

כ"ב חשון, תשפ"ד  
6 נובמבר, 2023

לכבוד

א.ג.נ.,

הריני מתכבדת להזמין לשיבת מועצת עיר מן המניין 86.19, שתתקיים ביום ד',

בתאריך **8.11.23** בשעה **18:00**, בחזר הישיבות בבניין העירייה.

סדר היום:

1. עדכון רה"ע למועצה על ניהול מלחמת "חרבות ברזל".
2. אישור תב"רים.
3. אישור חוזה בין עיריית בת ים למובילנד בתי קולנוע בע"מ - מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים.
4. בקשה לפטור ממכרז השכרת משרדים במגדל הים.
5. אישור החלפת דיירים מוגנים בנכס ברחוב מנדלי 12 בת ים.
6. אישור פרוטוקול ועדת תמיכות 2.23 בקשה לחלוקת כספי תמיכות בתחומים נוער, רווחה, ספורט, לשנת 2023.
7. ביצוע הליכי אכיפת גביה ודחיית תשלומי ארנונה לעסקים עקב תקופת המלחמה.
8. כתב מינוי והסמכה למפקחים וטרינריים.
9. בקשה לאישור עבודה נוספת.
10. אישור פרוטוקול ועדת שמות.
11. שונות.

בברכה,

דורית מוריה

מנהלת האגף המוניציפאלי



2

תקציבים בלתי רגילים לאישור מועצה 86/19 לתאריך 08/11/2023

**תב"רים חדשים**

מקורות המימון	סכום	תיאור התב"ר	מס' תב"ר	ספ'
קרן השבחה-4,000,000	4,000,000	הקמת מרחבים מוגנים	4565	1
לאור מלחמת "חרבות ברזל", ובשל הסיכון הרב בנפילת טילים ארוכי טווח מרצועת עזה, לבנון ומדינות עוינות אחרות. החליטה העירייה (לאור החקיקה המאפשרת הצבת מרחבים מוגנים ללא היתר בניה) להציב מרחבים מוגנים (ממ"מים) בשכונת הקרוואנים אזור החסר הגנה כלשהי ובמספר גני ילדים בעיר החסרים מיגון וכן נבדקת אפשרות להצבתם באזורים נוספים בעיר בהם אין מיגון. בכוונת העירייה לרכוש ממ"מים בהליך פטור ממכרז. עלות ממוצעת למבנה כולל התקנה בשטח כ- 200,000 ש. סה"כ כ- 4,000,000 ש כולל הצבה בשטח ניהול ופיקוח.				



3

06 נובמבר 2023

לכבוד  
חברי ועדת המכרזים

א.ג.נ.

הנדון: אישור עסקה במקרקעין מכרז 28/23 - שיפוץ להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים

1. עיריית בת ים פרסמה מכרז 28.23 - שיפוץ להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים.
2. על פי תנאי המכרז הזוכה יפעיל את הנכס לתקופה של 10 שנים.
3. למכרז הוגשה הצעת יחיד מטעם חברת "מובילנד בתי קולנוע בע"מ" אשר עומדת בכל תנאי הסף, וגם באומדן.
4. ביום 25.10.23 החליטה וועדת המכרזים לאשר את זכייתו של המציע היחיד.
5. גובה השתתפות העירייה בשיפוץ המבנה תהיה עד לגובה של 9,600,000 ₪ + מע"מ, ויתרת עלות השיפוץ תהא על הזכיין.
6. יוער כי הנכס ניתן לעירייה בשעתו על ידי קניון בת ים ושונה ייעודו לייעוד ציבורי המאשר גם הפעלת קולנוע.
7. לידיעתכם נדרש גם אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות הקובעות כי שכירות מעל 5 שנים דורשת אישור שר הפנים.
  - מצ"ב לעיונכם הוראות המכרז לרבות חוזה המכרז, החלטת וועדת המכרזים מיום 25.10.23 ושומת השמאי.
8. הצעת החלטה - מאשרים התקשרות בין עיריית בת ים לבין חברת "מובילנד בתי קולנוע בע"מ" לתקופה של 10 שנים בקשר עם הנכס הידוע כגוש 7128 חלקה 319,320.

בכבוד רב,

חנה מוצן, עו"ד  
היועצת המשפטית לעירייה



**עיריית בת-ים**

**מכרז פומבי מס' 28/23**

**להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים**

## מכרז פומבי מס' 28/23

### להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים

### חוברת תנאי המכרז

1. **מבוא**
- 1.1 **רקע כללי**
- 1.1.1 העירייה הינה בעלת הזכות להחזיק לצמיתות כמתחם הקולנוע בקניון בת ים שברחוב שדי יוספטל גיורא גוש : 7128 חלקה 319, 320 (להלן: "המבנה");
- 1.1.2 העירייה מזמינה מציעים, להציע הצעות לשכור את המבנה לשפצו ולהפעילו כמתחם בתי קולנוע, וכן שירותים נלווים לרבות מזנון/בתי קפה (להלן: "אולמות/בתי קולנוע") כאמור במסמכי המכרז והסכמי השכירות.
- 1.1.3 **ביום 20.8.23 בשעה 10:00 יערך מפגש מציעים. מפגש המציעים הינו חובה מציע שלא ישתתף במפגש לא יהיה זכאי להגיש הצעה למכרז.**
- מקום המפגש יהיה במשרדי העירייה שברח' נורדאו 17 בת ים במשרדי האגף לאסטרטגיה.**
- סיור המציעים כמתחם הקולנוע יתקיים לאחר מפגש המציעים בעירייה.**
- 1.1.4 לצורך עיון בלבד, סט מסמכי המכרז מפורסם באתר האינטרנט של העירייה, בכתובת: [www.bat-yam.muni.il](http://www.bat-yam.muni.il)/מכרזים.
- 1.1.5 **רכישת מסמכי המכרז: את סט מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר העירייה שכתובתו [www.bat-yam.muni.il](http://www.bat-yam.muni.il) תמורת סך של 1,000 ₪ שלא יוחזרו.**
- 1.2 **המבנה**
- 1.2.1 המבנה נשוא המכרז, הינו מתחם בתי קולנוע, בשטח בנוי של כ-1,440 מ"ר ברוטו.
- 1.2.2 המבנה, יועמד לרשות המציע שיזכה כפי שהוא (as is) ועל המציע שיזכה לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו על כל הכרוך והקשור בכך על **חשבונו הוא ובמימון חלקי של העירייה**, וכן לדאוג לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות הנדרשים על פי דין לרבות רישיון עסק והכל בהתאם ובכפוף לאישור העירייה מראש ובכתב.
- השתתפות העירייה בעלויות העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה**
- 1.2.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, העירייה תשתתף באופן חלקי בעלויות העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו המפורטות להלן:
- (1) מימון חלקי לצורך התאמות בניו לתוספת אולמות קולנוע והשימושים הנלווים;
- (2) מימון חלקי לצורך הקמת תשתיות המחברים למבנה חיבור קבע, ואשר יהיו חלק מהמבנה ובעלות העירייה ו/או העירייה מיד עם סיום התקנתם

המפורטים להלן: תשתיות חשמל ותקשורת לפי תכנית, תשתית כיבוי אש (על פי תקנות כב"א), מיזוג, תאורה, אינסטלציה, קירות גבס, מחיצות, אקוסטיקה, וכל פעולה אחרת הדרושה לצורך שיפוץ המבנה ו/או הכלולה במסגרת היתר הבניה ו/או הנדרשת לצורך קבלת רישיון עסק.

1.2.4 שיעור השתתפות העירייה תהיה עד לגובה של 9,600,000 ש"ח (במילים: תשע מיליון ושש מאות אלף שקלים חדשים) **בתוספת מע"מ לפי אבני דרך כמפורט בנספח ד' להסכם ההתקשרות (להלן: "דמי ההשקעה")**,

1.2.5 על מנת לממש את השתתפות העירייה כאמור לעיל, יהיה על מציע שיזכה להציג תכנית מאושרת על ידי מהנדסת העיר הנוגעת לשיפוץ הנכס והתאמתו לרבות כתב כמויות מפורט ולקבל את אישור העירייה מראש ובכתב.

1.2.6 מימוש התוכנית יבוצע על ידי קבלן מטעם המציע שיזכה, לאחר קבלת אישור בכתב מטעם מהנדסת העיר.

1.2.7 קבלת התשלום יבוצע בהתאם לאבני הדרך המפורטים בנספח אבני הדרך המסומן כנספח ד' לחוזה בכפוף לביצוע בפועל של כל שלב. התשלום יועבר לזוכה לאחר אישור בכתב מאת מנהל הפרויקט/המפקח מטעם העירייה וכנגד תשבונות מס של הקבלן/הספק מטעם המציע אשר תואמות את הכתוב בכתב הכמויות המאושר.

1.2.8 מובהר בזאת כי העירייה מסכימה לשאת בתשלום דמי השקעה בהתחשב בכך שהמציע ישכור את המושכר וישלם את כל התשלומים החלים עליו במהלך תקופת השכירות הראשונה כהגדרתה במכרז (10 שנים). במידה ומכל סיבה שהיא המציע הזוכה לא ישכור את המושכר עד לתום תקופת השכירות הראשונה, יהא עליו להשיב לעירייה חלק יחסי מדמי ההשקעה בהתאמה לתקופה שבה הנכס הושכר בפועל.

כך למשל, אם היזם יפסיק את השכירות לאחר שנה יהא עליו להשיב למשכיר סכום של 90% מדמי ההשקעה, ובמידה אחרי שנתיים וחצי ישיב 75%, והכל בתוספת ריבית בשיעור של 4% לכל שנה זאת מבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה והסעדים העומדים לרשותה של העירייה במקרה של הפרת החוזה מצד הזוכה.

1.2.9 כן ידוע למציעים כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור הזוכה מוניטין בעקבות הפעלתו וניהולו של הנכס, אולם, מובהר בזאת כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות העירייה עם הזוכה כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין, והזוכה יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה בין אם החוזה בוטל על ידי העירייה ובין אם לאו.

#### הפעלת המבנה

1.2.10 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המציע אשר יזכה במכרז יהיה רשאי להפעיל במבנה רק את הפעילות שאושרה במסגרת הצעתם למכרז ובכפוף להוראות הדין החלות (לרבות רישוי עסקים).

1.2.11 חל איסור לביצוע השכרת משנה של המבנה למפעילי משנה, וכי ביצוע השכרת משנה תהווה הפרה יסודית של הסכם ההתקשרות בעטייה תהיה העירייה רשאית להביא את הסכם ההתקשרות לסיומו, והמציע שיזכה יהיה מושתק ומנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא לרבות אי הבנה ו/או אי ידיעה בגין המכרז ו/או בכל הכרוך ו/או הקשור בו ו/או הנובע ממנו לרבות הוראותיו, תנאיו דרישותיו, אופיו, דרך ואופן ביצועו, והמציע מותר בזאת על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כאמור.

1.2.12 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי ככל שהמציע שייבחר היא רשת של בתי קולנוע, אזי תהא רשאית להפעיל את המבנה שזכתה בו באמצעות זכיון מטעמה ובלבד ויוצג בפני העירייה הסכם זכיונות בין בעלת הרשת לזכיון.

1.2.13 "רשת" - לענין סעיף זה, הוא עסק המסווג ברישיון העסק כבית קולנוע המתזקק בבעלותו 2 סניפים ומעלה של אותה פעילות עסקית והנושאים את אותו שם מסחרי.

#### 1.2.14 לתשומת לב המציעים:

הואיל והמבנה מצוי בתוך קניון בת ים המנוהל על ידי חברת ניהול אשר, בין היתר, מנהלת ומפקחת על החזקת הרכוש המשותף, השטחים הציבוריים, דרכי הגישה למתחם ולמבנה וכיוצא בלעיל ולהלן בהתאמה: "חברת הניהול" ו-"שירותי הניהול". להלן מספר פרטים שעל המציעים לקחת בחשבון בעת הגשת הצעתם למכרז זה:

(א) על מציע שיזכה להציג אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות כמפורט בנספח ג' להסכם ההתקשרות טרם כניסתו למבנה לביצוע העבודות הנדרשות להתאמתו. וכן אישור קיום ביטוחים במהלך תקופת השכירות כמפורט בנספח ג' להסכם ההתקשרות.

(ב) מובהר כי המבנה מקבל הזנת חשמל מהקניון, לפיכך – יידרש המציע שיזכה לשלם לחברת הניהול את הוצאות החשמל בהתאם לצריכה בפועל על פי תעריפי מחירון תע"ז - מתח גבוה שבתוקף כפי שמפורסם על ידי החברת חשמל מעת לעת.

(ג) על המציע שיזכה להתחבר אך ורק לחברת הגז המספקת גז לקניון. לא תתאפשר למציע שיזכה אפשרות להתחבר עם חברת גז שאינה חברת הגז המספקת אספקת גז לקניון.

(ד) בנוסף על אמור בהסכם ההתקשרות – למול העירייה, מובהר למען הסר ספק כי על המציע שיזכה לקבל את אישור חברת הניהול לכל שלט אשר יוצב על ידו בשטחים הציבוריים.

(ה) חברת הניהול מספקת אבטחה בכניסות השונות לפי תכנית עבודה חודשית ושעות סגירה ופתיחת העסקים. מובהר למען הסר ספק כי ככל שנדרשת חברת הניהול לספק אבטחה מעבר לשעות הפעילות, לטובת פעילות בתי הקולנוע, יערך בין המציע שיזכה לחברת הניהול חישוב חודשי בהתאם.

(ו) מובהר למען הסר ספק כי במידה והמציע שיזכה יפעיל זכיין מטעמו, יידרש הזכיין לעמוד בכל התחייבויותיו של המציע שיזכה כפי שפורטו לעיל.

1.2.15 חברת הניהול תקבע תקנון ונוהלי עבודה אשר יעודכנו מפעם לפעם, והוא יחייב את השוכרת ואת יתר המשתמשים במתחם קניון בת ים.

### 1.3 מטרת המכרז

1.3.1 מטרת העירייה, הינה להתקשר בהסכם התקשרות להשכרת המבנה, בהתאם להוראות חוברת תנאי מכרז זו מסמך א' למסמכי המכרז. ולהסכם ההתקשרות (הסכם השכירות) המצורף כ מסמך ב' - תשומת לב המציעים מופנית לרשימת המסמכים המהווים את מסמכי המכרז (כמפורט בסעיף 5 להלן).

### 1.4 תנאי מתלה

1.4.1 תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של הסכם ההתקשרות הוא אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.

1.4.2 היה ומכל סיבה שהיא לא יינתן אישור שר הפנים להתקשרות בתוך 12 חודשים ממועד חתימת החוזה, אזי ההסכם על פי מכרז זה יתבטל מאליו, ולא תהיה לזוכה כל טענה /או דרישה /או תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד העירייה /או העירייה /או מי מטעמן. **מובהר בזאת כי כניסת החוזה לתוקף הינה רק לאחר קבלת אישור משרד הפנים להסכם ההתקשרות.**

### 1.5 הוראות השכירות

1.5.1 המציע הזוכה במכרז יפעיל ויתחזק את המבנה אשר ישמש כמתחם בתי קולנוע בהתאם לקונספט שהוצג על ידו במסגרת הצעתו למכרז, בהתאם להוראות הדין.

1.5.2 על המציע הזוכה יהיה לקבל, בטרם הפעלת המבנה כמתחם בתי קולנוע בהתאם לקונספט שהוצג על ידו במסגרת הצעתו למכרז זה, את כל האישורים, ההיתרים, והרישיונות הנדרשים עפ"י דין בקשר עם ההפעלה, והחתימה על הסכם ההתקשרות איננה מהווה תחליף לאישורים, רישיונות והיתרים אלה, ככל שיידרשו.

1.5.3 מובהר למען הסר כל ספק השימוש במבנה ע"י המציע הזוכה במכרז משך תקופת ההתקשרות יהיה אך ורק למטרת הפעלת המבנה כמתחם בתי קולנוע בהתאם לקונספט שהוצג על ידי המציע במסגרת הצעתו למכרז זה, כמפורט במסמכי המכרז.

1.5.4 באחריות המציע הזוכה לספק על חשבונו ציוד (לרבות ציוד הקרנה והגברה) ריהוט, כח אדם, וכל אמצעי אחר הנדרש לצורך הפעלת המבנה כמתחם בתי קולנוע.

1.5.5 כל ההכנסות מהפעלת המתחם תחיינה שייכות למציע הזוכה בכפוף להוראות סעיף 3 לפרק זה.

1.5.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובהסכם השכירות, המצורף כמסמך ב' למסמכי המכרז (להלן: "הסכם ההתקשרות / השכירות"), המציע הזוכה יהיה האחראי הבלעדי לכל



המתקנים והתשתיות (כולל אינסטלציה, חשמל, מזגנים וכל מתקן או תשתית של המבנה).

1.5.7 השוכר יהיה אחראי לתקן בעצמו ו/או על חשבונו כל תקלה מכל מין וסוג שהוא ו/או נזק ו/או מפגע לרבות כתוצאה מבלאי של המתקנים לשם לשמירה על מצבו התקין של המבנה, ולעירייה לא תהיה כל אחריות בעניין זה.

1.5.8 לתשומת לב המציע –

(1) על המציע לקחת בחשבון במסגרת הצעתו כי יהא עליו לאפשר לעירייה ו/או לחברות עירוניות מטעמה לקיים 10 אירועים במתחם, לרבות אירועי הקרנה לעירייה בכל שנת התקשרות, השימוש יעשה ללא תשלום מצד העירייה או חברות עירוניות בתיאום ואישור מראש ובכתב מטעם אגף המוניציפאלי

(2) לקיים לפחות 12 אירועי הקרנה בכל שנת התקשרות לאוכלוסיות מיוחדות בתיאום ואישור אגף תרבות

(3) המציע יקיים הקרנות מוזלות אחת לשבוע לקשישים ולילדים תושבי בת ים, ולא יעלה על 15 ש"ח לכרטיס.

## 1.6 הגדרות

לצרכי מכרז זה, משמעות המונחים שלהלן תהיה כפי שזו מפורטת בציודים:

עיריית בת ים או גוף מוסמך במסגרתה ו/או מטעמה, לפי העניין ועל פי כל דין.	-	"העירייה"
מכרז זה אשר פורסם על ידי העירייה, על כל נספחיו, מסמכיו והעדכונים וההבהרות שצורפו אליו;	-	"המכרז"
כהגדרתו בסעיף 1.2 לחוברת תנאי המכרז זו;	-	"המבנה"
ההסכם השכירות אשר נוסחו מצורף כמסמך ב' למסמכי המכרז אשר ייחתם על ידי העירייה עם מי שייבחר על ידה כזוכה במכרז;	-	"הסכם השכירות / ההתקשרות"
מי שהגיש הצעה למכרז זה;	-	"מציע"
מציע אשר הצעתו תיבחר על-ידי ועדת המכרזים של העירייה כהצעה זוכה במסגרת מכרז זה, עימו תחתום העירייה על הסכם שכירות מחייב אשר נוסחו מצורף כמסמך ב' למסמכי המכרז;	-	"המציע הזוכה"

## 1.7 לוחות זמנים

לוחות הזמנים המתוכננים להליך הם כדלקמן:

- מפגש מציעים (מפגש חובה) - 20.8.23 בשעה 10:00
- המועד האחרון לשאלות הבהרה - 30.8.23 עד השעה 12:00
- המועד האחרון להגשת ההצעות - 10.9.23 עד השעה 12:00

העירייה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את לוחות הזמנים להליך, בהודעה שתפורסם באתר העירייה באחריות המציעים להתעדכן בהודעות ההבהרה הנוגעות למכרז, ההודעות יפורסמו באתר העירייה.

## 2. תקופת ההתקשרות

- 2.1 ההסכם ההתקשרות יהא תקף מיום אישור משרד הפנים את החוזה בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות
- 2.2 תקופת ההתארגנות וההכשרה, תקופת השכירות המוצעת, לרבות תקופת האופציה המוצעת תהינה כדלקמן (להלן: "**תקופת השכירות**" ו-"**תקופת האופציה**"):
  - 2.2.1 תקופת תכנון, התארגנות והכשרת המבנה הינה תקופה של 12 חודשים מיום אישור משרד הפנים.
  - מובהר כי מסירת החזקה במבנה לשיפוץ המבנה תהיה אך ורק לאחר קבלת אישור משרד הפנים לעסקה זו והזוכה מנוע מלהתחיל לבצע עבודות התארגנות או הכשרה במבנה ללא אישור משרד הפנים.
  - 2.2.2 תקופת השכירות הראשונה תחל בתום תקופת תכנון ההתארגנות וההכשרה כאמור בסעיף 4.2 לחוזה ההתקשרות ותהא למשך 10 שנים (במילים: עשר שנים) מיום השלמת עבודות ואישורים לפתיחת המתחם לפעילות ובכפוף לאישור משרד הפנים לעסקה, ובלבד שהזכיין יקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה לשביעות רצון העירייה.
  - 2.2.3 תקופת האופציה – העירייה תהא רשאית להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 5 שנים בכפוף לאישור שר הפנים ;

## 3. דמי השכירות

- 3.1 "**דמי השכירות**" - הסכום (לא כולל מע"מ) שישולם תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל מתום "תקופת ההתארגנות וההכשרה" כהגדרתה בהסכם ההתקשרות.
- 3.2 "**דמי השכירות הקבועים**" - סכום דמי שכירות חודשי קבוע בסך 158,400 ₪ בתוספת מע"מ לחודש; או % (אחוז) ממחזור ההכנסות החודשי, **הגבוה מבניהם**, האחוז מהמחזור החודשי ייקבע בהתאם להצעת המציע הזוכה, ובלבד שלא יפחת מ-10%, כפי שפירט בטופס ההצעה המסומן **בנספח 2.1** למכרז והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- "**המחזור**" או "**מחזור העסק**" משמעו – המחזור החודשי של העסק, בתאם לדיו"חות מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של הזוכה, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא כולל מע"מ המתקבלים ע"י השוכר בקשר עם הנכס ו/או המתקנים שבנכס. "**מחזור הכנסות חודשי**" משמעו – המחזור החודשי של העסק כולל מע"מ, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא, בנוסף למס

ערך מוסף, המתקבלים ע"י השוכר בקשר עם הנכס ו/או המתקנים שבנכס, בהתאם לדו"חות מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של הזוכה.

דמי השכירות ישולמו על בסיס רבעוני לפי מחזור הכנסות חודשי כאמור מטה ובהסכם השכירות:

יובהר, כי במקרה של פדיון חודשי הנמוך מ-792,000 ש"ח בתוספת מע"מ ישלם הזוכה 20% מהפדיון, בגין פדיון גדול מ-792,000 ש"ח בתוספת מע"מ, יחולו הכללים האמורים בסעיף 3.2 לעיל. בכל מקרה דמי השכירות לא יפחתו מ-70,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ.

להלן טבלה מסכמת (הסכומים לא כוללים מע"מ):

פדיון	דמי שכירות חודשי
פדיון חודשי מעל 792,000 ש"ח	יחולו הכללים האמורים בסעיף 3.2 לעיל
פדיון חודשי מ-350,000 ועד 792,000 ש"ח	20% מהפדיון
פדיון חודשי נמוך מ-350,000 ש"ח	לא יפחת מ-70,000 ש"ח

3.3.1 לדוגמה תרחישים אפשריים לפי דוגמה של הצעת זוכה למחזור הכנסות מינימלי חודשי בשיעור 10%: ודמי שכירות קבועים בסך 158,400 ₪.

- פדיון בסך של 213,000 ש"ח בחודש לא כולל מע"מ יחייב את הזוכה בדמי שכירות מינימאלית בסך 70,000 ₪ בתוספת מע"מ
- פדיון של 427,350 ש"ח בחודש לא כולל מע"מ יחייב את הזוכה בדמי שכירות בסך 85,470 ₪ לא כולל מע"מ (20% מהפדיון).
- פדיון של 800,000 ש"ח בחודש לא כולל מע"מ יחייב את הזוכה בדמי שכירות מינימאלי בסך 158,400 ש"ח לא כולל מע"מ; או % (אחוז) ממחזור ההכנסות החודשי כפי שהציע הזוכה, **הגבוה מבניהם**.
- פדיון של 1,000,000 ש"ח בחודש לא כולל מע"מ יחייב את הזוכה בדמי שכירות מינימאלי בסך 158,400 ש"ח לא כולל מע"מ, או % (אחוז) ממחזור ההכנסות החודשי כפי שהציע הזוכה, **הגבוה מבניהם**.
- פדיון עומד על 1,600,000 ש"ח בחודש לא כולל מע"מ יחייב את הזוכה בדמי שכירות בסך 160,000 ש"ח לא כולל מע"מ (לפי אחוז מפדיון).
- פדיון עומד על 1,750,000 ש"ח בחודש לא כולל מע"מ יחייב את הזוכה בדמי שכירות בסך 175,000 ש"ח לא כולל מע"מ (לפי אחוז מפדיון)

דמי השכירות הקבועים יוצמדו בכל תחילת שנה אזרחית לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "המדד") כשהמדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום תחילת תקופת השכירות. והמדד הקובע יהיה מדד האחרון לאותה שנה אזרחית, מדד דצמבר המתפרסם ב-15 לינואר באותה בשנה האזרחית הנכנסת. מובהר כי

- בכל מקרה שבו המדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס, דמי השכירות הקבועים לא יפחתו, ויעמדו על גובה דמי השכירות הקבועים שנקבעו ושולמו במהלך השנה שקדמה.
- 3.5 למען הסר ספק, יובהר, כי דמי השכירות אינם כוללים תשלומים נוספים בגין השימוש במבנה, ובכלל זה תשלומי מיסים, ארנונה אגרת שילוט דמי ניהול לחברת הניהול בבניין וכיוצ"ב, כמפורט בהסכם.
- 3.6 מובהר כי בכל 5 שנים ואו בתקופת האופציה, דמי השכירות הקבועים יעלו ב-5% לעומת התקופה הקודמת בנוסף להצמדה למדד המחירים לצרכן.
- 3.7 ככל ויחול "יגידולי" (אך לא "הפחתה") בפועל של השטחים המנוצלים לטובת הפעלת מתחם בתי הקולנוע במבנה במהלך תקופת השכירות, על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים, ובין בכל דרך אחרת (והכל בכפוף לכלל הוראות הדין), יועלו דמי השכירות הקבועים החודשיים המשולמים בגין המבנה באופן יחסי לשטח המבנה כפי שמופיע במסמכי המכרז לפי תעריף של 110 ש"ל - 1 מ"ר לכל חודש.

#### 4. תנאי סף

על המציע לעמוד בעצמו בכל תנאי הסף – לא תותר עמידה בתנאי סף בדרך של הסתמכות על עמידת צד שלישי כלשהו בתנאי הסף, גם אם הצד השלישי האמור הנו אורגן של המציע, או עובד או קבלן משנה של המציע, או חברת אם, בת או אחות של המציע או חברה שלובה או קשורה למציע, והכל אא"כ נאמר אחרת כמפורש בתנאי המכרז.

רשאי להגיש הצעה כל אדם או גוף אשר במועד האחרון להגשת ההצעות יעמוד בכל התנאים המצטברים שלהלן, הצעה שלא תעמוד בתנאי הסף תפסל ואלה התנאים:

- 4.1 המציע הינו תאגיד משפטי / שותפות הרשום כדין בישראל.
- 4.1.1 החברה תצרף להצעתה תעודת התאגדות של החברה אצל רשם החברות ורשימה של מנהליה כשהיא מאושרת ע"י עו"ד/רו"ח של העירייה.
- 4.1.2 משתתפת במכרז שהיא שותפות רשומה, תצרף להצעתה תעודת התאגדות של השותפות אצל רשם השותפויות ואשור של עו"ד/רו"ח בדבר זהותו ופרטיו של כל שותף ואחריותו לחובות השותפות.
- 4.1.3 להצעה של כל תאגיד יש לצרף אישור עו"ד/רו"ח של התאגיד המפרט מי הזכאים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד.
- 4.2 בעל ניסיון של 3 שנים לפחות, בין ה- 1.1.2017 ועד ליום 31.12.2022 בהפעלת עסק העוסק בתחום בתי קולנוע.
- והמציע הפעיל במהלך שנת 2022 רשת בתי קולנוע. כהגדרתה במכרז זה
- "רשת בתי קולנוע" - לעניין סעיף זה, הוא עסק המסווג ברישיון העסק כבית קולנוע המחזיק בבעלותו 2 סניפים ומעלה של אותה פעילות עסקית והנושאים את אותו שם מסחרי הכוללים לפחות 3 אולמות קולנוע בכל סניף.
- על המציע לצרף להצעתו לשם הוכחת עמידתו בתנאי הסף זה אסמכתאות המעידות על עמידתו בתנאי הסף הצהרה המסומנת כנספח 8 למסמך א' – חוברת המכרז והמהווה חלק

בלתי נפרד ממכרז זה, ובה מפורטים: שמות הסניפים, כתובתם, מועד תחילת הפעלתם, מועד סיום (אם הסתיים) מספר אולמות הקולנוע בכל סניף.

4.3 המציע בעל מחזור הכנסות שנתי של 18 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) לפחות, בכל אחת מהשנים 2019, 2021 ו- 2022 להגשת הצעות, כמפורט בדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים העדכניים ביותר של המציע;

להוכחת עמידת המציע בתנאי הסף הקבועים בסעיף זה לעיל, יצרף המציע אישור רו"ח בנוסח המצורף **כנספח 11** למסמך א' - חוברת תנאי המכרז והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו

4.4 המציע רכש את מסמכי המכרז.

4.5 המציע ישתתף בסיור מציעים – בסיום הסיור יערך פרוטוקול סיור שיחתם על-ידו.

4.6 המציע המציא לעירייה ערבות בנקאית אוטונומית, כלפי העירייה, בנוסח המצורף למסמכי המכרז ומסומן כנספח 10 לחוברת תנאי המכרז, ע"ס 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים), שהוצאה על ידי בנק בישראל או חברת ביטוח בישראל שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, לבקשת ועל שם המשתתף.

על הערבות לעמוד בתוקפה עד לתאריך 10.1.2024 וזאת להבטחת השתתפות המציע במכרז.

4.6.1 אי המצאת הערבות הבנקאית, עלולה להביא לפסילת ההצעה. למען הסר ספק, יובהר ויודגש, כי לא תתקבל כל חלופה לערבות הבנקאית, לרבות הודעת קיזוז, שטר חוב או כל חלופה אחרת וכי המצאת ערבות בנקאית כנדרש הינה תנאי מקדמי והכרחי להגשת הצעות למכרז, בלעדיו אין.

4.6.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוצאות הערבות והוצאות אחרות הנובעות מהשתתפות במכרז תחולנה על המציע בלבד.

4.6.3 ערבות בנקאית אשר לא נדרש פירעונה ואשר נמסרה ע"י מציע שלא זכה במכרז תוחזר למציע לאחר חתימת ההסכם עם הזוכה במכרז.

4.6.4 ערבות השתתפות של מציע שזכה במכרז תשוחרר לאחר חתימת ההסכם עמו והמצאת ערבות בנקאית לביצוע ההסכם.

4.6.5 נמסרה הודעה למציע על זכייתו במכרז, רשאית העירייה לדרוש מהמציע הארכת תוקף הערבות לתקופה שתיקבע על-ידה והמציע מתחייב להאריך על חשבונו את תוקף הערבות בהתאם וזאת מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לבצע את הארכה בעצמה מעצם היות הערבות אוטונומית.

4.6.6 לא האריך מציע את תוקף הערבות כאמור בס"ק 4.6.5 לעיל, רשאית העירייה לדרוש ולקבל פירעון הערבות וזאת בלי לפגוע בזכותה לתבוע פיצויים ו/או סעדים נוספים.

**4.7 תנאים כלליים**

4.7.1 בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן ולצרף את המסמכים המפורטים להלן:

(1) 1 חוברת מכרז + דיסק און קי המכיל את כלל מסמכי המכרז ונספחים נלווים חתומים בכל עמוד על ידי מורשי חתימה מטעם המציע לרבות תצהירים מלאים ומאומתים כדין על ידי עו"ד.

(2) המציע הינו מנהל ספרים כנדרש עפ"י חוק עסקאות עם גופים ציבוריים. על המציע להמציא אישור תקף על ניהול ספרים כדין, כנדרש בחוק עסקאות עם גופים ציבוריים.

(3) על המציע להמציא אישור עוסק מורשה משלטונות מס ערך מוסף. למען הסר ספק, אי המצאת אישור זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(4) על המציע להמציא אישור על ניכוי מס במקור. למען הסר ספק, אי המצאת אישור זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(5) המציע לא הורשע הוא ומי שנשלט על ידו או הבעלים שלו, בפסק דין בעבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, בשנה שקדמה למועד האחרון להגשת ההצעות, כאמור במכרז. לשם הוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע להמציא תצהיר עובדים זרים כמפורט **בנספח 5** לחוברת תנאי המכרז.

