

חברת בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 1/2022

להכשרה והפעלה של נכס/מסעדת "טובגו" (מפלס עליון ותחתון) בדרך בן גוריון ("חוף לדוגמא") בבת ים

1. מבוא - כללי

1.1. חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ (להלן: "החכ"ל" או "המזמינה"), הפועלת בשמה ועל פי הרשאתה של עיריית בת ים (להלן - "העירייה") מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאי הסף שיפורטו להלן (להלן - "המציעים"), להגיש הצעותיהם במסגרת מכרז זה, להכשרה והפעלה של הנכס למשך תקופת השכירות (כהגדרת מונחים אלו להלן).

1.2. יודגש, כי הנכס כולל שני מפלסים נפרדים – עליון ("טובגו") ותחתון (בו מופעלת מסעדת "La Yummy") וזה מצוי למול בן גוריון 97 בבת ים (להלן: "המפלסים"). במסגרת מכרז זה, יהיו רשאים המציעים להציע הצעות, ביחס לשני המפלסים יחדיו בלבד.

1.3. טרם תחילתה של תקופת השכירות, יהא על הזוכה להשלים "עבודות ההכשרה" מהותיות, במהלך תקופת ההכשרה, כהגדרת המונחים במכרז זה, ורק לאחר מכן – יורשה להפעיל הנכס כשוכר, בכפוף ליעודים והשימושים המותרים על פי דין.

1.4. שטח הנכס – בשני מפלסיו, מיקומו, תיאור בדבר מצבו ופרטים נוספים בקשר עם כך נזכרים בנספח פרטי הנכס המצורף לחוברת זו והמהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

1.5. מודגש בזאת כי שטח הנכס שיופעל על ידי המציע הינו שטח הנכס שיתקבל, לאחר ביצוע עבודות ההריסה על ידי הזוכה. זו כוללת הריסה של חלקים בנויים בנכס המהווים חריגות בניה, וזו תבוצע בהתאם לתוכניות ההריסה ועל פי כתב הכמויות המצורפים לחוברת זו.

1.6. על המציע לבחון בעת הגשת הצעה למכרז זה, בין היתר, את שטח הנכס כפי שיתקבל לאחר ביצוע ההריסות וכן השימושים במותרים בנכס לרבות בהתאם לנספח התכנוני, המצ"ב כנספח א'4 לחוברת מכרז זה (להלן: "נספח התכנון").

1.7. תקופת השכירות וההפעלה של הנכס נקבעה לתקופה ראשונה בת חמש (5) שנים, ולאחריה, בכפוף לתנאים המפורטים במכרז זה, תקופת שכירות (אופציונלית) נוספת בת 5 שנים, בכפוף להתקיימות התנאים לכך כמפורט להלן.

1.8. מודגש בזאת כי הארכת תקופת השכירות מעבר ל- (5) השנים הראשונות לשכירות, כפופה ומותלית גם בהתקיימות התנאים שלהלן, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש), וכמפורט בהרחבה בהסכם השכירות (להלן יחדיו: "אישור ההתקשרות"):

1.8.1. קבלת אישור מועצת העיר בת ים; וגם

1.8.2. קבלת אישור משרד הפנים ו/או כל אישור אחר הנדרש על פי דין לצורך הארכת תקופת ההתקשרות כאמור.

ככל שלא יתקבל אלו מאישורי ההתקשרות, תבוא תקופת השכירות לסיומה מבלי שתהיה לזוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

1.9. בקשר עם מצבו הנוכחי של הנכס מובהרים ומודגשים הדברים הבאים:

1.9.1. הנכס מצוי במצב המחייב ביצוע הריסות של חריגות בניה לצורך התאמתו להיתר הבנייה המקורי שניתן לנכס זאת בטרם כל שימוש ו/או הפעלה (להלן: "חריגות הבנייה").

בהקשר זה יצוין כי קיימים צווי הריסה (!), ומתקיימים הליכי אכיפה בקשר עם הנכס והצמוד לו – לרבות צווים בדבר העברת הטיפול באכיפת החריגות – ליחידה הארצית האמונה על הנושא.

1.9.2. במסגרת זאת, יצוין כי נכון למועד זה קיים צו סגירה לנכס, בהיעדר רישיון עסק- בין היתר לאור היעדר אישורים ו/או סירובים מצד אגף ההנדסה בעירייה (חריגות בנייה).

