

הסכם

שנערך ונחתם בתל-אביב-יפו, ביום _____ לחודש _____ 2018

בין

חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בת"א

מיסודה של הסוכנות היהודית לא"י בע"מ

צד אחד

(שיקרא להלן: "החברה")

לבין

(שייקרא להלן: "מקבל זכות השימוש")

מצד שני

הואיל והחברה הינה המייצגת של המזנון הנמצא במרכז קהילתי רוזין ברחוב תל

אביב, (להלן- "המזנון")

והואיל ומקבל זכות השימוש עוסק במכירת משקאות קלים וחמים, עוגות דברי

מאפה מוכנים, גלידות, שלגונים, ממתקים ומזון מוכן (להלן "המוצרים")

והואיל ומקבל זכות השימוש מעוניין שהמוצרים שלו ישווקו במזנון

והואיל והחברה מוכנה ומסכימה לאשר השכרת המזנון לשם מכירת מוצרים

והואיל והצדדים מעוניינים לקבוע זכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. א. החברה משכירה לשוכר ומקבל זכות השימוש שוכר מהחברה את המזנון, לתקופת שכירות שתחל ב- 15/07/18 ועד 15/07/19 לחברה הזכות להאריך החוזה ל- 2 תקופות נוספת של 12 חודשים.
ב. מקבל זכות השימוש מצהיר כי ידוע לו כי האופציה אשר ניתנה לחברה להאריך את חוזה השכירות אין בה כל התחייבות כלשהי מטעם החברה להאריך את תקופת השכירות.
ג. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי, אין כל תוקף משפטי להבטחות, הצהרות ו/או מצגים מטעם ממנהלי המרכז.
ד. התחייבות משפטית תהא רק בכתב ובחתימת מוסמכי חתימה של החברה.
ה. כל הבטחה, התחייבות ו/או מצג אחרים לא יחייבו את החברה בכל צורה שהיא.
3. א. מוסכם בין הצדדים כי המזנון ישמש אך ורק לצורך מכירת מזון, משקאות קלים, עוגות, ממתקים, דברי מאפה מוכנים, גלידות ושלגונים. בכפוף לרישיון עסק. מקבל זכות השימוש מתחייב להתאים את התפריט המוגש במזנון לצרכי אוכלוסיית המבקרים ולא למכור כל מוצר אחר, אלא בהסכמתה המפורשת של החברה ובכתב ובכפוף לרישיון העסק.
ב. מוסכם ומוצהר בזאת במפורש שהחזקת מקבל זכות השימוש במזנון הינה למטרה העיקרית של הסכם זה, שהיא, ניהול מזנון ומתן שירות יעיל, טוב ובמחיר סביר ביחס לסביבה ולמבקרים במתקן.
ג. במקרה שמקבל זכות השימוש יחרוג מן המטרה והרשות הניתנת לו, כאמור בסעיף קטן ב' לסעיף זה, תפקע מיד הרשות הניתנת לו על ידי

החברה, והוא מתחייב בזה לפנות את המזנון מיד ללא כל התראה נוספת ולהחזירו לידי החברה.

ד. הנהלת המרכז שומרת לעצמה את הזכות להפעיל מכונות אוטומטיות למזון ושתייה המכונות באחריות המרכז.

4. א. מקבל זכות השימוש מתחייב להפעיל את המזנון מידי יום ביומו בהתאם לשעות ההפעלה של המקום (להלן "המתקן").

ב. המזנון יהיה סגור בצמידות ולפי שעות הסגירה של המתקן ובתאום מלא עם מנהל המתקן (להלן - "מנהל המתקן"). רצ"ב לוח השעות.

ג. מוסכם על הצדדים, כי המוצרים המחייבים ומחירי המוצרים במזנון יהיו עפ"י טבלת מוצרים ומחירים שתוכן ע"י מקבל זכות השימוש ותאושר ע"י מנהל המתקן ואשר תחייב את מקבל זכות השימוש.

ד. לעובדי המקום תינתן הנחה בסך 30% ממחיר המחירון המוסכם.

ה. העלאה במחירים של מצרכים הכלולים בטבלת המחירים תהיה אך ורק בהסכמת החברה ומנהל המתקן ולאחר חתימתם על טבלת מחירים מעודכנת חדשה ובכפוף לעליית המחירים במשק.