(6) המציע לא הורשע בעבר על ידי בית משפט ו/או לא הוגש נגדו ו/או נגד מנהל ממנהליו כתב אישום לבית משפט, בגין עבירה שנושאה פיסקלי או עבירה פלילית לפי סעיפים 290-297 (עבירות שוחד) לחוק העונשין, התשל"ו-1977 (להלן: "חוק העונשין"), או לפי סעיפים 383-393 לחוק העונשין (עבירות גניבה), או לפי סעיפים 414 עד 438 לחוק העונשין (עבירות מרמה, סחיטה ועושה) ו/או בעניין הרלבנטי לביצוע העבודות ו/או בגין פגיעה בנפש מכל סוג שהוא, ו/או הוצא כנגדו ו/או נגד מנהל ממנהליו צו למניעת הטרדה מאיימת עלפי חוק מניעת הטרדה מאיימת, התשס"ב-2001. לשם הוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע להמציא תצהיר בדבר העדר הרשעות כמפורט **בנספח 13** למסמכי המכרז.

(7) על המציע להמציא תצהיר חתום על ידי המציע והמאומתת על ידי עורך דין כמפורט **בנספח 12** למסמכי המכרז, כי המציע מפרש ניכויים ותשלומים כדין עבור עובדיו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם להוראת כל דין, לרבות חוזה קיבוצי ו/או הסדר קיבוצי ו/או צו הרחבה. למען הסר ספק, אי המצאת תצהיר זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(8) המציע אינו בעל זיקה לעובד העירייה ו/או לעובד ו/או נבחר ציבור בעיריית בת ים, לשם הוכחת לשם הוכחת עמידתו בתנאי זה על המציע להמציא תצהיר על העדר זיקה לעובד ו/או נבחר ציבור בעיריית בת ים כמפורט **בנספח 9** למסמכי המכרז. למען הסר ספק, אי המצאת תצהיר זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.



(9) על המציע להמציא תצהיר חתום על ידי המציע ומאומתת על ידי עורך דין כמפורט בנספח 5.1 למסמכי המכרז לפיו יפרט המציע האם חלים או לא חלים עליו הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח 1998. למען הסר ספק, אי המצאת תצהיר זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

(10) על המציע להמציא תצהיר חתום על ידי המציע ומאומתת על ידי עורך דין כמפורט בנספח 14 למסמכי המכרז לפיו יצהיר המציע כי הצעתו הוגשה ללא תיאום עם מציעים אחרים. למען הסר ספק, אי המצאת תצהיר זה, עלולה להביא לפסילת המשתתף.

5. מסמכי המכרז

5.1 אלה המסמכים המהווים את מסמכי המכרז:

- 5.1.1 מסמך א' - חוברת תנאי המכרז, על נספחיה (מסמך זה):
- (1) נספח א תשריט הנכס
  - (2) נספח 1 - טופס פרופיל המציע;
  - (3) נספח 2 - טופס ההצעה;
  - (4) נספח 2.1 - הצעת המחיר של המציע
  - (5) נספח 3 - הצהרת המציע בדבר הבנת תנאי המכרז;
  - (6) נספח 4 - אישור עו"ד;
  - (7) נספח 5 - תצהיר העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976;
  - (8) נספח 5.1 - תצהיר ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
  - (9) נספח 6 - הצהרת המציע על אי תשלום "דמי תיווך" ל"גורמים מתווכים";
  - (10) נספח 7 - תצהיר בדבר מצב המציע;
  - (11) נספח 8 - הצהרה בדבר עמידת המציע בתנאי המפורט בסעיף 4.2 למסמך א - חוברת תנאי המכרז;
  - (12) נספח 9 - הצהרת העדר קרבה לעובדי העירייה ו/או העירייה;
  - (13) נספח 10 - נוסח ערבות בנקאית הגשה.
  - (14) נספח 11 - אישור רואה חשבון;
  - (15) נספח 12 - תצהיר שמירה על זכויות עובדים;
  - (16) נספח 13 - - תצהיר העדר הרשעות;

(17) נספח 14 – תצהיר אי תיאום הצעות ;

5.1.2 מסמך ב' - הסכם התקשרות/שכירות ;

5.2 כל מסמכי המכרז, בין שצורפו ובין שלא, מהווים רכושה של העירייה ונמסרים למציעים לשם הכנת הצעתם והגשתה ולשם כך בלבד. על המציעים להגיש את מסמכי המכרז עד למועד האחרון להגשת הצעות. למען חסר ספק מובהר, כי מסמכים אלה הם רכושה של העירייה גם לאחר שמולאו על ידי המציע, וכי העירייה תוכל לעשות בהם כל שימוש, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת בין אם המציע נבחר כזוכה ובין אם לאו, מבלי שלמציע תהא כל טענה או תביעה בקשר לכך. אין המציעים רשאים להעתיק את מסמכי המכרז או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

5.3 לצורך עיון בלבד, סט מסמכי המכרז מפורסם באתר האינטרנט של העירייה, בכתובת: [www.bat-yam.muni.il](http://www.bat-yam.muni.il)/מכרזים

5.4 רכישת מסמכי המכרז: את סט מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר העירייה שכתובתו [www.bat-yam.muni.il](http://www.bat-yam.muni.il) תמורת סך של 1,000 ₪ שלא יוחזרו.

#### 6. הצעת המחיר ואופן הגשת המכרז

6.1 הצעת המחיר

על המציעים למלא בטופס הצעת המחיר, נספח 2.1 למסמך א' – חוברת תנאי המכרז את:

6.1.1 גובה דמי השכירות הקבועים כהגדרתם בסעיף 3.2 לעיל הינו קבוע סך של 158,400 לחודש בתוספת מע"מ.

6.1.2 אחוז ממחזור ההכנסות החודשי כהגדרתו בסעיף 3.2 לעיל ובלבד ולא יפחת מ-10%.

6.1.3 מובהר כי על המציע הזוכה ישלם את דמי השכירות לפי העקרון הקבוע במכרז זה היינו כמפורט בסעיף 3.2 ו-3.3 - סכום דמי שכירות חודשי קבוע בסך 158,400 ₪ בתוספת מע"מ לחודש; או % (אחוז) ממחזור ההכנסות החודשי, הגבוה מבניהם.

6.2 אופן הגשת המכרז

6.2.1 כל המעוניין להשתתף במכרז, נדרש להירשם ולרכוש את מסמכי המכרז באתר עיריית בת ים בכתובת <http://www.bat-yam.muni.il>, תמורת סך של 1,000 ₪ המהווה דמי השתתפות במכרז ואשר לא יוחזרו. מובהר למען חסר ספק כי אי השתתפות מציע במכרז מסיכה כל שהיא, לרבות איחור במועד מסירת הצעה, לא יהוו עילה להחזרת התשלום.

6.2.2 על המציעים להגיש את מסמכי הצעתם (לחלף: "ההצעה") יחד עם כל מסמכי המכרז על גבי טפסים המיועדים לכך ולצרף את כל המסמכים הנדרשים לשם תמיכה בהצעה והוכחה עמידה בתנאי הסף, כדלקמן:

(1) את ההצעה יש להגיש במעטפה אחת בעילום שם, עליה יש לציין את מסי המכרז, אליה יוכנסו כדלקמן:

1.1 כלל מסמכי המכרז **ב-1 עותקים ועותק נוסף על גבי דיסק און קי**  
- לרבות הצעת המחיר והערבות הבנקאית הנדרשת. את המעטפה יש  
לחתום ולציין על גוף המעטפה את מס' המעטפה.

1.2

(2) המעטפה הסגורה תוגש במסירה אישית, ותוכנס לתיבת המכרזים  
של העירייה בנוכחות נציג העירייה לא יאוחר מיום 10.9.23 בשעה  
12:00 במסירה ידנית לתיבת המכרזים שבעיריית בת ים חדר 214  
אגף מוניציפאלי ברחוב נורדאו 17 בבת ים, בקומה 2 חדר 214  
(להלן: "מועד סגירת תיבת ההצעות"). ועל המעטפה יצוין מס'  
המכרז בלבד.

(3) לא תתקבלנה הצעות שתישלחנה בדואר ו/או שתישלחנה באמצעות  
מכשיר הפקסימיליה ו/או שתישלחנה באמצעות דואר אלקטרוני ו/או  
בכל דרך אחרת שאיננה מסירה אישית ו/או שתימסרנה לאחר המועד  
האמור לעיל.

6.2.3 על המציע לצרף להצעתו, בנוסף לצירופים אחרים הנדרשים על פי תנאי המכרז,  
גם את המסמכים המפורטים להלן:

- (1) פרופיל מציע בהתאם לנוסח המצורף כנספח 1 לתנאי המכרז.
- (2) אישור עו"ד, על פי הנוסח שבנספח 4, המפרט כדלקמן:
  - (א) כי ביצוע העבודות וההתקשרות בחוזה זה הינן במסגרת סמכויות התאגיד.
  - (ב) שמות המנהלים של התאגיד.
  - (ג) שמות האנשים אשר חתימתם מחייבת את התאגיד.
  - (ד) פירוט בעלי המניות בתאגיד.
  - (ה) אישור כי החתומים על ההצעה ומסמכי המכרז מוסמכים לעשות כן, וחתימתם מחייבת את התאגיד המציע לכל דבר ועניין.
- (3) הצהרה על אי תשלום "דמי תיווך" ל"גורמי מתווכים", בנוסח המצורף לתנאי המכרז כנספח 6.
- (4) קבלה בגין רכישת מסמכי המכרז כאמור בסעיף 6.2.1 לעיל.
- (5) פרוטוקול סיור מציעים.
- (6) הצעתו המקצועית והקונספטואלית להפעלת המבנה אשר תכלול בין היתר:
  - (א) קונספט להפעלת המבנה
  - (ב) פירוט כללי עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ המתוכננות;

- (ג) פרוגרמה ראשונית המפרטת את הפעילות המוצעת במקום
- (ד) לוח זמנים מפורט, לתכנון וביצוע עבודות אלו אשר אינם חורגים מהקבוע בהוראות הסכם ההתקשרות
- 6.2.4 על המציע למלא את כל הפרטים הטעונים מילוי בכל מסמכי המכרז.
- 6.2.5 כל מסמכי המכרז, לרבות המפרטים, יחתמו על ידי מורשי החתימה של המציע. דפים אשר לא צוין בהם בדפוס מקום החתימה, ייחתמו בראשי תיבות בלבד. דפים בהם צוין מקום החתימה המיועד בדפוס, לרבות בחוזה ההתקשרות, יחתמו בשם מלא ובמידת הצורך (תאגיד) בליווי חותמת ועל פי נהלי המציע. מקום בו נדרש אישור עו"ד ו/או רו"ח ימולא וייחתם בידי עו"ד ו/או רו"ח.
- 6.2.6 יש להגיש את כל המסמכים הנ"ל, יחד עם הצעתו של המציע ועם כל מסמכי המכרז. הצעה שתוגש ללא כל המסמכים המבוקשים כאמור, תהיה הוועדה רשאית, אך לא חייבת לפסול אותה מטעם זה בלבד, ולא לדון בה. על המציע לוודא, כי המספר המזוהה בכל המסמכים המוגשים, לרבות רישום במע"מ (תעודת עוסק מורשה) ובמס הכנסה (אישור על ניהול ספרים), יהיה זהה. אם וככל שאין התאמה במספר המזוהה, יצרף אישור/הסבר מטעם הרשויות המוסמכות לכך.
- 6.2.7 מובהר בזאת כי לא תתאפשר הגשת הצעות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות, גם אם במועד זה המציע יהיה במשרדי העירייה, ויש להשלים הגשת הצעות עד למועד הקבוע לכך. הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לא תיבדק.
- 6.2.8 הצעת המציע תעמוד בתוקפה, ללא זכות חזרה, למשך שלושה חודשים העירייה רשאית להאריך את מועדי המכרז והמציע מתחייב להאריך את הצעתו ואת תוקף הערבות הבנקאית על חשבונו.

## 7. הסתייגויות

- 7.1 אין להכניס כל שינוי, בין בדרך של הוספה, בין בדרך של מחיקה ובין בכל אופן אחר, במסמכי המכרז. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי המכרז, מכל מין וסוג, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה – הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה.
- 7.2 בנוסף, אי מילוי פרט שנדרש מן המציע למלא ו/או אי חתימה ו/או סטייה מדרישות חוברת תנאי המכרז, עלולים גם כן לגרום לפסילת ההצעה – הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה.
- 7.3 במקרה בו הוספו שינויים ו/או הסתייגויות, כאמור, תהיה ועדת המכרזים רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות כל אחת מאלה:
- 7.3.1 לפסול את ההצעה.
- 7.3.2 להתעלם מן השינויים ו/או ההסתייגויות ולראות בהם כאילו לא הוספו מעולם.

- 7.3.3 להתייחס לשינויים ו/או להסתייגויות כאל פגם טכני בלבד, שהעירייה משלימה עמו.
- 7.3.4 לדרוש מהמזיע לתקן את השינויים ו/או ההסתייגויות, ובלבד שאין בתיקון כאמור כדי לשנות את מחיר ההצעה ו/או פרט מהותי מפרטיה. לא נענה המזיע לדרישת המזמינה,, תפסל הצעתו על הסף.

**8. סתירות ו/או אי התאמות, הבהרות ושינויים**

- 8.1 שאלות הבהרה בנוגע למכרז יש להפנות בכתב במייל [rotem-n@bat-yam.muni.il](mailto:rotem-n@bat-yam.muni.il) עד ליום 30.8.23 בשעה 12:00 בכתב, לשם פרוט ההבהרות, הסתירות, השגיאות, אי התאמות או ספקות כלשהם שימצא בקשר למובנו המדויק של כל סעיף או כל פרט שהוא.
- 8.2 על המזיע להודיע בכתב לעירייה בכתב באמצעות דוא"ל שכתובתו [rotem-n@bat-yam.muni.il](mailto:rotem-n@bat-yam.muni.il) ו/או בצרוף קובץ WORD בלבד.
- הערה: בכל פניה בכתב יש לציין את שם המכרז ומספרו ואת שם הפונה.
- את הבקשות להבהרה/שאלות/אי התאמות יש להגיש במבנה הבא בלבד:

מס"ד	עמוד	מסמך	סעיף ותת סעיף	הבהרה/שאלה/אי התאמה	תשובה

- 8.3 יש לציין ביחס לכל שאלה, לאיזה מסמך היא מתייחסת (חוברת תנאי המכרז, חוזה ההתקשרות וכיוצ"ב) ותוך הפניה לסעיף במסמך אליו מתייחסת השאלה.
- 8.4 מובהר למען הסר ספק כי על המזיעים מוטלת החובה להתעדכן באתר באופן שוטף ביחס לפרסומי העירייה באתר העירייה בקשר עם המכרז.
- 8.5 שאלות שיוגשו באיחור לא ייענו, אלא במקרים מיוחדים, עפ"י שקול דעת העירייה. העירייה אינה מתחייבת לענות על כל השאלות או על חלקי שאלה.
- 8.6 משתתף שלא יפנה כאמור, יהיה מנוע מלטעון טענות בדבר אי סבירות ו/או אי בחירות מסמכי המכרז, שגיאות, אי התאמות, טעויות וכיו"ב.
- 8.7 העירייה תהא רשאית שלא להתייחס לפנייות, להבהרות ו/או השגות, או לחלקן, וכן תהא רשאית למסור התייחסותה לכלל המציעים (מבלי לנקוב בשם המזיע אשר פנה אליה), והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. לא התייחסה העירייה לפניה ו/או להשגה עד למועד שנקבע לצורך הגשת ההצעות יראו בכך דחיית פניית המזיע.
- 8.8 כל תשובה, הבהרה, תיקון, עדכון, שינוי או תוספת כלשהי אשר יעשו על ידי העירייה בקשר עם המכרז, מיוזמתה ו/או כמענה לשאלות המציעים תפורסם באתר העירייה. מסמכי ההבהרה כאמור יהיו מחייבים ויחשבו כחלק ממסמכי המכרז והם יצורפו להצעת המזיע כשהם חתומים על ידו.

- 8.9 במקרה של סתירה, האמור במסמכי ההבהרות שיפורסמו על ידי העירייה יגבר על האמור במסמכי המכרז המקוריים.
- 8.10 מבלי לגרוע מהאמור, העירייה שומרת על זכותה להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז עד למועד הגשת ההצעות, ביוזמתה או בתשובה לשאלות הבהרה שיועברו אליה בכתב כאמור ו/או יעלו בכנס המציעים, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי. השינויים והתיקונים כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעת המציעים במערכת הממוכנת לפי שיקול דעתה, ככל ששינויים כאמור הנם מהותיים ומחייבים לדעתה, את דחיית המועד האחרון להגשת ההצעות, תהא העירייה רשאית להודיע על דחיית מועד זה, בהודעה אשר תפורסם במערכת הממוכנת.
- 8.11 מובהר כי התייחסותה של העירייה לפניית המציעים לקבלת הבהרות ו/או שינויים, אם תהא התייחסות שכזו, לפי שיקול דעת העירייה, תעשה מבלי לנקוב בשם המציע אשר פנה אליה.

## 9. מפגש וסיור מציעים

- 9.1 בכוונת העירייה לערוך מפגש וסיור מציעים בנכסים. מטרת הפגישה ליתן רקע כללי על נשוא המכרז, לראות את הנכס וכן ליתן מענה לשאלות אשר עלולות להתעורר אצל המציעים. יחד עם זאת ולמען הסר כל ספק: מטרת הפגישה הינה כלי עזר אשר מטרתו לנסות וללכך שאלות אשר יתעוררו. מוצהר ומובהר כי דברים אשר יאמרו במהלך המפגש לא יחייבו את העירייה, לא יהוו מצג כל שהוא ואין בהם כדי לסתור את מסמכי המכרז. בעצם השתתפותו בפגישה כאמור נותן המציע את הסכמתו לתנאי זה.
- 9.2 זולת אם ייקבע אחרת, **מפגש וסיור המציעים יתקיימו כדלקמן:**
- 9.2.1 המפגש יתקיים ביום 20.8.23 בשעה 10:00 מקום המפגש יהיה במשרדי העירייה שברח' נורדאו 17 בת ים במשרדי האגף לאסטרטגיה.
- 9.2.2 סיור המציעים במגרש, יתקיים לאחר מפגש המציעים.
- 9.3 המעוניינים להשתתף מתבקשים לדייק ולהופיע בזמן.
- 9.4 **ההשתתפות במפגש וסיור המציעים הינה חובה ותנאי להשתתפות במכרז מובהר בזאת,** כי העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית לערוך מפגש מציעים נוסף.
- מובהר כי לא תשמע טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מצד מציע שלא השתתף בסיור המציעים כי לא הכיר את השטח ולא אמד את עלות העבודות הנדרשות ביחס למצב הפיזי בשטח.
- 9.5 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי מטרת המפגש הינה כלי עזר נוסף למשתתפים לצורך גיבוש ההצעתם, ואין במפגש המציעים כדי להוות מצג כלשהו מצד העירייה ו/או מי מטעמה ביחס למצב המבנה ו/או לשנות את העיקרון העומד בבסיס מכרז זה, לפיו - השכרת המבנה, הינו במצבו כפי שהוא "AS-IS" וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד העירייה מעבר לקבוע במסמכי המכרז.
- 9.6 העירייה שומרת על זכותה להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז עד למועד הגשת ההצעות, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי. השינויים והתיקונים כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם



של כל רוכשי מסמכי המכרז בדואר האלקטרוני ו/או בפקס לפי הכתובות ומספרי הפקס והטלפון אשר נמסרו או ימסרו על ידי רוכשי מסמכי המכרז. לפי שיקול דעתה, ככל ששינויים כאמור הינם מהותיים ומחייבים לדעתה דחיית המועד האחרון להגשת הצעות, תהא העירייה רשאית להודיע על דחיית מועד זה, בהודעה אשר תועבר לכלל המציעים אשר רכשו את חוברת המכרז. המציעים יאשרו קבלת ההודעה בתוך יומיים ממועד קבלתה, בהודעה בכתב לעירייה לפי כתובת העירייה.

9.7 כל תשובה של העירייה ו/או של נציגה למציעים תהא בכתב בלבד ואין כל תוקף לתשובה שתיתן בדרך אחרת. העירייה לא תהיה אחראית להסברים בע"פ שייתנו על ידי עובדיה, קבלני משנה מטעמה ו/או כל אדם אחר בהקשר לתנאי המכרז ו/או להצעה, והקשר בין העירייה למציעים יבוסס על מסמכים בכתב בלבד.

9.8 מובהר כי התייחסותה של העירייה לפניות המציעים לקבלת הבהרות ו/או שינויים, אם תהא התייחסות שכזו, לפי שיקול דעת העירייה, תעשה מבלי לנקוב בשם המציע אשר פנה אליה.

9.9 על המציעים לאשר קבלת הודעה ו/או תשובה מהעירייה בתוך יומיים ממועד קבלתה.

#### 10. שקילת ההצעות

10.1 ההצעות תיבדקנה על ידי העירייה, אשר רשאית להיעזר לצורך כך ביועצים ומומחים כפי שתמצא לנכון.

10.2 העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי, והיא שומרת לעצמה את הזכות לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן, לפי שיקול דעתה הבלעדי והסופי.

10.3 בחינת ההצעות תתבצע על פי השלבים הבאים:

כאמור על המציעים להגיש הצעתם במעטפה חתומה הנושאת את מס' המכרז

#### שלב א' - בדיקת עמידת המציעים בתנאי הסף

(1) רק מציעים העומדים בתנאי הסף של ההליך יעברו לשלב ב'.

10.3.2 שלב ב' שקילת ההצעות – ניקוד מרכיב איכות ההצעה - Q (30 נקודות)

אמות המידה המקצועיות לבחינת איכות הצעות המציעים כדלקמן:

(1) **שנות ניסיון** – על כל שנה נוספת מעבר לתנאי הסף (3 שנים) תתקבל 2 נק' נוספת ולא יותר מ-10 נק' בסה"כ.

(2) **מספר סניפים בשנת 2022**: על כל סניף נוסף מעבר לתנאי הסף ( 2 סניפים) יתקבלו 2 נק' ובסה"כ לא יותר מ-10 נק'.

(3) **מחזור כספי למתחם אולמות קולנוע בשנת 2022 (10 נקודות)**

מציע שמחזור כספי השנתי עולה על 18 מיליון שקל, יקבל 1 נקודה על כל 4- מיליון נוספים מעבר ל- 18 מיליון ובסה"כ לא יותר מ-10 נקי.

**10.3.3 שלב ג' - ניקוד מרכיב המחיר (70 נקודות)**

בשלב זה תשוקללנה הצעות המחיר של המציעים.

**(1) בגין ההצעה לאחוז ממחזור הכנסות חודשי (70 נקודות).**

**(א)** ההצעה הטובה ביותר (אחוז ממחזור הכנסות הגבוה ביותר, תקבל את הניקוד המירבי (70) וכל יתר ההצעות ינוקדו באופן יחסי להצעה זו כמפורט להלן:

**(ב)** הניקוד יחושב כדלהלן:

$$S = \frac{70}{\text{Max}} \times P$$

כאשר:

70 - מסי הנקודות המרבי שניתן לצבור בגין ההצעה לאחוז ממחזור הכנסות חודשי.

S - ניקוד מציע כלשהו בגין הצעתו לרכיב זה

P - אחוז מהמחזור הכנסות החודשי שהוצעה על ידי המציע הנבדק (כמספר נומינלי)

max - אחוז ממחזור הכנסות החודשי הגבוהה ביותר שהוצע.

**(ג)** לדוגמה:

מציע א' הציע 10% מהמחזור

מציע ב' הציע 11% מהמחזור

מציע ג' הציע 11.5% מהמחזור

$$\text{max} = 11.5\%$$

להלן הניקוד למרכיב המחיר:

ניקוד	אחוז מוצע מהמחזור		
$\frac{70}{11.5} \times 10 = 60.86$	10	מציע א'	
$\frac{70}{11.5} \times 11 = 66.95$	11	מציע ב'	
$\frac{70}{11.5} \times 11.5 = 70$	11.5	מציע ג'	

10.3.4 שלב ד' - שקלול מרכיב איכות ההצעה ומרכיב המחיר ומתן ציון סופי להצעה

יבוצע על פי הנוסחה הבאה:  $G = Q + S$

כאשר:

G – סך ניקוד ממרכיב האיכות ומרכיב המחיר.

S – ציון הצעת המציע.

Q – ציון האיכות.

ההצעות ידורגו בהתאם לציון הסופי המשוקלל.

10.4 מובחר ומודגש בזאת במפורש כי העירייה אינה מתחייבת לקבל את תהצעה הכספית הגבוהה ביותר או הצעה כלשהי, והיא שומרת לעצמה את הזכות לבחור בהצעה המעניקה לה את מיטב היתרונות, ולדחות כל הצעה או את ההצעות כולן, לפי שיקול דעתה הבלעדי והסופי.

10.5 מבלי לפגוע באמור לעיל, העירייה תהא רשאית לדרוש מהמציעים פרטים נוספים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה המלאה, והמציעים מתחייבים למסור לעירייה הסברים ונתונים כאמור.

10.6 העירייה תהא רשאית לשקול בין יתר שיקוליה את כושרו של המציע, ניסיונו, לרבות התקשרויות קודמות שהיו לעירייה בת ים ו/או מי מהחברות שבבעלות עיריית בת ים ו/או גופים ציבוריים אחרים, יכולתו הארגונית והכלכלית, וכל שיקול או נימוק אחר כפי שתמצא העירייה.

10.7 ככל שתתקבלנה במכרז הצעות אשר להן ציון משוקלל זהה (2 מציעים או יותר), אז מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לעירייה, על פי תנאי המכרז ו/או על פי דין, תהא העירייה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפעול על פי אחת מהאפשרויות להלן:

10.7.1 לתת עדיפות להצעה אשר זכתה בניקוד האיכות המרבי.

10.7.2 לערוך הליך תחרותי נוסף

10.7.3 ו/או לערוך הגרלה בין ההצעות כאמור

המציעים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי בעצם הגשת הצעתה למכרז, הם נותנים הסכמתם לאמור בסעיף זה.

10.8 ועדת המכרזים של העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא גרעונית ו/או הצעת הפסד ו/או הצעה בלתי סבירה, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והמקצועי. מובהר כי העירייה תהיה רשאית לבחון את סבירות ההצעה.

10.9 מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לה, העירייה תהיה רשאית שלא למסור את העבודות נשוא מכרז זה למציע שהצעתו הכספית היא הטובה ביותר, וזאת, בין היתר, עקב ניסיונה הרע של העירייה ו/או החברות בשליטת עיריית בת ים ו/או גופים ציבוריים אחרים עם המציע ו/או היכרותה את המציע, או במידה שמדובר בתאגיד, עקב ניסיונה הרע עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו ו/או היכרותה איתם. כן תהיה רשאית העירייה שלא למסור את העבודות נשוא מכרז זה למציע שהצעתו הכספית היא הטובה ביותר, וזאת

אם יתברר לה, על פי בדיקות שתערוך, ועל פי שיקול דעתה המקצועי, כי לעיריית בת ים ו/או החברות כשליטת עיריית בת ים ו/או גופים ציבוריים אחרים יש ניסיון רע עם המציע ובמקרה שהמציע הינו תאגיד, עם היחידים והגופים השולטים בו והפועלים מטעמו.

10.10 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה על-פי מסמכי המכרז, וזאת על-פי שיקול דעתה הסופי והבלעדי של העירייה.

10.11 מבלי לפגוע באמור, העירייה שומרת על זכותה לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, בכל מועד שהוא, לרבות לאחר מועד הגשת הצעות. ואין ולא תהיה למי מהמציעים כל טענה או תביעה בנושא זה

10.12 העירייה תהא רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות למציע ו/או לצדדים שלישיים בדרישה להמציא מידע נוסף ו/או הבהרות ו/או הסברים ו/או השלמות ביחס להצעתו של מציע ו/או לאפשר למציע לעשות כן, לרבות בעניין המצאת כל מסמך, אישור, היתר או רישיון כנדרש לפי תנאי מכרז זה, בין ביחס למציע ובין ביחס למי מטעמו, ולרבות לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף, ובלבד שכל מסמך, רישיון, אישור או היתר יהיו בעלי תוקף ותחולה למועד האחרון להגשת הצעות.

10.13 העירייה שומרת לעצמה את הזכות לזמן את המציע ו/או מי מטעמו ל בירורים פרונטאליים בנוגע להצעתו, למכרז ליכולתו ו/או כשירותו, והכל על פי שיקול דעתה המקצועי והבלעדי.

#### 11. עותק מושחר

11.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המציע רשאי להגיש עותק אחד נוסף של המסמכים שהוגשו על ידו, שבו הושחר המידע שלדעת המציע מהווה מידע סודי או סוד מסחרי או מקצועי שאין לגלותו למציעים האחרים. עותק זה יסומן במילים "סודיות מסחרית", עותק זה יצורף כמסמך רשות.

11.2 העירייה אינה מחויבת על פי כל דין לקבל את דעתו של המציע. למען הסדר הטוב מובהר בזאת, כי ככל שהעירייה תבחר לגלות למציעים האחרים מידע אשר סומן על ידי המציע כמידע שאין לגלותו, תודיע העירייה למציע, לפני גילוי המידע, על החלטתה בדבר המידע שבכוונתה לגלות בפני המציעים האחרים ותינתן למציע שהות של ארבעים ושמונה (48) שעות) כדי לערער על החלטה זו.

11.3 למען הסר ספק, במידה והמציע לא יגיש עותק מושחר כאמור לעיל, תהא העירייה רשאית לגלות למציעים האחרים את הצעתו המלאה של המציע על כל פרטיה ותנאיה, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא הודעה מוקדמת.

#### 12. תנאים מוקדמים לחתימת הסכם ; ביטול ההתקשרות עם הזוכה והתקשרות עם מציע אחר

- 12.1 המציע יידרש לחתום על חוזה בתוך 14 ימים מיום קבלת הודעת הזכייה.
- 12.2 לא עמד המציע הזוכה בהתחייבותו לפי סעיף זה, תהא רשאית העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את זכייתו או ליתן לא ארכה נוספת למלא אחר התחייבויותיו.
- 12.3 למציע שזכייתו בוטלה כאמור, לא תהיה כל טענה כלפי העירייה ובעצם הגשת הצעתו הוא מוותר על כל טענה, תביעה ו/או דרישה כלפי העירייה בקשר עם ביטול זכייתו.
- 12.4 מבלי לגרוע מן האמור, ביטלה העירייה את זכיית המציע בשל אי עמידתו בתנאי סעיף זה, תהא רשאית העירייה להכריז על המציע שהצעתו דורגה במקום שלאחר המציע שזכייתו בוטלה כעל המציע הזוכה או לבטל את המכרז, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ולמציע שהצעתו דורגה לאחר הצעת המציע שזכייתו בוטלה אין ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שעניינה הכרזת הצעתו כהצעה הזוכה במכרז.

### 13. דרישות הביטוח.

- 13.1 תשומת לב המציעים מופנית לדרישות העירייה לקיום ביטוחים על ידי השוכר שהצעתו תיבחר (להלן: "דרישות הביטוח" ו/או "הוראות הביטוח" ו/או "הביטוחים הנדרשים", בהתאמה).
- 13.2 השוכר הזוכה יידרש לעמוד בדרישות הביטוח כאמור בסעיף 13 זה לעיל ולהלן, לרבות בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם ההתקשרות (להלן: "ההסכם"), סעיף 13 "ביטוחי השוכר" ו"בנספחים ג' (1) אישור קיום הביטוחים (להלן: "אישור ביטוחי העבודות של השוכר") ו"בנספח ג' (2) אישור קיום הביטוחים (להלן: "אישור ביטוחי הקבע של השוכר").
- 13.3 מגיש ההצעה מתחייב להביא לידיעת מבטחיו את דרישות והוראות הביטוח המפורטות לעיל ולהלן ואת מהות ההתקשרות לפי מסמכי המכרז והחוזה במלואם ומצהיר בזאת כי קיבל ממבטחיו התחייבות לערוך עבורו את כל הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל ולהלן.
- 13.4 מגיש ההצעה מתחייב לבצע את הביטוחים הנדרשים במסמכי המכרז ולהפקיד בידי העירייה לא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות וכתנאי לתחילתה, את נספח ג' להסכם "אישור ביטוחי השוכר" כשהוא חתום כדין על ידי מבטחי השוכר.
- 13.5 בנוסף להמצאת אישורי ביטוחי השוכר נספחים ג' (1) ו- ג' (2) החתומים כאמור, מתחייב השוכר כי בכפוף לקבלת דרישה בכתב מהעירייה (להלן: "הדרישה") במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה על פי פוליסות הביטוח ו/או על מנת לאפשר לעירייה לבחון את קיום תנאי הביטוח שבתוזה ימציא לעירייה את חלקי הפוליסות המתייחסים להתקשרות נשוא מכרז זה בלבד (להלן: "מסמכי הביטוח") ומבלי שיחשפו נתונים מסחריים מסווגים שאינם רלוונטיים להתקשרות נשוא מכרז זה.
- 13.6 מובהר בזאת במפורש כי כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח יש להעלות במסגרת פניה להבהרות ובתוך המועד שנקבע לכך. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה הסתייגויות להוראות הביטוח ו/או לדרישות הביטוח ו/או למסמכי הביטוח.
- 13.7 מובהר בזאת במפורש כי ככל שייערכו שינויים ו/או הסתייגויות ביחס לאילו מהוראות הביטוח ו/או דרישות הביטוח ו/או לאיזה ממסמכי הביטוח שנמסרו על ידי השוכר,

- העירייה תתעלם מהן והנוסח המחייב הינו הנוסח שצורף למסמכי המכרז, החוזה ונספחיהם.
- 13.8 למען הסר ספק מובהר בזה, כי במקרה של אי המצאת אישורי ביטוחי השוכר, כנדרש, העירייה תהייה רשאית למנוע מהשוכר את מועד תחילת השימוש במושכר.
- 13.9 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 13.8 לעיל, מובהר בזה, כי במקרה של אי המצאת נספחי אישור הביטוחים, כאמור בסעיף 13.8 לעיל, תהא העירייה רשאית לראות במציע (השוכר) כמי שהפר את החוזה ו/או לבטל את זכייתו של המציע (השוכר) במכרז.
- 13.10 יודגש כי בשלב הגשת ההצעות אין דרישה כי מסמכי הביטוח ייחתמו על ידי המבטחים אלא בחתימה וחותמת של המציע, המהווים אישור והצהרת המציע כי בדק עם מבטחיו ואין להם כל הסתייגות לגבי הנוסח, התנאים והכיסויים הביטוחיים הנדרשים.
- 13.11 מובהר בזאת כי במעמד חתימה על חוזה השכירות ידרש המציע הזוכה להעביר לידי העירייה את כלל מסמכי הביטוח הנדרשים על פי החוזה.