1.9.3. כן קיימים סירובים נוספים מצד גורמי רישוי לרבות מאת משרד הבריאות וכבאות.

1.9.4. חריגות הבנייה יוסדרו באחריותו הבלעדית של הזוכה במכרז זה, באמצעות אנשי המקצוע בעלי ההכשרה והסיווג המתאימים. הכשרת חריגות הבנייה תיעשה בהתאם ובכפוף לכתב הכמויות המצ"ב כנספח ו' לחוברת מכרז זה (להלן: "כתב הכמויות").

1.9.5. תקופת הכשרת חריגות הבנייה יחדיו עם תקופת השיפוץ ו/או ההתאמה הדרושה לזוכה לצורך הפעלת הנכס לא תעלה (סה"כ) על 150 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות.

1.9.6. הסרת חריגות הבנייה תיעשה תוך התחייבות מצד העירייה, בעלת הזכויות בנכס, לשאת בסך מקסימלי של עד 360,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ) בגין עלויות פירוק והכשרת חריגות הבנייה, כהחזר לזוכה, בהתאם לכלל הכללים הנזכרים להלן (להלן: "השתתפות העירייה").

1.10. אין במכרז זה משום פירוט סופי ו/או רשימה סגורה של העבודות ו/או המטלות ו/או ההשקעות הנדרשות בקשר עם מצבו של הנכס עד שתתאפשר הפעלתו (לרבות פעולות תכנוניות), והזוכה במכרז עשוי להידרש לעבודות נוספות כתנאי לקבלת "האישורים הנדרשים להפעלה" בהתאם להוראות כל דין.

1.11. באחריות כל אחד מהמציעים במכרז לבדוק את כלל הנתונים הנ"ל, הסירובים הקיימים במחלקות העירייה, משמעותן, עלותן, חלוקת המטלות להכשרה ביחס לכל אחד ממפלסי הנכס – בהתאם להצעתו, המשאבים הנדרשים להכשרתן ופרקי הזמן הכרוכים בכך.

1.12. הזוכה במכרז זה, יידרש לשלם במסגרת התקשרותו עם החכ"ל בין היתר, את הסכומים הבאים:

1.12.1. תשלום סכום ראשוני, המהווה החזר הוצאות בגין התשלום המפעיל היוצא, לפי מכרז מס' 6/2013, בסך של 400,000 ₪, בתוספת מע"מ (להלן: "החזר המפעיל היוצא");

יובהר, כי התשלום למפעיל היוצא כפוף לפינוי הנכס בידי המפעיל היוצא, בהתאם להסכם פשרה ופינוי שנחתם מול המפעיל היוצא ביום 21.8.2022 על פיו יפונה הנכס עד

לתום שנת 2022. החזר המפעיל היוצא ישולם לחכ"ל ו/או לעירייה, כפי שתורה האחרונה.

- 1.12.2 דמי השכירות – בהתאם למפורט בהרחבה להלן;
- 1.12.3 ארנונה ותשלומים שונים לעירייה כגון אך לא רק תשלום עבור אגרת שילוט תשלום עבור העמדת כסאות ושולחנות וכו' שילוט תשלום עבור העמדת כסאות ושולחנות וכו' ;
- 1.12.4 תיאור תמציתי של העבודות שבכוונת המציע לערוך בנכס, תיאור של פעולות ההכשרה ו/או התכנון ולוחות זמנים צפויים (להלן: "תוכנית ההכשרה");
- 1.12.5 תיאור ודוגמאות (צילומים) לעסקים בעלי פעילות דומה אשר המציע הפעיל או מפעיל בהתאם לפירוט בהצעתו ;
- 1.12.6 תיאור/פירוט בדבר הפעילות העסקית המתוכננת על ידי המציע בנכס במהלך תקופת השכירות.

