישורי המשטרה לגבי כל אדם או גוף, כמתחייב מהוראות החוק, ושמירת האישורים. המציע מתחייב לוודא בכל עת שהוא עצמו וכל מי מטעמו יקיימו את תנאי החוק בכל הנוגע להפעלת בית הקפה והעסקת עובדים וספקים בו.

4. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור עו"ד

הריני לאשר, כי ביום _____ הופיעה בפני עו"ד _____, ה"ה _____, ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפניי את תוכן התצהיר לעיל וחתם/מה עליו בפניי.

חתימה וחותמת עו"ד

עמוד 18 מתוך 43



חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

מסמך א' (4)
אישור רו"ח

אישור רו"ח המציע - מחזור הכנסות

תאריך: _____

לכבוד
חברת _____ (שם המציע)

הנדון: אישור על מחזור הכנסות (או כל מידע אחר המופיע בדוחות הכספיים) לשנים 2021 - 2024

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם הרינו לאשר כדלקמן:

- א. הננו משמשים כרואי החשבון של חברתכם משנת _____.
- ב. הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם לשנים שבנדון בוקרו/נסקרו (בהתאמה) על ידי משרדנו.

לחילופין:

- הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של חברתכם לשנים שבנדון בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.
- ג. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) לשנים שבנדון אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחד (1).

לחילופין:

- חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) לשנים שבנדון כוללת חריגה מהנוסח האחד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

לחילופין:

- חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) לשנים שבנדון כוללת חריגה מהנוסח האחד אשר יש לה השלכות כמפורט לעיל על המידע המפורט בסעיף ד' להלן.

- ד. בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים/סקורים לשנים שבנדון הרינו מאשרים כי **מחזור ההכנסות של חברתכם, מניהול והפעלת בתי אוכל, ללא רווחי הון והכנסות חד-פעמיות וללא מע"מ, במהלך שנה לפחות מבין השנים 2021, 2022, 2023, 2024 (כל שנה בפני עצמה), היה בסך של לפחות 400,000 ₪ לשנה (לא כולל מע"מ), כמפורט להלן:**

2020- ₪ _____	2023- ₪ _____
2021- ₪ _____	2024- ₪ _____
2022- ₪ _____	

בכבוד רב,

רואי חשבון

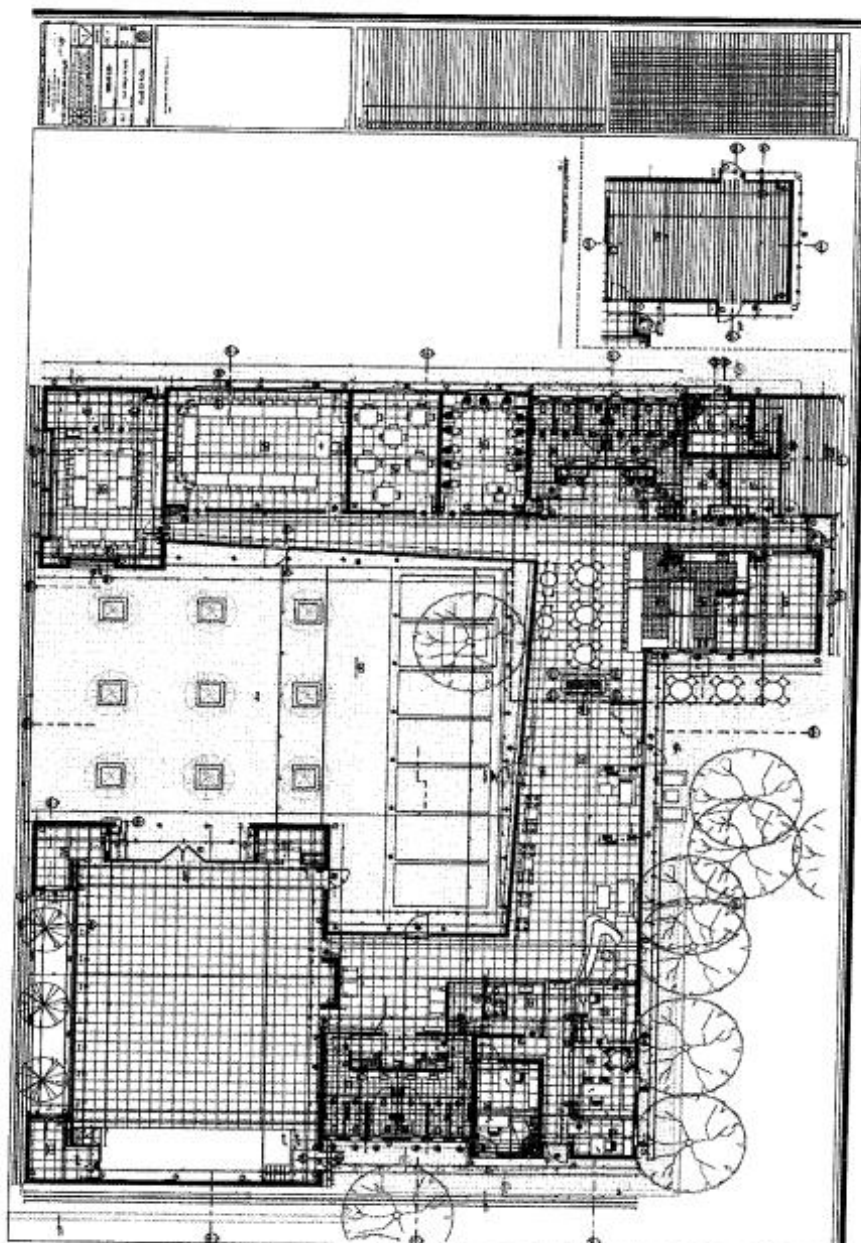
- (1) לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחד.
- הערה: יודפס וייחתם על ידי רוה"ח על נייר לוגו של משרד רוה"ח או על גבי חוברת ההליך.

עמוד 19 מתוך 43

מסמך א' (5) סימון מיקום

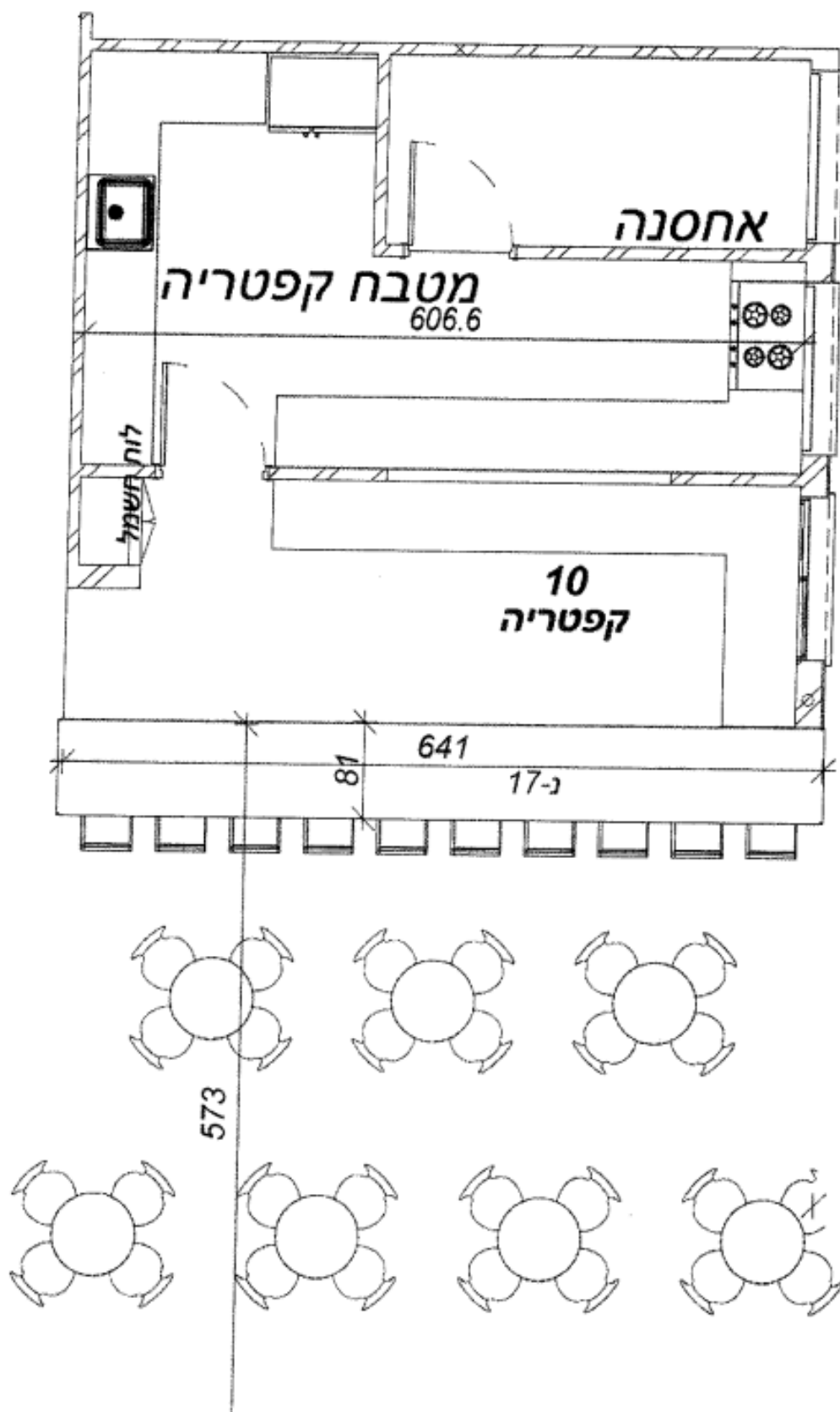
סימון אזור בית הקפה

מיקום ההושבה יקבע לפי החלטת החברה ושיקול דעתה מעת לעת, ויוצג על ידה באתר. אין לחרוג מאזור זה אלא באישור מראש ובכתב של החברה.