#### 14. תנאים כלליים

##### 14.1 דין חל

הלידך זה כפוף לדיני מדינת ישראל, בנוסחם מעת לעת. ההצעות תערכנה ותוגשנה בהתאם לכל דין, והמציעים ייחשבו כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך השתתפות בהליך והגשת ההצעות.

##### 14.2 ביטול המכרז

מובהר כי קיימת אפשרות לביטול המכרז עקב אילוצים פנימיים של העירייה ו/או העדר תקציב עפ"י שיקול דעת העירייה. בעצם הגשת ההצעה למכרז רואים את המציעים כמי שמסכימים ומאשרים את האמור לעיל, וכמוותרים על כל טענה, דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בעניין זה ומתחייבים שלא להעלות כל טענה, דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר עם ביטול המכרז מכל סיבה שהיא.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי במקרה של ביטול המכרז, מכל סיבה שהיא, לא יהיו זכאים המציעים לכל פיצוי ו/או תשלום נוסף, מכל סוג ומין שהוא, לרבות תשלום עקב הוצאות שהוציאו בהכנת ההצעה ו/או כל הוצאה אחרת שהוציאו בקשר עם המכרז.

##### 14.3 תניית שיפוט

כל עניין הנוגע להליך זה יידון אך ורק בבתי המשפט המוסמכים של מחוז תל אביב.

##### 14.4 הוצאות השתתפות בהליך

המציע יישא לבדו בהוצאות השתתפותו בהליך, ולא יהא זכאי לכל שיפוי מהעירייה בגין הוצאות אלה.



צביקה ברוט  
ראש העירייה

נספח 1

פרופיל מציע

שם המציע: \_\_\_\_\_ מסי' התאגיד/הע.מ.: \_\_\_\_\_

שנת יסוד: \_\_\_\_\_

כתובת המציע: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

שם איש הקשר במציע: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_

טל' סלולארי: \_\_\_\_\_

שמות בעלי המציע: 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(אם בעל התאגיד הנו תאגיד יש לפרט את בעליו של אותו תאגיד)

שמות מורשי החתימה מטעם המציע:

\_\_\_\_\_

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

## נספח 2

לכבוד  
עיריית בת ים  
א.ג.נ.,

### טופס הצעה

1. אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון, בחנו והבנו את הוראות עיריית בת ים ("העירייה") במסגרת מכרז פומבי מס' 28/23 להכשרה והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים (להלן: "המכרז"), מאשרים כי קראנו את כל מסמכי המכרז למדנו אותם והבנו אותם על כל התנאים והדרישות המפורטות בכל מסמכי המכרז על נספחיהם ואנו מסכימים לתנאים המפורטים במכרז, על כל נספחיו כאמור כחלק מתנאי הצעתנו זו, מציעים בזה לעיריית לשכור את המבנה ברחוב שד' יוספטל בעיר בת ים גוש: 7128 חלקה 319, 320 (להלן: "המבנה");
2. אנו מתחייבים בזאת כי בתוך 14 יום מיום קבלת אישורכם על קבלת הצעתנו, נחתום במשרדכם על הסכם השכירות על נספחיו ונפקיד בידכם את נספח אישור הביטוח (נספח ג') חתום כדין על ידי חברת הביטוח, ואת כל המסמכים והראיות הנוספים הטעונים המצאה;
3. במידה ולא נחתום על ההסכם נשוא המכרז כאמור לעיל ואו נפקיד את ערבות הביצוע לתקופת ההתארגנות וההכשרה כקבוע בהסכם יראה הדבר כהפרה יסודית של ההסכם, כמוגדר בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970, ומבלי לפגוע ביתר זכויותיכם תהיו זכאים לחלט את הערבות הבנקאית (כקבוע במסמכי המכרז) כפיצוי קבוע ומוערך מראש על הנזקים שנגרמו לכם בשל הפרת ההסכם ואו במהלך המו"מ.
4. ידוע לנו כי החוזה טעון אישור מועצת העיר ומשרד הפנים ואין ולא תהיה לנו כל טענה ו/ או תביעה כנגד העירייה בנושא אי קבלת אישור משרד הפנים לעסקה / קבלת אישור משרד הפנים באיחור.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותעמוד בתוקפה, ללא זכות חזרה, למשך 3 חודשים. אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בינינו לבניכם. ידוע לנו ואנו מסכימים כי אתם תהיו רשאים לנהל כל הליך שעניינו הגשת הצעות מתוקנות. כן ידוע לנו שתהיו רשאים לבטל את המכרז.
6. אנו מתחייבים למנוע את גילוי פרטי הצעתנו ואו לא לגלותם לאחרים בכלל ולמשתתפים אחרים במכרז נשוא הצעתנו זו בפרט.
7. ידוע לנו כי אינכם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת.

חתימה וחתימת

מס' זהות / מס' תאגיד

שם המציע

יש לאשר חתימות וזכויות חתימה בפני עו"ד, כמפורט להלן:

אישור חתימה בפני עו"ד

אני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו לפני \_\_\_\_\_, עו"ד, מרחוב \_\_\_\_\_,  
ה"ח: 1. \_\_\_\_\_; 2. \_\_\_\_\_; החתומים על הצעה זו, שהינם בעלי  
זכויות חתימה ב- \_\_\_\_\_ וחתמתם מחייבת לכל דבר ועניין.

עו"ד, \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

## נספח 2.1

לכבוד  
עיריית בת ים

א.ג.נ.,

### הנדון: טופס הצעת המחיר

1. אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון, בחנו והבנו את הוראות עיריית בת ים (להלן: "העירייה")  
במסגרת **מכרז מס' 28/23 להשכרה והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים** (להלן: "המכרז"), מציעים  
בזה לשכור את המבנה וזאת בתמורה להצעתנו כדלקמן:

1.1 דמי השכירות החודשיים הקבועים – 158,400 ש"ח לחודש + תוספת מע"מ

1.2 אחוז ממחזור הכנסות חודשי המוצע על ידינו – %

**ידוע לי כי האחוז בהצעה לא יפחת מ- 10% ממחזור הכנסות חודשי.**

" המחזור" או "מחזור העסק" או מחזור הכנסות חודשי משמעו – המחזור החודשי של  
העסק, בהתאם לדו"חות מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של הזוכה, הכולל את  
כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא כולל מע"מ המתקבלים ע"י  
השוכר בקשר עם הנכס ו/או המתקנים שבנכס. "מחזור הכנסות חודשי" משמעו –  
המחזור החודשי של העסק כולל מע"מ, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות  
מכל מין וסוג שהוא, בנוסף למס ערך מוסף, המתקבלים ע"י השוכר בקשר עם הנכס ו/או  
המתקנים שבנכס, בהתאם לדו"חות מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של הזוכה.

2. מובהר בזאת כי המציע הזוכה יידרש לשלם סכום דמי שכירות חודשי קבוע מינימלי בסך 158,400 ₪  
בתוספת מע"מ לחודש; או % (אחוז) ממחזור ההכנסות החודשי, הגבוה מבניהם.

2. ידוע לנו כי סכום דמי השכירות המצוין בסעיף 1.1 ו/או הסכום המתקבל מאחוז ההכנסות החודשי המצוין  
בסעיף 1.2 לעיל אינם כוללים מע"מ.

3. אנו מצהירים כי כל הפרטים שנמסרו על ידינו כאמור לעיל הנם נכונים ומדויקים.  
שם המציע (מלא): \_\_\_\_\_

שמות מורשי החתימה מטעם המציע: \_\_\_\_\_

חתימות מורשי החתימה: \_\_\_\_\_

חותמת המציע: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

**נספח 3**

**הצהרת המציע**

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי מכרז פומבי מס' 28/23 לתכשרה להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים [להלן: "המכרז"], בין המצורפים ובין שאינם מצורפים אך מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזאת כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם. כי למדנו ובדקנו בקפידה את כל האמור במסמכי המכרז, ובדקנו את כל הדרישות, התנאים והנסיבות, הפיזיים והמשפטיים, העשויים להשפיע על הצעתנו או על ביצוע העבודות נשוא המכרז. כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ומאשרים ומתחייבים כי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור. מבלי לפגוע בכלליות האמור, ידוע לנו, ואנו מסכימים, כי בעצם הגשת הצעתנו גלום ויתור מפורש על כל טענה, מכל מין וסוג, בדבר אי התאמה ו/או חריגה, מכל מין וסוג, של תנאי המכרז ו/או תנאי מתנאי, מתנאי כל דין.
2. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים במכרז וכי הצעתנו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז, ולרבות הסכם המסגרת והסכם ההתקשרות לביצוע מטלה ספציפית.
3. אנו מצהירים כי ידוע לנו שההתקשרות על פי מסמכי המכרז מחייבת שמירת סודיות בכל הנוגע למידע שיגיע לרשותנו וכן שמירה על רמה גבוהה של אמינות ומהימנות ואנו מתחייבים למלא אחר ביצוע הוראות מסמכי המכרז ולמלא אחר כל התחייבויותינו על פי מכרז זה במהימנות ואמינות, תוך שמירה קפדנית על הוראות כל דין. אנו מצהירים כי איננו רשאים להעביר כל מידע שברשותנו כתוצאה מהשתתפותנו במכרז זה לשום גורם אחר, או לעשות בו שימוש כלשהו שלא במסגרת מכרז זה.
4. אנו מצהירים בזאת כי הצעה זו מוגשת ללא שום קשר ו/או תיאום עם מציעים אחרים, וכי לא גילינו את פרטי הצעתנו למשתתפים אחרים במכרז.
5. אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המציע שבשמו מוגשת ההצעה וכי אנו זכאים לחתום בשם המציע על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

חתימת המציע

תאריך

נספח 4

לכבוד  
עיריית בת ים

אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד של \_\_\_\_\_ ("המציע"), מאשר בזאת כדלקמן:

ביצוע ההתקשרות לפי **מכרז פומבי מס' 28/23** להשכרה שימוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים

1. **אני מאשר כי הפעילות נשוא המכרז** הנה במסגרת סמכויות המציע.

2. שמות מנהלי המציע הנם: \_\_\_\_\_

3. שמות האנשים אשר חתימתם מחייבת את התאגיד הנם: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. אופן החתימה המחייב את המציע הנו: \_\_\_\_\_

5. בעלי המציע הנם: \_\_\_\_\_

6. חתימות הי"ה \_\_\_\_\_ וכן \_\_\_\_\_, אשר חתמו בפני על הצעה זו ועל החוזה המצורף לה, בצירוף חותמת התאגיד המציע, מחייבות את התאגיד המציע לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_

חתימת וחותמת עו"ד

\_\_\_\_\_

תאריך

נספח 5

**תצהיר**

**בדבר העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום**

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

אני הח"מ, מר/גב' \_\_\_\_\_, נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_, שמספרה \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני הוסמכתי כדין על ידי \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעה ל **מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים** (להלן: "המכרז").

2. הנני מצהיר כי מתקיים במציע אחד מאלה:

- (א) המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים.
- (ב) עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים.
- (ג) אם המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים - כי חלפה לפחות שנה אחת מן ההרשעה האחרונה ועד המועד האחרון להגשת ההצעות.

3. הנני מצהיר כי מתקיים במציע אחד מאלה:

- (א) המציע ובעל זיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום.
- (ב) עד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות לפי חוק שכר מינימום.
- (ג) אם המציע או בעל זיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום - כי חלפה לפחות שנה אחת מן ההרשעה האחרונה ועד המועד האחרון להגשת ההצעות.

לעניין סעיפים 2 ו-3 לעיל:

"אמצעי שליטה", "החזקה" ו"שליטה" - כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981;  
"בעל זיקה" - כל אחד מאלה:

(1) חבר בני אדם שנשלט על ידי הספק;

(2) אם המציע הוא חבר בני אדם, אחד מאלה: (א) בעל השליטה בו; (ב) חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה במהותו להרכב כאמור של המציע, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של המציע; (ג) מי שאחראי מטעם המציע על תשלום שכר העבודה;

(3) אם המציע הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית - חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט במציע

"הורשע", בעבירה - הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה אחרי יום כ"ה בחשון התשס"ג (31 באוקטובר 2002);

"חוק עובדים זרים" - חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991.

"חוק שכר מינימום" - חוק שכר מינימום, התשמ"ו-1987;

"שליטה מהותית" - החזקה של שלושה רבעים או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני האדם;

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

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עורך דין, מרחוב \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_  
הופיע/ה במשרדי מר/גב' \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, המוסמך לחתום מטעם המציע, ושזיהה  
עצמו באמצעות ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, ואחרי שהזהרתי/ה כי עלי/ה להצהיר את האמת וכי יהיה  
צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

---

חתימה וחותמת עו"ד



נספח 5.1

תצהיר

בדבר ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות

לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ, מר/גב' \_\_\_\_\_, נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_, שמספרה \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אחיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

אני הוסמכתי כדין על ידי \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעה ל מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים (להלן: "המכרז").

1. הנני מצהיר ומאשר כי הוסברה לי וכי אני מבין את משמעותו של סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות").
2. הנני מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותי עם עיריית בת ים.
3. יש לסמן X במשבצת המתאימה:
  - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות אינן חלות על המציע.
  - הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.  
במידה והמציע מעסיק 100 עובדים לפחות עליו להתחייב כדלקמן:
    - המציע מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
    - במידה והמציע מעסיק 100 עובדים לפחות והמציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, המציע מצהיר כי פנה כנדרש ממנו ופעל ליישומן של הנחיות, במידה וניתנו לו.
  - 4. זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עורך דין, מרחוב \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה במשרדי מר/גב' \_\_\_\_\_, המוסמך לחתום מטעם המציע, ושזיהה עצמו באמצעות ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת עו"ד

## נספח 6

### הצהרת המציע על אי תשלום "דמי תיווך" ל"גורמים מתווכים

1. בנוסף לכל החובות והאיסורים החלים עליו מכוח הדין, ולרבות חוק העונשין, התשלי"ז – 1977, המציע ומי מטעמו מתחייבים ומצהירים בזאת כדלקמן:
  - 1.1 לא להציע ו/או לתת ו/או לקבל, במישרין או בעקיפין, כל טובת הנאה ו/או כסף ו/או כל דבר בעל ערך במטרה להשפיע במישרין ו/או בעקיפין על החלטה ו/או מעשה ו/או מחדל של עיריית בת ים (להלן: "העירייה") ו/או של נושא משרה בעירייה ו/או עובד בעירייה ו/או כל מי מטעמה ו/או כל גורם אחר, בקשר עם הליך התקשרות ו/או כל חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.
  - 1.2 לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם נושא משרה בעירייה ו/או עובד העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם מטעמה ו/או כל גורם אחר על מנת לקבל מידע חסוי/סודי הקשור עם הליך התקשרות ו/או לכל חוזה/הזמנה אחר הנובעים ממנו.
  - 1.3 לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם נושא משרה בעירייה ו/או עובד העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר במטרה לקבוע מחירים בצורה מלאכותית ו/או לא תחרותית.
  - 1.4 לא פעלו בניגוד לאמור בס"ק 1.1-1.3 לעיל במסגרת הליכי התקשרות נשוא מכרז זה.
2. התעורר חשד סביר כי מציע ו/או מי מטעמו פעל בניגוד לאמור בסעיף 1 דלעיל, העירייה שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לא לשתפו בהליך ההתקשרות לגביו קיים חשד כי נעשתה הפעולה כאמור ו/או בכל הליך אחר (להלן: "ההתקשרות") ו/או לא לקבל את הצעתו בהליך ההתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את זכייתו בהתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את החוזה/הזמנה הנובעים מהליך ההתקשרות.
3. באחריותו הבלעדית של המציע להביא תוכן סעיף זה לידיעת עובדין, ספקי המשנה שלו, נציגיו, סוכניו ומי מטעמו המעורבים בכל דרך שהיא בהליך ההתקשרות עם העירייה ו/או חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.

ועל זה באנו על החתום, מורשי החתימה של המציע, המוסמכים לחייבו בחתימתם:

---

המציע

נספח 7

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
עיריית בת ים

א.ג. נ.,

הנדון: תצהיר בדבר מצב המציע

אני הח"מ, מר/גב' \_\_\_\_\_, נושא/ת ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

אני הוסמכתי כדין על ידי \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעת המציע למכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים.

1. הנני מצהיר בזאת כדלקמן:

1.1 המציע אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, פשיטת רגל או פירוק;

1.2 המציע אינו עומד בפני חדלות פירעון;

1.3 לא הוטלו על נכסי המציע עיקולים בשיעור הגבוה מההון העצמי שלו.

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

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר/ה

אישור עו"ד

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עורך דין, מרחוב \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה במשרדי מר/גב' \_\_\_\_\_, המוסמך לחתום מטעם המציע, ושזיהה עצמו באמצעות ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_ חתימה וחתימת עו"ד

**נספח 8**

**מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת**

**הצהרת המציע בדבר פירוט ניסיון המציע בדבר עמידת המציע בתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.2**

אני הח"מ, מר/גב' \_\_\_\_\_, נושא/ת ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני הוסמכתי כדין על ידי \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") לחתום על תצהיר זה בתמיכה להצעת המציע מכרז מס' 28/23 להשכרה והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים (להלן: "המכרז").
2. לשם הוכחת המציע בתנאי הסף המפורט בסעיף 4.2 למסמך א' - חוברת תנאי המכרז, הריני מצהיר כי המציע הפעיל / מפעיל [מחק את המיותר] החל משנת \_\_\_\_\_ [נדרש להשלים] ועד \_\_\_\_\_ [נדרש להשלים] עסק העוסק בתחום מתחם בתי קולנוע הכולל \_\_\_\_\_ [נדרש להשלים] סניפים.
3. והמציע הפעיל במהלך שנת 2022 רשת בתי קולנוע כהגדרתה בסעיף 4.2 למסמך א' - חוברת המכרז שמות הסניפים, כתובתם, מועד תחילת הפעלתם, מועד סיום (אם הסתיים) מספר אולמות הקולנוע בכל סניף.

מס' / אולמות הקולנוע	תקופת הפעלה	כתובת	שם מתחם בתי הקולנוע	מס'
	מ: _____ עד: _____			1
	מ: _____ עד: _____			2
	מ: _____ עד: _____			3
	מ: _____ עד: _____			4
	מ: _____ עד: _____			5

4. פרטים נוספים שלדעת המציע יש בהם חשיבות ורלוונטיות:

---

---

\_\_\_\_\_

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עורך דין, מרחוב \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה  
במשרדי מר/גב' \_\_\_\_\_, המוסמך לחתום מטעם המציע, ושזיהה עצמו באמצעות ת.ז. שמספרה  
\_\_\_\_\_, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא  
יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת עו"ד

**נספח 9**

**מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים**

**תצהיר על העדר קרבה לעובד העירייה /או עובד עירייה או חבר נבחר ציבור**

1. הנני המציע מטעם חברת \_\_\_\_\_ ומגיש הצעתי במסגרת מכרז 28/23.
2. הנני מצהיר בזאת כי העירייה/העירייה הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:
  - א. סעיף 122א(א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן: "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה; לענין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או - אחות".
  - ב. כלל 12(א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע: "חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית. לענין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו. (ראה הגדרות "בעל שליטה" ו"קרוב" בסעיף 11(ב) ו-15(א)(ב)).
  - ג. סעיף 174א(א) לפקודת העיריות (נסח חדש) הקובע כי: "פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה".
3. קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר:
  - א. בין חברי מועצת בת ים אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.
  - ב. בתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, אין לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנטיים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.
  - ג. אין לי בן-זוג, שותף או סוכן העובד בעירייה.
  - ד. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה משפחתית כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
  - ה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122א(3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מתבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122א(א) הנ"ל ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.
4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

**ולראיה באתי על החתום:**

שם המציע: \_\_\_\_\_ חתימת המציע: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

נספח 10

**נוסח טופס ערבות הצעה למכרז ממוסד בנקאי/חברת ביטוח מאושרת**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
עיריית בת ים  
מרח'  
בת ים

**הנדון: ערבות בנקאית מס' \_\_\_\_\_**

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), אנו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום לפי דרישתכם, עד לסכום כולל של 100,000 ש"ח (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות"), בקשר עם הצעת המציע **למכרז מס' 28/23 להכשרה והפעלת מתחם השולנוע בקניון בת ים**
2. אנו מתחייבים לשלם לכם, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום אשר יצוין באותה דרישה, באופן מיידי ובכל מקרה לא יאוחר מתום שבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתכם במשרדנו, לפי הכתובת המופיעה בראשית כתב ערבות זה.
3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי דרישתכם לתשלום מכוח כתב ערבות זו יכול שתהיה לשיעורין, וכי התשלום יתבצע בהתאם לדרישתכם כאמור, ובלבד שסך כל התשלומים מכוח כתב ערבות זה לא יעלה על סכום הערבות.
4. התחייבותנו לפי כתב ערבות זה הנח בלתי מותנית, אוטונומית ובלתי חוזרת, ובכלל זה לא תהיו חייבים להסביר, לנמק, לפרט, לבסס או להוכיח את דרישתכם או לדרוש תחילה את התשלום מאת המציע.
5. כתב ערבות זה אינו ניתן להסבה.
6. כתב ערבות זה ייכנס לתוקפו בתאריך המצוין בראשיתו, ויעמוד בתוקפו **עד ליום 10.1.2024**.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_

**נספח 11**

**מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים**

**אישור רו"ח בדבר עמידת המציע בתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.3**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

עיריית בת ים

, א.ג.נ.,

**הנדון: דו"ח מיוחד של רואה החשבון המבקר במתכונת של תצהיר**

לבקשתכם, וכרואי החשבון המבקרים של \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), ולצרכי הגשת תצהיר זה על ידי המציע, לשם הגשת הצעה להשתתפות **מכרז מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים (להלן: "המכרז")**, ולצרכים אלה בלבד ובהתאם לדו"חות הכספיים המבוקרים של המציע נכון ליום 31 בדצמבר 2019, 2021, 2022, ולשנה שהסתיימה באותם תאריכים ושחוות דעתנו הבלתי מסויגת<sup>1</sup> עליהם ניתנה בימים \_\_\_\_\_, בהתאמה **נא להשלים את התאריכים בהם ניתנו חוות הדעת**.

הריני לאשר כי מחזור ההכנסות הכספי השנתי לשנת 2019 הינו \_\_\_\_\_  
הריני לאשר כי מחזור ההכנסות הכספי השנתי לשנת 2021 הינו \_\_\_\_\_  
הריני לאשר כי מחזור ההכנסות הכספי השנתי לשנת 2022 הינו \_\_\_\_\_

הריני לאשר כי נכון למועד האחרון להגשת הצעות למכרז, לא נכללה יערת עסק ח"י או 'אזהרת עסק ח"י בדוח הכספי הרבעוני הסקור ו/או השנתי המבוקר העדכני ביותר של המציע.

בכבוד רב,

רואי החשבון

<sup>1</sup> ושנתה במקרים בהם ניתנה חוות דעת רואה חשבון חשונה מהנוסח האחיד. במקרים אלה, יש לציין את סוג חוות הדעת שניתנה.



**נספח 12**

**מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים**

**תצהיר בדבר קיום חובות בעניין שמירת זכויות עובדים**

1. אני הח"מ \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, (ייחתם על-ידי מורשה חתימה במציע) \_\_\_\_\_
2. לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן:

הנני נותן תצהיר זה בשם \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם עיריית בת ים על פי מכרז מס' 28/23 להתקשרות בחוזה מסגרת עם עיריית בת ים להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים (להלן: "המכרז").

אני מצהיר כי אנו מקיימים את כל חובותינו בעניין שמירת זכויות עובדים מפרישים ניכויים ותשלומים כדין עבור עובדינו להבטחת זכויותיהם הסוציאליות בהתאם להוראת כל דין, לרבות חוזה קיבוצי ו/או הסדר קיבוצי ו/או צו הרחבה על פי דיני העבודה, החלים על המציע כמעסיק.

\_\_\_\_\_  
חתימה

אני \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר \_\_\_\_\_ נושא ת"ז מס' \_\_\_\_\_ המוסמך לתת התצהיר בשם המציע ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימה

**נספח 13**

**תצהיר העדר הרשעות**

(נספח זה ייחתם ע"י המציע וכן ע"י בעל השליטה כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.)

**מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים**

**1. אנו הח"מ מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:**

- (א) אנו \_\_\_\_\_ (להשלים את הקשר עם המציע).
- (ב) במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו לפרסום המכרז, הח"מ לא הורשע בעבירה פלילית, ולא הוגש נגדו כתב אישום בקשר עם עבירה פלילית מהעבירות המנויות להלן.
  - (ג) "עבירה פלילית" – העבירות לפי סעיפים 290-297 (עבירות שוחד) לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן: "חוק העונשין"), או לפי סעיפים 383-393 לחוק העונשין (עבירות גניבה), או לפי סעיפים 414 עד 438 לחוק העונשין (עבירות מרמה, סחיטה ועושק) ו/או בעניין הרלבנטי לביצוע העבודות ו/או בגין פגיעה בנפש מכל סוג שהוא, ו/או הוצא כנגדו ו/או נגד מנהל ממנהליו צו למניעת הטרדה מאיימת עלפי חוק מניעת הטרדה מאיימת, התשס"ב-2001. ו/או כל עבירה, **כולל עבירות בתחום איכות הסביבה/הנוגעות לאיכות הסביבה** ולמעט: עבירה פלילית מסוג חטא, עבירה פלילית מסוג ברירת קנס, עבירות מכח חוקי עזר מקומיים (להוציא עבירות שעניינן אי קבלת אישור, רישיון או הסכמה).
  - (ד) הח"מ מאשר ומסכים כי העירייה ו/או ועדת המכרזים ו/או כל הפועלים מטעמן יהיו רשאים ומוסמכים לעיין במרשם הפלילי בקשר עם הח"מ ובנוסף לקבל כל מידע רלבנטי מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.
  - (ה) במקרה ואישור נוסף יידרש ע"י מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב הח"מ למסור, לבקשת ועדת המכרזים, אישור כנדרש, חתום ע"י הח"מ, תוך הזמן הקבוע לכך בבקשת הועדה.

**2. צרופות**

- (א) לנספח זה תצורף רשימה של כל נושאי המשרה בגוף החתום על מסמך זה.
- (ב) לטופס זה תצורף רשימה של כל בעלי השליטה (המחזיקים במעל 50% ממניות התאגיד) בגוף החתום על מסמך זה.
- (ג) לטופס זה יצורף אישור עו"ד של כל אחד מהגופים המפורטים לעיל בדבר נכונות האמור בסעיפים 1(א)-1(ב) לעיל.

תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך	שם חתימה וחותמת של המציע/חבר במציע
	הריני מאשר בחתימתי כי החתומים בשם המציע/ חבר במציע הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו בכל עניין הקשור ו/או הנוגע למכרז. הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם המציע הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשו כן, ולאחר שהוזהרתי אותם כאמור חתמו בפני על נספח זה.		

אם ממלא הנספח הינו אדם פרטי ולא תאגיד:

תאריך	חתימה וחותמת עו"ד	תאריך	שם + חתימה
	הריני מאשר בחתימתי כי החתום הוזהר על ידי להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, ולאחר שהוזהרתי כאמור, חתם בפני על נספח זה.		

**נספח 14**

**מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה שימוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים**

**תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ העובד בתאגיד \_\_\_\_\_  
(שם התאגיד) מצהיר בזאת כי :

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

**יש לסמן V במקום המתאים**

למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז  
אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47 לחוק ההגבלים  
העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

**אישור עורך תדיון**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה  
בפני במשרדי אשר ברחוב \_\_\_\_\_ בישוב/עיר \_\_\_\_\_ מר/גב'  
\_\_\_\_\_ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן  
אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עלי/ה להצהיר אמת וכי יהי/ה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא  
יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

\_\_\_\_\_  
חתימת עורך הדין

\_\_\_\_\_  
חותמת ומספר רישיון עורך דין

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_

**מסמך ב - חוזה שכירות בלתי מוגנת מס'**

שנערך ונחתם בבת ים ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, בשנת \_\_\_\_\_

בין : עיריית בת ים

מר' \_\_\_\_\_

(להלן: "העירייה" או "המשכיר")

מצד אחד

לבין : \_\_\_\_\_

ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_

מר' \_\_\_\_\_

טל': \_\_\_\_\_ מייל : \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר")

**והואיל** העירייה הינה בעלת זכויות להחזיק באופן בלעדי במושכר ברחוב שד' יוספטל גיורא בעיר בת ים גוש : 7128 חלקה 319, 320 הממוקם בקניון בת ים בשטח בנוי של כ- 1,440 מ"ר (להלן: "המושכר"); כמפורט בתשריט המצ"ב כנספח א' להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו;

**והואיל:** והעירייה מעוניינת להפעיל את המושכר כמתחם בתי קולנוע, וכן שירותים נלווים לרבות מזנון/בתי קפה (להלן: "אולמות קולנוע") ולהשכיר לשוכר את המושכר, בשכירות בלתי מוגנת בהתאם לתנאים כמפורט בהסכם זה;

**והואיל** והעירייה פרסמה מכרז פומבי מס' 28/23 להשכרה והפעלת אולמות קולנוע בקניון בת ים (להלן: "המכרז"); והשוכר הוכרז על ידי העירייה כשוכר במכרז;

**והואיל** והשוכר הגיש הצעתו למכרז.

**והואיל** וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט בהסכם שכירות זה להלן.

**לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא, כותרות ונספחים**

1.1 המבוא, והנספחים להסכם זה מהווים חלק אחד ובלתי נפרד ממנו ודין הוראותיהם כדין הוראות הסכם זה.

1.2 כותרות הסעיפים מהוות מראי מקום בלבד ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות הסכם זה.