2. תנאי סף למכרז

- 2.1 על מציע המבקש להשתתף במכרז, לעמוד בכל תנאי הסף המצטברים הבאים (להלן - "תנאי הסף"):
- 2.1.1 להצעת המציע צורף "תצהיר היעדר הרשעות" המצורף לחוברת מכרז זו, חתום על ידי בעלי השליטה ומנכ"ל המציע (להלן: "היעדר הרשעות"); וגם
- 2.1.2 המציע המציא עם הצעתו את "ערבות המכרז", המפורטת להלן ; וגם
- 2.1.3 למציע ניסיון בהפעלת עסק, העוסק בהסעדה לציבור (כדוגמת מסעדה, מזנון) (להלן: "עסק המציע") משך תקופה של לפחות 3 שנים במהלך 5 השנים האחרונות (קרי בין 2017-2021), ובלבד שעסק זה פעיל במועד הגשת הצעת המציע .
- 2.1.4 עסק המציע כולל לפחות שני סניפים/מסעדות, הפעילות במועד הגשת הצעת המציע במכרז זה.
- הוכחת דרישות סף אלו תוצגנה באמצעות תיאור הניסיון בהתאם לנספח הגשת ההצעה, המעיד כי התקיים תנאי הסף. מובהר כי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן יהיו רשאים לדרוש מסמכים משלימים כתימוכין לניסיון המוצג, כדוגמת הסכם הפעלה/שכירות, מכתב מאת בעלי הנכס/מזמין או אסמכתאות אחרות לפי שיקול דעתה הבלעדי של החכ"ל.
- 2.1.5 המחזור השנתי של עסק המציע - ב - 3 שנים מתוך ה- 5 שנים האחרונות, עמד על סך של 8 מיליון ₪ לפחות.

הוכחת דרישת סף זו תוצג באמצעות אישור רו"ח, מוכר/ים בישראל, המעיד כי התקיים תנאי הסף.

2.2. לא תתאפשר השתתפות בשלב בחינת ההצעות ודירוגן למציעים אשר לא מלאו ו/או לא הוכיחו את תנאי הסף הנ"ל.

3. הגדרות

בכל מסמכי המכרז, המהווים חלק מחוברת מכרז זו יהא פירושים של המונחים הבאים כדלהלן, אלא אם מתחייב אחרת מהקשרם של הדברים האמורים.

3.1. "בעלי שליטה" - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968. יובהר כי בכל מקום שבו נדרש על פי מכרז זה אישורם של שני (2) בעלי שליטה במציע, וזאת מקום שבו למציע בעל שליטה אחד בלבד (1), שאז יידרש אישורו ו/או ערבותו ו/או כל דרישה אחרת (לפי העניין) מאותו בעל השליטה היחידי בחברה בלבד.

3.2. "תקופת הגרייס" - תקופה חד פעמית וקצובה, בת 150 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות. יובהר כי במהלך תקופת הגרייס, ישולמו כלל התשלומים שחייב הזוכה בתשלום על פי הסכם זה אך למעט דמי השכירות. באשר לתשלום ארנונה, מובהר כי הזוכה יהיה רשאי להגיש בקשה לפטור בגין נכס בשיפוץ ואישורה ייבחן על ידי הגורמים הרלוונטיים בעירייה וזאת בהתאם לכל דין.

3.3. "דמי השכירות" - הסכום (לא כולל מע"מ) שישולם תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל מתום "תקופת הגרייס".

3.3.1. דמי השכירות הקבועים יהיו בסכום חודשי קבוע - FIXED (נומינלית) בסך של 38,000 ₪ (שלושים ושמונה אלף שקלים), בתוספת מע"מ בגין כל חודש שכירות (להלן: "דמי השכירות הקבועים").

3.3.2. הזוכה יידרש לשלם השלמה לדמי השכירות הקבועים, זאת ככל ש"דמי השכירות לפי מחזור" לחודש יעלו על "דמי השכירות הקבועים (להלן: "דמי שכירות לפי מחזור").

3.3.3. דמי השכירות לפי מחזור, ייבחנו לצורך קיומה של השלמה לדמי השכירות - על בסיס חציוני (דהיינו פעמיים בשנה). הזוכה ידווח על מחזור העסק לצורך כך על בסיס חודשי.

3.3.4. שיעור האחוז לקביעת "דמי השכירות לפי מחזור", יהיה בהתאם להצעה הזוכה (ומהווה רכיב תחרותי במכרז זה), וזה לא יפחת מ-5% (חמישה אחוזים) מתוך מחזור העסק.

3.3.5. דמי השכירות הקבועים ישולמו על בסיס רבעוני כאמור מטה ובהסכם השכירות.

3.3.6. דמי השכירות הקבועים יהיו צמודים למדד (כהגדרתו להלן). ההצמדה תחושב ותשולם בסופה של כל שנה קאלנדרית.