עמוד 20 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)



עמוד 21 מתוך 43

מסמך ב'

הצהרת המשתתף

הצהרת המשתתף

אנו הח"מ, לאחר שקראנו ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי ההליך, מגישים בזאת הצעתנו להליך קול קורא 02/2025 להפעלת בית קפה/מסעדה במרכז בית הפנאי שברחוב משה לוי 6 נס ציונה מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הננו מצהירים בזה, כי קראנו והבנו את כל האמור במסמכי ההליך על פרטיהם ללא יוצא מן הכלל, כי ערכנו את כל הבדיקות הדרושות ו/או הנחוצות להגשת הצעתנו זו, וכן בחנו את כל הגורמים האחרים המשפיעים על ההוצאות הכרוכות בביצוע האספקה והשירותים מושא ההליך וכי בהתאם לכך ביססנו את הצעתנו.

2. **ידוע ומוסכם עלינו כי הליך זה אינו מהווה מכרז ואינו כפוף לדיני המכרזים.**

ידוע לנו שהחברה רשאית לבחור את הזוכה הטוב ביותר לפי ראיות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי, ואינה חייבת לבחור בהצעה הגבוהה ביותר או בעלת הניקוד הגבוה ביותר. החברה רשאית לבטל את ההליך בכל שלב שתמצא לנכון. לא תהיה לנו כל תביעה ו/או טענה בעניינים אלו.

3. לא הסתמכנו בהצעתנו זו על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו בעל פה על ידי החברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה, אלא על האמור במסמכי ההליך בלבד. כן הננו מצהירים בזה, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההליך ולא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.

4. אנו בעלי הידע, המומחיות, הכשירות, הרישיונות, ההיתרים והכישורים הדרושים לביצוע ההתקשרות מושא ההליך, הן מבחינת המימון והן מהבחינה המקצועית, בהתאם לכל מסמכי ההליך.

5. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים בהליך והצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי ההליך ולראייה אנו מצרפים את כל המסמכים הנדרשים.

6. יש לנו את כל האמצעים הטכניים, המקצועיים וכל הציוד הנדרש וכוח האדם המקצועי והמימון על מנת לבצע ולהשלים את האספקה (לרבות השירותים הנלווים לה) בהתאם לדרישות החברה.

7. הננו מתחייבים כי במידה ונזכה בהליך והחברה תתקשר איתנו בהסכם, נבצע את ההתקשרות מושא ההליך בשלמות.

8. כן ידוע לנו כי כל התחייבות המופיעה בחוברת הליך זו, לרבות בהסכם, מחייבת אותנו גם אם לא הוזכרה במפורש במסמך זה.

9. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 90 (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות בהליך. ידוע לנו, כי החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים, וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנידרש, נחשב כמי שחזר בו מהצעתו, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי ההליך ו/או על-פי כל דין.

10. אנו מסכימים, כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו משום הצעה לא-חוזרת, כאמור בסעיף 3 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 ובקבלתה על ידכם ייכרת הסכם מחייב בינינו לביניכם.

עמוד 22 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

11. היה והצעתנו תתקבל, אנו מתחייבים כי במועד שנידרש לכך על ידכם, נמציא את כל המסמכים והאישורים שעלינו להמציא בהתאם למסמכי ההליך, לרבות ההסכם, חתום כדין, ערבות הביצוע והאישור על עריכת ביטוחים.

12. בעצם הגשת הצעה זו הרינו נותנים הסכמתנו לכל התנאים הכלולים במסמכי ההליך והננו מוותרים בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי ההליך ו/או הוראה הכלולים בהליך לרבות דרישותיו.

ולראיה באנו על החתום לאחר שהבנו את משמעותה המלאה של הצהרתנו זו:

חתימה וחותמת המשתתף: _____ תאריך: _____

אישור עו"ד - להגשת הצעה ע"י תאגיד/ יחיד עוסק מורשה :

אני הח"מ _____ עו"ד של _____ ח.פ. _____ (להלן: "המשתתף") מאשר בזה כי המשתתף הוא תאגיד רשום בישראל / עוסק מורשה שאינו תאגיד, וכי ביום _____ חתמו בפניי על הצהרה זו ה"ה _____ בשם המשתתף, כי נתקבלו אצל המשתתף כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

חותמת + חתימת עוה"ד

תאריך

עמוד 23 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

מסמך ג'
ההסכם

חוזה להפעלת בית קפה במרכז בית הפנאי

שנערך ונחתם בנס ציונה ביום _____ לחודש _____ שנת 2025

בין: **חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)**

שכתובתה לעניין הסכם זה:

רחוב השריון 1 נס ציונה

על-ידי מורשי החתימה מטעמה

(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: _____

ח.פ.ע.מ. _____

שכתובתו היא:

ברח' _____

על-ידי מורשי החתימה מטעמו:

ה"ה _____ ת.ז. _____

ו- _____ ת.ז. _____

(להלן: "המפעיל")

מצד שני

הואיל: והחברה פרסמה הליך קול קורא שמספרו 02/2025 להפעלת בית קפה במרכז בית הפנאי שברח' משה לוי 6 נס ציונה (להלן: "ההליך" או "קול קורא");

והואיל והמפעיל זכה בהליך שפרסמה החברה להפעלת בית הקפה, והוא מצהיר כי הוא מעוניין לקבל לידיו את בית הקפה לצורך האמור, לאחר שערך את כל הבדיקות הנחוצות לצורך כך, בהתאם לתמורה שלפי הצעתו בהליך ולתנאים המפורטים בחוזה.

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
 - 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. כותרות הסעיפים הן לשם הנוחות בלבד, ואין לגזור מהן פרשנות משפטית כלשהי, או כל פרשנות אחרות.
 - 1.3. מסמכי הקול קורא, החוזה על כל נספחיו, לרבות כל המסמכים המתקנים ו/או המשנים אותם ו/או הנזכרים בהם ו/או הנוספים להם ומצוינים במפורש ככאלה, יהיו ו/או ייחשבו חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: "החוזה").

2. הגדרות ופרשנות

2.1. בחוזה זה, יהיו למונחים הבאים המשמעות הבאה:

2.1.1. "המפעיל" - לרבות מי מטעמו.

עמוד 24 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

- 2.1.2. "המנהל" - מנכ"ל החברה ו/או מי שהוסמך על ידו.
- 2.1.3. "מדד" - מדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 2.1.4. "מדד הבסיס" - המדד האחרון הידוע ביום הגשת הצעת להליך ;

3. הצהרות המפעיל

- 3.1. המפעיל מצהיר כי קרא את ההסכם על נספחיו, הבינו והגיש את הצעתו בהליך על בסיס האמור בהסכם זה ובמסמכי ההליך וכי לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בשל חוסר הבנה ו/או פרשנות כזו או אחרת של תנאי ההסכם.
- 3.2. המפעיל מצהיר כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ו/או לבצע הוראה מהוראות הסכם זה ו/או כי במסגרת מתן השירותים מכוח הסכם זה לא יפגע בזכויות צד שלישי כלשהו.
- 3.3. המפעיל מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים להפעלת בית הקפה בהתאם למטרת ההפעלה, כפי שאושרה על ידי החברה, ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 3.4. המפעיל מצהיר כי ינהג ביושר ובנאמנות כלפי החברה ו/או מי מטעמה וכי ימסור לחברה מידע נכון ושלם, על כל דבר ועניין הנוגע להפעלת בית הקפה ולמחזור ההכנסות הקשור לבית הקפה.
- 3.5. המפעיל מצהיר בזה כי ישתף פעולה באופן מהיר וללא כל סייג עם כל בקשה ו/או דרישה מצד החברה הנוגעת להתקשרות זו.
- 3.6. המפעיל מצהיר כי בדק את הנכס עובר למועד הגשת ההצעה בהליך ועובר לקבלת החזקה בנכס, ומצא אותו במצבו הוא, AS IS, מתאים לצרכיו ומטרתו בהתאם לתנאי ההליך והחוזה, והוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס לנכס ו/או בקשר לאפשרות השימוש בו.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר המפעיל כי בדק את הנכס, את דרכי הגישה אליו, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות על הנכס.
- כן מצהיר המפעיל, כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של החברה כי המצב עובר לחתימת החוזה של הנכס וכל הקשור בו ואליו, ישאר בעינו לרבות המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי, קיומם של דרכי הגישה ומצבם, קיומה או אי קיומה של חניה ומצבם של הסדרי החניה, קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה לרבות עסקים מתחרים.
- המפעיל מצהיר בזאת כי ידוע לו כי ייתכן ויפעלו עסקים נוספים בסמוך לשטח בית הקפה, באופן ארעי או קבוע, שייתכן ויכללו שירותים דומים לשירותים שיפעיל המפעיל בבית הקפה, מבלי שלמפעיל תעמוד כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.
- 3.7. המפעיל מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או מי מטעמה כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי בשכירת בית הקפה ו/או בהפעלת בית הקפה.
- 3.8. המפעיל מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט ללא כל סייג על כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין כל הפרעה ו/או נזק ו/או אובדן, מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לו, במידה ויגרמו, במידה ויתברר כי המפעיל טעה, מכל סיבה שהיא לרבות מסיבות הקשורות בחברה, באחת מהצהרותיו הנזכרות לעיל בפרק זה ו/או בהשפעתן על שיקוליו להתקשר בחוזה זה.
- 3.9. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי הנו במעמד מפעיל של בית הקפה וברשות בו מטעם החברה ואין בהתקשרות בין הצדדים בין להקנות לו כל מעמד אחר ו/או נוסף מול החברה.