- 1.3 מלבד אם נוסח הכתוב או הקשרו מצריך פירוש אחר, מילים הבאות ביחיד כוללות את הרבים ולהפך, ומילים הבאות בזכר כוללות את הנקבה ולהפך.
- 1.4 הגדרות - למונחים הרשומים להלן יהיה המובן המופיע לצידם:
- "העירייה" -** עיריית בת ים.
- "המדד" -** מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- "המפקח" -** כל מי שמונה על ידי העירייה על ביצוע הסכם זה, כולו או חלקו, ואשר מתפקידו יהיה בין היתר לייצג את העירייה כלפי השוכר ככל התחומים או בתחומים ייחודיים אותם תגדיר העירייה.
- "מטרת השימוש" -** הפעלת מתחם בתי קולנוע בהתאם לקונספט שהוצע על ידי המציע במסגרת המכרז והמפורט בהצעת המציע המסומנת כנספח ד' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- "מסמכי המכרז" -** ההזמנה להציע הצעות וכל המסמכים והנספחים שנלוו אליה.
- "ההסכם" -** הסכם זה.
- "ערבות" -** הערבות הנוכרת בסעיף 14 להסכם.
- "דמי השכירות" -** הסכום (לא כולל מע"מ) שישולם תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל מתום "תקופת ההתארגנות וההכשרה" כהגדרתה בסעיף 3.2 להסכם זה.
- "דמי השכירות הקבועים" -** הסכום חודשי קבוע קבוע בסך של 158,400 ₪ או אחוז מפדיון הכנסות חודשי כפי שהוצע בהצעת השוכר לפי הגבוה מביניהם בתוספת מע"מ כדין
- "המחזור" או "מחזור העסק" -** משמעו – המחזור השנתי של העסק, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא, בנוסף למס ערך מוסף, המתקבלים ע"י השוכר בקשר עם המושכר ו/או המתקנים שבמושכר בהתאם לדו"חות חצי שנתיים ושנתיים מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של השוכר.
- "מחזור הכנסות חודשי" -** משמעו – 1/12 מהמחזור השנתי ו/או המחזור החודשי של העסק, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא, בנוסף למס ערך מוסף, המתקבלים ע"י השוכר בקשר עם המושכר ו/או המתקנים שבמושכר, בהתאם לדו"חות מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של השוכר.
- 1.5 **רשימת הנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:**
- 1.5.1 נספח א' – תשריט המושכר;
- 1.5.2 נספח ב' – נוסח ערבות בנקאית לתקופת ההתארגנות והכשרה;

- 1.5.3 נספח ב'1 – נוסח ערבות בנקאית לתקופת השכירות ;
- 1.5.4 נספח ג' – נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים ;
- 1.5.5 נספח ד' - אבני הדרך לתשלום השתתפות העירייה בעלויות עבודות ההתארגנות והכשרה

## 2. תנאי מתלה

- 2.1 תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של הסכם זה הינו קבלת אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות .
- 2.2 השוכר מצהיר כי ידוע לו שאם מכל סיבה שהיא לא יינתן אישור שר הפנים להתקשרות בתוך 12 חודשים ממועד חתימת החוזה, אזי הסכם זה יתבטל מאליו, מבלי שתהיה לשוכר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא, כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, חן בנוגע להיעדר אישור כאמור והן בנוגע לטענות בדבר עיכוב באישור וכיו"ב. מובהר בזאת כי לתוקף הינה רק לאחר קבלת אישור של משרד הפנים להסכם ההתקשרות כי המציע לא יוכל לקבל חזקה בנכס ולא יוכל להתחיל בביצוע עבודות השיפוץ והכשרה של המבנה אלא אך ורק לאחר קבלת אישור משרד הפנים להסכם ההתקשרות כאמור ואין ולא יהיו לו טענות בנושא זה .

## 3. הצהרות והתחייבויות השוכר

- מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה ובנוסף להן, השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :
- 3.1 כי אין כל איסור, הגבלה או מניעה כלשהי, לרבות מכוח דין ו/או הסכם, להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פיו ;
- 3.2 כי אין כל התחייבות שלו (לרבות התחייבות מותנית) המנוגדת להתחייבויותיו על פי הסכם זה ;
- 3.3 כי אין בחתימתו על ההסכם או בביצוע התחייבויותיו מכוחו משום הפרה של הסכם או התחייבות אחרים כלשהם שלו, או של כל דין, לרבות תקנה, צו ופסק דין, וכי אישר הסכם זה כדין על פי נהליו הפנימיים ומסמכי ההתאגדות שלו (ככל שנדרש הדבר) ;
- 3.4 כי הינו בעל כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי דין או הסכם לניהול פעילותו, ולביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה בפרט ;
- 3.5 כי הינו בעל איתנות פיננסית ויכולת כלכלית מספקת לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ;
- 3.6 כי ביקר במושכר ובסביבתו, ראה את מצבו, בדק את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, בחן את תנאי המקום ואת דרכי הגישה ומצא את המגרש ומיקומו ראוי לשימוש ומתאים למטרותיו ללא סייג ;
- 3.7 כי בדק את כל הגורמים והשיקולים הקשורים בשכירת המושכר ועל סמך האמור מצא לנכון להתקשר בהסכם זה, וכי הוא מוותר על כל טענה, מכל סוג ומין שהוא, ביחס למושכר, כולו או חלקו, ובקשר לאפשרויות השימוש בו ולהתקשרותו בהסכם זה, לרבות טענת ברירה מחמת מום, פגם או אי התאמה, טעות או הטעיה ;

- 3.8 כי ידוע לו שהמושכר שיבנה, יימסר לו במצבו הנוכחי ("AS IS"), מבלי שהעירייה מתחייבת לבצע בו כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או שיפור, וכי אין במידע שנמסר לו על ידי העירייה במסגרת הליך המכרז, כדי להטיל על העירייה כל אחריות ו/או חבות בגין ו/או בקשר עם המושכר ו/או מצבו;
- 3.9 כי ידוע לו שהצהרותיו מהוות יסוד להתקשרות בהסכם זה;
- 3.10 כי הוא יודיע לעירייה באופן מידי על כל שינוי שחל באמיתות הצהרותיו, והעירייה תהא רשאית לשקול את המשך ההתקשרות על פי הסכם זה בהתאם למהות השינוי. לא הודיע השוכר לעירייה על שינוי הנסיבות כנדרש, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם;
- 3.11 כי ידוע לו שהתחייבויותיו על פי סעיף זה, כולן או מקצתן, הינן מעיקרי הסכם זה, והפרתה של כל אחת ואחת מההתחייבויות שבסעיף תהווה הפרה יסודית של ההסכם, כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

#### 4. מסירת החזקה, ותקופת התארגנות והכשרה

##### 4.1 מסירת החזקה

- 4.1.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר בהסכם זה (לרבות קיומה של ערבות בנקאית בתוקף, קבלת פוליסות ביטוח וכיו"ב), ובכפוף לאישור משרד הפנים את החוזה בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות מתחייבת העירייה למסור לשוכר את החזקה במושכר מיד לאחר אישור משרד הפנים ואישור התכנון ע"י מפקח מטעם העירייה או מהנדס העירייה בכתב בהתאם לפרוגרמה מאושרת על ידי מהנדס העיר לשם ביצוע העבודות הנדרשות להכשרת המושכר להפעלתו בהתאם למטרת השימוש.
- 4.1.2 מובהר למען הסר ספק כי מסירת החזקה במושכר לשוכר בתקופת ההתארגנות והכשרה כאמור בסעיף 4.2 להסכם זה, הינה כבר רשות בלבד ולשם ביצוע העבודות הנדרשות להכשרת המושכר להפעלתו בהתאם למטרת השימוש.
- 4.1.3 מובהר למען הסר כל ספק כי מסירת החזקה על ידי העירייה לשוכר הינה במצבו כפי שיהיה במועד מסירת החזקה "AS-IS", וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד העירייה.
- 4.1.4 מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר כי תנאים מתלים למסירת החזקה הינם מסירת המסמכים המפורטים להלן עד 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה:
- 4.1.4.1 המצאת ערבות בנקאית ע"ס 730,000 אלפי ש"ח לתקופת ההתארגנות והכשרה בנוסח המצורף כנספח ב' להסכם.
- 4.1.4.2 המצאת אישור עריכת ביטוחים לתקופת ההתארגנות והכשרה בנוסח המצורף כנספח ג'1 ובהתאם להוראות הביטוח המפורטות בסעיף 13.
- למען הסר ספק, מובהר כי אי קבלת המסמכים המפורטים לעיל יהווה הפרה יסודית של ההסכם בעטייה תהא רשאית העירייה להביא הסכם זה לידי סיום טרם מועד קבלת החזקה במושכר תהא העירייה רשאית לדחות ו/או לבטל ו/או



לערוך כל שינוי בתנאי השכירות, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והשוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בקשר לכך.

4.1.5 העירייה תודיע לשוכר 14 ימים מראש על מועד מסירת החזקה (להלן: "מועד מסירת החזקה"). מובהר כי אין ולא יהיה בעצם משלוח ההודעה משום אישור כלשהו מצד המשכיר כי השוכר עמד בכל התחייבויותיו לפי ההסכם.

4.1.6 מסירת החזקה תתבצע על פי נוהלי העירייה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בטרם מסירת החזקה ייערך סיור בהשתתפות נציגי העירייה והשוכר, ובו נציג העירייה יערוך פרוטוקול בו יירשמו כל הפרטים.

קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר, תשמש אישור לכך כי בעת המסירה בדק אותו כאמור ומצאו, (לרבות כל מערכותיו ואביזריו), מתאים למובטח בהסכם, והשוכר יהיה מנוע מלהעלות טענות בשלב מאוחר יותר, אלא אם מדובר בפגם נסתר.

4.1.7 השוכר מתחייב שלא להיכנס אל המושכר, לא לתפוס בו חזקה, ולא להכניס אליו חפצים כלשהם, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, בטרם הגיע מועד מסירת החזקה אלא אם ניתן אישור המשכיר מראש ובכתב. במקרה בו ניתן אישור כאמור, יחשבו השוכר וכל מי מטעמו כברי רשות במושכר בלבד ולא יהיה במתן רשות כאמור בכדי להקנות לו זכות חזקה ו/או זכות אחרת במושכר, ועל השוכר תוטל האחריות המלאה לכל אבדן ונזק שיגרם בשל כל מעשה או מתדל שלו או של מי מטעמו.

4.1.8 היה והשוכר לא יקבל בפועל את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה, בין אם משום שסרב לקבלה ובין אם משום שלא הופיע לקבלה, או מכל סיבה אחרת שאינה תלויה בעירייה, יחשב הדבר לכל צורך שהוא כאילו אכן הועמד המושכר לרשותו ונמסרה לו החזקה ותחל תקופת ההתארגנות וההכשרה כאמור בסעיף 4.2.

4.1.9 בנסיבות כאמור דלעיל וכן במקרה בו מסירת החזקה נדחתה בפועל מעבר למועד מסירת החזקה בשל אי קיום התחייבויות השוכר לפי חוזה זה, המשכיר לא יהיה אחראי בכל דרך לשמירת המושכר ולכל נזק או קלקול שיגרמו בו ובאביזריו לאחר מועד מסירת החזקה, ובנוסף השוכר יחוייב לשאת בכלל התשלומים החלים עליו ולקיים את כלל התחייבויות החלות עליו, הכל כמפורט בהסכם זה.

#### 4.2 תקופת ההתארגנות והכשרה

4.2.1 בכפוף לאמור לעיל, הצדדים מסכימים כי מועד מסירת החזקה בנכס ייחשב כמועד סיור המסירה בנכס בו נמסרה חזקה בפועל לשוכר (לאחר קבלת אישור משרד הפנים לעסקה)

4.2.2 ביום מסירת הנכס תתחיל תקופת ההתארגנות והכשרה למשך 12 חודשים עבור ביצוע הכשרת המבנה.

4.2.3 מובהר בזאת כי בתקופת ההתארגנות וההכשרה השוכר יחויב בתשלומי חשבונות מים וחשמל. השוכר לא יחויב בארנונה במסגרת תקופת ההתארגנות, בכפוף להגשת בקשה לפטור מארנונה מטעם השוכר

4.2.4 החל מתום מועד 12 חודשים מחתימת החוזה או סיום עבודות ההכשרה (המוקדם מבניהם), יראו את השוכר כמחזיק במושכר לעניין כל תשלומי השכירות ו/או המיסים ו/או האגרות התלים על מחזיק במושכר ובכלל זה ארנונה, חשמל, מים, טלפון ותקשורת, הוצאות אחזקה, וכו' וכן ולעניין הוראות כל דין המטילות חבות כלשהי על בעלים ו/או על שומר ומחזיק של מקרקעין, לרבות חבות לתשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל, והשוכר יהיה האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך, או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין.

**משך תקופת תכנון, התארגנות והכשרת המבנה הינה תקופה של 12 חודשים מיום חתימה על החוזה (לתכנון וביצוע).** במהלך תקופת ההתארגנות והכשרה יבצע השוכר על חשבונו ואחריותו את כל העבודות הנדרשות להכשרת המושכר להפעלתו בהתאם למטרת השימוש באופן סדיר ותקין כולל תשלומים בגין צריכת מים וחשמל (להלן: "**עבודות ההתארגנות והכשרה**") וזאת בכפוף לקבלת אישור העירייה ו/או הוצאת היתר בניה ו/או כל היתר ו/או רישיון ו/או אישור הנדרש על פי דין. מובהר בזאת כי השגת האישורים ועלותם תהיה על אחריותו הבלעדית של הזכייך ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מן האמור מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי על השוכר לעמוד בלוח הזמנים כאמור לעיל בהתאם לשלבים המפורטים להלן:

4.2.4.1 **שלב א' – שלב התכנון**

[א] **פרוגרמה** – בתוך 45 יום ממועד חתימה על חוזה זה יגיש השוכר פרוגרמה (תכנון ראשוני) לאישור העירייה.

[ב] **תכנית מפורטת** - בתוך 90 יום ממועד קבלת אישור העירייה לפרוגרמה, יגיש השוכר, לאישור מהנדס העיר תכנון מפורט וישלים את הוצאת היתר הבנייה ככל שהעבודות להכשרת המושכר דורשות הוצאת היתר בנייה על פי דין.

4.2.4.2 **שלב ב' - ביצוע הכשרת המבנה**

מיום קבלת אישור העירייה לתוכנית המפורטת לרבות היתר הבנייה ואישור משרד הפנים, יחל השוכר את ביצוע העבודות להכשרת המושכר וישלימם בהתאם לתכנון והיתר הבניה לרבות טופס אכלוס בתוך 240 יום.

**4.2.5 השתתפות העירייה והמחזיקה בבעלות על שטח קולנוע בעלויות הכשרת המבנה**

**השתתפות העירייה**

4.2.5.1 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, העירייה תשתתף בעלויות העבודות הנדרשות להכשרת המושכר להפעלתו בהתאם למטרת השימוש, כנגד ביצוע העבודות המפורטות להלן:

[א] השתתפות בעלות התאמות כינוי להקמת אולמות קולנוע והשימושים הנלווים;

[ב] השתתפות בהקמת תשתיות המחברים למושכר חיבור קבע, ואשר יהיו חלק מהמושכר ובעלות העירייה ו/או העירייה מיד עם סיום התקנתם המפורטים להלן: תשתיות חשמל ותקשורת לפי תכנית, תשתית כיבוי אש (על פי תקנות כב"א), אינסטלציה, מיזוג, תאורה, קירות גבס, מחיצות, אקוסטיקה, סאונד, ריהוט וציוד וכיו.

4.2.5.2 גובה השתתפות העירייה תהיה עד לגובה של 9,600,000 ₪ (במילים: תשע מיליון ושש מאות אלפי שקלים חדשים) בתוספת מע"מ **לפי אבני דרך כמפורט בנספח ד' להסכם ההתקשרות** (להלן: "דמי ההשקעה"),

4.2.5.3 על מנת לממש את השתתפות העירייה בעלויות התאמות הבינוי והתשתיות כאמור לעיל, יהיה על השוכר להציג לעירייה תכנית מאושרת ומתואמות לרבות כתב כמויות מפורט ולקבל את אישור מהנדס העיר מראש ובכתב.

4.2.5.4 מימוש התוכנית שקיבלה את אישור העירייה, תבוצע על ידי קבלן בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות מטעם השוכר, לאחר קבלת אישור מפקח מטעם העירייה או מהנדס העירייה בכתב.

מובהר למען הסר ספק כי השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראותיו של המפקח ולהציג לו מסמכים ו/או אסמכתאות לפי דרישותיו וליישם את הוראות המפקח ו/או הנחיותיו מעת לעת.

4.2.5.5 קבלת דמי ההשקעה יהא בהתאם לאבני הדרך המפורטים בנספח אבני הדרך הסומן כנספח ד' להסכם ההתקשרות והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו, בכפוף לביצוע בפועל ולאחר אישור בכתב מאת מנהל המפקח מטעם העירייה כי עבודות ההכשרה התשתיות בוצעו והתקנו במושכר, וכנגד חשבונות מס של הקבלן/הספק מטעם השוכר התואמות את הכתוב בכתב הכמויות המאושר

4.2.5.6 מובהר בזאת כי העירייה מסכימה לשאת בתשלום דמי השקעה בהתחשב בכך שהמזיע ישכור את המושכר וישלם את כל התשלומים החלים עליו במהלך תקופת השכירות הראשונה (10 שנים).

במידה ומכל סיבה שהיא השוכר לא ישכור את המושכר עד לתום תקופת השכירות הראשונה, יהא עליו להשיב לעירייה חלק יחסי מדמי ההשקעה בהתאמה לתקופה שבה המושכר הושכר בפועל.

כך למשל, אם השוכר יפסיק את השכירות לאחר שנה יהא עליו להשיב לעירייה סכום השווה ל 90% מדמי ההשקעה כאשר הוא צמוד למדד, ובמידה אחרי שנתיים וחצי ישיב 75%, והכל בתוספת ריבית בשיעור של 4% לכל שנה ומבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה והסעדים העומדים לרשותה של העירייה במקרה של הפרת החוזה מצד השוכר. מובהר כי השוכר לא יבצע כל שינוי או עבודות במושכר מבלי שיבקש ויקבל את הסכמת העירייה לביצוע מראש ובכתב. אם ניתנה הסכמתה של העירייה כאמור לעיל, השוכר יבצע את העבודות הנ"ל בעצמו ועל חשבונו. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה. למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם כי כל האמור לעיל לא יקנה לשוכר כל זכות שהיא מכל מין וסוג לרבות בכל הנוגע לחוקי הגנת הדייר.

4.2.6 השוכר מתחייב כי עבודות ההתארגנות והכשרה יבוצעו על ידי קבלן רשום כדין לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בסוג המתאים לביצוע הנדרשות להכשרת המושכר להפעלתו בהתאם למטרת השימוש.

מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה, יובהר למען הסר כל ספק כי השוכר מתחייב לקבל את אישור העירייה מראש ובכתב את הקבלן המבצע מטעם השוכר. לביצוע עבודות ההתארגנות והכשרה.

4.2.7 השוכר מתחייב כי הוא ישמור על ניקיון המושכר וסביבתו כעת ביצוע עבודות ההתארגנות וההכשרה ויפנה כל פסולת מכל סוג שהוא הנוצר בעקבות עבודות ההתארגנות והכשרה בהתאם להוראות כל דין, ובפרט חוקי העזר של העיר בת ים; וכן כי הוא ימנע מלהעמיד מחוץ למושכר פסולת מכל סוג שהוא ו/או מיטלטלין כלשהם, אלא במקומות המיועדים לכך על-פי כל דין וכתאום מראש עם הנהלת הקניון וחברת הניהול

4.2.8 מובהר, כי בטרם יחל השוכר בעבודות ההתארגנות והכשרה, יהיה עליו לקבל את אישור מהנדסת העיר או מי מטעמה. מובהר כי ככל שחלק מהעבודות ההתארגנות וההכשרה טעונות היתר בניה, יהא השוכר מחויב בהגשת היתר בניה על חשבונו ובאחריותו.

4.2.9 יובהר, כי כל בקשה להקמת המושכר/הרחבת/צמצום השטח הבנוי הקיים, כפופה לקבלת הסכמה מראש ובכתב ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה. העירייה תהיה רשאית לסרב לבקשה ללא חובת הנמקה.

4.2.10 עם סיומן של עבודות ההתארגנות והכשרה ולא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור השוכר לעירייה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות ההתארגנות והכשרה שבוצעו על ידו (להלן: "דו"ח ביצוע הכשרת המושכר").

4.2.11 השוכר יהיה רשאי להתחיל להפעיל את המושכר רק לאחר קבלת אישור העירייה לעבודות שבוצעו על השוכר במסגרת עבודות ההתארגנות והכשרה.

4.2.12 העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להתנות על פי שיקול דעתם הבלעדי, את מתן אישורם לעבודות תכנון ו/או לעבודות שבוצעו במסגרת עבודות ההתארגנות והכשרה שבוצעו שלא לשביעות רצונם המלא ככל שלא ניתן אישור, ייקבע מועד חדש לסיום עבודות ההתארגנות והכשרה ו/או הארכת תקופת ההתארגנות והכשרה, ועד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורתה עליהן העירייה כאמור.

מובהר למען הסר ספק כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מן האמור בסעיף 4.2.17.

4.2.13 מובהר כי במידה שלא יסתיימו עבודות ההתארגנות והכשרה במלואן ובמועדן לשביעות רצונה של העירייה, תהא העירייה רשאית להביא את הסכם זה לסיומו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות.

4.2.14 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לעירייה (לפי העניין) במקרה של הפרת התחייבותו של השוכר להשלים את ביצוע עבודות ההתארגנות והכשרה במועד הנקוב בסעיף 4.2.4 לעיל או כאמור בסעיף 4.2.11 לעיל, מוסכם ומובהר בזאת, כי העירייה תהיה זכאית, לחילוט הערבות לתקופת ההתארגנות והכשרה וזאת בגין הפרת אלו מהתחייבויות הנייל הקשורות לביצוע מטלות הכשרת המושכר לשם הפעלתו בהתאם למטרת השימוש, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של עבודות ההתארגנות והכשרה, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה על פי חוזה זה או על פי דין.

4.2.15 אישור העירייה לסיום עבודות ההתארגנות והכשרה, יינתן בכפוף להמצאת האישורים הבאים, לרבות אך לא רק, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את הפעילויות השונות במושכר(להלן: "אישורי הבטיחות"):

4.2.15.1 אישור קונסטרוקטור ;

4.2.15.2 קבלת היתר לעבודות אסבסט מאת הממונה לפי חוק

4.2.15.3 אישור מורשה בטיחות ;

4.2.15.4 אישור מורשה נגישות ;

4.2.15.5 אישור כיבוי אש

4.2.15.6 היתר בנייה וקבלת טופס אכלוס

4.2.15.7 אישור מחלקת רישוי עסקים להפעלת העסק ;

4.2.16 מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה במושכר מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לעירייה הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם השוכר, מבלי שהשוכר יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך.

4.2.17 מובהר למען הסר ספק כי כל העבודות ו/או השינויים ו/או התוספות הקשורים למושכר שנעשו ע"י השוכר בהסכמת העירייה והמחוזרים למושכר יעברו בגמר תקופת השכירות לרשות העירייה ולבעלותה מבלי שהשוכר יוכל לדרוש ו/או לקבל פיצויים או תשלום עבורם.

4.2.18 מובהר למען הסר ספק כי בתקופת ההתארגנות וההכשרה כאמור לעיל, לא יחא השוכר חייב בדמי שכירות, אולם מובהר בזאת למען הסר ספק כי במידה ולא יסיים השוכר את ביצוע עבודות התארגנות וההכשרה במסגרת הזמן הנקוב בסעיף 4.2.4 לעיל שהוקצב לתקופת ההתארגנות וההכשרה, תחל תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב בדמי השכירות כאמור בהסכם זה, וזאת למרות שטרם החל להפעיל את המושכר.

## 5. תקופת השכירות

5.1 תקופת השכירות תחל בתום תקופת ההתארגנות והכשרה כאמור בסעיף 4.2 לעיל ותהיה למשך 10 שנים (להלן: "תקופת השכירות").

5.2 עם תום התקופה השכירות ובכפוף לאישור מועצת העיר ומשרד הפנים ולקיום מלוא התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה, תוארך תקופת ההתקשרות ב- 5 שנים נוספות (להלן: "התקופה הנוספת/תקופת הארכה"), אלא אם הודיע מי מהצדדים על רצונו להביא הסכם זה לידי סיום וזאת על ידי מסירת הודעה בכתב 90 יום מראש.

5.3 תנאי להארכת תקופת השכירות, לפי העניין כאמור בסעיף 5.2 לעיל, היא עמידת השוכר בכל התנאים המפורטים להלן, 30 ימים טרם כניסתה לתוקף של כל תקופה נוספת:

5.3.1 האריך את תוקף הערבויות לפי הוראות הסכם זה להלן, עד לשישה חודשים לאחר תקופת תהארכה הרלוונטית;

5.3.2 להפקיד בידי העירייה את נספח עריכת הביטוחים בנוסח המצורף כנספח ג' להסכם זה, המאריך את תוקף הפוליסות של השוכר לתקופת תהארכה הרלוונטית;

5.4 בכל אחת מהתקופות הנוספות יחול הסכם זה בשינויים המחויבים.

5.5 דמי השכירות (כהגדרתם להלן) בתקופה הנוספת, ככל שתמומש, יעלו בשיעור של 5% (חמישה אחוזים), ביחס לדמי השכירות ששילם השוכר בתקופת השכירות בנוסף להצמדה המחויבת.

## 6. השכירות

6.1 העירייה משכירה בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מהעירייה, בכפוף להוראות הסכם זה.

6.2 מובהר למען הסר ספק כי השוכר אינו זכאי לעשות במושכר שימוש לכל מטרה אחרת אלא למטרת השכירות בלבד. ידוע לשוכר כי שימוש במושכר לכל מטרה אחרת ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

6.3 אי תחולת חוק חגנת הדייר

השוכר מצהיר ומאשר כי:

- 6.3.1 הוראות חוק. הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה להגנה על דיירים, לא יחולו על שכירות המושכר על-ידי השוכר על פי הסכם זה והשוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן או זכאי לזכות כלשהי על פיהם.
- 6.3.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ידוע לשוכר כי לא שילם וכי אינו עתיד לשלם לעירייה כל דמי מפתח בעבור השכרת המושכר, וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים אשר יעשו במושכר, אם יעשו בהתאם להוראות הסכם זה, אינם ולא יהיו שינויים או שכלולים יסודיים במושכר והם לא יקנו למבצעים כל זכות דיירות מוגנת מכל סוג שהוא.
- 6.3.3 בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום או תמורה שהיא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.
- 6.4 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא יקיים וימלא, באופן מלא, את כל ההוראות, החוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים ותוכניות בנין ערים, של כל רשות מוסמכת, החלים או שיחולו לגבי המושכר או לגבי השימוש במושכר ;
- 6.5 השוכר מצהיר ומתחייב כי יעשה את כל הנדרש כדי לשמור על הגנת המושכר ;
- 6.6 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא לא יקים בעצמו ו/או יאפשר הקמה של אנטנות סלולריות ו/או מתקנים סולאריים ו/או חיישנים כלשהם על המושכר מבלי לקבל את אישור העירייה מראש ובכתב ; מובהר למען הסר ספק כי הפרת סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ;
- 6.7 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא ישמור על ניקיון המושכר וישתמש במושכר באופן שלא יגרום לכל מטרד ו/או לכל אי נעימות לשכנים, ובכלל זה להימנע מעשיית רעש חריג הן בשעות היום והן בשעות הערב והלילה בהתאם להוראות כל דין, ובפרט חוקי העזר של העיר בת ים ; וכן כי הוא לא יעמיד מחוץ למושכר פסולת מכל סוג שהוא ו/או מיטלטלין כלשהם, אלא במקומות המיועדים לכך על-פי כל דין ;
- 6.8 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא ישמור ויתחזק את הרכוש המשותף של המבנה בו מצוי המושכר (ככל שיש כזה), ובכלל זה יישא בהוצאות אחזקה כפי שיהיו מעת לעת לפי חלקו ;
- 6.9 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא ישמור על הבטיחות במושכר ו/או במערכתיו, וכי יערוך את כל הבדיקות ו/או הביקורות הנדרשות לצורך העניין ;
- 6.10 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו יאפשר לעירייה להיכנס למושכר, בעצמה ו/או על-ידי באי כוחה, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש עם השוכר בשעות הפעילות של השוכר, לצורך בדיקת המושכר ו/או מצבו ולצורך בדיקת מילוי הוראות ההסכם. ביקר נציג מטעם העירייה ו/או בא כוחה במושכר, ומצא כי השוכר ו/או מי מטעמו אינו מקיים הוראות ההסכם ו/או את הוראות סעיף זה, רשאי הוא ליתן לשוכר הוראות ביצוע, לרבות בעל-פה, אשר יבוצעו ע"י השוכר ו/או מי מטעמו תוך 7 ימים, מיום קבלת ההוראות כאמור ;
- 6.11 השוכר מצהיר ומתחייב כי יהא אחראי במשך כל תקופת השכירות ותקופות ההארכה, לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לעירייה ו/או לכל צד שלישי והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי מזמניים, שוכרי משנה ואנשים מטעמו ; וכי הוא מתחייב לפצות ולשפות את העירייה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או הוצאה כאמור שיגרמו לעירייה ו/או שיתבעו מהעירייה על-ידי צד שלישי ;

- 6.12 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מתחייב לשמור על המושכר במצב טוב ותקין כמפורט בהסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לו כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לכל המתקנים במושכר (כולל אינסטלציה, חשמל, מזגנים וכל מתקן או תשתית של המושכר) ולתקן בעצמו ו/או על חשבונו כל תקלה ו/או נזק ו/או מפגע לרבות כתוצאה מבלאי של המתקנים לשם לשמירה על מצבו של המושכר כתקין וראוי לשימוש על פי מטרת השימוש. מובהר ומודגש למען הסר כל ספק כי לעירייה לא תהיה כל אחריות, מכל מין וסוג, בעניין זה.
- 6.13 על המציע לקחת בחשבון במסגרת הצעתו כי יהא עליו לאפשר לעירייה ו/או לחברות עירוניות מטעמה לקיים 10 אירועים במתחם, לרבות אירועי הקרנה לעירייה בכל שנת התקשרות, השימוש יעשה ללא תשלום מצד העירייה או חברות עירוניות בתיאום ואישור אגף מוניציפאלי
- 6.14 לקיים לפחות 12 אירועי הקרנה בכל שנת התקשרות לאוכלוסיות מיוחדות בתיאום ואישור אגף תרבות
- 6.15 המציע יקיים הקרנות מוזלות אחת לשבוע לקשישים וילדים תושבי בת ים. שלא יעלו על 15 ש"ח לכרטיס.
- 6.16 השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמושכר מצוי בתוך קניון בת ים המנוהל על ידי חברת ניהול אשר, בין היתר, מנהלת ומפקחת על החזקת הרכוש המשותף, השטחים הציבוריים, דרכי הגישה למתחם ולמושכר וכיוצא ב. חברת הניהול תקבע תקנון ונוהלי עבודה אשר יעודכנו מפעם לפעם, והוא יחייב את השוכרת ואת יתר המשתמשים במתחם קניון בת ים.
- 6.17 למען הסר כל ספק יודגש, כי המשכירה ו/או חברת הניהול לא יעניקו לשוכרת כל שירותי ניהול בכל הנוגע למושכר עצמו, אלא אם הדבר יסוכם על ידי השוכר וחברת הניהול בנפרד וכן יסוכם בנפרד התמורה עבור שירותים אלה. שירותי ניהול הנוגעים למושכר עצמו אינם נכללים במסגרת הסכם זה ו/או הסכם הניהול ועל המשכירה ו/או על חברת הניהול לא תחול כל חובה בעניין זה.
- 6.18 השוכרת מתחייבת לחתום על חוזה ניהול עם חברת הניהול על פיו היא תקבל ממנה את שירותי הניהול בתמורה מפורטת בהסכם הניהול (לעיל ולהלן: "הסכם הניהול").
- 6.19 הנהלת קניון בת ים תהיה רשאית להעביר את ביצוע שירותי הניהול מחברת הניהול שמונתה על ידה לחברת ניהול אחרת או לבצע את שירותי הניהול או כל חלק מהם בעצמה (להלן: "חברות הניהול החלופיות"), הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. השוכרת מתחייבת כלפי המשכירה לקיים את כל התחייבויותיה כלפי חברת הניהול בין אלו המפורטות בהסכם זה ובין אלו המפורטות בהסכם הניהול. המשכירה תהיה זכאית כלפי השוכרת לכל זכות ו/או סעד להם תהיה זכאית חברת הניהול כנגד השוכרת, בין אם על פי הסכם זה ובין אם על פי הסכם הניהול.
- 6.20 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שהתחייבויותיו על פי סעיף זה, כולן או מקצתן, הינן מעיקרי הסכם זה, והפרתה של כל אחת ואחת מההתחייבויות שבסעיף תהווה הפרה יסודית של ההסכם, כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.