על פי הנחיית עת"א על מקבל זכות השימוש למכור את המוצרים הבאים ובמחירים הנקובים:

- בקבוק מים מינרליים – סכום שלא יעלה על 6 ₪ כולל מע"מ.
- קרטיב – סכום שלא יעלה על 3 ₪ כולל מע"מ.
- קפה הפוך / שחור/ תה / שוקו בכוס 250 סמ"ק – סכום שלא יעלה על 5 ₪ כולל מע"מ.
- פיתה / כריך עם חומוס / סלטים במשקל מינימלי שלא יפחת מ- 170 ג"ר - סכום שלא יעלה על 12 ₪ כולל מע"מ.
- בייגלה - עד 5 ₪ כולל מע"מ.

ו. מקבל זכות השימוש מתחייב לספק להנהלת המתקן שרותי כיבוד לאירועים שיקבעו מזמן לזמן במתקן תוך תאום מחירים עם מנהל המתקן ברם מוסכם על הכול, כי אין הנהלת המתקן מחויבת לקבל הצעות של מקבל זכות השימוש מסיבות של מחיר, טיב או סוג המוצרים הנדרשים, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של החברה והינה חופשית לבצע את הכיבוד בעצמה או באמצעות גורם אחר שאינו מקבל זכות השימוש.

- ז. מוסכם כי סוגי המצרכים ו/או המזון הנוספים אשר ימכרו על ידי מקבל זכות השימוש ומחיריהם יהיו מתואמים מראש עם מנהל המתקן ובאישורו בלבד.
5. חל איסור על יצירת מטרדי רעש וריח אשר יפריעו לפעילות המרכז והתושבים באזור.
6. א. מקבל זכות השימוש לוקח על עצמו לפעול ככל הנדרש על מנת לקבל רישיון עסק וזאת על חשבונו, במידה והאישור הקיים יבוטל.
ב. מקבל זכות השימוש מצהיר ומתחייב כי, לא יבוא בכל טענה בכל סוג ומין כלפי המשכיר בקשר לאי קבלת רישיון עסק.
7. מקבל זכות השימוש מתחייב:
א. לתן שירות מהיר, טוב ויעיל.
ב. מקבל זכות השימוש ידאג לניקיון המזנון וכן מתחייב בזאת לנקות באזור המזנון ואזור הישיבה ברדיוס של 20 מטר מן המזנון, מלכלוך שנגרם על-ידי מוצרים שנמכרו במזנון. לצורך זה יעסיק מקבל זכות השימוש בשעות השיא של השימוש במזנון עובד מיוחד. להימנע מכל פעולות היכולות לפגוע בסדר הרגיל במתקן או להפריע למהלך העבודה הסדיר.
ג. פרט לשוכר ולעובדיו, לא תהיה כל גישה למזנון לכל אדם, אלא במידת הצורך, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה והודעה על כך לשוכר.
ד. לנהל את המזנון ולהעסיק עובדים, כשעובד אחד לפחות יהיה מקצועי מתחום המזון בעל תעודה רשמית ובעל ניסיון מוכח בתחום המזון ועובדים במספר הדרוש וברמה הנאותה, על מנת למלא אחר התחייבויותיו לפי הסכם זה.
ה. על מפעיל המזנון ועובדיו לשמור על היגיינה אישית וסניטציה סביבתית והכל להנחת דעתו של מנהל המתקן. מקבל זכות השימוש מחויב בביטוח הרעלת מזון. מוסכם על הכול כי בנוסף לתרופות וסעדים המותקנים לחברה ולמתקן באמצעות החוק, הרי שבכל מקרה של הרעלת מזון ייסגר המזנון לתקופה שתיקבע על ידי מנהל המתקן בלבד, ובסמכותו יקבע מועד חידוש פתיחת המזנון אם בכלל או לחילופין הפסקת פעולתו.