עמוד 25 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

מודגש בזאת, כי המפעיל אינו בעל זכות קניינית כלשהי, לא רשאי לרשום הערת אזהרה בקשר לחזקה בבית הקפה או לבצע כל רישום קנייני או מעין קנייני בקשר להפעלת בית הקפה.

3.10. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

המפעיל מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי לא תהיה כל תחולה, לא ביחס למפעיל ולא ביחס לבית הקפה, מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") על זכויותיו מכוח חוזה זה ו/או לכל חוק אחר המגן על שוכר ו/או דייר בכל צורה שהיא בהיותו בחוזה זה.

המפעיל מצהיר, כי לא נתבקש לשלם ולא שילם דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל השינויים והתוספות שיעשו בבית הקפה - אם ייעשו - אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם.

בעת פינוי בית הקפה, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע המפעיל בבית הקפה (ככל שבוצעו) כדמי מפתח בשום צורה ואופן. המפעיל לא יחזיר לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו בבית הקפה, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו המפעיל.

3.11. המפעיל מצהיר כי יהיה אחראי מכל בחינה שהיא לרבות מבחינה משפטית אזרחית ו/או פלילית בקשר לכל תביעה ו/או דרישה הנובעת מאי קיומם המדויק והמלא של כל תנאי היתר הבניה ו/או של כל תנאי רישיון העסק ו/או כתוצאה מאי קיומם המלא והמדויק של כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

3.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר ומוסכם בזאת באופן מוחלט ובלתי חוזר כי המפעיל לא יעלה כל טענה ו/או דרישה באשר להתאמתו של הליך מהיר לפינוי בית הקפה, ככל שידרש פינוי של המפעיל לפי שיקול דעת החברה בהליך כאמור, ומוסכם בזאת מבלי לשנות את מהות זכויות המפעיל כי הליך זה תואם ומתאים לכל דבר ועניין לצורך מחלוקות הנוגעות לפינוי הבית הקפה לפי התקשרות זו.

3.13. **המפעיל מתחייב להקפיד היטב כי הוא וכל העובדים מטעמו שיבצעו את העבודות באתר מקיימים את תנאי החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א – 2001.**

3.14. מוסכם במפורש, כי כל הצהרות המפעיל בפרק זה, מהוות תנאים עיקריים ומהותיים בחוזה זה, והפרת איזו מן ההתחייבויות ו/או מן ההצהרות לעיל, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

4. ההפעלה ומטרתה

4.1. החברה נותנת בזה למפעיל את החזקה בבית הקפה, למטרת הפעלה של בית קפה בלבד (לעיל ולהלן: "**בית קפה**"), ולצורך זה בלבד (לעיל ולהלן: "**מטרת השימוש**"). המפעיל מקבל בזה מן החברה זכות הפעלה של בית הקפה למטרה כאמור, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות הדין.

תשריט מיקום בית הקפה שנמסר לחזקת המפעיל וסידור הושבה, מצ"ב **במסמך א' (5)** להלך.

4.2. המפעיל יתחיל בהפעלת בית הקפה לא יאוחר מ- 30 יום קלנדארי ממועד תחילת ההתקשרות.

4.3. המפעיל יורשה להפעיל את בית הקפה ולמכור מוצרי מזון ושתייה, לפי שעות הפעילות, כמפורט בחוזה על נספחיו ותוך התחייבות ביחס לרשימת מוצרים מינימלית הכוללת מגבלת מחיר ללקוח, לפי המפורט **בנספח ג'** לחוזה.

הפעלת בית הקפה תעשה בכפוף לדרישות הדין והרשויות המוסמכות, וכן בהתאם להוראות וההנחיות המפורטות בחוזה **ובנספח ג'** לחוזה.

עמוד 26 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

4.4. הזכויות הניתנות למפעיל בחוזה זה חלה אך ורק על בית הקפה, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על כל חלק אחר ו/או סמוך.

מובהר כי חל איסור שימוש אחר בנכס ואיסור שימוש בכל מקום שמחוץ לתחום הנכס, באופן קבוע או ארעי, אלא אם ניתן לכך אישור החברה מראש ובכתב ובכפוף להוראות הדין. זכות ההפעלה נשוא הליך זה מתייחסת אך ורק למטרת השימוש אשר מותרת על פי דין. אין באמור בהליך זה כדי להקנות למפעיל זכות כלשהי בכל שטח אחר שאינו שטח הנכס ו/או לעשות כל שימוש אחר בנכס, והכל בהתאם לקבוע בחוזה וביתר מסמכי ההליך.

4.5. ידוע למפעיל כי יהיה רשאי להגיש ולמכור אלכוהול, בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים ולעמידתו בדרישות החוק, והכל על אחריותו ועל חשבונו.

4.6. למפעיל לא מובטחת בלעדיות בכל הנוגע לממכר מזון ו/או שתייה במרכז הפנאי ובסביבתו ולא תעמוד לו כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

מובהר כי שהחברה תאפשר לצדדים שלישיים, ציבוריים ו/או פרטיים, להשתמש בבית הפנאי, רשאים אלו להכניס כל סוג מזון ומשקאות ולרבות שירותי הסעדה לעצמם. למפעיל לא תעמו כל טענה ו/או דרישה בעניין, אולם מובהר כי הוא רשאי לפעול גם באירועים כאמור ולהציע את שירותיו לבאי בית הפנאי.

5. התחייבויות המפעיל

5.1. המפעיל יישא באחריות הבלעדית ובכל ההוצאות הנדרשות לצורך ביצוע הדרוש להכשרתו, התאמתו והפעלתו של בית הקפה, וכן בכל הנוגע לתחזוקה מלאה של הנכס על כל המצוי בו ללא יוצא מן הכלל.

5.2. המפעיל חייב בקבלת רישיון עסק וכל יתר האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים מכל רשות מוסמכת לצורך הפעלת בית הקפה.

אחריותו הבלעדית של המפעיל כוללת, בין היתר, אחריות לכל העבודות והמטלות הדרושות, במישרין ובעקיפין וללא יוצא מן הכלל, לצורך הקמתו של בית הקפה ותחזוקתו, לרבות קבלת היתרי בניה לשינויים ושדרוגים (ככל שנדרשים בדין), רישיונות עסק וכל היתר, רישיון ואישור הנדרשים להקמתו, להפעלתו ולתחזוקתו של בית הקפה.

בכלל האמור לעיל, המפעיל יישא בעצמו ועל חשבונו הבלעדי בכל ההוצאות הנדרשות בקשר לעבודות בניה נוספות ככל שיידרשו לו (בכפוף לדין), רכישת אביזרים, ציוד, ריהוט, כח אדם, מטבח, תיקונים וכיו"ב תשומות לצורך הקמתו, הפעלתו ותחזוקתו של בית הקפה.

המפעיל יידרש לשאת בכל עלויות ההפעלה, התיקונים והתחזוקה של בית הקפה, מכל סוג שהוא וללא יוצא מן הכלל, לרבות כמתחייב ע"פ כל דין ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. מובהר כי בכלל האמור המפעיל אחראי על כל המערכות שיקים בתוך השטח וכן יהיה האחראי המלא והבלעדי בכל הקשור בתחזוקה, תיקונים, רכישה והחלפה של כל המערכות והמתקנים כאמור.

ככל שהמפעיל יבקש לבצע עבודות בניה ו/או שיפוצים בנכס בראשית ההתקשרות ו/או במהלכה, יעשה הדבר רק לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב והצגת כל המידע שתדרוש לשם בחינת בקשת המפעיל. כמו-כן, מותנה הדבר בהסכמה בדבר השארה ו/או פירוק התוספות/שיפוצים בסיום ההתקשרות בכל עת שתסתיים – כאשר ברירת המחדל היא שהחברה לא תידרש לשלם לזוכה פיצוי או החזר הוצאות כלשהו בקשר לכך אלא אם תסכים אחרת מראש ובכתב.