7. דמי השכירות

- 7.1 דמי השכירות הקבועים עבור המושכר בתקופת השכירות יהיו בסך 158,400 ₪ (מאה חמישים ושמונה אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ או \_\_\_\_\_ % ממחזור ההכנסות החודשי בהתאם להצעת השוכר כפי שפירט בטופס ההצעה המסומן כנספח 2.1 למכרז והמהווה חלק בלתי מהסכסם זה, **הגבוה מבניהם**, לכל חודש מחודשי השכירות.
- 7.1.1 על אף האמור בסעיף לעיל, מובהר למען הסר ספק כי במקרה שסך מחזור ההכנסות חודשי של השוכר יהא נמוך מ-792,000 ₪ לא כולל מע"מ ישלם השוכר 20% מהפדיון. בכל מקרה דמי השכירות לא יפחתו מ-70,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ.
- 7.1.2 במקרה שסך מחזור ההכנסות החודשי של השוכר יהיה גדול מ-792,000 ₪ לא כולל מע"מ יחולו הכללים האמורים בסעיף 7.1 לעיל.
- 7.2 דמי השכירות הקבועים יוצמדו בכל תחילת שנה אזרחית לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "המדד") כשהמדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום תחילת תקופת השכירות והמדד הקובע יהיה המדד האחרון לאותה שנה אזרחית, מדד דצמבר המתפרסם ב-15 לינואר בשנה האזרחית הנכנסת. מובהר כי בכל מקרה שבו המדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס, דמי השכירות הקבועים לא יעודכנו, ויעמדו על גובה דמי השכירות הקבועים ששולמו במהלך השנה שקדמה.
- 7.3 דמי השכירות אינם כוללים מע"מ, אשר יתווסף לדמי השכירות החודשיים ושולם על-ידי השוכר לעירייה.
- 7.4 דמי השכירות ישולמו על-ידי השוכר אחת לשלושה חודשים מראש, לא יאוחר מהראשון בחודש של כל תחילת רבעון, כאשר התשלום הראשון ישולם במועד תחילת תקופת השכירות. לא היה היום הראשון בחודש יום עסקים, ישולמו דמי השכירות כאמור ביום העסקים הראשון שבא לאחריו.
- 7.5 מוסכם כי במועד חתימת הסכסם זה יפקיד השוכר בידי העירייה 4 המחאות מעותדות, על סך הנקוב בסעיף 7.1 לעיל ובתוספת מע"מ בגין כל רבעון, ערוכות על ידי השוכר לפקודת העירייה, שמועדי פירעון הם המועדים הקבועים בסעיף 7.4 לעיל עבור דמי השכירות לכל שנה מתקופת השכירות.
- 7.5.1 לפני מועד פירעון המחאות, יעביר השוכר דו"ח רואה חשבון לגבי מחזור ההכנסות החודשי של השוכר.
- 7.5.2 ככל שמחזור ההכנסות החודשי גבוה מהסכום הנקוב בסעיף 7.1 לעיל, יפקיד השוכר בידי העירייה המחאה נוספת על ההפרש.
- 7.5.3 ככל שמחזור ההכנסות השנתי יהיה בתחום הסכומים כאמור בסעיפים 7.1.1 ו-7.1.2 לעיל תוחלף המחאה בהמתאה מעודכנת בהתאם לאמור
- 7.6 השוכר מתחייב לפחות 30 יום לפני מועד פירעונה של המחאה הרביעית באותה שנה להמציא 4 המחאות מעותדות, על סך הנקוב בסעיף 7.1 בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

- 7.7 השוכר לא יהא רשאי להקדים את תשלומי דמי השכירות אלא אם הסכימה לכך העירייה בכתב.
- 7.8 איחר השוכר בתשלום אחד או יותר מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יחויב השוכר בתשלום ריבית בשיעור ריבית חשכ"ל פיגורים הידועה במועד ביצוע התשלום בפועל על-ידי השוכר (להלן: "ריבית פיגורים"), על-פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר מעת לעת. למרות האמור לעיל, איחור של עד 7 ימים בתשלום איזה מהתשלומים המוטלים על השוכר על-פי הסכם זה לא יהווה הפרה של הסכם זה.
- הריבית תחושב על כל סכום שיהיה השוכר חייב לעירייה, לרבות ריבית כאמור שלא שולמה במועדה, החל מהיום שהיה מיועד לתשלום ועד ליום התשלום בפועל. תשלום ריבית כאמור לא יפגע באיזה מזכויותיה של העירייה על-פי הסכם זה.
- 7.9 השוכר יהיה חייב בתשלום דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, על-פי התקופה הרלוונטית, וכן בכל התשלומים הנקובים בסעיף מיסים, קנסות והוצאות להלן ואשר תשלומם מוטל על השוכר לפי הסכם זה, אף אם פינה השוכר את המושכר מיוזמתו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, אלא אם כן מצא השוכר שוכר חליפי להנחת דעתה הבלעדית של העירייה, שיבוא בנעליו למלוא פרק הזמן הדרוש עד תום תקופת ההסכם, ובתנאי שהשוכר החלופי יחתום על כל המסמכים הנדרשים. במקרה כאמור יישא השוכר בכל הוצאה ו/או הפסד אשר ייגרמו לעירייה עקב חילופי השוכר כאמור.
- 7.10 מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בהסכם זה מובהר, כי השוכר ישלם לעירייה את דמי השכירות על-פי האמור לעיל בין אם ישכיר את המושכר ובין אם לא ישכירו מכל סיבה שהיא.
- 7.11 החל מתום מועד 10 חודשים או סיום עבודות ההכשרה (המוקדם מבניהם), יראו את השוכר כמחזיק במושכר לעניין כל תשלומי השכירות ו/או המיסים ו/או האגרות החלים על מחזיק במושכר ובכלל זה ארנונה, חשמל, מים, טלפון ותקשורת, הוצאות אחזקה, וכו' וכן ולעניין הוראות כל דין המטילות חבות כלשהי על בעלים ו/או על שומר ומחזיק של מקרקעין, לרבות חבות לתשלום כלשהו וחבות בגין כל מעשה או מחדל, והשוכר יהיה האחראי הבלעדי לתשלומים ולחבויות אלו, לרבות כל הוצאה הכרוכה בכך, או קנס בשל אי מילוי הוראה שבדין.
- 7.12 מובהר כי בכל 5 שנים ובתקופת האופציה, דמי השכירות הקבועים יעלו ב-5% בנוסף להצמדות לעומת התקופה הקודמת.
- 7.13 ככל ויחול "גידולי" (אך לא "הפחתה") בפועל של השטחים המנוצלים לטובת הפעלת מתחם בתי הקולנוע במושכר במהלך תקופת השכירות, על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים, ובין ככל דרך אחרת (והכל בכפוף לכלל הוראות הדין), יועלו דמי השכירות הקבועים המשולמים בגין המושכר באופן יחסי לשטח המושכר כאמור במבוא להסכם זה לפי תעריף של 110 ₪ ל-1 מ"ר לכל חודש
- 7.14 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

**8. מיסים, קנסות והוצאות**

- 8.1 כל התשלומים הבאים יחולו על השוכר וישולמו על-ידו החל מיום תחילת תקופת השכירות ועד לתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, או עד למועד בו יפנה השוכר את המושכר ויחזיר אותו בפועל לידי העירייה, הכל לפי המועד המאוחר יותר:
- 8.1.1 מיסי עירייה (ארנונה), תשלומי חובה, אגרות וכל מיסים ממשלתיים או עירוניים החלים או שיחולו על מחזיקים במושכר על-פי הוראות כל דין, לרבות מעיימ ולמעט היטלים/ מיסים החלים על בעלי מושכרים מכוח היותם כאלה כגון היטל כבישים, תיעול, ביוב והשבחה (אך לרבות השבחה בשל אישור שימוש חורג ככל שיהיה כזה);
- 8.1.2 תשלום כל ההוצאות השוטפות, לרבות תשלומי חשמל, טלפון, אינטרנט, גז ומים.
- 8.2 היה ויוטלו קנסות על העירייה עקב מעשי השוכר תודיע על כך העירייה לשוכר מיד עם קבלת ההודעה על הקנסות ותאפשר לשוכר לפעול למשך פרק זמן סביר לצורך ביטול הקנס. לא הוסרו הקנסות בתוך פרק זמן סביר רשאית העירייה לשלם את הקנסות והשוכר מתחייב לשפות אותה בגין התשלום מייד עם דרישתה הראשונה.
- 8.3 אם השוכר לא ישלם תשלום החל עליו על-פי הסכם זה תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, מבלי שהדבר יפגע בזכות כלשהי מזכויותיה, לשלם במקום השוכר את התשלום, והשוכר יהיה חייב להחזיר את התשלום לעירייה בתוספת ריבית פיגורים, ובלבד שהודיעה על כך לשוכר 5 (חמישה) ימי עסקים מראש. אם היה התשלום כזה שיש לשלמו מיידית לא תידרש הודעה מראש כאמור.
- 8.4 השוכר מתחייב להודיע לעיריית בת ים והנהלת הקניון /או לחברת החשמל /או לתאגיד מי בת ים /או לחברות הגז /או לכל גורם אחר, כי יש להעביר על שמו את הרישום בגין חיובי הארנונה, המים והביוב, למשך תקופת השכירות ותקופת ההארכה, וזאת בתוך 7 ימים מהמועד בו תתחיל השכירות במושכר. השוכר ימציא על כך אישור בכתב לעירייה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר, כי בחתימתו על הסכם זה נותן השוכר לעירייה הרשאה בלתי חוזרת לפעול בשמו ומטעמו לשם ביצוע האמור בסעיף זה.
- 8.5 על השוכר מוטלת האחריות לחיבורו של המושכר לרשתות המים, החשמל, הטלפון והגז, על חשבונו, ככל שנדרש הדבר, /או להחלפת /או תיקון התשתיות הקיימות במושכר, ומבלי שיוכל לדרוש החזר בגין הוצאות שהוציא לפי ס"ק זה, מהעירייה /או ממי מטעמת, בתחילת תקופת השכירות, במהלכה /או בסיומה.
- 8.6 השוכר מתחייב להמציא לעירייה עם תום תקופת השכירות /או תום תקופת ההארכה, או בכל עת אחרת לפי בקשת העירייה, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים החלים עליו על-פי תנאי הסכם זה.
- 8.7 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

**9. הסבה/המחאת זכויות**

- 9.1 בכפוף להוראות הסכם זה, השוכר אינו רשאי להשכיר את המושכר בשכירות משנה.

- 9.1.1 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר יהיה רשאי להגיש בקשה בכתב לעירייה על רצונו להשכיר חלק מן המושכר. העירייה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי לאשר בקשת השוכר וזאת על ידי הוצאת הודעה בכתב.
- 9.1.2 נתנה העירייה הסכמתה להשכרת חלק מן המושכר בשכירות משנה, מתחייב השוכר לכלול בהסכמיו עם שוכר המשנה, הוראות התואמות את התחייבויותיו ואת דרישות העירייה כמפורט בהסכם זה.
- 9.1.3 מובהר למען הסר ספק כי מתן ההרשאה מעת העירייה הינה פרטנית ויחודית לשוכר המשנה. השוכר לא יהיה רשאי להשתמש בהרשאה זו להחליף בין שוכרי משנה.
- 9.1.4 על השוכר מוטלת החובה להודיע לעירייה על זהות שוכר המשנה (שם, ת.ז.ח.פ., פרטי קשר), מיד עם חתימת הסכם שכירות משנה.
- 9.2 על השוכר מוטלת החובה למסור עותק מכל הסכם שנחתם על ידי השוכר בקשר עם המושכר בתוך 5 ימי עסקים מיום חתימת ההסכם, לרבות הסכם מול שוכר משנה ככל שנתנה העירייה את הסכמתה לכך.
- 9.3 העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל הסבר או נימוק, להודיע לשוכר, כי אין היא מסכימה לזהותו של שוכר המשנה, וכי עליו לפנותו מהמושכר באופן מיידי. הודיעה העירייה לשוכר כי עליו לעשות כן, הוא יפנה את המחזיק בתוך 7 ימים מיום שקיבל את ההודעה כאמור.
- 9.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יחתיים את שוכר המשנה על טופס בדבר הסכמתו למתן צו פינוי כנגדו עם סיום תקופת השכירות או תקופת ההארכה.
- 9.5 למעט כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי למסור, להעביר, להמחות, לתת במתנה, לשעבד או להעביר באיזה אופן אחר, את זכויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, ללא הסכמתה בכתב ומראש של העירייה.
- 9.6 למען הסר ספק מובהר כי העירייה לא תהיה צד להסכמיו של השוכר עם שוכר משנה ו/או כל גורם אחר, וכי הסכמים כאמור יחתמו על ידי השוכר ויהיו באחריותו הבלעדית.
- 9.7 העירייה רשאית להעביר את זכויותיה במושכר, לרבות זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיה של העירייה במושכר.
- 9.8 הפרת הוראות סעיף זה, כולן או מקצתן, מהווה הפרה יסודית של ההסכם. במקרה שהשוכר הוא עירייה, מתחייב השוכר לא להעביר מניות בשוכר ללא קבלת הסכמתה של העירייה מראש ובכתב.
10. תיקונים במושכר
- 10.1 השוכר מתחייב לשמור על המושכר תקין וראוי למטרת השימוש, ולבצע כל עבודת התאמה הנדרשת לצורך התאמתו למטרת השימוש, ובכלל זה לשמור על הרכוש המשותף (ככל שישנו) וכן גינת המושכר (ככל שישנה) וסביבתו נקיה ופנויה.

- 10.2 מבלי לגרוע מהאמור, השוכר ו/או מי מטעמו מתחייב להשתמש במושכר באופן סביר וזהיר, לתקן כל נזק שנגרם למושכר כתוצאה מנזק או קלקול שיגרם על ידו, וכן כל נזק אחר הנובע משימוש בלתי סביר במושכר, במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה.
- 10.3 השוכר מתחייב לתקן על חשבונו, ובאמצעות בעלי מקצוע מיומנים, כל נזק, ליקוי ו/או קלקול שייגרמו למושכר במשך כל תקופת השכירות והתקופה הנוספת, למעט נזקים אשר מקורם בכוח עליון.
- 10.4 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, ולצורך הבטחת תקינות מערכות המושכר והשמירה על הבטיחות, השוכר מתחייב בזאת לערוך אחת לחצי שנה בדיקות למערכות המים, הגז והחשמל במושכר. בדיקות למערכות המושכר כאמור תבצענה על ידי בודק מוסמך, אשר יעביר את אישורו החתום בעניין (להלן: "הבודק"). השוכר מתחייב להעביר לעירייה מדי חצי שנה עותק חתום מאישור הבודק על תקינות מערכות המושכר. מצא הבודק כי אחת ממערכות המושכר אינה תקינה, יפעל השוכר לתקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת אישור הבודק, וזאת עד לקבלת אישורו של הבודק בדבר התיקון ותקינות המערכת. מצא הבודק כי הליקוי בגינו נדרש התיקון הינו בבחינת ליקוי בטיחותי, כי אז יפעל השוכר לבצע את התיקון האמור בהקדם, ובכל מקרה לא יאוחר מ-48 שעות ממועד קבלת תגובת הבודק בדבר הליקוי כאמור. לא פעל השוכר כאמור בסעיף זה לעיל, כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית של הוראות ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לבצע את התיקון בעצמה, ולחייב את השוכר בגין הוצאות התיקון + 12% תקורה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לערוך את מהבדיקות האמורות, כולן או חלק, באמצעות בודקים שיופעלו על ידה, ולחייב את השוכר בעלותן.

## 11. שינויים במושכר

- 11.1 השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר מעבר לעבודות שאושרו במסגרת עבודות ההתארגנות והכשרה, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור העירייה לכך מראש ובכתב. תנאי מוקדם לקבלת אישור העירייה כאמור, הוא הצגת היתר בניה ו/או כל היתר או רישיון אחר הנדרש לפי כל דין לביצוע השינויים במושכר, תוכניות השינויים וזהותו של הקבלן המבצע את השינויים כאמור ושל המפקח על ביצוע השינויים כאמור. נוסף על האמור, ככל שיבצע השוכר שינוי במושכר, כמפורט בסעיף זה לעיל, יישא השוכר על חשבונו הבלעדי ויקיים לאורך כל תקופת העבודות, ביטוח בגין ביצוע העבודות במושכר, בהתאם להוראות שיתקבלו מהעירייה ובכפוף לקבלת אישורה לביטוחים שהוצגו על ידי השוכר.
- 11.2 מבלי לגרוע מכלליות סעיף 11.1 השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר מעבר לעבודות שאושרו במסגרת עבודות ההתארגנות והכשרה, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור העירייה לכך מראש ובכתב. כל שינוי ו/או תוספת שיעשה השוכר במושכר במשך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה, יהיה רכוש העירייה וינהגו בו כחלק מהמושכר, למעט שינויים ו/או תוספות אשר אינם בבחינת "מחבורים". מובהר, כי השוכר לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו מהעירייה עם סיום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה בגין כל תיקון ו/או שינוי שביצע במושכר.

12. אחריות ושיפוי
- 12.1 העירייה כל הבאים מטעמה לא יהיו אחראים לכל אובדן ו/או נזק ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו ו/או לצד ג' כלשהו, אלא אם כן הנוק נגרם כתוצאה ממעשים בזדון ו/או מעשים מכוונים של העירייה ו/או כל מי שבא ו/או פועל מטעמה. השוכר מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי העירייה ו/או כל הבאים מטעמה בקשר עם האמור לעיל.
- 12.2 למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 12.1 לעיל, מובהר כי העירייה ו/או כל מי שבא ו/או פועל מטעמה, לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי גוף ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשוכר משנה (ככל שהעירייה ו/או העירייה תאשר זאת), למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על-ידי השוכר.
- 12.3 השוכר לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו למושכר ו/או למושכר ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או שוכר משנה (ככל שהעירייה ו/או העירייה תאשר זאת ו/או דייר ו/או מבקר, לרבות לעובדיו ו/או לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או המבקרים במושכר ו/או לצד שלישי כלשהו, אשר ינבעו מהחזקה ו/או השימוש במושכר, ו/או מכל פעולה או מחדל אחר של השוכר.
- 12.4 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את העירייה ו/או העירייה בגין כל הוצאה שתגרם לה עקב אירוע שיגרם בנסיבות המורות על חבותו כאמור לעיל, בתוך 30 יום מיום דרישתה הראשונה בכתב, ולרבות בגין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.
- 12.5 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה בשל תביעה שתוגש נגדה, אזרחית ו/או פלילית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי התחייבויותיו של השוכר על-פי הסכם זה ו/או הפרת התחייבויותיו כאמור, לרבות כל תביעה לדמי נזק אשר אינה נופלת בגדר הנסיבות המקימות אחריות של העירייה כמפורט בסעיף 12.1 לעיל. העירייה תודיע לשוכר על תביעות ו/או דרישות כנגדה, וזאת תוך 15 ימים מקבלת מכתב הדרישה ו/או הזמנה לדין. השוכר רשאי תוך 3 ימים מקבלת ההודעה להשתתף בניהול המו"מ ו/או ההגנה. אי קבלת ההודעה של השוכר תוך 3 ימים כאמור, כמוה כהסכמה מראש לכל פעולה שתנקט על ידי העירייה. השוכר ישפה את העירייה 7 ימים לאחר הודעתה כי שילמה את הכסף, או 7 ימים לאחר הודעתה כי עליה לשלמו בתאריך נקוב.
- 12.6 השוכר מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שהעירייה אינה חייבת לקיים שמירה ו/או הגנה כלשהי על המושכר וכי ידוע לו כי העירייה אינה אחראית כלפיו באופן כלשהו בכל הקשור לשמירת ו/או הגנת המושכר, ולמען הסר ספק לא תחול עליו אחריות לפי כל דין, לרבות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

13. **ביטוח**

- 13.1 **ביטוחי השוכר:**
- 13.1.1 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה ומבלי לגרוע מאחריותו ו/או התחייבויותיו של השוכר על פי הדין ו/או על פי האמור בחוזה השכירות, על נספחיו, מתחייב

השוכר לערוך ולקיים, על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות את הביטוחים המפורטים להלן (אשר יקראו להלן: "ביטוחי השוכר") אצל חברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל.

13.1.2 מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבות השוכר על-פי חוזה זה או על-פי דין, במהלך תקופת ההתארגנות והכשרה, מתחייב השוכר לפני תחילת ביצוע העבודות, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל (ביטוח עבודות קבלניות על שם השוכר, העירייה, קבלנים וקבלני משנה, להלן: "ביטוח עבודות השוכר"), וזאת בתנאים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ג' (1) (להלן: "אישור ביטוח עבודות השוכר").

13.1.3 השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור (נספח ג' (1)) הינה תנאי מתלה ומקדמי לתחילת ביצוע עבודות כלשהן במושכר, והעירייה תהיה רשאית למנוע מהשוכר ביצוע עבודות במושכר, היה והאישור כאמור לא הומצא לידי העירייה לפני תחילת מועד תחילת ביצוע העבודות.

13.1.4 מבלי לגרוע מאחריות והתחייבות השוכר עפ"י חוזה זה או על-פי דין, במשך כל תקופת השכירות (לרבות כל הארכה של תקופת השכירות) מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו, באמצעות חברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ג' (2) (בהתאמה- להלן: "אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו- "ביטוחי הקבע של השוכר").

(א) ביטוח אש מורחב.

(ב) ביטוח אובדן תוצאתי ואובדן הכנסות.

(ג) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

(ד) ביטוח חבות מעבידים.

13.1.5 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או אבדן דמי שכירות (ככל שהעירייה נתנו הסכמתן לשוכר), במלואו או בחלקו, וכן רשאי השוכר שלא לרכוש ביטוח רכוש מפני הסיכון של שבר זכוכית, ואולם מוסכם בזה כי הפטור המפורט בסעיף 13.1.11 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

13.1.6 הביטוחים כאמור בסעיף 13.1.4 (א) (אש מורחב) ו- 13.1.4 (ב) (אובדן תוצאתי) לעיל לרבות באישור ביטוחי הקבע של השוכר (נספח ג' (2)) יכללו תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף (השיבוב) לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בודון.

13.1.7 פוליסת ביטוח האחריות כלפי צד שלישי הנערכת על ידי השוכר על פי סעיף 13.1.4 (ג') ובהתאמה באישור ביטוחי הקבע של השוכר (נספח ג' (2)) תורחב לשפות את העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה (להלן: "יחיד המבוטח") היה ותוטל על מי מהם אחריות למעשה ו/או מתדל רשלני של השוכר ו/או מנהליו

ו/או עובדיו בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" על פיו יראו את הביטוחים כאילו נערכו בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

13.1.8 פוליסת ביטוח חבות מעבידים הנערכת על ידי השוכר על פי סעיף 13.1.4 (ג') לעיל ובהתאמה באישור ביטוחי הקבע של השוכר (נספח ג' (2)) תורחב לשפות את העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה היה וייקבע לענין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי (להלן: "מקרה ביטוח") שייגרמו למי מהעובדים המועסקים על ידי השוכר, בתקופת הביטוח תוך כדי ועקב עבודתם, כי הינם נושאים בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידי השוכר.

13.1.9 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר ו/או לביטוחי הקבע של השוכר, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, מתחייב השוכר כי בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה וכלפי מי מהבאים מטעמה, אולם מוסכם בזה כי הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגם לנזק בזדון.

13.1.10 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

13.1.11 השוכר פוטר את העירייה ואת מי מהבאים מטעמה מאחריות בגין נזק מכל מין וסוג שהוא למושכר, לתכולתו, לנזק של אבדן דמי שכירות (ככל שהעירייה נתנה הסכמתה לשוכר משנה), אבדן תוצאתי, אבדן רווחים וכל נזק אחר הנובע במישרין ובעקיפין מהפעילות נשוא חוזה זה. השוכר ישפה את העירייה מיד עם דרישתה בגין כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדה מצד ג' כלשהו (כולל, אך לא מוגבל, לשוכרי משנה ומי מטעמם - ככל שהעירייה נתנה הסכמתה לשוכר משנה)) בגין אחריותה הנטענת של העירייה בקשר עם המושכר.

13.1.12 ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב השוכר להמציא לידי העירייה מיד עם חתימת חוזה זה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר. השוכר ימשיך להמציאו לעירייה בגין הארכת תוקפו לתקופת ביטוח נוספת, מדי תקופת ביטוח וכל עוד חוזה זה בתוקף.

( א ) מוסכם בזה כי המצאת אישור בדבר עריכת הביטוח כאמור, לא תפגע ו/או לא תגרע מהתחייבויות השוכר על פי חוזה זה, על נספחיו.

( ב ) מוסכם בזה על השוכר כי המצאת אישורי ביטוחי הקבע של השוכר (נספח ג' (2)) הינה תנאי יסודי בחוזה זה וללא המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר (נספח ג' (2)), העירייה תהייה רשאית (אך לא חייבת) למנוע מהשוכר המשך פעילותו של השוכר, כאמור, במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

13.1.13 למען הסר ספק מובהר בזאת כי סכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המתחייבים מן האמור בחוזה זה ובאישור ביטוחי הקבע של השוכר (נספח ג' (2)), הינם דרישה מינימאלית המוטלת על השוכר, ועל השוכר לבחון את חשיפתו לנזקים ו/או לחבויות ולקבוע את סכומי הביטוח ו/או גבולות



האחריות ו/או תנאי הביטוח בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם בכל הקשור לסכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המינימאליים כאמור.

13.1.14 ביטוחי הקבע של השוכר יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לשנותם לרעה בתקופת הביטוח, אלא אם שלח לשוכר ולמשכיר הודעה בכתב בדואר רשום 60 (שישים) יום מראש על כוונתו לעשות זאת. מבטחי השוכר יתחייבו כי לא יהיה תוקף לביטול ו/או שינוי לרעה שכאלו לגבי העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה אם לא נשלחה הודעה בכתב כאמור לעיל ובטרם חלוף 60 (שישים) הימים ממועד משלוח ההודעה.

13.1.15 בכל פעם שמבטחי השוכר יודיעו לשוכר ולמשכיר כי איזה מבין ביטוחי השוכר על פי הביטוחים שנערכו לפי אישור ביטוחי הקבע של השוכר (נספח ג' (2)) עומד להיות משונה לרעה או מבוטל, כאמור בסעיף 14 זה לעיל ולהלן, מתחייב השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא למשכיר אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד השינוי לרעה או הביטול של הביטוח הקודם, כאמור לעיל.

13.1.16 מבלי לגרוע מהאמור באישור ביטוח עבודות השוכר (נספח ג' (1)) ובאישור ביטוחי הקבע של השוכר (נספח ג' (2)) מוסכם בזה כי ביטוחי עבודות השוכר וביטוחי הקבע של השוכר, ייכללו תנאי מפורש על פיו ייקבע כי הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה וכי מבטחי השוכר מוותרים על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה. לרבות כל טענה ו/או זכות כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981 ולרבות כל טענת "ביטוח כפל" כלפי המשכיר, ו/או וכלפי מבטחיו.

13.1.17 השוכר מתחייב לשלם את דמי הביטוח בגין הפוליסות המפורטות בחוזה זה לרבות האמור בסעיף ביטוח (14) זה לרבות תתי סעיפיו ונספחיו : נספח ג' (1) ונספח ג' (2) וכל תשלום אחר שיידרש על ידי חברת הביטוח בקשר להן במועד ולמלא ולקיים את כל הוראות הפוליסות כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח, ככל שקיימות ולדאוג ולוודא כי הפוליסות תהיינה בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות ו/או תקופת השכירות על פי חוזה זה.

13.1.18 כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, השוכר יהא אחראי לשפות את העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה באופן מלא בגין כל נזק אשר ייגרם למי מהם עקב אי כיסוי ביטוחי הנובע מהפרה ו/או אי קיום תנאי מתנאי איזו מפוליסות הביטוח על ידי השוכר ו/או מנהליו ו/או מי מהעובדים המועסקים על ידו.

13.1.19 בנוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכלליות האמור ייקבע בפוליסות כי הפרה בתום לב ו/או אי קיום בתום לב של תנאי מתנאי איזו מפוליסות הביטוח על ידי השוכר ו/או מנהליו ו/או עובדיו, לא יגרעו ו/או לא יפגעו בזכויותיהן של העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה לקבלת שיפוי על פי ביטוחים אלו.

13.1.20 לא יאוחר מ – 7 (שבעה) ימים ממועד תום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור עריכת ביטוחים כאמור בסעיף

**13.1.12** לעיל בנין הארכת תוקפם לשנה נוספת. השוכר מתחייב, לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח, כאמור, במועדים הנקובים מדי שנת ביטוח וכל עוד חוזה זה על נספחיו, בתוקף.

**13.1.21** מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי השוכר, המצאתם ו/או בבדיקתם על ידי העירייה ו/או בשינויים, כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או על מי מטעמה להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לצמצם ו/או לגרוע בצורה כלשהי מאחריותו ו/או מהתחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין ו/או כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או על מי מהבאים מטעמה.

**13.1.22** העירייה רשאית (אך לא חייבת) לבדוק את אישורי הביטוח (נספחים ג' (1) ו-ג' (2)) שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו על פי סעיפי הביטוח בחוזה זה.

**13.1.23** השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של העירייה ביחס לאישורי הביטוח וזכותה להורות על תיקון הביטוחים כאמור לעיל, אינה מטילה על העירייה או על כל מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח ולגבי הביטוחים כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי חוזה זה לרבות נספחיו ו/או על פי הדין.

**13.1.24** בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בחוזה זה לעיל, בכל תקופת השכירות על פי חוזה זה מתחייב השוכר למלא אחר כל דרישות הוראות החוק לביטוח לאומי, חוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הני"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו, שליחיו, לרבות אלה שיועסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת חוזה זה זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הני"ל.

**13.1.25** השוכר מתחייב לקיים את נהל/הנחיות הביטוחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי העירייה ו/או מי מטעמה.

**13.1.26** השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהעירייה ו/או מי מטעמה אינם מתחייבים לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במושכר ו/או במושכר ואם יעשו כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על חוזה זה ועל נספחיו.

#### 14. בטחונות/ערבויות

**14.1** להבטחת התחייבויות השוכר בתקופת ההתארגנות והכשרה לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר בתקופת ההסכם וכתנאי מוקדם למסירת החזקה במושכר, יפקיד תוך 14 יום קבלת ההודעה מאת העירייה על מועד מסירת החזקה, ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, בסך 730,000 ₪ לביצוע הכשרה ושיפוץ הנכס אשר תהיה בתוקף ל- 12 חודשים בנוסח המצורף **כנספח ב'** להסכם זה.

**14.2** עם סיום עבודות ההכשרה וכתנאי להתחלת הפעלת הקולנוע יפקיד בתוך 7 ימים ממועד סיום עבודות ההכשרה ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, בנוסח

- המצורף כנספת ב'1 להסכם זה. בסך של 500,000 ₪, אשר תהיה בתוקף ל- 63 חודשים והיא תוארך בכל פעם ב- 63 חודשים נוספים עד תום תקופת השכירות. (להלן: "הערבויות").
- 14.3 כמו כן יפקיד השוכר במועד התחלת הפעלת הנכס ערבות ע"ס 500,000 ש' להבטחת תשלום דמי ניהול
- 14.4 עם הפקדת ערבות לביצוע החוזה תושב לשוכר הערבות שהופקדה על ידו לצורך הבטחת ביצוע עבודות ההכשרה
- 14.5 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשמש הערבות כפיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של הסכם זה ו/או להבטחה ולכיסוי של:
- 14.5.1 כל נזק או חפסד העלול להיגרם לעירייה עקב או בקשר עם כל הפרה או אי מילוי של תנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על ידי הזכין ו/או על ידי מי מעובדיו.
- 14.5.2 כל ההוצאות והתשלומים הקשורים לזכין שהעירייה עלולה להוציא, או לשלם, או להתחייב בהם, בקשר עם הסכם זה.
- 14.5.3 אין בגובה הערבות כדי לשמש הגבלה או כדי להוות תקרה להתחייבויותיו של הזכין בכל מקרה שהוא על פי הסכם זה.
- 14.5.4 סעיף זה הינו סעיף יסודי ומהותי והפרתו תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם, כהגדרתה בסעיף 6 בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) (תשל"א - 1970).
- 14.6 מבלי לגרוע מן האמור העירייה תהיה רשאית לממש כל אחת מהערבויות, כולן או חלקן, בכל מקרה שבו לא שילם לה השוכר תשלום כלשהו, אשר הינו חייב לשלמו לפי הסכם זה, בתוך 10 ימים ממועד קבלת דרישתה בכתב של העירייה.
- 14.7 מובהר, כי המצאת ערבות לתקופת ההתארגנות והכשרה כאמור תהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה במושכר לשוכר. ערבות לתקופת השכירות כאמור תהווה תנאי מוקדם למסירת אישור העירייה להפעלת המושכר כאמור בהסכם זה. עוד מובהר כי אי מסירת החזקה ו/או אי מתן האישור עקב אי המצאת הערבויות כאמור, לא תיחשב כהפרת ההסכם על-ידי העירייה ולא יהיה בעיניו כאמור כדי לשחרר את השוכר מקיום מלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדם.
- 14.8 הערבויות יוחזרו על-ידי העירייה לשוכר בתום 90 ימים מעת שהשוכר פינה כדין את המושכר בכפוף לכך שהשוכר מילא מלוא חוביו על-פי הסכם זה, ובכפוף להצגת קבלות על פירעון התשלומים המפורטים בסעיף 8 לעיל, ובכפוף להצגת אישור עיריית בת-ים ו/או תאגיד מי בת-ים ו/או בזק ו/או חברת החשמל ו/או חברות הכבלים ו/או כל גורם נוסף לפי שיקול דעת העירייה, בדבר היעדר חובות.
- 14.9 אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכויות העירייה הנובעות מעצם הפרת ההסכם או הנובעות מאי-מסירת הערבות, אי-השלמתה או אי הארכתה, ו/או כדי לפגוע בזכויות העירייה לעכב סכומים אחרים על פי הוראותיו האחרות של ההסכם, ו/או לקזז או להפחית סכומים אותם חייב השוכר לעירייה על פי הסכם זה, מכל תשלום אחר המגיע לשוכר מהעירייה.
- 14.10 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

15. **ביטול ההסכם**
- 15.1 מבלי לפגוע בהתחייבויות השוכר לפי הסכם זה ובזכותה של העירייה לקבל כל סעד ו/או תרופה אחרים, רשאית העירייה להביא הסכם זה לסיומו ולתבוע מיד את פינוי המושכר על-ידי השוכר בין בתקופת ההתארגנות והכשרה ובין בתקופת השכירות ובין בתקופות ההארכה, בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:
- 15.1.1 אם השוכר יפר ו/או לא יקיים תנאי ו/או התחייבות הכלולים בהסכם זה ולא הביא הפרה ו/או אי קיום כאמור על תיקונים בתוך 14 יום מקבלת הודעה בכתב על כך;
- 15.1.2 אם השוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית. במקרה זה רשאית העירייה להביא הסכם זה לידי סיום באופן מיידי, ללא מתן כל הודעה בכתב על כך לשוכר, ולדרוש את פינוי לאלתר של השוכר מן המושכר;
- 15.1.3 במקרה בו נודע לעירייה כי השוכר נקלע לקשיים כלכליים משמעותיים, אשר עלולים לסכל את המשך עמידתו בהתחייבויותיו לפי הסכם זה, ולא עלה בידי השוכר לשכנע את העירייה, בתוך 10 ימים מקבלת מכתב דרישת ההבהרות על-ידי העירייה, כי אין בידיעות אלה ממש, ו/או במקרה של הגשת בקשה נגד השוכר לפשיטת רגל/ פירוק/ כינוס מושכרים/ הקפאת הליכים/ מינוי נאמן או מנהל מיוחד/ הטלת עיקול על חלק מהותי ממושכרי השוכר אשר לא בוטלו בתוך 45 יום.
- 15.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר אשר עומד לזכות העירייה לפי ההסכם ולפי כל דין, בהתקיים כל אחד מהמקרים המנויים בסעיף 15.1 לעיל, לפני תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, מתחייב השוכר לשלם לעירייה את דמי השכירות עד תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה לפי העניין, או עד למועד בו השכירה העירייה את המושכר לאחר, לפי המוקדם, בתשלום אחד שישולם בתוך 30 ימים ממועד סיום ההסכם.
- מובהר למען הסר ספק כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות העירייה לקבלת את החזר השקעתה כאמור בסעיף 4.2.3.6 לעיל.
- 15.3 למען הסר ספק, מובהר כי השוכר יישא בכל התשלומים המפורטים בהסכם זה, לרבות דמי השכירות, מיסים ותשלומי חובה החלים על השוכר, עד למועד פינוי המושכר בפועל.
16. **פינוי המושכר**
- 16.1 השוכר מתחייב כי הוא ו/ יסלק ידו מן המושכר לא יאוחר משעה 12:00 ביום תום תקופת השכירות, או משעה 12:00 ביום פקיעת ההסכם, אם תדרוש העירייה את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 16 לעיל. השוכר יתזיר לעירייה את המושכר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם (לרבות שוכר המשנה ככל שהעירייה נתנה הסכמתה לשוכר משנה) כשכל המערכות והתשתיות בו תקינות (כסאות מערכת שמע הגברה וכו') למעט בלאי טבעי סביר. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר למען הסר ספק כי כל העבודות ו/או השינויים ו/או התוספות הקשורים למושכר שנעשו ע"י השוכר בהסכמת העירייה בתקופת ההתארגנות והכשרה ו/או בתקופת השכירות והמחזורים למושכר לרבות מושבים ומערכות הקרנה ו/או שמע, יעברו בגמר תקופת השכירות לרשות העירייה ולבעלותה מבלי שהשוכר יוכל לדרוש ו/או לקבל פיצויים או תשלום עבורם

16.2 ככל שהעירייה נתנה הסכמתה לשוכר משנה, השוכר יהיה ערב לפינוי החלק במושכר שהושכר על ידו בשכירות משנה, כאמור בסעיף 16.1 לעיל.