8. א. עובדי המזנון יהיו עובדיו של מקבל זכות השימוש בלבד ולא ייחשבו בשום פנים ואופן לעובדי החברה או עובדי המתקן.
- ב. מקבל זכות השימוש מתחייב לשלם לעובדיו שכר של יפחת משכר המינימום המשולם לשכירים במשק.
- ג. מקבל זכות השימוש מתחייב לא להעסיק עובדים יותר ממשמרת אחת ביום ועל פי הוראות חוק העסקת עובדים .
- ד. מקבל זכות השימוש ועובדיו חייבים להיות אזרחי מדינת ישראל ועליהם להניח דעתו של מנהל המתקן (להלן - "העובדים"), לשם מתן שרות מתאים לבאי המתקן. מנהל המתקן יהיה רשאי לדרוש פיטוריו של כל עובד שיועסק במזנון בגלל אי ניקיון ו/או התנהגות בלתי נאותה ומקבל זכות השימוש יהיה חייב לפטרו מיד עם דרישת מנהל המתקן.
- ה. עובדי המזנון בני 18 ומעלה, נדרש להציג אישור משטרתי על העדר עברות מין
9. א. מקבל זכות השימוש מתחייב לנהל את המזנון תוך כדי מילוי כל ההוראות, החוקים והדינים החלים על החזקת מזנון וניהולו, וכן להצטייד בכל רישיון אשר ידרש עפ"י כל דין, על חשבונו הכול להנחת דעתה של החברה ומנהל המתקן.
- ב. המזנון יתנהל ברישיון עפ"י חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, ועל פי כל דין אחר קיים המחייב רישיון להפעלת המזנון. מקבל זכות השימוש יישא בתשלום של מסים והאגרות והתשלומים הכרוכים בכך, כולל חשמל, מים וארנונה.
10. א. מוסכם בין הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, וכל דין אחר או חוק אחר החלים על שכירות מוגנת, לא יחולו על שכירות נשוא הסכם זה, וכי על הסכם זה יחולו הוראות חוק השכירות והשאיילתה, תשל"א-1971.
- ב. הצדדים מצהירים כי מקבל זכות השימוש לא שילם דמי מפתח בגין המזנון.
- ג. המזנון יישאר תמיד רכושה הבלעדי של החברה.
- ד. על מקבל זכות השימוש להצטייד על חשבונו בצידוד הדרוש לצורך הפעלת המזנון.

ה. המזנון יעוצב באישור מנהל המתקן או מי שימונה על ידו. אין להציב שלטי פרסומת שלא בהסכמת הנהלת החברה.

11. מקבל זכות השימוש מתחייב:

א. להחזיק את המזנון במצב טוב ותקין ולעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול וכן לא לגרום נזק לשטח המתקן ו/או למי משכניו.

ב. לא להפריע לצוות המתקן בצורה כלשהיא.

ג. לא להעביר את זכויותיו לפי הסכם זה, כולו או מקצתו לאחר, ובמיוחד לא להשכיר את המזנון או חלק ממנו ו/או להרשות את השימוש בו ו/או בכל חלק ממנו באיזה צורה שהיא, בין בתמורה ובין ללא תמורה מבלי לקבל את הסכמת החברה לכך כתב ומראש.

ד. לא לבצע במזנון או בכל חלק ממנו, לרבות קירותיו הפנימיים והחיצוניים שינוי כלשהו, ולא להוציא מהמזנון ו/או תכולתו כל אביזר או חלק מהצמודים לו ו/או המהווים חלק ממנו, וכן לא להוסיף לכל אלה, ללא הסכמתה של החברה לכך בכתב ומראש. ביצע מקבל זכות השימוש שינוי ו/או תוספת כלשהיא כאמור ללא הסכמת החברה לכך, אזי מבלי לפגוע בסעודים ובתרופות האחרים העומדים לחברה עקב כך, יהיו שינויים ו/או התוספות האמורים שייכים לחברה ולשוכר לא תהיה כל זכות בהם ו/או בקשר אליהם.

ה. לתקן כל נזק או קלקול שייגרמו למזנון בתוך תקופת ההסכם, למעט קלקולים שהם תוצאה של בלאי רגיל הנובעים משימוש סביר במזנון. לא תיקן מקבל זכות השימוש קלקול או נזק אשר הוא חייב בתיקונם כאמור, תהיה החברה רשאית לבצע תיקון כזה, בין עצמה ובין על ידי אחרים, על חשבון מקבל זכות השימוש ומקבל זכות השימוש מתחייב בזה לשלם לחברה כל סכום שתוציא החברה בהקשר לכך, תוך 14 יום מיום שיידרשו לכך על ידי החברה בכתב.

ו. במידה וירצה מקבל זכות השימוש לבצע שינוי מהותי במזנון כגון: הפיכתו לבית קפה/ מסעדה יבקש מקבל זכות השימוש את אישור החברה לכך ומראש יציג לחברה תכניות והדמיות בעבור השינוי

המבוקש. במידה ויאושר השינוי ידונו הצדדים בתנאי תשלום חדשים וערבויות לחברה כתנאי לאישור המבוקש.