5.3. מבלי לגרוע מכל התחייבויות המפעיל כאמור בסעיף 3 וסעיף 5.1 לעיל, ובנוסף לכל הצהרותיו כאמור שם ויתר התחייבויותיו בחוזה על נספחיו, מתחייב המפעיל כדלהלן:

עמוד 27 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

- 5.3.1 לקיים את חוקי העזר העירוניים והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע להפעלה של בית הקפה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל – מתחייב המפעיל, להצטייד ברישיון עסק מתאים להפעלת בית הקפה ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין.
- 5.3.2 לתחזק את בית הקפה במהלך כל תקופת ההפעלה במצב נקי, מסודר, טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן מיד על חשבונו והוצאותיו כל נזק שיתגלה בבית הקפה בכל שלב שלאחר מועד תחילת ההתקשרות וללא יוצא מן הכלל.
- 5.3.3 לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה מתאים לעיסוק בבית הקפה.
- 5.3.4 למלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת בית הקפה, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם.
- 5.3.5 להקפיד על קיום דיני ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות ועל הוראות הרשויות המוסמכות בעניין זה.
- 5.3.6 המפעיל מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית עבור תוצאות אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה, כאמור.
- 5.4 הפעלת בית הקפה תעשה בכפוף לדרישות הדין והרשויות המוסמכות, וכן בהתאם להוראות וההנחיות המפורטות בנספח ג' לחוזה וליתר דרישות המנהל והחברה.
- 5.5 המפעיל מתחייב שלא לפרסם מודעות ולא להציג שלטים על בית הקפה או על קירותיו ולא להרשות לאחר לעשות כן, ללא הסכמה מראש ובכתב מאת החברה על הצגת השלט, על תוכנו ומקום הצבתו (ככל שבכך רצונו).
- המפעיל מתחייב לא להתקין אנטנות למיניהן ולא להתקין פאנלים סולאריים ליצור חשמל וכיו"ב אמצעים בעלי פוטנציאל כלכלי, בין שבתמורה למפעיל ובין שבלא תמורה, ללא הסכמה מראש ובכתב מאת החברה.
- החברה רשאית להסכים, לסרב או להתנות את הסכמתה בתנאים, לרבות תשלום תמורה לחברה.
- למען הסר ספק, אין בהסכמת החברה לבקשה מסוימת, ככל שתיתן, כדי לחייבה להסכים לבקשות עתידיות באותם תנאים ובכלל.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המפעיל יישא בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת המודעות ו/או השלטים (לרבות אגרות, מסים והיטלים) ו/או אנטנות ו/או פאנלים סולאריים ליצור חשמל וכו'.
- המפעיל מתחייב עם סיום ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, יוסר על ידו כל שהוצב בבית הקפה לפי האמור לעיל, אם הוצב, והמפעיל יציג לחברה קבלות כי כל המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים הנוגעים לתשלומים ששולמו על ידו, במלואם.
- על אף האמור, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע בכתב כי המותקן לפי הרשום לעיל, כולו או חלקו, ייוותר בנכס לאחר סיום ההתקשרות מכל סיבה שהיא, ואז יהיה המפעיל פטור מהסרת המותקן. בכל מקרה לא יהיה המפעיל זכאי לתמורה ו/או פיצוי ו/או שיפוי, בכל עילה שהיא, בין אם יוסר המותקן ובין אם יישאר.

6. שמירת זכויות ופיקוח

- 6.1 החברה רשאית לבצע את הפעולות המפורטות להלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה בקשר עם ביצוע הפעולות המפורטות בפרק זה להלן והוא מתחייב לאפשר לחברה ולנציגיה זכות כניסה ומעבר בלתי מופרעים לבית הקפה.

עמוד 28 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

6.2. החברה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לבית הקפה בכל עת שהיא, ככל הניתן - בתיאום עם המפעיל, כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על-ידי המפעיל. המפעיל יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.

6.3. החברה (ו/או כל גורם שלישי) רשאית להקים או להתיר הקמת מתקנים שונים בסמוך לבית הקפה או בסביבתו, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשימוש הציבור הרחב, בתשלום ו/או ללא תשלום, לרבות: דוכנים וכיוצא בזה.

6.4. החברה רשאית להניח בשטח בית הקפה ו/או להעביר דרכו ו/או בתוכו ו/או מעליו ו/או מתחתיו, בין בעצמה ובין על ידי אחרים ו/או להרשות לגוף ו/או לרשות אחרת להניח ו/או להעביר כאמור לעיל – צינורות מים ו/או צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או קווי חשמל ו/או קווי טלפון ו/או מיזוג וכיו"ב, וכן לבצע כל פעולה אחרת, הכולל לפי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות.

המפעיל מתחייב לאפשר לחברה להשתמש בזכות זו ולא להפריע לכניסתם של נציגים ו/או הבאים מטעמה לשטח בית הקפה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה ובצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.

6.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי החברה (ו/או כל גורם שלישי) רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של המפעיל, לבצע כל שינוי או תוספת בבנין בו נמצא בית הקפה, לפי שיקול דעתה הבלעדי הן לפני תחילת תקופת השימוש והן לאחר מכן, לרבות תוספת או הפחתת שטחים, צירוף קומות, שטחים או אגפים לבנין, הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים במעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי או תוספת כאמור. המפעיל מצהיר כי לא תהיינה לו תביעות כלשהן מכל סיבה שהיא, לרבות הפרעות שיגרמו לו, אם יגרמו בזמן ביצוע התוספת או השינוי והינו מוותר בזאת ויתור שלם ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר לביצוע שינוי או תוספת כאמור.

6.6. החברה תהיינה רשאית להציב בכל מקום בסביבת בית הקפה מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניה ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניה.

7. שינויים ותוספות בבית הקפה

7.1. המפעיל מתחייב שלא לשנות את מבנה בית הקפה באיזה אופן שהוא, לרבות שינויים פנימיים בבית הקפה, ולא להוסיף תוספות כלשהן, אלא בכפוף להסכמת החברה מראש ובכתב. החברה תחליט בבקשת המפעיל לפי שיקול דעתה, והיא רשאית לסרב לבקשה, לאשר או לאשרה בכפוף לתנאים שתמצא לנכון (לרבות שינוי בדמי ההפעלה ו/או תמורה אחרת).

כמו-כן, מותנה הדבר בהסכמה בדבר השארה ו/או פירוק התוספות/שיפוצים בסיום ההתקשרות בכל עת שתסתיים – כאשר ברירת המחל היא שהחברה לא תידרש לשלם לזוכה פיצוי או החזר הוצאות כלשהן בקשר לכך אלא אם תסכים אחרת מראש ובכתב.

7.2. אישרה החברה למפעיל בכתב בלבד, לבצע שינויים ו/או תוספות בבית הקפה, יהא על המפעיל לקבל, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע השינויים והתוספות כאמור, ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע השינויים והתוספות האמורים – לרבות מתכננים, יועצים, קבלנים וכיו"ב. החברה לא תידרש לשאת בכל עלות שהיא.

7.3. מובהר בזאת מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות החוזה, כי ככל שלא הוסכם אחרת מראש ובכתב אזי היה ויבוצעו שינויים או תוספות בבית הקפה, הרי שכל ההשקעות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, שיוציא המפעיל לביצועם לא ייחשבו להשקעות בניה ו/או להשתתפות בהשקעות בניה, והמפעיל יפרק את

עמוד 29 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

השינויים והתוספות ויחזיר את בית הקפה למצבו כפי שאושר לו על-ידי החברה, והכל על חשבוננו והוצאותיו.

במידה שהמפעיל לא יפרק את השינויים והתוספות, רשאית החברה לעשות זאת בעצמה, ולגבות מהמפעיל את כל הוצאותיה הישירות והעקיפות בקשר לפירוק ו/או ההריסה ו/או התיקון, בתוספת 15% פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, בכל דרך שהיא לרבות חילוט הערבות.

7.4. כמו כן, המפעיל מתחייב לקיים בעצמו או באמצעות קבלן הביצוע את כל הביטוחים הנדרשים לביצוע עבודות קבלניות במסגרת שינויים ותוספות כאמור.

8. תשלומי מיסים ואגרות

8.1. המפעיל מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על בית הקפה או בקשר אליו בגין תקופת החוזה, ובכלל זה מיסי ממשלה, אגרות, מיסים והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלה מוטלים על המחזיק, המשתמש או כל הגדרה אחרת, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה לחברה.

8.2. המפעיל מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים, בחשמל, טלפון וכו' בקשר לבית הקפה בתקופת החוזה.

המפעיל מתחייב לרשום על שמו את חשבון הארנונה בעירייה והמים בתאגיד המים ואת חשבון החשמל בחברת החשמל וזאת לא יאוחר ממועד תחילת החזקה בפועל בבית הקפה.

8.3. לפי בקשת החברה, המפעיל מתחייב להעביר לחברה, עותקים מכל החשבונות ו/או האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו לפי הדין ו/או החוזה.

9. זכויות משנה ואיסור הסבת זכויות

9.1. חוזה זה הינו אישי עם המפעיל בלבד וזכות ההפעלה המוקנית בו תהיה למפעיל בלבד. אסור למפעיל להעביר ו/או ליתן זכות הפעלה ו/או זכות משנה ו/או ליתן זכות כבר רשות בשטח בית הקפה ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, או להרשות את השימוש בשטח בית הקפה, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת השטח בית הקפה, בשימוש בו או בהפעלתו, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

9.2. היה והמפעיל הנו תאגיד, אזי יראו בהעברת 25% או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברה הנוגדת את סעיף 9.1 לעיל, למעט אם תתקבל הסכמת החברה מראש ובכתב.