16.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, אם לא פינה השוכר את המושכר כאמור בסעיף 16.1 השוכר מתחייב כי הוא ו/ יסלק ידו מן המושכר לא יאוחר משעה 12:00 ביום תום תקופת השכירות, או משעה 12:00 ביום פקיעת ההסכם, אם תדרוש העירייה את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 16 לעיל. השוכר יחזיר לעירייה את המושכר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם (לרבות שוכר המשנה ככל שהעירייה נתנה הסכמתה לשוכר משנה) כשכל המערכות והתשתיות בו תקינות ( כסאות מערכת שמע הגברה וכו') למעט בלאי טבעי סביר. לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לשטח המושכר, ליטול את החזקה בפועל עליו, ולאחסן כל מתקן וחפץ שימצאו, וזאת ללא הודעה מוקדמת, וללא צורך בפסק דין של בית משפט ו/או בצו הוצאה לפועל לביצוע הפעולות כאמור; כמו כן, תהיה רשאית העירייה לפעול לניתוק המושכר מאספקת המים, החשמל והגז; וכן תהא רשאית לפעול להחלפת מנעול דלת המושכר במנעול חדש ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו את הכניסה למושכר. הסכם זה יראה כייפוי כוח מהשוכר לעירייה לפעול כאמור.

16.4 להבטחת התחייבותו לפינוי מי ששכר חלק המושכר בשכירות משנה (ככל שהעירייה נתנה הסכמתה לשוכר משנה) לפי סעיף זה, יחתום השוכר על טופס הסכמה למתן צו פינוי וסילוק יד מהמושכר, בנוסח המצ"ב **בנספח ה'** להסכם, אשר חתימתו תהווה תנאי לקבלת החזקה במושכר.

16.5 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

## 17. סעדים

17.1 בגין כל פיגור בתשלומים המגיעים לעירייה לפי הוראות הסכם זה, ו/או בגין כל פיגור בתשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה ואשר העירייה נשאה בתשלומם, תישטק ריבית פיגורים. אישור ראש מינהל כספים של העירייה יהיה ראיה מכרעת לעניין גובה הריבית.

17.2 מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לסעדים על פי כל דין, הנוק המוערך והמוסכם מראש בין הצדדים להסכם (להלן ביחד ולחוד: "הפיצוי המוסכם") יהיה כדלקמן:

17.2.1 בגין כל אי פינוי במועד כמפורט בסעיף 17.1 להסכם – סך של 10,000 ש"ח לכל יום פיגור בפינוי המושכר. מובהר כי אין בקבלת הפיצוי המוסכם לפי סעיף זה כדי ליצור יחסי שכירות בין הצדדים ו/או למנוע מהעירייה לתבוע את נזקה הממשיים ו/או כל סעד אחר שתהיה זכאית לו בגין העיכוב בפינוי המושכר, לרבות מימוש הערבויות לפי הסכם זה.

17.2.2 בגין עשיית שימוש במושכר למטרה אחרת מהמטרה המוגדרת כמטרת השימוש פיצוי מוסכם חד פעמי בסך של 500,000 ₪.

17.2.3 בגין כל הפרה אחרת של ההסכם ע"י השוכר, סך השווה ל – 10,000 ש"ח לכל הפרה.

17.2.4 הסכומים הנקובים בסעיף זה בשקלים חדשים, יחושבו כשהם צמודים למדד מיום חתימת ההסכם ועד ליום החיוב בתשלום בפועל.

17.2.5 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל הינם סבירים ומשקפים פיצוי נאות כפי שמוערך ע"י הצדדים מראש בגין הנזקים הצפויים לעירייה מהפרת הסכם זה, וכי השוכר יהא מנוע מלטעון בכל הליך להפחתתו של הפיצוי האמור לעיל.

17.3 העירייה תהא רשאית לקזז כל סכום המגיע לה על פי סעיף 17 זה, מכל תשלום המגיע לשוכר, אם מגיע, וכן תהא רשאית להיפרע מהביטחונות שנתן לה השוכר לשם השבת הסכומים הנ"ל, כולם או חלקם, לפי בחירת העירייה.

17.4 למען הסר ספק מובהר בזה כי הפיצוי המוסכם אינו מונע מהעירייה לתבוע את השוכר אף בגין כל נזק ו/או הפסד אחדים אשר נגרמו לה בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר.

17.5 במקרה שתידרש העירייה לבצע תיקונים במושכר לאחר פינויו עלידי השוכר, אשר השוכר היה חייב בביצועם לפי הסכם זה, ייחשב משך ביצוע תיקונים כאמור כפיגור בפינוי המושכר, ויחייב את השוכר בתשלום הפיצוי המוסכם לפי סעיף 17.2.1 להסכם.

17.6 השוכר מוותר על כל זכות קיזוז ועיכבון על פי הסכם זה.

17.7 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהזכויות הנתונות להעירייה על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין.

#### 18. הוראות חוק השכירות והשאלה

הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 22 (1), 25 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א - 1971 לא יחולו על יחסי הצדדים לצורך פרוש וביצוע הסכם זה.

#### 19. שונות

19.1 **שינויים בהסכם.** כל שינוי, תוספת, ארכה ויתור או ביטול המתייחסים להסכם זה לא יהיו בני תוקף אלא אם פורטו במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

19.2 **אי-אכיפה אינה פוגעת בזכויות.** אי-אכיפה של צד להסכם זה את זכויותיו אין משמעותה ויתור על זכויות כאמור ו/או על הזכות לתבוע (לרבות אכיפה) בגין הפרתו, והיא לא תמנע אכיפה של הוראות הסכם זה לבקשת אותו צד במועד מאוחר יותר ו/או בגין הפרה אחרת של ההסכם.

19.3 **סמכות מקומית.** כל עניין הנוגע להסכם זה יידון אך ורק בבתי המשפט המוסמכים של תל אביב-יפו.

19.4 **העדר זכויות לצדדים שלישיים.** הוראות הסכם זה אינן באות להקנות, ומכוון לא תוקנה, זכות כלשהי לצד שלישי; הוראות הסכם זה מחייבות או מזכות, לפי העניין, אך ורק את הצדדים לו, או את מי שהומתה לו זכות או שהומחה לו חיוב שמקורו בהסכם זה, אם ההמחאה נעשתה לפי הוראות הסכם זה;

19.5 **הסכם מבטל וממצה.** הסכם זה, הסכמים נלווים לו ומסמכים אחרים בין הצדדים שתאריכם כתאריך הסכם זה, מהווים את כלל הסכמת הצדדים והם מבטלים כל הסכם קודם וכל הסכמה קודמת, בין בכתב ובין בעל-פה, בין הצדדים בעניינים נשוא הסכם זה;

#### 20. הודעות

- 20.1 הודעה על פי הסכם זה תשלח בדואר רשום או בפקסימיליה או תימסר ביד בכתובות הצדדים המפורטות להלן או במשרדם.
- 20.2 הודעה, כאמור, שתשלח בדואר רשום על-ידי צד למשנהו, לכתובות המפורטות להלן, וכל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו, תראה תחשב כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 3 ימי עסקים מעת שיגורה.
- 20.3 הודעה, כאמור שתימסר ביד, ואו תשלח באמצעות כתובת המייל הנקובה בסוף הסכם זה, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה יום עסקים אחד לאחר מסירתה, או יום אחד לאחר מועד שיגורה כנגד אישור משלוח, לפי העניין.
- 20.4 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה. :

ולראיה כאנו על החתום היום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
העירייה

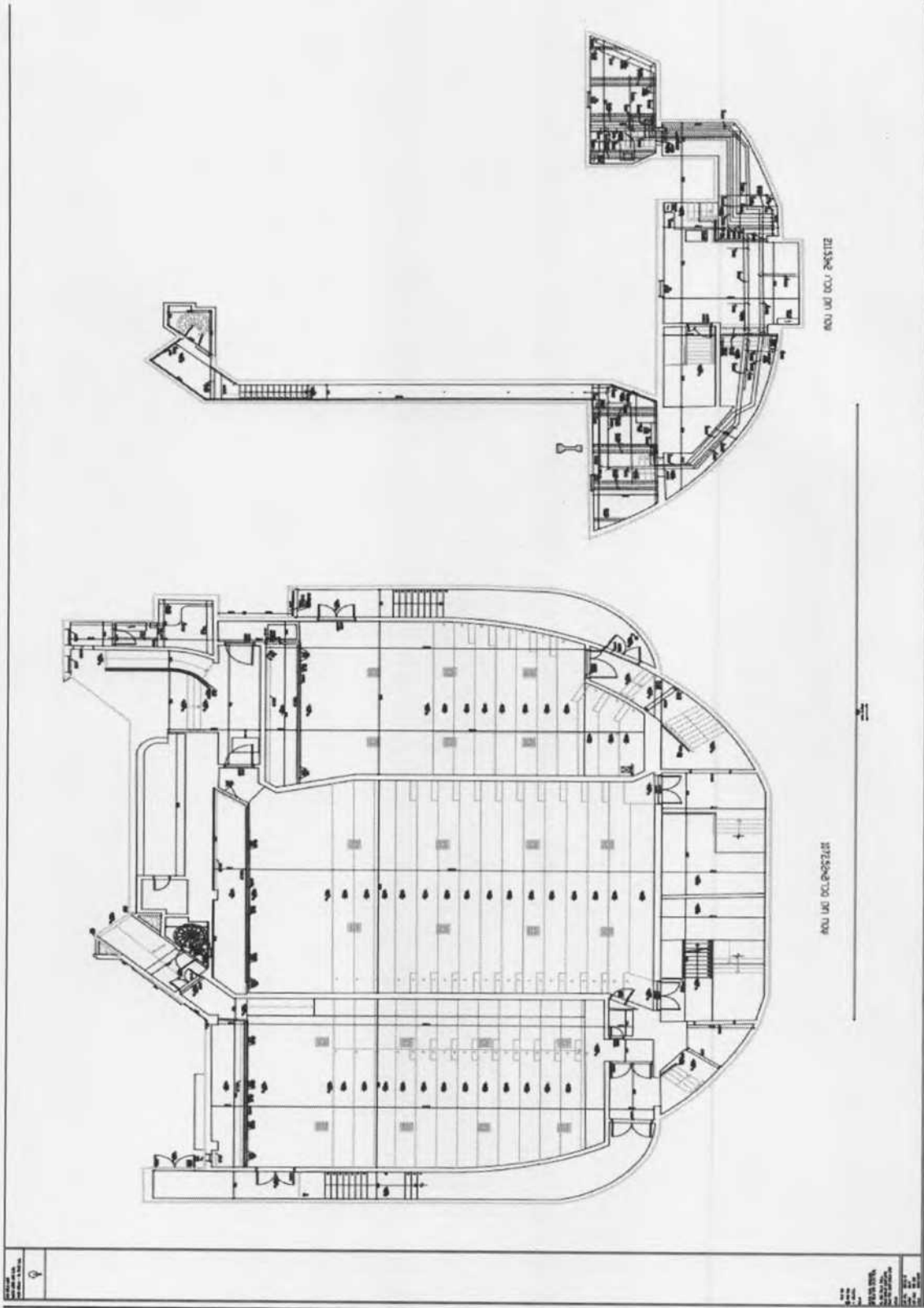
#### אישור עו"ד השוכר

הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מ.ר. \_\_\_\_\_, מאשר כי החתימה על גבי הסכם זה הינה של \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, אשר חתמו על הסכם זה לאחר שזיהיתיהם ואימתתי נכונות פרטיהם האישיים.

\_\_\_\_\_

עו"ד

נספח א' - תשריט המגרש עליו יבנה המושכר





נספח ב'

- נוסח ערבות בנקאית -

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
עיריית בת ים  
רח'  
\_\_\_\_\_ בת ים

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית לקיום ההסכם בתקופת ההתארגנות והכשרה

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 730,000 ₪ (שבע מאות שלושים אלף ₪) (להלן: הסכום הבסיסי) שתדרשו מאת השוכר בקשר לקיום התחייבויותיו של השוכר בתקופת ההתארגנות והכשרה על פי הסכם שביניכם להשכרה והמעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים שברחוב יוספטל 92.
2. אנו מתחייבים בזה לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך שלושה ימים מיום שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הזכיין ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לזכיין בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
3. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
5. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד פקיעת הערבות; כל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
6. ערבות זו אינה ניתנת לחעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק  
\_\_\_\_\_

נספח ב'1

- נוסח ערבות בנקאית -

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
עיריית בת ים  
רח'  
בת ים

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית לקיום ההסכם בתקופת השכירות

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ₪) (להלן: סכום הערבות שתדרשו מאת השוכר בקשר לקיום התחייבויותיו של השוכר בתקופת השכירות על פי הסכם שביניכם להשכרה והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים שברחוב שדרות יוספטל 92)  
הסכום הבסיסי, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר המדד הבסיסי הוא המדד שפורסם ב 15 לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "המדד הבסיסי").
2. אם המדד האחרון, שיפורסם לפני יום ביצוע התשלום, על פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש"), יהיה גבוה מן המדד הבסיסי, נשלם לכם את הסכום הבסיסי כשהוא מוגדל בשיעור ההפרש שבין המדד הבסיסי והמדד החדש (להלן: "סכום הערבות").
3. אנו מתחייבים בזה לשלם לכם את סכום הערבות האמור לעיל, תוך שלושה ימים מיום שתגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, בלי תנאי כלשהו, מבלי להטיל עליכם תובה להוכיח את דרישתכם, מבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הזכיין ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לזכיין בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
3. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של סכום הערבות בפעם אחת, או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מסכום הערבות בלבד, ובתנאי ששך דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות.
4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
5. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל, וכל דרישה לפיה צריכה להגיע בכתב למען הרשום מטה לא יאוחר מ 7 ימים לפני מועד פקיעת הערבות; כל דרישה שתגיע במועד מאוחר יותר לא תחייב אותנו.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_

**נספח ג' (1) - אישור עריכת ביטוחים - אישור ביטוח עבודות השוכר**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
<p><b>באישור קיום ביטוחים תבוא הפיסקת הבאה:</b> אישור כיטוח 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.</p>				
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם עיריית בת ים	שם חברות בנות ועובדים שלהן	שם		<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר * אחר: מזמין עבודה
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.		
מען	מען	מען		
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף			

כיסויים								
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה עינין לתנין תאריך רטרואקט יבש	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוצעת סכום ביטוח/שווי העבודה	השתתפות עצמית (אין תוסף לחצי עתו וכן)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					למשל			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה נניח לפרט בהתאם למקיל הפוליסה:		ביט					נח	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור 328 מבטוח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח - מבקש האישור
רכוש עליו עובדים					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪		נח	
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪		נח	
מינוי הריסות					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪		נח	
ציוד ומתקני עזר					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪		נח	
נוק ישיר ועקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪		נח	
הוצאות תכנון,					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪		נח	



פירוט השירותים נכפוף, 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 ברשימת הסגורה*:
069
ביטול/שינוי הפוליסה*
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא __ יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור
המבטח:

\* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.  
\*\*\* יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימת הסגורה תמנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק  
ההון, ביטוח וחיסכון. במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג  
לצד הקוד ברשימת הסגורה.

**נספח ג' (2) - אישור עריכת ביטוחים - "אישור ביטוחי הקבע של השוכר"**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
<p><b>באישור קיום ביטוחים תבוא הפיסקה הבאה:</b> 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.</p>				
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור כמבקש האישור*	המבוטח/ה	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם עיריית בת ים	שם חברות בנות ועובדים שלהן	שם	אופי העסקה: * נדל"ן שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	* משכיר שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה * מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	העיסוק המבוטח: _____	
מען	מען	מען		
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף			

כיסויים								
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה*	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח למקרה ולתקופה	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ....
רכוש		ביט			רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים		₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות
צד ג'		ביט			6,000,000		₪	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור

כיסויים								
315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג								
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבדים של מי מעובדי המבוטח 328 ראשוניות	ש		20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
								אחריות המוצר
								אחר פוליסה אחרת

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):  
096

ביטול/שינוי הפוליסה \*  
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא \_\_ יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור  
המבטח:

\* באישור ביטוח כללי לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.  
\*\*\* יש לציין קוד כיסוי בהתאם לרשימה הסגורה המנויה בנספח ד' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. במקרה של קודי כיסוי הכוללים נתון הנדרש למלא, יש להציג בנוסף את המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה.

**הערה חשובה: יועץ/איש מקצוע שאינו מעסיק עובדים שכירים – פטור מביטוח  
חבות מעבידים.**

---



**אבני דרך לתשלום זכיון אולמות קולנוע קניון בת – ים**

5%	לאחר השלמת תכנון סופי + הגשת היתרים כנדרש בדין	שלב 1
5%	לאחר השלמת תוכניות ביצוע כולל קבלת כל אישורי הרשויות סטטוטוריות להיתרים	שלב 2
35%	לאחר סיומן לשביעות רצון העירייה של עבודות שלד אולמות המבנה כולל רצפה, גג, מעקות, מחיצות פנים עם חיפויים.	שלב 3
25%	לאחר סיומן לשביעות רצון העירייה של כל העבודות לרבות כל עבודות הגמר והמערכות: חשמל, מיזוג, מים, ביוב, ספינקלרים, אקוסטיקה וחיבור המבנה לתשתיות חיצוניות לרבות כל האישורים שטרם אישור אכלוס.	שלב 4
15%	הצבת זיווד אולמות הקולנוע כולל כיסאות, מסכים, סאונד וכיו"ב.	שלב 5
15%	לאחר השגתם והצגת כל האישורים הנדרשים לאכלוס ובכלל זה: טופס 4 או תעודת גמר עפ"י חוק תכנון ובנייה, רישיון עסק, אישור חברת חשמל/בודק חשמל, אישור יועץ בטיחות, אישור יועץ נגישות ואישור כיבוי אש לאכלוס על ידי הזוכה.	שלב 6
100%		סה"כ



25 ביוני, 2022  
 ו' בתמוז, תשפ"ג  
 עבודה מס' 22302

גדי דגני

שמאי מקרקעין  
 בוגר מתמטיקה ומדעי המחשב (B.sc)

ניר בני

שמאי מקרקעין  
 כלכלן (B.A)

אדנה סתיו

שמאית מקרקעין

שיר בני

שמאית מקרקעין  
 מוסמכת במנהל עסקים (MBA)  
 בוגרת מדעי המחשב (B.sc)

בני מבורך ברבי

שמאי מקרקעין  
 בנקאות ושוק ההון (B.A)

רפאל מזון

שמאי מקרקעין  
 כלכלן (B.A)

אברהם חלפון

שמאי מקרקעין  
 בוגר מדעי הים (B.sc)

בר דונסקי

שמאית מקרקעין  
 כלכלנית (B.A)

סאלי דאוד

שמאית מקרקעין  
 בוגרת מתמטיקה וסטטיסטיקה (B.sc)

אור רשף

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ניצן אנהונה

בוגרת הוראה במתמטיקה (B.ed)

עוז אייל

כלכלן (B.A)

## הערכת שווי דמי שכירות ראויים

מתחם בתי קולנוע

בקניון בת ים,

גוש 7128 חלקות 319-320 (חלק)

רמת הנשיא

רחוב יוספטל 92,

בת ים

כתובת ראשית: פארק העסקים קיסריה ☎ 04-6277303 📠 04-6277306

כתובת משנית: חיים גלעד 35, פתח תקווה ☎ 03-6748799

www.gadi-degani.co.il 🌐 Office@gadi-degani.co.il 📧



לכבוד  
מחלקת נכסים  
עיריית בת ים  
א.ג.ב.,

### 1. מטרת השומה

- 1.1. נתבקשנו ע"י עיריית בת ים, לחוות דעתנו המקצועית לעניין שווי דמי השכירות הראויים במקרקעין שבנדון והמתוארים מטה.
- 1.2. דמי השכירות הראויים במקרקעין עפ"י שומה זו מבטאים את דמי השכירות הסבירים להתקבל במקרה של שוכר מרצון ממשכיר מרצון בתנאי השוק הקיימים כיום.

### 2. התאריך הקובע לשומה

יום כתיבת חוות הדעת.

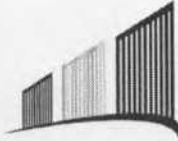
### 3. תאריך ביקור בנכס

17 במאי 2023, ע"י בר דונסקי, שמאית מקרקעין.

### 4. כללי

גוש	:	7128
חלק מחלקות	:	319 : 320
שטח חלקות רשום	:	17,010 מ"ר : 7,380 מ"ר
זכויות במקרקעין	:	זכות שימוש במקרקעין.
מהות הנכס	:	מתחם בתי קולנוע.
שטח בנוי	:	כ- 1,440 מ"ר <sup>1</sup> .

<sup>1</sup> עפ"י מידע שנמסר לנו ממצמין חוות הדעת



**5. תיאור הסביבה והנכס**

תיאור הסביבה

הנכס שבנדון מצוי ברחוב שדרות יוספטל גיורא, בשכונת רמת הנשיא בחלקה הדרום מזרחי של העיר בת ים.

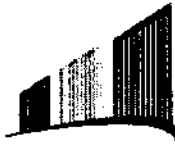
רחוב יוספטל מהווה עורק תנועה מרכזי החוצה את העיר בת ים ממערב למזרח ומקשר בין דרך בן גוריון במערב וכביש ארצי מספר 20 במזרח הידוע כדרך יגאל אלון ("אילון דרום").  
הרחוב עובר בשכונות רבות, בשכונת רמת הנשיא שוכן לרחוב הקניון המסחרי הראשי של העיר שמכונה "קניון בת ים". הנגישות לנכס טובה וזאת בשל קרבתו לצירי תנועה ראשיים.

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת במבני מגורים הבנויים בבניה רוויה, מבני ציבור כגון הספרייה העירונית ומשרדי משטרת ישראל, תחנת דלק ושטחים ציבוריים פתוחים.

הפיתוח הסביבתי מלא ברובו.

תצלום אוויר של הנכס נשוא השומה וסביבתו:





### תיאור החלקות והנכס

נשוא חוות הדעת ממוקם באחד המבנים המסחריים הבנויים בצמוד אחד לשני. מבנה מסחרי הידוע בשם "קניון בת ים" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, וכולל ששה מפלסים המשמשים לחניון כלי רכב, הממוקם ברחוב יוספטל 92, בת ים. ממערב וצמוד לו מבנה מסחרי הידוע בשם "מבנה השקם" הבנוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף, הממוקם ברחוב יוספטל פינת רחוב הרב לוי, מרכז העיר בת ים. "קניון בת ים" בנוי על קרקע הידועה בגוש 7128, חלקה מספר 319 בשטח של 17,010 מ"ר. "מבנה השקם" בנוי על קרקע הידועה בגוש 7128, חלקה מספר 320 בשטח של 7,380 מ"ר. החלקות מתוחמות בין 4 רחובות כדלקמן:

מצפון לשדרות יוספטל גיורא

ממזרח לרחוב ירקוני

מדרום לרחוב דוד רזיאל

ממערב לרחוב הרב לוי

הנכס שבנדון מהווה חלק מ-"קניון בת-ים" המשמש כי מתחם בית קולנוע, וממוקם בצידה המערבי של קומה א' בקניון.

בנכס שבנדון שלושה אולמות קולנוע (שניים קטנים ואחד גדול).

במועד הביקור נראה כי הנכס אינו פעיל זמן רב ודרוש שיפוץ על מנת להפעילו.



## תמונות הנכס מיום הביקור





**6. מצב משפטי**

**6.1. נסחי רישום**

עפ"י העתקי רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 22.05.2023 החלקות רשומות כדלקמן:

7128	:	גוש 6.1.1
319	:	חלקה
17,010 מ"ר	:	שטח חלקה רשום
קק"ל (12696/17010 חלקים)	:	בעלויות
רשות הפיתוח (4314/17010 חלקים)		

7128	:	גוש 6.1.2
320	:	חלקה
7,380 מ"ר	:	שטח חלקה רשום
קק"ל (בשלמות)	:	בעלויות

**6.2. מכרז פומבי להשכרה שיפוץ והפעלת מתחם הקולנוע בקניון בת ים:**

**מטרת המכרז:**

הפעלת וחיוזוק המבנה אשר ישמש כמתחם בתי קולנוע.

**מיקומו:**

רחוב שדרות יוספטל גיורא בבת ים בקניון-בת ים.

**תקופת השימוש:**

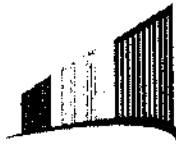
עשר שנים מיום השלמת עבודות ואישורים לפתיחת המתחם.

**עלויות הפעלה:**

ועל המציע שיזכה לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הכנת המבנה לשם הפעלתו על כל הכרוך והקשור בכך על חשבונו הוא ובמימון חלקי של העירייה והקניון כאמור להלן:

- שיעור השתתפות העירייה תהיה עד לגובה של 9,700,000 ₪.
- שיעור השתתפות "בעלת הקניון" תהיה עד לגובה של 1,000,000 ₪.

הערה: הזוכה רשאי להפעיל במבנה רק את הפעילות המסחרית שאושרה במסגרת הצעתם למכרז ובכפוף להוראות הדין החלות (לרבות רישוי עסקים).



## דמי שכירות :

דמי השכירות הקבועים עבור המושכר בתקופת השכירות יהיו דמ"ש מינימליים חודשיים או אחוז ממחזור ההכנסות החודשי בהתאם להצעת המציע הזוכה ובלבד שלא יקטן מ- 9%, הגבוה מבניהם.

בנוסף לדמי השכירות כמפורט לעיל, מתחייב השוכר לשלם לעירייה, במהלך 36 החודשים הראשונים לתקופת השכירות, סך של 27,800 ₪ לחודש בתוספת מע"מ בגין דמי ניהול תכנון והקמת האולם.

## מיסוי ותשלומי חובה :

עפ"י הוראות כל דין.

תשלומי כל ההוצאות השוטפות, לרבות תשלומי השמל, טלפון, אינטרנט, גז מים, דמי ניהול. יחולו על השוכר וישולמו על-ידו החל מיום תחילת תקופת השכירות ועד לתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, או עד למועד בו יפנה השוכר את המושכר ויחזיר אותו בפועל לידי העירייה.

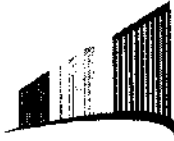
## דמי ניהול:

בהתאם לתנאי המכרז הנהלת הקניון לא תיגבה מהמפעיל הנכנס דמי ניהול, ככל והנהלת הקניון כן תיגבה דמי ניהול, יופחתו דמי הניהול מדמי השכירות המשולמים לעיריית בת ים.

## הסכם ניהול:

- השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמושכר מצוי בתוך קניון בת ים המנוהל על ידי חברת ניהול אשר, בין היתר, מנהלת ומפקחת על החזקת הרכוש המשותף, השטחים הציבוריים, דרכי הגישה למתחם ולמושכר וביוצ"ב זכנ מעניקה את כל השירותים המפורטים בהסכם.
- שירותי ניהול הנוגעים למושכר עצמו אינם נכללים במסגרת הסכם זה ו/או הסכם הניהול ועל המשכירה ו/או על חברת הניהול לא תחול כל חובה בעניין זה.
- השוכרת מתחייבת לחתום על חוזה ניהול עם חברת הניהול על פיו היא תקבל ממנה את שירותי הניהול בתמורה מפורטת בהסכם הניהול.





## 7. מצב תכנוני

להלן עיקרי התכניות הרלוונטיות החלות על החלקה שבנדון:

7.1. תכנית מס' בי/343 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3723 מיום 03.05.1990.

מטרת התכנית:

- קביעת הוראות בנייה באזור מסחרי להקמת מרכז מסחרי מקורה (קניון ושקם) בשלושה קומות ומרתפים ובניין משרדים בן אחת-עשרה קומות מעל בניין השקם.
- קביעת אזור לבנייני ציבור.
- קביעת מגרש מיוחד להקמת תחנת משטרה.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטח בו קיימת אפשרות להקמת בריכת שחייה.
- קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- איחוד החלקות הכלולות בתכנית וחלוקתן מחדש.

להלן הוראות התכנית בגין זכויות הבניה ליעוד מסחרי:

שטח בניה במ"ר : 25,700 מ"ר

גובה הבניין : מרתף ועליו 3 קומות מסחריות.

תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 5000 מ"ר (כולל מחסנים קיימים עבור השקם).

באזור המיועד למשרדים ניתן לבנות שטח לא יעלה על 4,950 מ"ר.

7.2. תכנית בי/1483 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6233 מיום 08.05.2011.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית למתחם קניון בת ים וזאת ע"י:

1. מתן אפשרויות להקים מגדל מעורב שימושים – משרדים ומגורים, מעל מבנה מסחרי קיים.
2. שינוי יעוד ממסחר למגורים, מסחר ותעסוקה.
3. קביעת זכויות בניה והוראות בניו.