12. א. בהסכמת הצדדים נקבעו דמי השכירות בסך _____ ₪ לחודש+מע"מ. דמי השכירות לתקופות האופציה יוגדלו עפ"י עליית המדד. ירידת מדד לא תילקח בחשבון. המדד הקובע מאי 2018 ב. היה ולא שילם מקבל זכות השימוש את דמי השכירות במועד שנקבע, תחול עליו ריבית פיגורים צמודה בגובה של 2% לחודש, וזאת בנוסף להצמדה שתחושב עד ליום התשלום בפועל וזאת במידה ולא ישולם החוב תוך 14 יום. ג. מקבל זכות השימוש ישלם עם חתימת החוזה את שכר הדירה בשישה שיקים שווים ומראש.

13. א. מקבל זכות השימוש יהיה אחראי לביטוח עובדים מטעמו בביטוח אחריות מעבידים וכן יהיה אחראי לכל נזק אשר ייגרם לצד שלישי כלשהו כולל עובדי החברה. על ידי עובדים מטעמו ו/או על ידי ציודו שלו מטעמו. ב. כן ידאג מקבל זכות השימוש לביטוח המוצרים הנמצאים למכירה במזנון וכן ציודו כנגד כל הסיכונים. ג. מקבל זכות השימוש מתחייב בזה כי פוליסת הביטוח שעניינן כיסוי כאמור בסעיף זה לעיל יהיו בתוקף בערכן הנכון והאמתי כל עת חלותו של הסכם זה. ד. בכל הפוליסות תצורף החברה כמבוטח נוסף בנוסף לשוכר. מקבל זכות השימוש מתחייב בזה להעביר העתק מהפוליסה תוך יום מיום חתימת ההסכם. ה. כן מתחייב הספק לפצות את החברה על כל נזק או תביעה שתוגש נגד החברה בגין הפעלת המזנון או כל פעולות אחרות שלו או של עובדיו. 14. החברה תהא זכאית לבטל את ההסכם, בכל עת, במידה שמקבל זכות השימוש לא ימלא אחר כל תנאי מתנאי הסכם זה וזאת לאחר מתן הודעה של 14 יום מראש. במידה ויבוטל ההסכם בתוך תקופת הסכם זה, לא ישולמו פיצויים לשוכר ולא יוחזרו דמי השכירות ששולמו.

15. בתום תקופת השכירות עפ"י הסכם זה יפנה מקבל זכות השימוש את המזנון ויחזירו לחברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ובמצב טוב ותקין כפי שקיבלו לידיו, חוץ מבלאי סביר שיתהווה במזנון.
16. מקבל זכות השימוש מתחייב בזה לשלם לחברה כפיצוי קבוע ומוערך מראש סכום של 600 ₪, בגין כל יום בו יאחר בפינוי המזנון.
17. מקבל זכות השימוש יפקיד בעת חתימת הסכם זה ערבות בנקאית בלתי מותנת בידי החברה, בסכום של 15,000 ₪ לתקופה של 14 חודשים מבנק שהסכימה לו החברה, למילוי כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה. הערבות תחודש כל שנה לתקופה של 14 חודשים נוספים במידה והחברה תממש את אופציית חידוש החוזה.
18. החברה תהא רשאית, באם יפר מקבל זכות השימוש תנאי מתנאי הסכם זה, לחלט את הערבות כולה, או מקצתה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים שיעמדו לחברה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
19. מקבל זכות השימוש מצהיר בזה כי הינו עוסק מורשה וכי הוא מנהל את ספרי חשבונותיו בהתאם להוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים (ניהול ספרי חשבונות) תשל"ו-1976 התקנות והצווים שהוצאו ושיוצאו מכוחו.
20. מקבל זכות השימוש מתחייב להיות במזנון רוב הזמן ולהפעילו אישית. התחייבות זו הינה מעקרונות היסוד של החוזה.
21. מוסכם ומובהר כי מקבל זכות השימוש לא יבוא בכל טענה ותביעה כלפי החברה במידה והחוזה לא יוארך מעבר לשנה הראשונה.
22. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

של החברה: יגאל אלון 55, כניסה א' קומה 5, תל-אביב.

של מקבל זכות השימוש:

וכול הודעה שתשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו לפי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 4 ימים מעת מסירתה לדואר רשום, אלא אם נמסרה בדרך אחרת הניתנת להוכחה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

מוסדות חינוך

מקבל זכות השימוש

ערבות

אני החתום _____, ת.ז. _____
כתובת: _____
ערב אישית לכל התחייבויות מעלה על פי ההסכם עם חברת מוסדות חינוך.