9.3. המפעיל רשאי להפעיל את בית הקפה באמצעות זכויות משנה, **בכפוף להסכמה מראש ובכתב של החברה כאמור בסעיף זה**, מבלי שהדבר ייחשב הפרה של הוראות פרק זה. מובהר כי בהיעדר אישור מראש ובכתב כאמור – יהווה הדבר הפרה יסודית על כך הכרוך בכך!

המפעיל חייב להציג בפני החברה את זהות הזכין, ניסיון עבר חיובי מוצלח לזכין בתחום, יכולת פיננסית וכן כל מידע נוסף אשר יידרש על ידי החברה בכדי לבחון את בקשת ההפעלה על ידי זכין.

החברה רשאית לדחות בקשה להפעלה באמצעות זכין משנה או לאשרה רק בכפוף לתנאים שתכתוב, וזאת מכל סיבה שתמצא לנכון. לא תעמוד כנגד החברה כל טענה ו/או דרישה בקשר להחלטותיה.

ככל שהחברה תאשר את הפעלת בית הקפה באמצעות זכין, לא יגרע הדבר מחובותיו של המפעיל בעצמו, וחובות הזכין מול חברה יחולו ביחד ולחוד עם חובותיו של המפעיל כלפיה. בכל מקרה, זכין המשנה לא יהיה בבחינת שוכר משנה או בעל זכות כלשהי בנכס זולת הרשאה חוזית מול המפעיל להפעיל את בית הקפה.

עמוד 30 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

אין החברה כפופה להתחייבות כלשהי של המפעיל כלפי הזכין ושל הזכין כלפיו, לרבות ובפרט בכל הנוגע לתקופת זכיינות ו/או תשלומים שעל הזכין לשלם למפעיל.

החברה רשאית לדרוש מהמפעיל להחליף את הזכין באם יימצא על ידה בשל טענות שיוצגו בפני המפעיל, שהזכין אינו מסוגל להפעיל את בית הקפה / מסעדה ו/או אינו כשיר לכך ו/או עושה זאת באופן לקוי. בכפוף להצגת נימוקים כאמור ולהשלמת הבירורים הנדרשים מול הזכין, לפי החלטת החברה על השלמתם כאמור, מתחייב המפעיל להחליף את הזכין בתוך תקופה של עד 90 ימים קלנדאריים מקבלת החלטת החברה.

9.4. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לכל צד שלישי, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת המפעיל. במקרה שכזה מתחייב המפעיל להמשיך להפעיל את השטח בית הקפה על פי כל תנאי חוזה זה עד לסיום תקופת ההתקשרות. המפעיל מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

10. אחריות בנזיקין וביטוח

10.1. המפעיל יהא אחראי בעצמו אחריות מלאה ומוחלטת ביחסיו מול החברה, לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל, שייגרמו לחברה ו/או לעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמה ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בשל מעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או כל מי שבא מטעמו בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של בית הקפה, ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה.

המפעיל יפצה את החברה ו/או את הניזוק, לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם.

המפעיל משחרר לחלוטין ומראש את החברה, עובדיה, שלוחיה ואת מי שבא מטעמה מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל שאירעו כתוצאה מהרישא לסעיף זה, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.

10.2. המפעיל מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי פסק דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרותו, כתוצאה מתאונה או נזק כל שהוא שנגרמו לו תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של בית הקפה, ו/או ממעשה או מחדל רשלניים הקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה.

10.3. המפעיל אחראי כלפי כל צד שלישי, לרבות כלפי כל עובד או אדם אחר המועסק בשרותו, היה ואחריות כזאת מוטלת עליו לפי כל דין, לנזקים שייגרמו להם תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח בית הקפה, וכן לנזקים שייגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של המפעיל ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות המפעיל על פי חוזה זה. אם תתבע החברה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמה על נזק שנגרם כתוצאה מהאמור לעיל, יהא על המפעיל לסלק את התביעה או לשלם כל סכום שיפסק לחובתה על ידי בית משפט.

10.4. המפעיל מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את החברה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש על ידי אדם כלשהו, נגדה ו/או נגד מי מעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמה, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בפרק זה לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שיגרמו לה.

10.5. המפעיל יהא אחראי אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו לשטח בית הקפה, אשר אירעו בתקופת החוזה לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את השטח בית הקפה למצבו התקין ולשימוש מלא.

עמוד 31 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

10.6. המפעיל יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה, בשטח בית הקפה בכל תקופת תוקפו של חוזה זה והוא יפצה וישפה את החברה בכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להן בגין כך.

10.7. מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות המפעיל על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

עמוד 32 מתוך 43

11. התמורה

דמי הפעלה חודשיים

11.1. המפעיל מתחייב בזה לשלם לחברה, דמי הפעלה חודשיים בסך _____ ש"ח/נייט, לפי הצעת המפעיל בהליך (במילים): _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ (להלן: "דמי ההפעלה").

11.2. דמי ההפעלה ישולמו כמפורט להלן:

11.2.1. עד לחלוף 30 הימים הקלנדארים הראשונים שלאחר מועד תחילת ההתקשרות (לעיל ולהלן: "תקופת הגרייס"), לא יידרש המפעיל לשלם דמי הפעלה כלל וזאת כדי לאפשר לו לבצע את השינויים וההתאמות הנדרשות בנכס לצורך הפעלתו.

11.2.2. בחלוף תקופת הגרייס יידרש המפעיל לתשלום מלא של דמי הפעלה החודשיים, בין אם בית הקפה נפתח לציבור לאחר השלמת הנדרש מצד המפעיל ובין אם לא נפתח מכל סיבה שהיא, וללא תלות בהיקף ההכנסות של המפעיל מבית הקפה.

11.3. התשלום של דמי ההפעלה החודשיים שלפי סעיף 11.1-11.2 לעיל, ישולם על ידי המפעיל לחברה כמפורט להלן:

11.1.1. תשלומי דמי ההפעלה החודשיים ישולמו על ידי המפעיל מראש, בראשיתו של כל חודש (ב-1 לכל חודש קלנדארי), באמצעות הוראת קבע או הרשאה לחיוב חשבון לטובת החברה.

11.1.2. לחילופין ולפי החלטת החברה מבין האפשרויות, מידי ראשיתה של שנת התקשרות המפעיל יפקיד בידי החברה 12 שיקים מעותדים בגובה דמי ההפעלה החודשיים, ומידי רבעון יוסיף ויפקיד בידי החברה שיק בגובה הפרשי הצמדה ו/או בגין סך השינויים בדמי ההפעלה.

למען הסר כל ספק מובהר כי חובת המפעיל בתשלום דמי ההפעלה, לכל תקופת החוזה, תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח בית הקפה ובין אם לאו וללא כל תלות בשיעור רווחיו ו/או מידת הצלחתו.

11.4. סך דמי ההפעלה שעל המפעיל לשלם לחברה לפי סעיף 11.1 לעיל יעודכן בראשיתה של כל שנת התקשרות, באמצעות תוספת של הפרשי הצמדה למדד, כאשר מדד הבסיס יהא המדד האחרון הידוע במועד הגשת ההצעות בהליך, והמדד הקובע יהא המדד הידוע במועד ביצוע תשלום דמי ההפעלה. בין מועד עדכון אחד למשנהו, לא תחול הצמדה של דמי ההפעלה.

על אף האמור לעיל, בכל מקרה לא יפחתו דמי ההפעלה מהסך הנומינאלי שהוצע על ידי המפעיל בהליך.

11.5. בנוסף, בתום שנת ההתקשרות הראשונה ובתחילת כל שנת התקשרות החל משנת ההתקשרות השנייה, סך דמי ההפעלה יעלה ב-10% (עשרה אחוזים) ביחס לסכום ערב תחילת ההארכה (לרבות הצמדות).

11.6. מודגש כי לכל תשלום של המפעיל יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.

11.7. במקרה בו יפגר המפעיל בתשלום כלשהו לחברה שעליו לשלם לה לפי החוזה או לפי כל דין, אזי החל מהמועד שנדרש לתשלום ועד למועד התשלום בפועל, תתווסף לסכום שבפיגור, הכולל גם את הפרשי הצמדה למדד שהצטברו עד למועד התשלום על פי החוזה, ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של החברה, בתוספת 1%.

עמוד 33 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

אישור הבנק לגבי שיעור הריבית יהווה ראייה מכרעת וסופית. לכל תשלום ריבית שישולם לחברה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בחוק.

11.8. המפעיל מאשר לחברה לשלוח לו חשבוניות /בלות ומסמכים חשבונאיים אחרים חתומים דיגיטלית בגין כל תשלום בקשר לחוזה זה, באמצעות כתובת הדוא"ל של המפעיל. מוסכם כי משלוח אסמכתאות כאמור על ידי החברה יהווה המצאה שלהן כדין. המפעיל אחראי וחייב לעדכן את החברה בכל שינוי כתובת דוא"ל לקבלת חשבוניות או אם אינו מקבלת חשבוניות בפועל לכתובת הנ"ל.

11.9. מובהר בזאת, כי כל תשלום ו/או הוצאה שחלים על המפעיל במסגרת חוזה זה, ולא שולמו על-ידו במועד, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקום המפעיל. מודגש למען הסר כל ספק כי אין בהוראה זו כדי לחייב את החברה בתשלום כלשהו בנעלי המפעיל – לא ביחסיה עם המפעיל ולא מול כל צד שלישי.