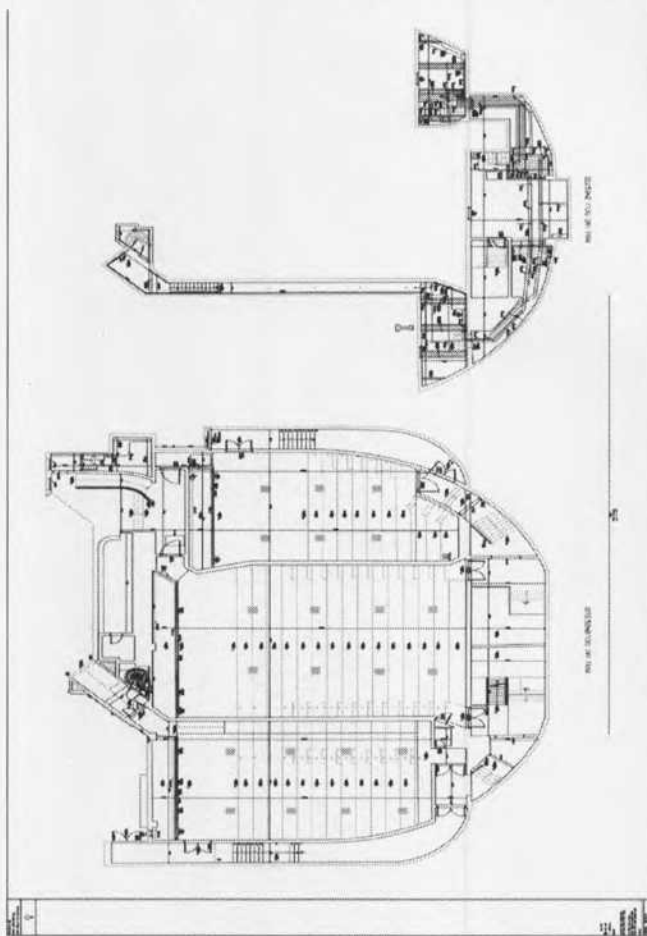


שטח בניה מ"ר/אחוזים	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
24,000	-	-	11,500 <sup>2</sup>	מגורים 12,500	7,348	701	מגורים, מסחר ותעסוקה
11,454.48 <sup>3</sup>	801.20 <sup>3</sup>	2,284.54 <sup>3</sup>	2,821.40 <sup>3</sup>	מסחר 5,547.34 <sup>3</sup>			
9,950	-	-	5,000	תעסוקה 4,950			
1000	-	-	500 <sup>2</sup>	ניבוי 500			

**8. רישוי**

8.1. מבדיקה בארכיב הממוחשב של הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים לא נמצאו היתרים לבית קולנוע שבנדון.

8.2. בהתאם למסמכים שקבלנו מגופים רלוונטיים ומהועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, להלן תשריט הנכס מושא השומה שבנדון:





## 9. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת דמי השכירות הראויים לנכס שבנדון הבאנו בחשבון, הין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. מיקום הנכס שבנדון ברחוב שדרות יוספטל גיורא, בשכונת רמת הנשיא בחלקה הדרום מזרחי של העיר בת ים.

9.2. רמת הפיתוח בסביבת הנכס.

9.3. שטח הנכס נשוא חוות עפ"י מידע שנמר לנו ממזמין חוות הדעת.

9.4. הובאו בחשבון גורמים המשפיעים על הערכת דמ"ש לנכס שבנדון וזה לאחר התייעצות עם גופים רלוונטיים ובהשוואה לנכסים דומים. להלן מספר גורמים:

א. צורה, גודל הנכס ומס' האולמות במתחם.

ב. מיקום הנכס והנגישות שלו לקהל יעד רלוונטי - עד רבע שעה בממוצע.

ג. קירבת הנכס לבתי קולנוע מתחרים ו/או לנכסים דומים.

ד. רמת הגמר בנכס.

9.5. דמי השכירות החודשיים הראויים בשומה זו מתייחסים רק לשימוש בנכס כבית קולנוע.

9.6. לצורך בקרה הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים כ- 9% מהפדיון כפי שמקובל בנכסים מסחריים דומים ובהתאמה לנכס שבנדון.

9.7. הובא בחשבון כי המפעיל הנכנס לא ישלם דמי ניהול להנהלת הקניון, ככל ויהיה שינוי בנתון זה יופחתו דמי הניהול החודשיים מדמי השכירות החודשיים.

9.8. הובא בחשבון דמ"ש נהוגים לנכסים דומים.

**10. נתוני השוואה:**

10.1. מסקר שוק שערכנו עולה כי דמ"ש הראויים בנכסים המשמשים בבתי קולנוע נעים בטווח של 60 ש"ח - 100 ש"ח כתלות בגודל הקולנוע, מיקום, רמת הגמר והעקרונות שהוזכרו בסעיף 9.4 לעיל.

10.2. עפ"י שומת מקרקעין מקיפה לדוחות כספיים לקביעת שווי הנכס לפי תקן דיווח כספי בינלאומי 13 – (13 IFRS) מיום 28.5.2019, לקניון בבאר שבע הכולל בית קולנוע בעל שטח מושכר של 14,551 מ"ר. עולה כי דמ"ש למ"ר הינם על סך 51 ש"ח.

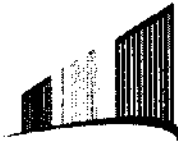
10.3. בקרה – דמי שכירות בשיעור של 9% מהפידיון

ניתוח ממוצע הכנסות חודשי	
ממוצע מכירות כרטיסים שבועי	6,000
עלות ממוצעת לכרטיס	40 ש"ח
בתוספת הכנסות נלוות ממוצעות לכרטיס (15 ש"ח)	55 ש"ח
מס' כניסות בחודש	24,147
הכנסה חודשית	1,328,096 ש"ח
אחוז מפדיון	9%
דמ"ש לחודש	119,529 ש"ח
שטח בנוי	1440
דמ"ש למ"ר בנוי	83 ש"ח

10.4. בקרה – דמי שכירות חודשיים לשטחי מסחר ב-"קניון בת ים" לפי שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י השמאי ירון ספקטור מיום 18.1.2023, עומדים על סך של 132 ש"ח מ"ר.

דמ"ש חודשיים לשטח מסחרי	3,964,963 ש"ח
שטח המושכר	30,000
דמי שכירות חודשיים למ"ר מסחרי	132 ש"ח

ממכלול הנתונים שפורטו לעיל, ובהתחשב בגודל הקולנוע מושא השומה, מוערך על ידנו כי דמי שכירות חודשיים לבית קולנוע שבנדון בגובה של כ-80 ש"ח למ"ר.



**11. תחשיב<sup>2</sup>:**

סה"כ דמי שכירות ראויים	
דמ"ש ראויים למ"ר	110 ₪
שטח הקולנוע שבנדון (מ"ר)	1440
דמי שכירות חודשיים במעוגל	158,000 ₪
דמי שכירות שנתיים במעוגל	1,896,000 ₪

**12. שומה**

לאור האמור לעיל, הגענו למסקנה כי דמי השכירות החודשיים הראויים בנכס שבנדון בסך של

**158,000 ₪ (מאה וחמישה עשר אלף ש"ח) במעוגל**

**\*\*הסכום אינו כולל מע"מ**

**הערה:**

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות בלשהי כאמור.

**הצהרת השמאי:**

הרינו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו עניין אישי בנכס שבנדון.

**ובאנו על החתום,**



גדי דגני  
שמאי מקרקעין



ניר בני  
שמאי מקרקעין

<sup>2</sup> הובא בחשבון תוספת של 30 ₪ בהתאם לתנאי המכרז ולאור העובדה כי המפעיל הנכנס לא ישלם דמי ניהול להנהלת הקניון

האגף המוניציפלי

פרוטוקול ועדת מכרזים - פתיחה:

מכרז פומבי/זוטא מספר: 28/23

תאריך אחרון להגשה: 10.9.23

נושא המכרז: ספק ורכוש בית קהילה מתקן מת-ים

פתיחת הצעות למכרז:

26.9.23

1. אנו מאשרים בזה כי נוכחנו בפתיחת ההצעות למכרז הנ"ל ביום

2. ועדת המכרזים פתחה את תיבת ההצעות, שהייתה נעולה ב-2 מנעולים ומצאה בה מעטפות, שהכילו הצעות לביצוע המכרז הנ"ל.

3. א. אומדן המכרז נמצא בתוך מסמכי המכרז.

ב. אומדן המכרז נמצא בתוך מעטפה סגורה בתיבת ההצעות.

4. אומדן הוצאות הכרוכות בחוזה המוצע במכרז הנ"ל

5. חתימת חברי ועדת המכרזים שנכחו בפתיחת המכרז:

11% תחב

שם חבר הוועדה	חתימה
עמנואל פלאה-יעקב - יו"ר הוועדה	
מר יהודה הרוש - חבר מר איציק דריקס - מ"מ גב' אנסטסיה סהר שבצוק	
גב' טל אסיג - מ"מ	
מר אריה זידן - חבר	
גב' לאה בם - מ"מ	
מר ויקטור טל - חבר	
גב' אושרת חבר אזולאי - מ"מ	
גב אירנה גנין - חברה	
מר ויקטור וולדשיק - מ"מ	
גב' אילנה נג'ר - חברה	

6. נכחו בדיון:

יועץ משפטי	<u>מר צבי צינור חזין</u>
לשכת מבקרת בכירה	-
ס. גזבר העירייה	<u>חן חלביאן</u>
מזכיר הוועדה	<u>טל אסיג</u>
מנהל	<u>ריתם יוסף + צורני אורנה</u>
מתמחה	<u>אילנה נג'ר</u>

פירוט הצעות המציעים

תוקף הערבות	סכום הערבות	סכום ההצעה	מס' עותקים	שם המציע	מספר מציע
10.1.24	100,000	14.55%			מנהל(ר)
<u>מסמכים נלווים</u>					
אחסון הפקס					
152,400 - על - קווי שימוש					

תוקף הערבות	סכום הערבות	סכום ההצעה	מס' עותקים	שם המציע	מספר מציע
<u>מסמכים נלווים</u>					

<u>מספר מציע</u>	<u>שם המציע</u>	<u>מס' עותקים</u>	<u>סכום ההצעה</u>	<u>סכום הערבות</u>	<u>תוקף הערבות</u>
<u>מסמכים נלווים</u>					

<u>מספר מציע</u>	<u>שם המציע</u>	<u>מס' עותקים</u>	<u>סכום ההצעה</u>	<u>סכום הערבות</u>	<u>תוקף הערבות</u>
<u>מסמכים נלווים</u>					



האגף המוניציפלי

מספר מציע	שם המציע	מס' עותקים	סכום ההצעה	סכום הערבות	תוקף הערבות
<u>מסמכים נלווים</u>					

מספר מציע	שם המציע	מס' עותקים	סכום ההצעה	סכום הערבות	תוקף הערבות
<u>מסמכים נלווים</u>					

<u>מספר מציע</u>	<u>שם המציע</u>	<u>מס' עותקים</u>	<u>סכום ההצעה</u>	<u>סכום הערבות</u>	<u>תוקף הערבות</u>
<b>מסמכים נלווים</b>					

<u>מספר מציע</u>	<u>שם המציע</u>	<u>מס' עותקים</u>	<u>סכום ההצעה</u>	<u>סכום הערבות</u>	<u>תוקף הערבות</u>
<b>מסמכים נלווים</b>					

תאריך: 28/23  
השם: התאחדות שופר  
והשם: מתחם הקולנוע  
כתובת: בית-ים  
פרוטוקול ועדת מכרזים-החלטה:

7. הועדה התכנסה ביום 25/10/23 ולאחר קבלת חוות דעת מנהל המחלקה מחליטה להמליץ בפני ראש העירייה למסור את ביצוע העבודה למציע מיתר
8. ההחלטה התקבלה בה אחד בעד \_\_\_\_\_ נגד \_\_\_\_\_
9. נימוקי ההחלטה:

הוצעה מאשר את הצגת החיוב מאגם מיתר לזכות  
ממכר 3222 אשר שולח והשם מתחם  
הקולנוע בקטן בת-ים והוצעה לזכות כל תנאי  
השם וכאמור (המכר).

הצבעה

10. הועדה החליטה לפסול את ההצעות הבאות:

11. ולראיה באנו על החתום:
12. חתימת חברי ועדת המכרזים שנכחו בהחלטת המכרז:
13. נכחו בדיון:

שם	תפקיד
ד"ר חנה רבן + ארז תומר וקטן	יועץ משפטי
אשר מלנין, איה אקבוב	מבקר העירייה
מיכאל ברשילט + חן חוכוטאן	גזבר העירייה
מאיה שגור	מזכיר הועדה
רותם ניסן + הנציגים/3 וולף אמרם	מנהל
דורות מורנו	מנהל
מיכאל קרן	מתמחה

**צוה**  
**טוב קורה**  
**בבת-ים**

החלטה מרכז 5/11/23  
מיום 23.11.23, השנה שיתוף  
והפעלה מתחם הקולנוע

**עיריית בת-ים**  
**האגף המוניציפלי**

חתימה	שם חבר הוועדה
-	גב' ענבל מלאח יעקב - <del>עיריית בת-ים</del>
Zoom	מר יהודה הרוש - חבר מר איציק דרוקס - <del>מיימ</del> <b>מ"מ- יר</b> <b>היועצת</b>
Zoom	גב' אנסטסיה סהר שבצוק גב' טל אסינג - <del>מיימ</del>
-	מר אריה זיידן - חבר גב' לאה בם - מ"מ
Zoom	מר ויקטור טל - חבר גב' אושרת חבר אוולאי - <del>מיימ</del>
Zoom	גב אירנה גנין מר ויקטור וולדישיק - <del>מיימ</del>
-	גב' אילנה נגיר - <del>חברה</del>

14. אישור מנכ"ל העירייה  
חתימה \_\_\_\_\_  
תאריך 5/11/23  
**מפק' ארזי יודפת**  
**מנכ"לית העירייה**

15. החלטת ראש העירייה  
חתימה \_\_\_\_\_  
תאריך 5/11/23  
**צביקה ברוט**  
**ראש העיר**



05 נובמבר 2023

5

לכבוד  
חברי מועצת העיר

עיריית בת-ים

א.ג.נ.

**הנדון: חנות ברחוב מנדלי 12 בבת ים – דייר יוצא דייר נכנס**

הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. עיריית בת ים הנה בעלת זכויות ברחוב מנדלי 12 בחלק מהקרקע הידועה כחת חלקה 4 בחלקה 383 בגוש : 7136 בבת ים (להלן: "החנות").
2. מר שושנה שי (להלן: "הדייר המוגן") שוכר בדיירות מוגנת מתאריך 13.9.2001 את החנות מעיריית בת ים.
3. מר שושנה מעוניין למכור את זכויותיו בנכס לגב' אירינה שימונוב (להלן: "הדייר הנכנס").
4. הוכנה שומה להערכת גובה דמי הדיירות המוגנת המלאים הראויים בנכס שבנדון, ונאמד שוויו ב- 246,000 ₪. (רצ"ב הערכת שווי דיירות מוגנת).
5. גב' אירינה הדיירת המוצעת מוכנה לשלם דמי דיירות מוגנת מלאים על סך של 250,000 ₪.
6. בהתאם לכך, חלקה של העירייה בדיירות המוגנת (40%) המהווה סך של 100,000 ₪ (רצ"ב תצהיר דייר נכנס).

**הצעת החלטה:**

לאשר את העברת הזכויות בדיירות מוגנת בחנות לגב' אירינה שימונוב וקבלת התמורה ע"ס 100,000 ₪ (החלק היחסי המגיע לבעלים – עיריית בת ים).

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן, עו"ד

יועצת משפטית לעיריית בת ים





## הסכם שכירות מוגנת

חנה כהן-מוצן, עו"ד  
היועצת המשפטית עיריית בת ים  
רחוב נורדאו 17 בת ים  
מ.ר. 28463

שנערך ונחתם בבת ים ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת: 2023

עיריית בת-ים

מר חוב נורדאו 17, בת ים  
(להלן: "העירייה/ בעל הנכס").

מצד אחד

לבין:

שימנוב אירינה ת.ז. 306477191  
(להלן: "השוכר/ שוכרים").

מצד שני

- הואיל:** והעירייה הינה הבעלים של חנות ברחוב מנדלה 12 הידוע גם כתת חלקה : 4 בחלקה : 383 בגוש : 7136 בשטח של כ- 21.5 מ"ר להלן: "המושכר").
- והואיל** ומר שושנה שי נושא ת.ז. 032915902 הינו השוכר בדיירות מוגנת את החנות מעיריית בת ים כדייר מוגן .
- והואיל:** והשוכרים מעוניינים לשכור מהעירייה את המושכר הנ"ל לתקופת הסכם זה בלבד ;
- והואיל:** והעירייה מסכימה בכפוף לתנאי הסכם זה בלבד להשכיר לשוכרים את המושכר הנ"ל;

### אי לכך באו הצדדים לידי הסכם כדלהלן:

1. האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מימנו.
2. העירייה משכירה בזה לשוכרים והשוכרים משכירים בזה מאת העירייה את הנכס הנ"ל;
3. השוכרים מתחייבים לשלם לעירייה עבור המושכר 100,000 ₪ כשהסכום זה הינו חלקו של בעל הנכס בדמי הדיירות המוגנת.
4. השוכרים מתחייבים לשלם לעירייה עבור המושכר דמי שכירות בסך של 200 ₪ לחודש אשר יועלו בשעורים הקבועים בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב-1972 ותקנותיו;
  - א. דמי השכירות ישולמו בכל חודש החל מיום 1.1.2024 בהוראת קבע (להלן: "דמי השכירות").
  - ב. אי פירעון דמי השכירות במלואם ובמועדס יקנה לעירייה זכות פינוי;
5. השוכרים שוכרים את המושכר אך ורק לניהול עסק כהגדרה: " קיוסק המשמש כמחסן". השוכרים אינם רשאים לשנות את מטרת השכירות ו/או להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מבלי לקבל לכך תחילה את הסכמת העירייה מראש ובכתב;
  - א. השוכרים מתחייבים לדאוג לקבלת רישיון עסק על פי חוק רישוי עסקים, קבלת רישיון העסק הינה של השוכרים ובאחריותם.
  - ב. השוכרים מתחייבים למלא אחר כל החוקים, התקנות וצווי העזר העירוניים בעת השימוש במושכר.

ג. השוכרים מצהירים כי ידוע להם שאין בהשכרת נכס זה על ידי העירייה כדי להוות הסכמה למתן רישיון עסק ועליהם לבדוק האפשרות לקבל רישיון עסק, על חשבונם ולבצע את כל הדרוש כדי לקבל את הרישיון.

ד. השוכרים מצהירים כי ידוע להם שכל תוספת בניה במושכר טעונה היתר בניה, וכי בניה ללא היתר תקנה לעירייה זכות פינוי.

6.

א. השוכרים מצהירים כי ראו ובדקו את המושכר ואת סביבתו לרבות את אפשרויות השימוש בו ומצאו אותם מתאימים לצרכיהם ומטרותיהם מכל הבחינות (מצב פיזי, תכנוני ומשפטי של הנכס) והם מוותרים על כל טענה בנוגע לאי התאמה ו/או פגם אחר במושכר.

ב. כל האחריות לשימוש ולנעשה במושכר יחול על השוכרים בלבד מבלי לבוא בטענות כלשהן לעירייה.

ג. השוכרים מתחייבים לשפות ו/או לפצות את העירייה באופן מיידי בכל נזק ו/או הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מהפרת התחייבויות השוכרים בקשר עם השימוש במושכר ו/או כתוצאה מתביעה ו/או דרישה שתופנה ו/או תוגש כלפי העירייה.

ד. השוכרים מתחייבים למלא אחר כל החוקים, התקנות וצווי העזר העירוניים בעת השימוש במושכר.

ה. השוכרים מתחייבים לא למסור ולא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו וכן לא להעביר את זכותם במושכר או כל חלק ממנו בכל תקופת השכירות או חלק ממנה וכן לא להרשות למי שהוא אחר להשתמש במושכר או בחלק ממנו וכן לא לשתף את מי שהוא בחזקת המושכר, או בשימוש בו או בהנאה ממנו, וכל זאת בתמורה ו/או בלא תמורה, מבלי לקבל תחילה את הסכמת העירייה לכך בכתב.

7.

א. השוכרים יהיו אחראים לכדם במשך כל תקופת השכירות לכל נזק או הפסד מכל מין וסוג שהוא שייגרם כתוצאה ו/או בקשר עם המושכר ו/או הרכוש המשותף ו/או השימוש בהם, לעצמם ו/או למי מטעמם ו/או לכל אדם לרבות צד ג' ו/או לרכוש (כולל המושכר עצמו, כולל רכוש השוכר ו/או רכוש צד ג').

ב. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, העירייה לא תהא אחראית בכל אופן שהוא והיא לא תישא בחבות כלשהו לכל נזק ו/או פגיעה ו/או אובדן, ללא יוצא מן הכלל, שייגרמו לשוכרים ו/או למי מטעמם לרבות עובדיהם ו/או מוזמניהם ו/או לקוחותיהם ו/או מי מטעמם, ו/או לרכוש של מי מהם ו/או למושכר ו/או לתכולת המושכר ו/או לציוד ו/או למתקנים שבו ו/או בסביבתו, ללא יוצא מן הכלל. השוכרים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור כלפי העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה ו/או בשמה.

ג. היה והעירייה תחויב לשלם סכום כלשהו בגין נזק ו/או מפגע ו/או פגם ו/או עבירה כאמור לעיל, מתחייבים בזאת השוכרים לשפות ו/או לפצות את העירייה תוך 7 ימים מיום שנדרשו לכך וזאת בכפוף למסירת הודעה בכתב לשוכר, כאשר חשבון מאושר על ידי גזבר העירייה יהווה ראיה מכרעת וסופית לעניין הסכום שעל השוכרים לשלם לעירייה.

ד. השוכרים מתחייבים ואחראים לרכוש ולהחזיק בתוקף, במשך כל תקופת השכירות, ביטוחים כמפורט להלן:

1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי - ביטוח חבות השוכרים על פי דין, בגין אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בתחום המושכר הקשור במושכר ו/או בשוכר בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח שנתית.

2. ביטוח חבות מעבידים - ביטוח חבות השוכר על פי פקודת הניזקין [נוסח חדש] בגין מוות ו/או נזק גוף כתוצאה מתאונה ו/או מחלה, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לנפגע, למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח שנתית.

3. השוכר מתחייב בזאת לבטח את המושכר על כל מתקניו למשך כל תקופת השכירות, ע"י פוליסות ביטוח מתאימות ביטוח מבנה כולל נזקי סופה, פגעי טבע והכל בהתאם להנחיות המחלקה המשפטית מטעם העירייה.

ה. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בסעיף (ג) לעיל הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על השוכרים שאינה פוטרת אותם ממלוא חבותם לפי הסכם זה ו/או כל דין. על השוכרים לבחון את חשיפתם לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכרים מצהירים ומאשרים בזאת, כי הם מנועים מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי ביטוחי שהוצא על ידם. סברו השוכרים, כי יש צורך בעריכת ביטוחים משלימים ו/או נוספים לביטוחים הנ"ל, מתחייבים בזה השוכרים לערוך ולקיים על חשבונם ביטוחים משלימים ו/או נוספים אלה. בכל הביטוחים הנ"ל לרבות בכל ביטוח נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה ו/או הביטוח יורחב לשפות את העירייה (העירייה תירשם כמבוטח נוסף וכמוטב בפוליסה) בכפוף לסעיף אחריות צולבת כך שהפוליסה תכסה גם תביעות של מבוטח אחד כנגד השני.

ו. השוכרים ישפו ו/או יפצו את העירייה מיד עם דרישתה הראשונה בכל נזק ו/או תביעה ו/או חיוב ו/או הוצאה ו/או הפסד שהעירייה תשלם ו/או תירשם לשלם בקשר עם נזק ו/או עוולה, לרבות נזק שייגרמו לשוכר ו/או לכל צד ג' ללא יוצא מן הכלל, הן נזקי גוף והן נזקי רכוש ואשר השוכרים אחראים בגינם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

ז. את הפוליסות יוציאו השוכרים מיד עם החתימה על הסכם זה וימציאו לעירייה תוך 7 ימים מיום חתימת הסכם זה.

ח. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לשחרר את השוכרים מאחריות כלשהי בגין כל נזק המכוסה או שאינו מכוסה בפוליסת הביטוח.

8.

א. השוכרים מתחייבים לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו.

ב. השוכרים מתחייבים שלא להעמיד כל כלים, ארגזים חפצים גרוטאות אחרות מחוץ למושכר;

9.

א. השוכרים מתחייבים לשאת בארנונה ובכל יתר המיסים, אגרות והיטלים החלים על המושכר ו/או המחזיקים בו ושולמו על ידם.

ב. השוכרים מתחייבים לחתום על הוראת קבע לתשלום הארנונה והמיס.

ג. כמו כן יישאו השוכרים בכל התשלומים עבור המושכר לרבות בתשלומי החשמל, הטלפון, המים, גז וכל מתקן שיותקן על ידו.

ד. התשלומים האמורים לעיל, ישולמו על ידי השוכרים במועד שנקבע על פי העירייה ו/או כל דין לתשלום.

ה. אי ביצוע התשלומים הנ"ל במלואם ובמועדם יהוו הפרת הסכם ויקנו לעירייה את הזכות לפנות את השוכרים ללא מתן פיצוי או תמורה כלשהי.

ו. במהלך תקופת השכירות יישאו השוכרים וישלמו את המיסים האגרות וההיטלים העירוניים בגין אחזקת המושכר והשימוש בו, ואשר חלים על דיירים מוגנים ומחזיקים כפי שיקבעו מעת לעת.

ז. השוכרים מתחייבים להמציא לעירייה, עם תום תקופת השכירות, או על פי דרישת העירייה בכל עת במהלך תקופת השכירות, קבלות על תשלום כל החשבונות בגין התשלומים החלים עליהם בתקופת השכירות.

10.

א. לשוכרים אסור לבצע שינויים ו/או תוספות במושכר, אלא אם קיבלו לכך את אישור העירייה מראש ובכתב, וכן לא יוציאו מהמושכר כל אביזר או חלק מהצמודים לו ו/או המהווים חלק ממנו.

ב. העירייה תהא רשאית למנוע כל שינוי או תוספת כני"ל ולסלק ולהרוס כל שינוי ו/או תוספת שנעשו בניגוד לאמור מבלי לפגוע באמור בסעיף זה ובזכותה של העירייה לבטל הסכם זה הרי כל שינוי או תוספת שנעשו יהיו שייכים לעירייה מבלי שהעירייה תהא תייבת לשלם עבורה אף שבחרה לא להרסה.



11. מוצהר ומוסכם בזה כי זכויות השכירות של השוכרים מוגבלות למושכר זה בלבד ואין לשוכרים כל זכות שכירות על פי הסכם זה מחוץ למושכר ;
12. השוכרים מצהירים ומתחייבים בזאת :
- א. להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין לרבות האינסטלציה הסניטארית והחשמלית של המושכר במצב טוב ותקין וראוי לשימוש ולעשות בו שימוש סביר וזהיר, ולא לגרום בו כל נזק או קלקול, וכן לשמור על ניקיון המושכר וכל החלקים המשותפים במבנה בו הוא נמצא.
- ב. לתקן ללא דיחוי כל נזק ו/או קלקול שיגרמו למושכר בתקופת השכירות (לרבות האינסטלציה הסניטארית והחשמלית).
- ג. לא תיקנו השוכרים קלקול ו/או נזק בתוך 7 ימים מיום דרישת העירייה תהא העירייה רשאית לתקן הנזק או הקלקול במקום השוכרים לתבוע מהשוכרים את הוצאות תיקון זה.
- ד. חשבון מאושר ע"י גזבר העירייה יהווה הוכחה חותכת ויחידה בדבר סכום ההוצאות שעל השוכרים לשלם לעירייה.
- ה. השוכרים יהיו אחראים כלפי העירייה לכל נזק ו/או פגם שיגרם למושכר לציוד ולמתקנים שבו אגב השכרתו.
- ו. לשוכרים, לרבות כל נזק שיגרם על ידי כל אדם או גוף עקב ניהול עסקים של השוכרים בנכס ו/או בקשר לכך.
13. העירייה תהא רשאית להיכנס למושכר בכל עת על מנת לבדוק אם השוכרים ממלאים אחר תנאי הסכם זה וכן על מנת לבצע תיקונים במושכר וזאת בשעות סבירות ובכפוף לתיאום מראש עם השוכרים ;
14. בתום תקופת השכירות מתחייבים השוכרים לפנות את המושכר ולהחזירו לעירייה כשהוא נקי, ריק מכל אדם וחפץ השייך לשוכרים, ובמצב תקין כפי שקיבלו אותו מידי העירייה לרבות שינויים שהוסכמו על ידי העירייה ובכתב.
15. **תנאי מתלה :**
- הסכם זה מותנה באישור מועצת העיר ובחבריה ובאישור שר הפנים בכפוף לתנאים בסעיף 188 לרשויות המקומיות .
16. כל תנאי מהתנאים האמורים בסעיפים 4,6,7,8,9 תנאי עיקרי אשר הפרתו תהווה עילה לביטול הסכם זה.
- א. במידה והשוכרים לא קיימו את אחד מהתנאים הנ"ל ו/או יפרו אותם ו/או לא ישלמו את תשלומי דמי השכירות או כל תשלום אחר המוטל עליהם ו/או שקיבלו על עצמם בהתאם להוראות הסכם זה תהא העירייה רשאית לבטל מיד הסכם זה וכן תהא רשאית לדרוש פינוי של השוכרים מהמושכר תוך 48 שעות ממועד קבלת דרישה זו מאת העירייה.
- ב. כמו כן תהא העירייה רשאית בכל אחד מהמקרים הנ"ל לקבל מהשוכרים את כל ההפסדים והנזקים שנגרמו לה כתוצאה מהפרת הסכם שכירות זה הן באופן ישיר והן באופן עקיף ולתבוע כל סעד ותרופה שיראו לה בגין הפרת ההסכם בבית המשפט.
17. שום ויתור ו/או מחדל ו/או הימנעות מפעולה של העירייה לא יחשבו כוויתור על כל זכות מזכויות העירייה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכותה כאמור בכתב ובמפורש.
18. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה.
- כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו תחשב כ נתקבלה תוך 48 שעות מיום שנמסרה כדבר דואר רשום לפי הכתובות לעיל או עם מסירתה בפועל במענו של הנמען

**וראיה באו הצדדים על החתום :**

---

השוכרים

---

ראש העירייה

---

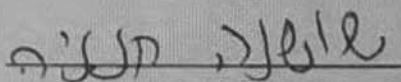
גזבר העירייה

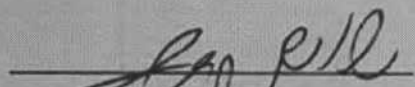
## תצהיר

אנו הח"מ שושנה שי, נושא ת.ז. מס' 032915902 מרח' הנרייטה סולד 3/4 בת ים ו- שושנה חנניה נושא ת.ז. מס' 047898630 מרח' כצלסון 45/4 בת ים כניסה ג', לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזה ביחד ולחוד בכתב כדלקמן:

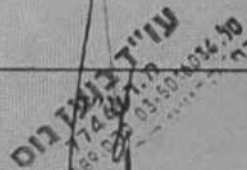
1. אנו דיירים מוגנים לפי חוק ומחזיקים במושכר, ברח' מנדלי 12 בת ים הידוע כגוש 7136 חלקה 383 תת חלקה 4 (להלן: "המושכר").
2. אנו מציעים במקומנו כדיירים מוצעים במושכר את גב' שימנוב אירינה, ת.ז. 306477191 (להלן: "הדייר המוצע").
3. יחידת הדייר המוצע שימנוב אירינה מרח' רבינוביץ' 1/13 בת ים ולה 2 ילדים ומשלח ידה הוא כדלקמן: טכנאות שיניים.
4. דמי מפתח המוצעים ע"י הדייר המוצע הם בסכום בשקלים חדשים השווה לסך 250,000 ש"ח (מאתיים וחמישים אלף ₪) כשסכום זה כולל את חלקו של בעל הבית בדמי המפתח.
5. החלק מדמי המפתח המוצעים שאנו דורשים לעצמנו הוא 60% (המהווה 150,000 ₪).
6. אנו מוכנים לפנות את המושכר ולמסרה לדייר המוצע מיד לאחר אישור עיריית בת ים וחתימת הדייר היוצא והנכנס ובצירוף עיריית בת ים על חוזה דמי המפתח וקבלת התמורה על ידנו וע"י עיריית בת ים.
7. אנו מצהירים כי זה שמנו זו חתימתנו ותוכן תצהיר זה אמת.

ולראייה באנו על החתום היום: 9/6/2021

  
חתימה

  
חתימה

הנני, עו"ד בועז נוס, מאשר בזה כי ביום 9/6/2021 הופיעו במשרדי ברח' קדושי קהיר 23 חולון מר שושנה שי, נושא ת.ז. מס' 032915902, ומר שושנה חנניה נושא ת.ז. מס' 047898630 שזיהו עצמם ע"י תעודת זהות ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמו עליה בפני.

