

קרן מוזיאון הצייר משה קסטל (חל"צ)

מכרז פומבי מס' 1/24 שכירות שטח להפעלת בית קפה ומסעדה חלבית בהיכל התרבות

מסמך ג'

חוזה שכירות

אשר נחתם במעלה אדומים ביום ____ חודש _____ 2024

בין: **קרן מוזיאון הצייר משה קסטל (חל"צ)**
(להלן- "המשכיר")

מצד אחד

לבין: _____
מען _____
(להלן- "השוכר")

מצד שני

1. מבוא

- המשכיר מנהל את מוזיאון קסטל במעלה אדומים.
- המשכיר פרסם מכרז פומבי מס' 1/24 שעניינו שכירות להפעלת קפה ומסעדה חלבית כשרה במבנה שבמפלס הכניסה של המוזיאון (להלן- "הקפה" או "העסק" או "המושכר").
- השוכר הגיש הצעה במכרז והצעתו התקבלה בהיותה ההצעה הטובה ביותר.

2. נספחים

ואלה הם נספחי החוזה המהווים חלק בלתי נפרד ממנו:

(1) תסריט המושכר - נספח א'

(2) אישור עריכת ביטוחים- נספח ב'

3. הצהרות השוכר

- השוכר מצהיר כי התקשר בחוזה זה, לאחר שבירר עד תום וללא כל מצג של המשכיר את מלוא הנתונים הפיזיים, העסקיים והאחרים ועל יסוד בדיקותיו שלו בלבד, החליט להגיש הצעתו במכרז ולחתום חוזה זה.
- השוכר יהיה מנוע מלטעון כי תנאי כלשהו או עובדה כלשהי לא היו ידועים לו עת הגיש הצעתו במכרז והתקשרותו בחוזה.

3) השוכר מצהיר על יסוד בדיקותיו שלו, כי יש ביכולתו לעמוד בקיום מלוא חיוביו על פי חוזה זה.

4. הכשרת המעטפת למטרתה

1) השוכר יקבל לרשותו את המושכר כשהוא ריק והוא יצייד אותו על חשבונו כבית קפה ומסעדה.

2) להסיר ספק, חל איסור מוחלט ביצוע שינויים מבניים כלשהם במושכר והכשרת הנכס לייעודו תתבצע אך ורק ע"י ריהוט, עיצוב פנים וציוד מטבח.

3) העסק ייפתח לציבור לא יאוחר מאשר ביום **1.2.2025** ולהסיר ספק, תקופת ההתארגנות עד לפתיחת העסק לציבור הינה חלק מתקופת השכירות ומשולמים בגינה דמי שכירות.

4) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

5. שימוש

1) אין לעשות כל שימוש בשטח החורג מן המושכר.

2) על אף האמור לעיל, לאורחי בית הקפה תהיה רשות שימוש בשירותים שבמוזיאון והשוכר יהיה אחראי בלעדית לניקיון השירותים.

3) הגשת אלכוהול תתבצע אך ורק במסגרת תנאי רישיון העסק והחוק.

4) השוכר יישא בלעדית בתשלום לאקו"ם עבור הזכות להשמיע מוסיקה בעסק והוא יערוך על חשבונו רישיון שימוש עם אקו"ם ויצג אותו למשכיר.

5) ככל שהמשכיר ייתבע בגין הפרת זכויות יוצרים או מבצעים בגין השמעת מוסיקה במושכר, השוכר ישפה את המשכירה על כל תביעה שתוגש נגד המשכיר בשל כך לרבות הוצאות משפט.

6) אסור לשוכר להתקין שילוט כלשהו בעסק, אלא אם המשכיר אישר זאת מראש ובכתב ובתנאים בהם אישר זאת.

7) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

6. כשרות

1) התפריט יהיה חלבי בלבד.

2) חובה על השוכר לקבל תעודת כשרות מאת הרבנות המקומית ולהחזיקה בתוקף כל תקופת הזיכיון.

3) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

7. רישיונות והיתרים

- 1) באחריותו הבלעדית של השוכר לקבל מאת העירייה רישיון עסק וכן כל רישיון נוסף הנדרש על פי דין בגין העסק.
- 2) השוכר יממן על חשבונו את כל הנדרש ע"י הרשויות המאשרות לצורך קבלת רישיון עסק.
- 3) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

8. שעות הפתיחה

- 1) העסק יהיה פתוח לקהל בכל ימות השבוע למעט שבת ומועדי ישראל.
- 2) הפרת סעיף זה תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

9. נציג המשכיר

- 1) נציג המשכיר לצורך חוזה זה יהיה מנכ"ל המוזיאון והשוכר יישמע להוראותיו.
- 2) בנוסף, בכל עניין הנוגע לתברואה ולתקינות המזון, השוכר יישמע להוראות מערך רישוי העסקים והתבואה של העירייה.
- 3) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

10. דמי השכירות

- 1) תמורת השכירות, השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך ₪ בתוספת מע"מ כחוק על פי הצעתו במכרז.
- 2) דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, בייחס שבין מדד הבסיס לבין המדד הקובע.
- 3) לעניין חוזה זה "מדד בסיס" הוא המדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, "מדד קובע" המדד בגין חודש השכירות הרלוונטי.
- 4) בכל חודש יוציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום דמי השכירות כולל חישוב ההצמדה למדד והשוכר ישלמו תוך 7 ימים מקבלתו.
- 5) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

11. תשלומים נוספים

- 1) בנוסף לדמי השכירות, ישלם השוכר לעירייה ארנונה כללית, אגרת שמירה ותשלומים עבור צריכת מים ואגרת ביוב.
- 2) נכון להיום הארנונה ואגרת השמירה מחושבות לפי שטח של 176.06 מ"ר.
- 3) השוכר ידאג לעצמו ועל חשבונו לאספקת גז והמשכיר יורה לו היכן להציב את בלוני הגז.

- 4) בעסק מותקן מונה חשל נפרד ומד מים נפרד והשוכר יישא בכל התשלומים.
- 5) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

12. תחזוקה ותיקונים במושכר

- 1) השוכר יהיה אחראי ללא יוצא מן הכלל לתיקון כל קלקול ונזק במושכר, למעט ליקויים מבניים כגון רטיבות או איטום חלונות שהאחריות לתיקונם תחול על המשכיר.
- 2) אספקת חומרי ניקוי וחיטוי, נייר טואלט, סבון, מגבות נייר וכל ציוד אחר הנחוץ לשירותים תתבצע על חשבון השוכר ללא השתתפות של המוזיאון.
- 3) החלפת אביזרים שהתבלו או נשברו בשירותים והחלפת נורות שרופות בשירותים תתבצע על ידי השוכר ועל חשבונו והמשכיר לא יישא בכל הוצאה הכרוכה בתחזוקת השירותים או תיקונם.

13. תקופת השכירות

תקופת השכירות היא ארבע שנים ואחד עשר חודשים שתחילתה ביום **1.1.2025**.

14. סיום החוזה

- 1) עם סיום החוזה מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המשכר מכל חפץ ומתקן.
- 2) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- 3) מוסכם כי באם יעמוד השוכר במלואם בכל תנאי החוזה, במכרז החדש שיפרסם התאגיד להשכרת הנכס, יכלל סעיף המחייב את השוכר החדש לשפות את השוכר היוצא עבור שווי הציוד שיישאר בעסק במצבו כמשומש על פי אינוונטר שיוכן ע"י הצדדים וייחתם על ידם.
- 4) הערכת שווי הציוד תתבצע על פי קביעת שמאי רכוש מוסמך שימונה ע"י התאגיד וקביעתו תהיה סופית ומוחלטת.

15. סיום החוזה בשל הפרתו היסודית

- 1) כהפרה יסודית של החוזה תיחשב הפרת סעיף בו נקבע כי הפרתו תיחשב כיסודית.
- 2) בנוסף, כל הפרה שלא תוקנה ע"י השוכר תוך 14 יום מקבלת דרישת המשכיר לתיקונה, תיחשב כהפרה יסודית.
- 3) הופר החוזה הפרה יסודית, רשאי המשכיר לבטל חוזה זה לאלתר והשוכר יסלק ידו מן המושכר ללא כל פיצוי על השקעותיו ויחולו הוראות חוזה זה שעניינן סיום החוזה.

16. סיום החוזה בנסיבות אחרות

בכל אחד מן האירועים הבאים, יבוא החוזה לסיומו ללא כל פיצוי השוכר על השקעותיו באם לא בוטל האירוע תוך 7 ימים:

- 1) הוטל אצל המשכיר עיקול על זכויות הזכיון;
- 2) התמנה כונס נכסים על השוכר או על רכושו;
- 3) הוגשה ע"י השוכר או נגדו בקשה למתן צו פירוק או לפשיטת רגל;
- 4) הוגשה ע"י השוכר בקשה להקפאת הליכים.