שילמה החברה תשלום כלשהו החל על המפעיל, יחזיר המפעיל, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה את הסכום ששולם על ידי החברה בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור של 15% מהסכום ששילמה החברה ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים החל ממועד כל תשלום שביצעה החברה ועד ההחזר בפועל על ידי המפעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שילמה החברה סכום שעל פי חוזה זה, חל על המפעיל, יישא המפעיל גם בכל ההוצאות ו/או נזקי החברה בגין ביצוע התשלום, ובמידה ונגרם לחברה נזק בגין אי ביצוע התשלום על-ידי המפעיל, ישפה המפעיל את החברה על פי דרישתה בכל הסכום שחויבה החברה.

12. ערביות

12.1. המפעיל ימציא לחברה, במעמד חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית, בסך 20,000 ₪, צמודה למדד, שהוצאה לבקשת המפעיל בנוסח הרצ"ב **כנספה א'** לחוזה זה (להלן: "**הערבות**"), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.

12.2. הערבות תהא בתוקף עד לתקופה של 120 יום לאחר תום תוקפו של חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל רשאי להגיש לחברה ערבות בתוקף של שנתיים כל פעם, בכפוף להארכתה מפעם לפעם לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת ועד לסיום התוקף כנדרש לעיל.

היה והמפעיל לא יאריך את תוקף הערבות, מכל סיבה שהיא, תהא החברה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של המפעיל על פי חוזה זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף לפי החוזה ו/או הדין.

13. תקופת החוזה וסיומו

13.1. החברה תוציא למפעיל הודעה בכתב בה היא תקבע את המועד לתחילת ההתקשרות עמו ולמסירת חזקה בנכס (לעיל ולהלן: "**מועד תחילת ההתקשרות**"). מועד תחילת ההתקשרות המדויק יקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

המפעיל מתחייב כי בית הקפה יפתח לציבור, לאחר השלמת כל הבינוי, ההצטיידות, קבלת כל ההיתרים, האישורים והרישיונות (לרבות רישיון עסק), בתוך 30 יום קלנדארי ממועד תחילת ההתקשרות.

13.2. למפעיל תינתן זכות להפעיל את בית הקפה לטובת מטרת השימוש לתקופה של 36 חודשים החל ממועד תחילת ההתקשרות (להלן: "**תקופת ההתקשרות**").

עמוד 34 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

למפעיל לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות, מכל סוג ומין שהוא, כלפי החברה, אם לא תמומש תקופת הארכת ההתקשרות, כולה או חלקה.

כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול גם על כל תקופת הארכת ההתקשרות, אם מומשה על ידי המפעיל כאמור לעיל, לרבות הערבות הבנקאית ופוליסות הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת המפעיל לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.

13.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם ומודגש כי החברה רשאית להודיע למפעיל על סיום ההתקשרות, בכל עת ומכל סיבה שהיא, בהתאם לשיקול דעתה, בהודעה בכתב שתימסר לפחות 90 ימים, ולא תעמוד למפעיל כל טענה ו/או דרישה כנגד החברה במקרה של מסירת הודעה כאמור וסיום התקשרות לפיה.

13.4. אין באמור בפרק זה לעיל בכדי לגרוע מזכויות החברה לבטל את ההתקשרות ולסלק את ידו של המפעיל במקרים של הפרה יסודית של ההתקשרות.

13.5. **איסור נטישה** - המפעיל לא יהא רשאי לסיים או להפסיק את תקופת תוקפו של חוזה זה טרם המועד הנקוב לעיל. נטש המפעיל את הנכס לפני תום תקופת ההתקשרות ללא הסכמתה המפורשת של החברה בכתב ומראש, ישלם המפעיל לחברה את כל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה עד לתום תקופת ההתקשרות הרלוונטית, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש בנכס.

13.6. במקרה של פטירת המפעיל או הכרזתו כפושט רגל או במקרה של פירוק התאגיד במקרה שהמפעיל הינו תאגיד, ו/או במקרה של אירוע כלשהו שבעקבותיו לא יוכל המפעיל, לפי שיקול דעתה של החברה, למלא עוד אחר הוראות חוזה זה (להלן: "**אירוע מפקיע**"), תהיה החברה רשאית להביא חוזה זה לידי סיומו או להמשיך בביצוע החוזה עם חליפו של המפעיל, לפי העניין, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ומבלי שתעמוד כל דרישה ו/או טענה כלפיה בכל עילה שהיא.

במקרה של סיום החוזה עקב ארוע מפקיע כאמור לעיל, יחולו הוראות החוזה להלן לענין פינוי בית הקפה.

13.7. עם תום תקופת החוזה או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה המפעיל את בית הקפה וימסור אותו לידי החברה כשהוא מסודר, נקי, במצב תקין ופנוי מכל אדם וחפץ.

במועד האמור ימציא המפעיל לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה המוטלים עליו לפי החוזה ו/או לפי כל דין.

המפעיל מצהיר כי השקעותיו הכספיות והאחרות מכוח התקשרות זו, מכל סוג ובכל היקף שהוא, לא תוחזרנה לו בשום עילה ולא תקנה לו כל זכות קניינית ו/או כל זכות אחרת בכל שלב שהוא ולרבות בתום תקופת ההתקשרות, תהא סיבת סיומה אשר תהא.

13.8. המפעיל אחראי לתיקון כל נזק או קלקול שייגרם לבית הקפה או לכל חלק ממנו מכל סיבה שהיא בתקופת החוזה, וישיבו לידי החברה עם תום תקופת החוזה כשהוא שלם וללא כל פגם.

13.9. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה המפעיל לחברה רשות מראש ומיידה בזה את כוחה, להיכנס לבית הקפה בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בו מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.

מוסכם ומותנה במפורש, כי תנאי זה הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, וידוע למשתמש כי החברה הסכימה ליתן לו זכות הפעלה בשטח בית הקפה אך ורק בכפוף לסעיף זה.

14. הפרות וסעדים

עמוד 35 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

14.1. הוראות סעיפים 3, 4.1, 7.1, 9, 12, 15 הן התניות יסודיות בחוזה זה, אשר הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, ותזכה את החברה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך 50,000 ₪, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

14.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.1 לעיל מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו כהפרה יסודית של החוזה ויזכו את החברה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה בשל כך, על פי חוזה זה ועל פי כל דין:

14.2.1. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי המפעיל, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.

14.2.2. מונה לנכסי המפעיל, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.

14.2.3. המפעיל קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהמפעיל הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שיזם פניה לנושיו למען יקבל אורכה או פשרה או למען הסדר איתם.

14.2.4. אם יתברר כי הצהרה כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה לחברה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום איתו על חוזה זה.

14.2.5. הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה.

14.2.6. הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר לחוזה זה או ביצועו.

14.2.7. המפעיל נמנע מלתקן הפרה של הוראה בחוזה, בניגוד לדרישת החברה והמועד בו נקבה לשם כך.

14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל אחד מהמקרים הבאים יפצה המפעיל את החברה בהתאם לסכום הנקוב בצד, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד נוסף או אחר לפי הסכם זה או לפי הדין:

מס"ד	ההפרה	הפיצוי
1.	שימוש בנכס שלא לטובת הפעלת בית קפה וללא אישור החברה מראש ובכתב.	50,000 ₪ + הפרה יסודית וחילוט ערבות.
2.	פיגור בתשלום דמי הפעלה ו/או תשלום אחר לפי החוזה.	ריבית צמודה למדד המחירים הכללי, בשיעור 1% לחודש, וזאת החל מהיום ה-5 לאיחור
3.	אי-ציות להנחיות החברה בכל הנוגע לשמירת הסדר ושמירת הניקיון בנכס	200 ₪ למקרה. ככל שמדובר בהפרה מתמשכת, כל יום יהווה מקרה חדש המחייב בפיצוי כאמור.
4.	איחור בפינוי מלא ומוחלט של הנכס במועד סיום ההתקשרות לפי הודעת החברה, מכל סיבה שהיא	500 ₪ לכל יום איחור + בנוסף לדמי ההפעלה וכל תשלום אחר שעל המפעיל לשלם לפי החוזה.

עמוד 36 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

5.	ביצוע עבודות ו/או שיפוצים ללא אישור מראש ובכתב של החברה	50,000 ₪ + הפרה יסודית וחילוט ערבות.
6.	איחור בפתיחתו לראשונה של בית הקפה לציבור.	250 ₪ לכל יום איחור ועד לסיום שיצטרף למועד קביעת החברה כי האיחור מהווה הפרה יסודית
7.	כל הפרה אחרת שאינה הפרה יסודית	200 ₪ למקרה. ככל שמדובר בהפרה מתמשכת, כל יום יהווה מקרה חדש המחייב בפיצוי כאמור

אין בתשלום פיצוי מוסכם כדי לרפא את ההפרה מצד המפעיל ו/או לגרוע מחובתו לקיים את הוראות החוזה ו/או לגרוע מכל סעד אחר/נוסף שיש לחברה לפי החוזה ו/או לפי כל דין.