  
עו"ד בועז נוס  
ת.ז. 03-50-1859  
רח' הרצל 100  
תל אביב-יפו

## תצהיר

אני הח"מ שימנוב אירינה, בעלת ת.ז. מס' 306477191 לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב כדלהלן:

1. אני מוסר תצהיר זה כהצהרת הדייר הנכנס בהתאם לחוק הגנת הדייר.
2. הנני מוכן לשכור את המושכר ברחוב מנדלי 12 בת ים הידוע כגוש 7136 חלקה 383 תת חלקה 4 בשטח של 21.5 מ"ר ולקבל את החזקה בו מאת הדייר היוצא: שושנה חנניה ת.ז. מס' 047898630 ושושנה שי ת.ז. מס' 032915902, מיד לאחר פינוי המושכר על ידו.
3. הנני מוכן לשלם לדייר היוצא דמי מפתח בסך כולל של 150,000 שקלים חדשים והסך של 100,000 ₪ לעיריית בת ים.
4. הנני מוכן לשלם דמי שכירות חודשיים בסך 273 שקלים חדשים כפוף להעלאת דמי השכירות עפ"י החוק.
5. ידוע לי שהמושכר ישמש למחסן.
6. ידוע לי שאם אקבל את החזקה במושכר ללא הסכמת בעל הבית או שלא כדון, אחיה צפוי לקנס כספי וכן לסילוק ידי מן המושכר.
7. אני מצהיר בזה כי זה שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

  
שימנוב אירינה

אני הח"מ, עו"ד בועז נוס, מאשר בזה, כי ביום 9/6/2021 הופיע בפני מר שימנוב אירינה בעל ת.ז. מס' 306477191 ולאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם על התצהיר בפני.

**עו"ד בועז נוס**  
ת.ז. 7746  
טל. 03-5016034  
רח' קדושה 7  
בועז נוס  
03-9051889  
23. חולון

תקופת חשבון: 2/2021 15/12/2020 - 15/02/2021

חשבונית מס/קבלה	מקור
514288208	עסק משיעו / ח.ב.
200409002426588	מס חשבונית
47898630	מס עסק מרשה לקוח
18/03/2021	תאריך עריכת החשבון
18/03/2021	תאריך הדפסת החשבון
69857449	מס מסלקה / שובר
41.20	סה"כ לתשלום
28/04/2021	מועד אחרון לתשלום

027874

פרסום

יעיל (1994) לכבוד:

חנניה שושנה ושי שושן  
מנדלי מוכר ספרים 12  
בת ים 5948109

642-026-093

סדר הליכה: 36101201621

פרטי הלקוח והנכס

שם משלם	מס משלם
חנניה שושנה ושי שושן	1159418
כתובת הנכס	מס זיהוי מים
מנדלי מוכר ספרים 12/0	36101201621
מחנות השימוש נוספים	תאריך עדכון נפשות
מחסן רגיל	מס נכסם להנכסה

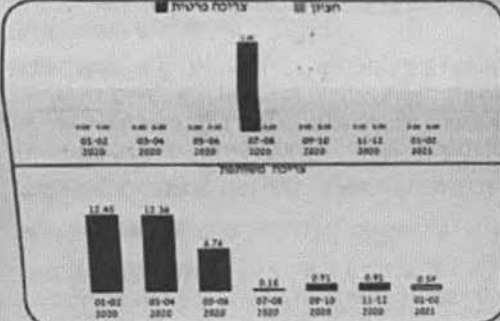
כל כינוי יחייב בריבית כדין.  
חשבון זה ניתן לשלם בכל הבנקים תשלום  
באמצעות כרטיס אשראי באחד האינטרנטים  
www.mcl-bat-yam.co.il  
וכן באמצעות הטלפון 1-800-50-30-58  
מספר זה משמש כחשבונית מס / קבלה  
רק לאחד ביצוע בתשלום

סוג מד	מס' מד	תאריך קריאה קודמת	קריאה קודמת	תאריך קריאה נכונה	קריאה נכונה	סוג קריאה	חוסכת	סיבת העדלה / מצב מוגה
מדי 1	9207048	15/12/2020	1.00	15/02/2021	1.00	קריאת מד		
מדי 1	92220781	11/01/2021	0	15/02/2021	148	קריאת מד		

נתוני קריאה וצריכת מים

מס ימים לחיוב	צריכה ברטיט (מ"ק)	הערכת צריכה (מ"ק)	מדידה כוללת צריכה משותפת (מ"ק)	סה"כ כמות לחיוב (מ"ק)	צריכה כוללת מדי מים משוייכים	הפרשי מדידה	סה"כ צריכה כוללת
62	0.00		0.59	0.59	250	12.98	263

מדידת התפלגות צריכת מים במ"ק מאוים וחוסכים



הערה בדבר הצריכה  
ד' המים הכללי בנכס הוחלף בתאריך 11/01/2021. הקריאה האחרונה במד המים שהוחלף עמדה על 8163 מ"ק. דמי שימוש קבועים 35.17 ש"ח

פינוק חיובים

סוג העריף	העריף למ"ק (א-ב)	כמות לחיוב (מ"ק)	סה"כ לחיוב (א-ב)
דמי שימוש קבועים		35.17	35.17
סה"כ חיוב מים וביוב (לפני מע"מ)			35.17
יורח זכות (לפני מע"מ)			
יורח חוב (לפני מע"מ)			
מע"מ (17%)		5.99	5.99
סה"כ לתשלום כולל מע"מ (ש"ח)			41.20

חיבת הודעת אישיות

לא לתשלום-חשבוני יועיל לגביית בנקים 12/04/2021 מספר חשבון 587875 ב-2 חשבוניות ב-28/04/2021 ו-28/05/2021

הודעה בדבר חוב קודם (באם קיים)  
לדיווחכם, במסגרת חשבוניכם ישנן יתרונות קודמת ל...  
הודעה זו אינה מבטלת פעולת אכיפת לגביית החוב על ידי ד"ר חוב זה ניתן להסדיר במשרדי התאגיד או בטל 1-800-50-30-58

**הודעת זיכוי מקור**

חשבונית מס/קבלה	מקור
514288208	עסק משיעו / ח.ב.
200409002426588	מס חשבונית
69857449	מס מסלקה/שובר
18/03/2021	תאריך הדפסת החשבון

**חומת וחתימת הקופה**  
אין סופסוף זה מהווה אישור לתשלום אלא  
מיועדת עליו חתימת בנק  
או קופת התאגיד.

**חשבון תקופתי - מים וביוב**

תקופת חשבון: 2/2021 15/12/2020 - 15/02/2021

שם משלם	מס משלם
חנניה שושנה ושי שושן	1159418
קוד חשבון	מס חשבון בנק הדואר
33616	8-30050-1
מס נכס	כתובת הנכס
7136383016	מנדלי מוכר ספרים 12/0

הסכום לתשלום **לא לתשלום**  
מס שובר / מסלקה 69857449  
לתשלום עד 28/04/2021



13 ביולי, 2022  
י"ד בתמוז, תשפ"ב  
עבודה מס' 21271

גדי דגני  
שומאי מקרקעין  
בוגר מתמטיקה ומדעי המחשב (B.Sc)

נר בני  
שומאי מקרקעין  
כלכלן (B.A)

אדוה סתיו  
שמאית מקרקעין

שיר בני  
שמאית מקרקעין  
מוסמכת במנהל עסקים (MBA)  
בוגרת מדעי המחשב (B.Sc)

בני מבורך ברבי  
שומאי מקרקעין  
בנקאות ושוק ההון (B.A)

אברהם חלפון  
שומאי מקרקעין  
בוגר מדעי הים (B.Sc)

בר דונסקי  
שמאית מקרקעין  
כלכלנית (B.A)

אור רשף  
בוגר מנהל עסקים (B.A)

ניצן אנקונה  
בוגרת הוראה במתמטיקה (B.ed)

לירון אבלי  
עורכת דין (LLB), (M.A)

## הערכת שווי זכויות דיירות מוגנת

גוש 7136 חלקה 383

תת חלקה 4,

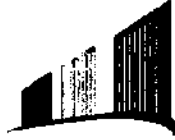
רחוב מנדלי מוכר ספרים 12,

שכונת לב העיר, בת ים

כתובת ראשית: כארק העסקים קיסריה ☎ 04-6277303 📠 04-6277306

כתובת משנית: חיים גלעד 35, כתר תקווה ☎ 03-6748799

www.gadi-degani.co.il 📧 Office@gadi-degani.co.il



לכבוד  
מחלקת נכסים  
עיריית בת ים  
א.ג.נ.,

## -טיוטה-

### 1. מטרת השומה

נתבקשנו לחוות את דעתנו המקצועית בדבר שווי זכויות הדיירות המוגנת בנכס שבנדון והמתואר מטה.

### 2. תאריך ביקור בנכס

02 בדצמבר 2021, ע"י ניר בני, שמאי מקרקעין.

### 3. בלוי

גוש : 7136

חלקה : 383

תת חלקה : 4

שטח חלקה רשום : 517 מ"ר

שטח תת חלקה רשום : 21.52 מ"ר

זכויות במקרקעין : דיירות מוגנת.

מהות הנכס : קיוסק המשמש כמחסן בקומת עמודים בבניין מגורים.





#### 4. תיאור הסביבה והנכס

##### תיאור הסביבה

הנכס שבנדון מצוי ברחוב מנדלי מוכר ספרים 12, במרכז העיר בת ים. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבנייה רוויה למגורים בבניינים ותיקים בני 5-3 קומות לצד בניינים חדשים ומבני ציבור כגון גני ילדים, מגרש משחקים, בית ספר וכד'. רח' מנדלי מוכר הספרים הינו רחוב חד סטרי צר, המסתעף מרחוב דניאל ממזרח לרחוב ברנר במערב. הפיתוח הסביבתי מלא, קיימים כבישים מדרכות ומבני ציבור.

##### תצלום אוויר של הנכס נשוא השומה וסביבתו:







## תיאור החלקה והנכס

לחלקה עליה בנוי הנכס שבנדון צורה רגולרית, שטחה הרשום הינו 517 מ"ר. לחלקה חזית צפונית לרח' מנדלי מוכר ספרים באורך של כ - 35 מ' וחזית מזרחית באורך של כ - 14 מ'. על החלקה בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת מסחר, המכיל 16 יח"ד ושטחי מסחר.

סה"כ השטח הבנוי בפועל של הנכס הנדון הינו 21.52 מ"ר עפ"י היתר בניה, הנכס מוצג כקיוסק בחוזה השכירות וביום הביקור נראה כי משמש כמחסן. הכניסה לנכס מתבצעת מהחזית הצפונית, הפונה אל רח' מנדלי מוכר ספרים.

## תמונות הנכס





## 5. מצב משפטי

### 5.1. נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 12.07.2022 הנכס רשום כדלקמן:

גוש וחלקה	:	7136/383
תת חלקה	:	4
תיאור	:	חנות
קומה	:	עמודים
החלק ברכוש המשותף	:	22/1041
בעלויות	:	עיריית בת ים (בשלמות)
שטח חלקה רשום	:	517 מ"ר

### 5.2. זכות הדיירות המוגנת

הוצג בפנינו חוזה שכירות מוגנת שנחתם<sup>1</sup> בין עיריית בת ים (להלן "העירייה") לבין חנניה שושנה ושי שושנה ("השוכרים") מתאריך 13.09.2001, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- העירייה הנה בעלת זכויות לגבי נכס המקרקעין (מבנה) בגוש 7136 חלקה 383 תת חלקה 4 ברחוב מנדלי 12 בבת ים.
- שטח הנכס 21.5 מ"ר בקומת העמודים.
- השוכר שוכר את המושכר לניהול עסק של קיוסק בלבד.
- השכירות הינה שכירות מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) 1972.
- תקופת השכירות הנה מיום 13.09.2001.
- ב-1 לכל חודש ישולמו דמי שכירות בסך של 200 ₪ החל מיום 01.10.2001.
- השוכר שילם לדייר היוצא דמי מפתח בסך של 11,000 דולר שהם 47,300 ₪.

<sup>1</sup> החוזה שהוצג בפנינו נושא את חתימת הדיירים בלבד



## זכות הדיירות המוגנת

- הנכס מוחזק כיום ע"י דייר מוגן ודמי השכירות המשולמים על ידו כפופים ל"תקרת מקסימום".
- במועד הביקור נראה כי הנכס משמש כמחסן.
- מהסכם השכירות בין העירייה לדייר המוגן עולה כי דמי השכירות החודשיים המוגנים המשולמים על ידי הדייר המוגן הינם בסך של 200 ₪ לחודש.

## 6. מצב תכנוני

להלן עיקרי התכניות הרלוונטיות החלות על החלקה שבנדון:

6.1. עפ"י תכנית בי/2 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15.07.1971, סווגה החלקה שבנדון ביעוד מגורים ג' עם חזית חנויות.

### מהוראות התכנית עולה כי זכויות הבניה ביעוד זה הינן:

- שטח מגרש מינ' 500 מ"ר
- אחוזי בניה 33% לקומה
- גובה מקסימלי 4 קומות על קומת עמודים מפולשת
- קווי בניין צדדי 4 או 3.5 מ' ואחורי 5 מ'
- חזית חנויות לפי האזור בו נמצאת חזית חנויות

6.2. עפ"י תכנית בי/339 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3528 מיום 01.03.1988, החלקה שבנדון מסווגת ביעוד מגורים ג' עפ"י תכנית בי/2א'.

### מהוראות התכנית עולה כי זכויות הבניה ביעוד זה הינן:

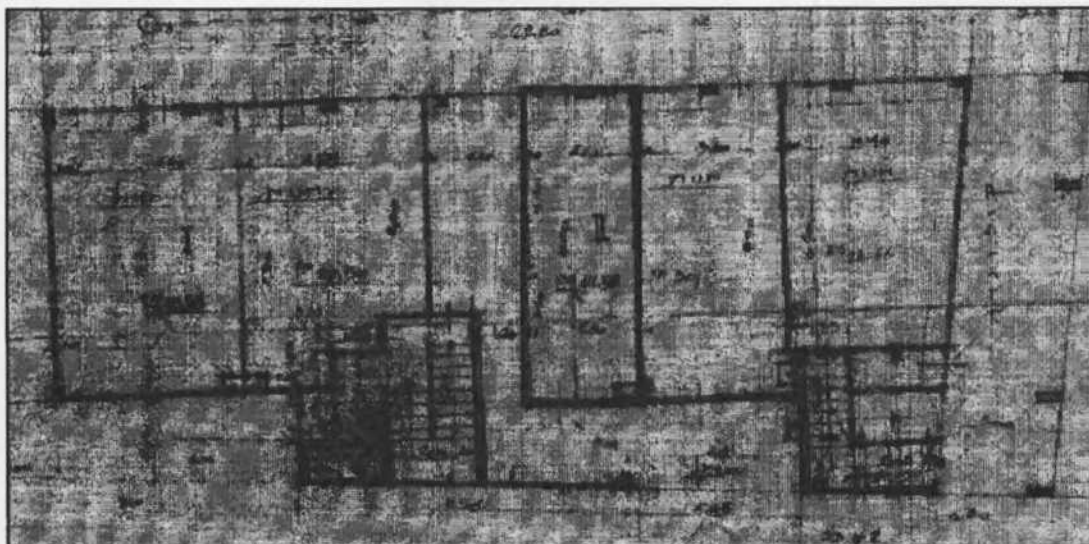
- אחוזי בניה 39.5% לקומה כולל מרפסות ונספחים ולמעט קומה מפולשת
- מס' קומות 4 על קומת עמודים מפולשת



## 7. רישוי

- בארכיב הממוחשב של הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נמצאו, בין היתר, היתרי הבניה כדלקמן:
- היתר בניה מס' 2940 מיום 19.11.1968 במסגרת תיק בניין מס' 2956, להקמת מחסן כלים בקומת המסדרון- מהיתר הבניה עולה כי שטח הנכס שבנדון 21.5 מ"ר.
  - היתר בניה מס' 2598 מיום 21.11.1966 במסגרת תיק בניין מס' 2956, להקמת בית מגורים בן 4 קומות על קומת קרקע המכיל בקומת קרקע 3 חנויות. בקומה א'-ד' 2 דירות של 2 חדרים ונוחיות + דירה של 2.5 חדרים ונוחיות + דירה של 3 חדרים ונוחיות בכל קומה.

הנכס שבנדון ע"ג תשריט היתר בניה מס' 2940 (מסומן באדום):





**8. זכויות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן**

להלן חלקים מתוך פרק ט' בקווים המנחים שנערכו על ידי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שעניינו "שומות זכויות בנכסים התפוסים ע"י דייר מוגן" (מרץ 2009):

**3. חבילת הזכויות בנכס תפוס על ידי דייר מוגן שכפוף לשיעור דמ"ש מידבי**  
 הדיירות המוגנת היא שותפות שנכפתה על הבעלים ובעידה קיים חיכוך כלכלי רב וצפוי<sup>17</sup> את שווי זכויותיהם של שני "השותפים" אפשר לבטא את שווי מרכיבי חבילת הזכויות במשוואה הבאה:

$$\text{שווי זכויות הבעלות} = \text{מרכיב המרעה} + \text{שווי זכויות הבעלים} + \text{שווי זכויות המלאה בנכס כפוי}$$

א. שווי זכויות הדייר המוגן  
 שווי זכויותיו של הדייר המוגן נובע משיני זרמי תשלומים  
 - היתרון הכלכלי לתקופת אחזקת הנכס העמיה על ידי הדייר המוגן.  
 - חלקו המהווה של הדייר המוגן בדמי המפתח העתידיים בעת העברת זכויותיו.

**6. הערכת משך הזמן הצפוי להחזקת הנכס על ידי הדייר**  
 יתרת תקופת החזקה משישית כאמור לחישוב היתרון הכלכלי המהווה ויארר הערכים המהווים הבישפיעים על שווי הזכויות בנכס תפוס.  
 בסקר שהוזמן ע"י משרד השיכון בשנת 1992, נמצא כי משך החזקה הממוצע של דייר מוגן בנכס הוא כ- 25 שנה בדירות למגורים. תקופה זו ארוכה משמעותית ממשך החזקה על ידי יאוכר חפשי ואף מתקופת החזקה של בעלים.  
 יתרת תקופת החזקה שנתאפשרה בתחשיב השומות לנכסים אלה היא כ- 15 שנה (שהם 60% מתוחלת זמן החזקה).  
 הזמן המחויב יכול להיות קצר יותר על פי ייקול דעתו של השימאי ובהתחשב במספר הדיירים הטחזיקים בנכס, בגילם ובמצב בריאותם כמידת האפשר.

**7. "כללי אצבע" לשווי זכויות הדייר המוגן**  
 בעבר, בעת שעסקאות בזכויות בנכסים תפוסים היו שכיחות, נשתמשו מקובלות שמיאיות באשר לשווי הסביר של זכות הדיירות המוגנת (באמדן נס) ביחס לשווי בשימוש בנכס בשנות השמונים וראשית שנות התשעים הוערכו זכויות הדייר המוגן בטווח שבין 50% לבין 60% בנכסי מגורים, ובין 60% לבין 70% בבתי עסק<sup>18</sup>.  
 בשנות האלפיים מוערכות זכויותיו של הדייר המוגן בטווח שבין 35% לבין 45% בנכסי מגורים, ובין 50% לבין 60% בבתי עסק.  
 בבתי עסק ישאינם כפויים לשיעור דמי השכירות המירבי זכות אי הפינוי קשה להערכה מאחר והיא אינה מדידה<sup>14</sup>. נהוג לכמת את זכות הדיירות המוגנת בחוזים אלה בהתאם לרמת הביקוש והתמסרה בסוג הנכס

13 השיעור הגבוה יותר לדיירות המוגנת בעסק בהשוואה לדירה עשויה לנבוע מרמת דמי השכירות בעסקים שהיא בדרך כלל סמלית עוד יותר מזו שבדירה (קרי היתרון הכלכלי משמעותי יותר). מאחר ורמת התועלות הפסיכולוגית מעצם הבעלות המלאה גבוהה במגורים בהשוואה לעסק ומאחר וזכות הדיירות המוגנת בעסק נחה יותר להורשה.  
 14 העלאה שוטפת של דמי השכירות בנכסים אלה כמספר לאישור בית הדין לשכירות. מגמת עידון זה מהווה לעיתים יתרון לשוכר אשר נזרם לדחיה בקצת העלאת דמי השכירות

הנשום באזור, בדרך כלל ישווי זכות אי הפינוי מוערך בשיעור שאינו עולה על 10% מישווי הנכס ככלל, בשימוש בכללי אצבע אלה טובאים בחשבון גורמים הבישפיעים על גובה זכויות הדייר (וכפועל יוצא גם על שווי זכות הבעלות בנכס התמסר) הבאים:

- מספר הדיירים המחזיקים בנכס, גילם, מצב בריאותם
- רמת הביקוש הכללית לנכסים בסביבה וככל שיש תחרה גבוהה יותר כך זכויות הדייר ביחס לבעלות תהיה גבוהה יותר.
- אופי הנכס (בדרך כלל בדירות או נכסים קטנים שיעור חלקו של הדייר יהיה גבוה ביחס לבעלות)

## 9. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת שווי הדיירות המוגנת בנכס שבנדון, יש להתחשב, בין היתר, בגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1. מיקום הנכס ברחוב מנדלי מוכר ספרים 12, שכונת לב העיר, בת ים.
- 9.2. שטח הנכס נשוא חוות הדעת עפ"י היתר הבניה.
- 9.3. רמת הפיתוח בסביבה.
- 9.4. הערכת השווי נערכה עפ"י הוראות פרק ט' לקווים המנחים – שומות זכויות בנכסים התפוסים ע"י דייר מוגן של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, כמפורט בסעיף זה.
- 9.5. הערכת השווי נערכה על פי גישת היוון הכנסות לשווי בשימוש.
- 9.6. הובא בחשבון דמי שכירות מוגנים חודשיים המשולמים על ידי הדייר המוגן כפי שעולה מהסכם השכירות המפורט בסעיף 5.
- 9.7. תקופת הדיירות המוגנת שהובאה בחשבון הינה 15 שנים.
- 9.8. שיעור ההיוון הינו 9.4% בולל פרמיית סיכון.
- 9.9. הובא בחשבון הפחתה של 10% בגין שחיקה של הנכס.
- 9.10. להלן נוסחת חישוב דמ"מ מלאים שמורכבת משני גורמים מרכזיים:
  - 9.10.1. היוון היתרון הכלכלי שנושא הדייר המוגן שהינו הפער בין השכירות בשוק החופשי לבין דמי השכירות המוגנים.
  - 9.10.2. היוון חלקו של הדייר המוגן בדמי המפתח העתידיים
$$V_{\text{דמי מפתח מלאים}} = \{PV[PMT(R_1 - R_2)]_{i=1}^{n=n1} + PV[V_{\text{דמי מפתח עתידיים}}]_{i=1}^{n=n1}\}$$
- 9.11. הובא בחשבון דמי שכירות למבנים בשימוש דומה בסביבת הנכס נכון למועד הקובע.



**10. נתוני השוואה**

10.1. להלן פירוט דמי שכירות מבוקשים לנכסים מסחריים בסביבה מאתר יד 2

מחוז	מחוזת	שטח אק' במ"ר	דמי שכירות חודשיים מבוקשים	דמיים מבוקשים למ"ר
חנות	בילפור	37.5	4,700 ₪	125 ₪
חנות	ירושלים 40	30	3,800 ₪	127 ₪
חנות	הרצל 52	45	4,600 ₪	102 ₪
חנות	הרצל	32	3,500 ₪	109 ₪
חנות	בילפור 61	52	4,700 ₪	90 ₪
חנות	בילפור 122	30	3,900 ₪	130 ₪
<b>ממוצע דמי שכירות</b>				<b>111 ₪</b>

10.2. להלן פירוט עסקאות מבר לנכסים מסחריים בסביבת הנכס שבנדון:

שטח חלקה	סלולת	תאריך מכירה	תמורה מסחרית במ"ר	שטח במ"ר	שנת בנייה	ענף למ"ר במ"ר
007156-0079-005-00	הובנות	25/08/2020	545,000 ₪	1960	31	17,581 ₪
007152-0261-024-00	וויצמן 62	02/02/2021	360,000 ₪	1982	18	20,000 ₪
007150-0241-006-00	הרב הרצוג 4	28/10/2019	540,000 ₪	1960	24	22,500 ₪
007149-0202-002-00	רוטשילד 48	10/03/2021	500,000 ₪	2020	25	24,000 ₪
007148-0219-005-00	בילפור 65	19/12/2018	780,000 ₪	1970	31	25,181 ₪
007148-0130-007-00	קדושי קהיר 17	30/06/2019	350,000 ₪	1970	21	16,667 ₪
007145-0136-001-00	ירושלים 15	04/02/2021	700,000 ₪	1950	38	18,421 ₪
007145-0088-006-00	בילפור 46	15/12/2020	820,000 ₪	1960	30	27,333 ₪
007145-0027-003-00	הרצל 40	05/06/2021	475,000 ₪	1970	21	22,619 ₪
007138-0287-004-00	בילפור 138	30/11/2020	530,000 ₪	1970	23	23,043 ₪
007138-0286-011-00	בילפור 140	11/12/2019	650,000 ₪	1960	25	26,000 ₪
007136-0237-019-00	דיזאיל 50	25/01/2021	450,000 ₪	1960	23	19,585 ₪
007136-0237-018-00	דיזאיל 50	25/01/2021	550,000 ₪	1960	24	22,917 ₪
<b>שטח ממוצע למ"ר בנין, בממוצע</b>						<b>22,000 ₪</b>

בהתאם לשיעור תשואה שנתי (שיעור היוון כולל) למסחר של 6.9%, כפי שקבע השמאי הממשלתי בפרסום "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של שנת 2021", מתקבל דמי שכירות ממוצעים בגובה של 126.5 ₪ לחודש/ למ"ר.

ממכלול הנתונים שפורטו לעיל, עולה כי דמי שכירות חודשיים למסחר בגובה של 110 ₪ למ"ר.

<sup>2</sup> פרסום בתאריך 22.12.2021.



**11. תחשיב**

חישוב היתרון הכלכלי השנתי		
₪	110	דמ"ש בסיס למ"ד
	0.9	מקדם מיקום
₪	99	דמ"ש מותאמים לנכס נשוא חוות הדעת
	21.5	שטח הקיוסק שבנדון (מ"ד)
₪	2,129	דמ"ש חודשיים ראויים
₪	200	דמי שכירות משולמים בפועל לחודש
₪	1,929	היתרון הכלכלי לחודש
₪	23,142	היתרון הכלכלי לשנה

הערך הנוכחי של היתרון הכלכלי		
₪	23,142	PMT
	9.4%	I כולל פרמיית סיכון
	15	N (שנים)
₪	199,344	PV (begin) - סה"כ שווי יתרון כלכלי
(A)		

הערך הנוכחי של דמי המפתח העתידיים		
₪	179,410	היתרון הכלכלי מהווה (בהנחה של שחיקה בשיעור 10%)
	9.4%	I כולל פרמיית סיכון
	15	N (שנים)
₪	46,622	PV
(B)		

₪	245,966	דמ"מ (A+B)
---	---------	------------



## 12. שומה

לאור האמור לעיל, הרינו מעריכים את שווי דמי המפתח המלאים הראויים בנכס שבנדון בסך של 246,000 ₪ (מאתיים ארבעים ושש אלף שקלים חדשים) במעוגל.

## הערה:

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

## הצהרת השמאי:

הרינו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו עניין אישי בנכס שבנדון.

**- טיוטח -**

פרוטוקול מס' 2/23 ועדת תמיכות - ישיבה מיום 6 נובמבר 2023

גב' דורית מוריה – מנהל אגף מונציפאלי – יו"ר ועדת התמיכות  
מר מרדכי בר ששת- גזבר העירייה, חבר ועדה  
עו"ד חנה כהן – יועצת משפטית עיריית בת ים, חברת ועדה  
גב' אסנת דוד – רפרנטית גזבר לענייני ועדת תמיכות

על סדר היום

1. חלוקת תמיכות נוער
2. חלוקת תמיכות לעמותות רווחה
3. חלוקת תמיכות ספורט

חלוקת כספי תמיכות תחום נוער

הוגשו בקשות מטעם 6 תנועות הנוער הפועלות בבת-ים.  
הוגשה המלצה לחלוקת כספי תמיכות מטעם מר אורן מיכאלי בהתאם לנספח א.

החלטה: ממליצים לאשר את חלוקת התמיכות בהתאם להמלצת מנהל מחלקת נוער בהתאם לקריטריונים

לחלוקת כספים כפי שאושרו במועצת העיר ביום 8.8.22.

חלוקת הכספים כפופה לאישור תקציבי והשלמת מסמכים מטעם העמותות.

חלוקת כספי תמיכות תחום רווחה

הוגשו בקשות מטעם 2 עמותות – האחת עמותת אנוש, והשניה עמותת למען דרי רחוב בישראל.

מאחר והוגשו 2 בקשות בלבד לקבלת תמיכה בתחום רווחה

ממליצים לאשר את חלוקת התמיכות לעמותות רווחה כמפורט בנספח ב'.

החלטה: ממליצים לאשר את חלוקת התמיכות בהתאם להמלצת מנהלת אגף רווחה בהתאם לקריטריונים

לחלוקת כספים כפי שאושרו במועצת העיר ביום 8.8.22.

חלוקת הכספים כפופה לאישור תקציבי והשלמת מסמכים מטעם העמותות.

חלוקת כספי תמיכות תחום ספורט

הוגשו 8 בקשות לתמיכה מטעם עמותות ספורט שונות.

הוגשה המלצה לחלוקת כספי תמיכות מטעם מנהל מחלקת ספורט מר אשר בן יאיר בהתאם לנספח ג'

החלטה: ממליצים לאשר את חלוקת התמיכות לעמותות ספורט כמפורט בהמלצת מנהל מחלקת ספורט

בהתאם לקריטריונים לחלוקת כספים כפי שאושרו במועצת העיר ביום 8.8.22.

חלוקת הכספים כפופה לאישור תקציבי והשלמת מסמכים מטעם העמותות.



מר מרדכי בר ששת – חבר ועדה



דורית מוריה – יו"ר ועדת תמיכות



עו"ד חנה מוצן

חנה כהן-מוצן ע"ד  
הועצת המשפטים ע"ד בית  
רחוב נורדא 17 לבת-ים  
מ"ר 58463



מדינת ישראל  
משרד הפנים  
לשכת המנהל הכללי

7

ב' בחשון תשפ"ד  
17 באוקטובר 2023

לכבוד  
ראשי הרשויות המקומיות  
גזברי הרשויות המקומיות  
שלום רב,

**הנדון: ביצוע הליכי אכיפת גביה ודחיית תשלומי ארנונה לעסקים עקב תקופת המלחמה**

בימים אלו בה מדינת ישראל מנהלת מלחמה, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר בעקבותיו עסקים רבים סגורים ותושבים מרותקים לבתיהם, מבלי יכולת לעבוד ולייצר הכנסה. בטוחני שאתם עושים רבות לטובתם של התושבים והעסקים בעת חירום זו, במתן השירותים המוניציפאליים, בטיפול באוכלוסייה, בהיבטי בטחון, בחיזוק וטיפול בחוסן החברתי, שמירה על הסדר הציבורי, קליטת אוכלוסייה, טיפול במפגעים ועוד משימות רבות.

כידוע לכם משרד האוצר החליט על הקפאת הליכי גבייה שמבצעת המדינה כנגד חייבים, אני פונה אליכם להפעיל שיקול דעת ורגישות יתר בעת הזאת בהפעלת הליכי אכיפת גביה מתושבים ועסקים ולהביא בחשבון את המצב בו הם שרויים, זאת על מנת לאפשר להם לעבור את הימים הקשים האלו מבלי להידרש להתמודד עם צעדי אכיפת גביה.

כמו כן על מנת להקל על בעלי עסקים אשר סגרו את עסקיהם בעת הזו ומתחילים להיקלע לקשיים כלכליים ותזרימיים, הריני פונה אליכם על מנת שתבחנו עשיית שימוש בסמכות הרשות המקומית לפי סעיף 4. לחוק הרשויות המקומיות(ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980 (להלן – החוק) לקביעת הסדרי תשלום מיוחדים לעסקים לגבי תשלום הארנונה לשנת 2023.

זאת כך שמועדי תשלומי הארנונה השנתית, כפי שנקבעו ע"י הרשות המקומית קודם לכן, בנוגע לבעלי עסקים בתחומה, בין לגבי כלל העסקים ובין לגבי סיווגים שייקבעו על ידה, יידחו עד ליום 1 בדצמבר 2023. יצוין כי בהתאם להוראה זו, התשלום הנדחה ישולם בתוספת הפרשי הצמדה אך לא תווספו עליו תשלומי פיגורים.

יצוין שמדובר בצעד חריג ובעל משמעות על הרשות המקומית שאין מקום לעשות בו שימוש כדבר שבשגרה, אולם על רקע הנסיבות החריגות בהן אנו מצויים בימים אלו, סברנו כי נכון וראוי לפעול לקידום הדבר.

אציין כי אנו פועלים על מנת לגבש שיפוי ארנונה לרשויות כתוצאה מאי יכולת לגבות את הארנונה בשל השפעות המלחמה לרשויות שנפגעו.

בברכה,

  
רון פרץ  
המנהל הכללי

העתקים:

רו"ח תומר ביטון, מנהל המינהל לשלטון מקומי  
הממונים על המחוזות  
ד"ר יוסי בנישתי, מנהל אגף בכיר בקרה וכלכלה  
רו"ח אבי אגניהו, מנהל אגף בכיר ביקורת ברשומ"ק  
מנכ"ל הרשויות המקומיות