17. תרופות בשל הפרת חוזה

- 1) פיגר הזכיון בתשלום דמי הזיכיון, מבלי לגרוע מכל תרופה שלזכות המשכיר, ישלם השוכר למשכיר עבור כל יום של איחור, פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, ששיעורו יהיה כפל דמי השכירות היומיים ששולמו בחודש הקודם לפיגור.
- 2) פיגר השוכר בפינוי המושכר בסיום החוזה, מבלי לגרוע מכל תרופה שלזכות המשכיר, ישלם השוכר למשכיר עבור כל יום של פיגור, פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ששיעורו כפל דמי השכירות היומיים ששולמו בחודש הקודם לפיגור.

18. ביטחונות לקיום החוזה

- 1) להבטחת קיום חיוביו לפי חוזה זה, במעמד חתימת החוזה וכתנאי לתוקפו ימציא השוכר למשכיר ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בסך של 70,000 ₪ (שבעים אלף שקלים) צמודים למדד יוקר המחיה (מדד בסיס: המדד הידוע ביום חתימת החוזה).
- 2) הערבות תהיה בתוקף בכל תקופת החוזה והיא תוארך ע"י השוכר ככל הנדרש.
- 3) אין בסכום הערבות כדי למצות או להגביל את תרופות המשכיר כלפי השוכר מכוח חוזה זה ו/או כל דין.
- 4) חולטה הערבות והחוזה לא בוטל בשל הפרתו, ימציא השוכר למשכיר ערבות בנקאית חדשה במקומה ובאותם תנאים.
- 5) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.
- 6) באם השוכר הוא תאגיד, יחתמו בעלי המניות בו ערבות אישית בנוסח שבסיפא לחוזה זה.

19. איסור הסבת זכויות

- 1) זכויות חובות השוכר על פי חוזה זה, הן בלתי עבירות.
- 2) הזכיון אינו רשאי להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד חוזה זה או כל זכות מזכויותיו מכוחו, לכל אדם אחר.

- (3) השוכר אינו רשאי להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה ואסור לו לתת לאחרים רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו.
- (4) במידה והשוכר מאוגד בחברה, כל שינוי בהרכב בעלי המניות ושיעורי החזקתם ייחשבו כהעברת זכויות אסורה, אלא אם כן אושרה מראש ע"י המשכיר.
- (5) הפרת סעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו, תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

20. אחריות

- (1) השוכר יהיה אחראי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף בין לנזק רכוש, בין לנזק ממון, ו/או לכל נזק אחר שייגרם למשכיר ו/או עיריית מעלה אדומים ו/או החברות הכלכליות שלה ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד, כתוצאה ממעשה או מחדל מצד השוכר, הנובע, בין במישרין ובין בעקיפין, מהפעילות נשוא חוזה זה בין במהלך החוזה ובין לאחר מכן, בין אם נגרם על ידו בין אם נגרם על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הנתון למרותו.
- (2) הפרת סעיף זה תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

21. ביטוח

- (1) מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, השוכר מתחייב לבצע על חשבונו את הביטוחים הבאים, כמפורט בנספח הביטוח המצ"ב ולקיימם בתוקף במהלך כל תקופת החוזה וכל הארכה שלו.
- (2) הפרת סעיף זה תיחשב כהפרה יסודית של החוזה.

22. שונות

- (1) לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם כן נעשה בכתב ונחתם ע"י מורשי חתימה של הצדדים.
- (2) ויתור המשכיר על זכות מזכויותיה לא ייחשב תקדים ולא יחייב אותה.
- (3) השוכר יהיה מנוע מלטעון כי חוזה זה יפורש כנגד מנסחו.
- (4) על אף האמור בכל דין, תקופת ההתיישנות לעניין כל תביעה הנובעת מחוזה זה תהיה שלוש שנים מיום שנוצרה עילת התביעה.
- (5) סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע לחוזה זה מוקנית לבית המשפט המוסמך בירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

X השוכר

X המשכיר

אישור על מורשי חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר כי החתומים על חוזה זה בשם השוכר מוסמכים לעשות זאת בשמו וכי נתקבלו אצל השוכר כל ההחלטות הדרושות לחתימה על חוזה זה.

עו"ד, _____

ערבות בעלי מניות להתחייבות תאגיד

אנו הח"מ:

שם: _____ ת"ז _____

מען: _____ טל': _____

שם: _____ ת"ז _____

מען: _____ טל': _____

ערבים בזה ביחד ולחוד לכל התחייבויות השוכר החתום על חוזה זה.

X חתימה

X חתימה

עד לחתימות:

_____ עו"ד מ.ר. _____ מען _____ טל' _____

X חתימה

תסריט הנכס