14.4. הפר המפעיל חוזה זה תהא החברה זכאית לכל סעד ותרופה על פי חוזה זה, ועל פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971, וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תהא החברה זכאית לבטל את החוזה, לדרוש את סילוק ידו של המפעיל מבית הקפה, לתבוע מהמפעיל פיצויים על הפרת החוזה ולחלט את הערבות.

14.5. החליטה החברה לבטל את החוזה תיתן החברה למפעיל הודעה על כך בכתב (להלן: "הודעת הביטול").

עם קבלת הודעת ביטול יהא המפעיל חייב לפנות מיידית את השטח בית הקפה ולמסור את החזקה בו לידי החברה.

המפעיל מצהיר ומתחייב שלא יעכב את מסירת החזקה בבית הקפה לחברה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפי החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים. הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית של החוזה.

14.6. תפסה החברה את בית הקפה, ויהיו בו ציוד או מתקנים של המפעיל, תהא החברה זכאית לדרוש מהמפעיל לסלק מהשטח בית הקפה את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית המפעיל לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון המפעיל בתוספת 10% מהוצאותיה כפיצוי מוסכם, לסלקם מהשטח בית הקפה לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.

14.7. תפסה החברה את בית הקפה, זכאי המפעיל להחזר תשלומים ששילם בגין התקופה שלאחר יום תפיסת בית הקפה, וזאת בניכוי כל ההוצאות, הנזקים והפיצויים שנגרמו ו/או יגרמו לחברה עקב הפרת החוזה על ידי המפעיל לפי שיקול דעת החברה.

14.8. החברה תהא זכאית לחלט סכום פיצויים מוסכמים מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע למפעיל, אם יגיע, ו/או לגבותם מהמפעיל בכל דרך חוקית אחרת, לפי שיקול דעתה.

14.9. כל תשלום בו חייב המפעיל לחברה לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלום יישא תשלומי פיגורים לפי טבלת הפיצויים המוסכמים לעיל. כל סכום שייגבה מהמפעיל על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן.

14.10. הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויות החברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן.

15. יחסי הצדדים

15.1. מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור למערכת היחסים בין המפעיל לבין החברה יחשב המפעיל כקבלן עצמאי ולא יהיו יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין המפעיל או בין לבין מי מעובדיו או מי מטעמו של המפעיל.

עמוד 37 מתוך 43

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

15.2. הצדדים קובעים בזה כי העובדים שיבצעו את העבודות מטעם המפעיל הינם עובדי המפעיל בלבד והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים, והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.

15.3. המפעיל מתחייב לשפות את החברה בגין כל סכום אשר תידרש לשלם על פי פסק דין או הסכם פשרה בגין תביעה של מי מעובדיו ו/או מועסקיו של המפעיל, לרבות פסק דין או קביעה בעניין יחסי עובד- מעביד, כולל הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור 10% מסך כל הסכומים הללו, וזאת בתוך 30 ימים מקבלת דרישה.

16. שונות

16.1. מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה ביניהם במלואו, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בכתב או בעל פה, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו.

16.2. למפעיל לא תהא זכות עיכבון בשטח בית הקפה ו/או בכל ציוד השייך לחברה, ובשום מקרה לא תהא למפעיל זכות קיזוז ביחס לכל סכום שעליו לשלם לחברה לפי החוזה ו/או לפי כל עילה אחרת.

החברה תהא רשאית לקזז מכל סכום המגיע למפעיל כל סכום המגיע לה ממנו בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא.

16.3. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד החברה, לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה החברה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

16.4. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה זה או בדוא"ל אשר קבלתו התאשרה על ידי הצד השני (למעט משלוח חשבוניות לדוא"ל כאמור שתחשב כהמצאה בעצם המשלוח). הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

ולראיה באנו על החתום :

המפעיל

החברה

עמוד 38 מתוך 43

נספח א' - ערבות ביצוע

לכבוד

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס'

1. עפ"י בקשת _____ (להלן: "המבקש") הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 20,000 ש"ח (להלן: "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסכום הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), בקשר להסכם להפעלת בית קפה במרכז בית הפנאי בנס ציונה.
2. סכום הקרן יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או ע"י כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה (להלן: "המדד").
"המדד היסודי" יהיה המדד של חודש _____ שנת _____ שפורסם ביום ה- 15 לחודש _____ שנת _____ (נקודות).
"המדד החדש" לעניין חישוב הפרשי הצמדה יהיה המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע תשלום על ידינו עפ"י כתב ערבות זה.
אם במועד ביצוע תשלום על-פי כתב ערבות זה יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יוגדל סכום הקרן כשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, אזי נשלם לכם את סכום הקרן בסכומו המקורי ללא כל הפרשי הצמדה.
3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 2 לעיל, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, שתגיע אלינו חתומה על ידיכם, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה לבסס או לנמק דרישתכם ו/או זכאותכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
- אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.
4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
5. ערבותנו זו תהא בתוקף עד ליום _____, וכל דרישה על-פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהא ערבותנו בטלה ומבוטלת, אלא אם התקבלה דרישתכם להאריך תקפה טרם פג תקפה.
6. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק

עמוד 39 מתוך 43

נספח ב' - ביטוח

1. המפעיל יהיה אחראי לכל נזק, רכוש או גוף, ולכל אובדן שייגרמו לעצמו, לעובדיו, לחברה ו/או מי מטעמה ו/או כל צד שלישי שהוא כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות על ידו ו/או מי מטעמו. המפעיל יפצה את החברה בגין כל נזק ישיר ו/או עקיף כאמור, מיד עם דרישה ראשונה של החברה, לרבות כלה ההוצאות שהחברה עמד בהן בקשר לכל תביעה ו/או דרישה כזו, אזרחית ו/או פלילית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כזו.
2. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מתחייב המפעיל לערוך ולקיים על חשבונו את הביטוחים המפורטים בנספח ב' המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, ומתחייב להוסיף את המזמין כמבוטח בביטוחים אלו, לכל משך תקופת ביצוע העבודות ע"פ הסכם זה.
3. לפני תחילת מתן השירותים וכתנאי מקדמי לכך מתחייב הקבלן להמציא לידי המזמין אישור על עריכת הביטוחים המפורטים לעיל בהתאם לנספח ב' להסכם זה, כשהוא חתום על ידי מבטחו.
4. היה ולדעת המפעיל יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל מתחייב המפעיל לערוך ולקיים את הביטוחים הנ"ל כאשר בכל ביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי רכוש ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את החברה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי חבויות, בכפוף לסעיף אחריות צולבת כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
5. ביטוחי המפעיל יכללו תנאי מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי החברה וכי המבוטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי החברה. כמו כן יכלול בביטוחים תנאי לפיו מתחייב המבוטח כי ביטוחי המפעיל לא יצומצמו, ולא יבוטלו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי החברה, 30 יום מראש.
6. המפעיל מתחייב לקיים בקפדנות את כל תנאי הביטוחים ולשלם במלואם ובמועד את דמי הביטוח.
7. מוצהר ומוסכם בזאת כי אין בעריכת ביטוחי המפעיל, בהמצאת אישור הביטוח ו/או בהמצאת העתקי הפוליסות על ידי המפעיל כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לפטור את המפעיל מאחריותו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
8. אם לא יבצע המפעיל את הביטוחים אשר עליו לערוך על פי הסכם זה, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את הביטוחים תחת המפעיל ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ריבית ו/או הפרשי הצמדה, והחברה 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 החברה חבות כל שהיא לעריכת הביטוחים עבור המפעיל, והמפעיל מוותר בזה על כל טענה נגד החברה בדבר עריכת או אי עריכת הביטוחים כאמור, טיבם והיקפם.
9. מותנה ומוסכם בין הצדדים כי עריכת הביטוחים והמצאת האישור לידי החברה הינם תנאים יסודיים בהסכם זה ואי עריכת הביטוחים ו/או אי המצאת אישורי עריכת הביטוח במועד יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם.

עמוד 40 מתוך 43



חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

נספח ב'(1) - 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.							
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח		מעמד מבקש האישור*		
שם חברת מוסדות חינוך ותרבות בנס-ציונה בע"מ (חל"צ) ו/או עיריית נס ציונה	שם עיריית נס ציונה ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: ☐ נדל"ן ☒ שירותים ☒ אספקת מוצרים ☒ אחר: _____ קול קורא מס' 01/2023 להפעלת בית קפה במרכז בית הפנאי נס ציונה		☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☒ מזמין שירותים ☒ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____		
ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.					
מען השיריון 1, נס ציונה		מען					
כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					למקרה	לתקופה	מטבע
רכוש		ביט					נח 309 313 314 316 328
צד ג'		ביט			3,000,000	3,000,000	נח 302 304 307 309 315 321 322 328 329 336 337
אחריות מעבידים		ביט			6,000,000	20,000,000	נח 309 319 328
אחריות מקצועית		ביט					נח 301 302 304 309 325 327 328 332 (6 חודשים)
חבות מוצר		ביט					נח 302 309 328 332 (12 חודשים)
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							
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.							
חתימת האישור							
המבטח:							

עמוד 41 מתוך 43

קול קורא 2025/____ להפעלת בית קפה בבית הפנאי נס ציונה | חתימה + חותמת מציע _____
קול-קורא-בית-הקפה-בבית-הפנאי-2025.docx (1) © כל הזכויות שמורות לבראש סומך, עו"ד. אין לעשות שימוש במסמך אלא באישור מראש ובכתב



חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

עמוד 42 מתוך 43

קול קורא 2025/____ להפעלת בית קפה בבית הפנאי נס ציונה | חתימה + חותמת מציע _____
קול-קורא-בית-הקפה-בבית-הפנאי-2025.docx (1) © כל הזכויות שמורות לבראש סומך, עו"ד. אין לעשות שימוש במסמך אלא באישור מראש ובכתב

נספח ג' - מפרט הנחיות

האמור בנספח זה בא להוסיף על תנאי החוזה ודרישות ההליך ולא לגרוע מהם.

- א. המפעיל מתחייב להפעיל את בית הקפה כמפורט בהסכם זה ועל פי רישיון העסק וחוקי העזר הרלוונטיים, וכל כל דרישות משרד הבריאות וכל גוף מסומך אחר.
- ב. המפעיל מתחייב להפעיל את בית הקפה על ידי עובדים מקצועיים, אזרחי ישראל, מעל גיל 18, בעלי נסיון בתחומם, וזאת החל מיום תחילת הסכם זה. עובדי המפעיל יהיו ייצוגיים, לבושים בלבוש אחיד וייצוגי וינהגו באדיבות כלפי באי המרכז. המפעיל ועובדיו ימנעו מעישון בסביבת הבית הקפה ובסביבת הלקוחות.
- ג. המפעיל מתחייב להעסיק עובדים במספר הדרוש להפעלת בית הקפה בצורה איכותית וטובה, וברמת שירות גבוהה.
- ד. כן מובהר ומוסכם שבכל פעילות המתקיימת במרכז כאמור (הרצאה, הופעה וכו'), מעל 80 איש, יהיה על המפעיל להפעיל את בית הקפה כ-75 דק' טרם תחילת הפעילות שנקבעה.
- ה. מובהר שהמפעיל יכול להמשיך בהפעלת בית הקפה במהלך הפעילות ובסיומה, בכפוף לכך שיפנה את המקום, בסיום הפעילות, בהתאם להנחיות המנהל.
- ו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב להפעיל את בית הקפה כאמור לעיל אף במקרים בהם החברה תמסור למפעיל הודעה כי עתידה להתקיים פעילות במרכז בית הפנאי. על הודעה כאמור להימסר בכתב לפחות 7 ימים מראש.
- ז. מובהר ומוסכם שהחברה אינה מתחייבת למינימום פעילויות במרכז בית הפנאי והמפעיל מוותרת על כל טענה נגד החברה שעניינה כמות הפעילויות המתבצעות במרכז בית הפנאי.
- ח. המפעיל מתחייב כי בכל פעילות של המרכז שתחרוג משעות הפעילות הרגילות, ושעליה הודיעה החברה למפעיל לפחות 7 ימים מראש, יהיה המקום פתוח לשרות מלא.
- ט. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שבמרכז בית הפנאי מתקיימת פעילות מצומצמת בחודש אוגוסט ואפריל, מידי שנה.
- י. חל איסור על שימוש בגז לבישול. ניתן לחמם מוצרי מזון/שתיה על פי הנדרש על מנת להגיש את המזון והשתיה ללא בישול כאמור.
- יא. המפעיל מתחייב לספק מוצרי מזון ושתיה מגוונים, באיכות גבוהה.
- יב. המפעיל יקפיד על נקיון בית הקפה, רחבת ההסעדה (בתוך ומחוץ למרכז), הכלים, הציוד ועל שירות אדיב ויעיל. על המפעיל לדאוג כי בסיומה של כל הפעלתה, יוותרו הנכס נקי מכל לכלוך ומפגע.

עמוד 43 מתוך 44

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

- יג. עיצוב בית הקפה ותחזוקתו יהיו ברמה הנהוגה והמקובלת לגבי מוסדות מסוג זה ולשביעות רצונו המלאה של המנהל מטעם החברה.
- יד. המפעיל מתחייב לשמור על נקיון ואסתטיקה בתחום הנכס וסביבתו ולקיים נקיון קבוע ושוטף במשך כל שעות הפתיחה ולדאוג שבית הקפה וסביבתו יהיו נקיים מכל לכלוך, הכל בהתאם להנחיות המנהל.
- טו. המפעיל יציב פחי אשפה ו/או כלי קיבול לכל פסולת ו/או אשפה כפי שייקבע ע"י המנהל ו/או ע"י מחלקת התברואה העירונית בקרבת הנכסים בכמות מספקת ובמקומות שייקבעו.
- לא הציב המפעיל פחי אשפה ו/או כלי קיבול לפסולת, רשאית החברה להציבם ולחייב את המפעיל בהוצאות התקנתם ומחיר רכישתם כפי שיאושרו על ידי המנהל. המפעיל יהיה חייב להחזיר לחברה את הוצאותיה, מייד עם דרישה ראשונה מהחברה/ המנהל.
- המנהל רשאי לשם כך לדרוש מהמפעיל למלא אחר התחייבות זו בתכיפות שתראה לו.
- טז. העדר מטרדים: המפעיל מתחייב שלא לעשות שום פעולה ו/או מחדל ולא להרשות לאחרים לעשותם, שעלולים לגרום נזק או מטרד למן דהוא.
- זז. המפעיל יהיה רשאי להגיש ולמכור אלכוהול, בכפוף לקבלת כלל האישורים הנדרשים ולעמידתו בדרישות החוק, והכל על אחריותו ועל חשבונו.
- יח. **רשימת ריהוט וציוד שקיימים בבית קפה בית הפנאי:**

4 כיסאות בר
12 שולחן עגולים
24 כיסאות בצבעים שונים

דלפק:

1 שולחן נירוסטה + כיור
1 דלפק

מטבח:

1 עמדת שטיפת כלים כולל כיור
1 שולחן עבודה מנירוסטה כולל כיור
1 סלטיה הכוללת משטח עבודה
1 מדף נירוסטה גדול
2 מדפי פלסטיק קשיח
1 מקפיא אמבטיה
10 מדפים מפלסטיק קשיח

מחסן:

מדפים מפלסטיק קשיח

החברה אינה מתחייבת על קיום בפועל ו/או תקינות ו/או שמישות הציוד, הכלים והריהוט הנ"ל. לא תשמע כל טענה ו/או דרישה מצד המפעיל בעניין הסתמכות על קיום אלו ו/או על עמוד 44 מתוך 45

חברת מוסדות חינוך ותרבות נס ציונה בע"מ (חל"צ)

תקינות אלו או אפשרות השימוש בהם.

יט. רשימת מוצרים בסיסיים ומחירי מקסימום:

המפעיל מצהיר ומתחייב כי כל המוצרים המפורטים להלן ימכרו על ידו בבית הקפה ובמחירים שאינם עולים על הרשום מטה. ניתן למכור את המוצרים במחירים נמוכים יותר ללא מגבלה. חריגה מרשימה זו – מבחינת קיום המוצר או מחירו, תהווה הפרה מצד המפעיל. החברה רשאית לעדכן מעת לעת את הרשימה, והחלטתה תחייב את המפעיל. המפעיל רשאי לפנות לחברה מעת לעת בבקשה לשינויים ברשימה והיא תכריע בעניין לפי שיקול דעתה.

המוצר	מחיר מקסימאלי סופי ללקוח
הפוך קטן	₪ 14
הפוך גדול	₪ 17
אספרסו קצר	₪ 11
אספרסו כפול	₪ 12
אמריקנו	₪ 14
שוקו חם	₪ 14
מים 0.5 ליטר	₪ 10
סודה 0.33 ליטר	₪ 8

עמוד 45 מתוך 46

מסמך ד' - הצעת המשתתף

קול קורא 02/2025 להפעלת בית קפה / במרכז בית הפנאי בנס ציונה

אנו הח"מ לאחר שקראנו את כלל מסמכי ההליך, על נספחיו ומסמכיו, לאחר שחתמנו על כלל ההצהרות והבנו את מהות השירותים הנדרשים מציעים בזאת הצעת מחיר בהתאם למפורט להלן.

הצעתנו כוללת את כל הנדרש לצורך ביצוע ועמידה בהוראות ההליך וההסכם מכוחו לשם הפעלת בית הקפה לפי הצעתנו לכל אורך תקופת ההתקשרות המוגדרת בהסכם ולכל צורך וענין.

הצעתנו היא לתשלום דמי הפעלה חודשיים כדלקמן:

₪ לחודש (ללא מע"מ) _____

(הסכום הנ"ל לא יפחת מ- 6,000 ₪ לחודש ללא מע"מ, שאחרת תיפסל ההצעה על הסף)

ידוע לנו כי הצעה בה יוצעו דמי הפעלה נמוכים מהמינימום ו/או לא תירשם הצעה כלל בתמורה – תיפסל על הסף בכללותה, ללא שימוע.

לכל התשלומים לעיל יתווסף מע"מ כשיעורו בדין.

ידוע לנו כי התמורה תעודכן אחת לשנה החל מהשנה השניה להתקשרות, בהתאם להוראות ההסכם. התשלומים יעודכנו בהתאם להוראות החוזה.

תאריך: _____

חתימת מורשים + חותמת המציע : _____

עמוד 46 מתוך 46