3.3.7. דמי השכירות הקבועים בגין תקופת האופציה, ייקבעו בהתאם לאומדן/שמאות מחודשת, שתיערך על ידי שמאי מטעם חברת חוף בת ים, כאשר מובהר כי אלו לא יפחתו מדמי השכירות הקבועים בערכם הנומינלי ולא יעלו ביותר מ-20% ביחס לתקופת השכירות הקודמת לה.

3.4. "המחזור" או "מחזור העסק" משמעו – המחזור השנתי של העסק, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים ע"י השוכר

בקשר עם הנכס ו/או המתקנים שבנכס, בהתאם לדו"חות חצי שנתיים ושנתיים מאושרים ותחומים על ידי רואה החשבון של הזוכה,

3.5 "הנכס" או "המושכר" - הנכס הנמצא על דרך בן גוריון, ב"חוף לדוגמא" הצפוני, על גבי חלק המצוי בגוש 7139 על חלק מחלקה 262, בשטח המתואר והמסומן בנספח פרטי הנכס המצ"ב כנספח א' לחוברת נספחי המכרז המהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

ויודגש, הנכס אינו כולל כל זכות ו/או הרשאה לתנייה ו/או זכות שימוש בתניון עירוני.

כאמור לעיל, הגדרת הנכס במסגרת מכרז זה יכולה שתכלול, בהתאם להצעה של כל מציע, את הנכס בכללותו (על שני מפלסיו).

מובהר, כי הנכס יועמד לזוכה במצבו הקיים, "AS IS" במועד מסירתו, כמפורט בהרחבה בהסכם השכירות לצורך ביצוע "עבודות ההכשרה" תחילה. כן מובהר, כי כל הפעלה של הנכס (מלאה או חלקית) תותר אלא בכפוף לקבלת והצגת "האישורים הנדרשים" בסיום "עבודות ההכשרה" וקבלת אישורה של חברת חוף בת ים ועיריית בת ים.

3.6 "האישורים הנדרשים" - כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך קיום פעילות עסקית בנכס, על פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע: רישיון עסק, אישור אגף הנדסה הפיקוח על הבניה של העירייה על היעדר חריגות בנייה בנכס, רישיון עסק המאפשר הפעלה כדין, אישורי כיבוי אש, משרד הבריאות, איכות הסביבה, נגישות, אישורי הבטיחות (כהגדרתם להלן) וכל אישור ו/או היתר ו/או דרישה אחרת כדין ובהסכם השכירות, בהם יהיה חייב הזוכה במכרז להצטייד על פי כל דין, לשם הפעלת הנכס.

מבלי לגרוע מהאמור מובהר ומודגש בזאת כי :

3.6.1 תוכנית ההכשרה, השיפוץ והעיצוב יתואמו ויאושרו כל ידי אגף הנדסה והגורמים המקצועיים.

3.6.2 עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ ייעשו תוך שימוש בחומרים בני קיימא העמידים לסביבתם.

3.7 "התב"ע" - כל תוכנית החלה או אשר תחול ביחס למקרקעין נשוא הנכס.

3.8 "הייעודים והשימושים המותרים" - בכפוף לאמור בחוברת מכרז זו ולהשגת כל האישורים הנדרשים, יהיה רשאי הזוכה במכרז זה, להפעיל את הנכס באחד ו/או יותר מבין הייעודים המותרים עפ"י התב"ע ובהתאם לאמור בהיתר הנכס וברישיון עסק כדין.

יצוין, כי הנכס מסווג בייעוד "אזור שפת הים" שבו מותרת כל תכלית הקשורה עם אזור שפת הים, לרבות מסעדה, בתי קפה, קיוסקים.

למען הסדר הטוב יובהר כי בהתאם לתב"ע, לא ניתן לקיים בנכס כל פעילות עסקית מסוג או בקשר לפעילות הנערכת באולמות אירועים.

מובהר, כי אין באמור בחוברת מכרז זו ו/או בהתקשרות עם הזוכה במכרז כדי להוות כל התחייבות מצד חברת חוף בת-ים ו/או העירייה למתן אלו מבין האישורים הנדרשים ו/או לאישורי הבטיחות ו/או היתר ליעודים והשימושים שאינם אפשריים מפורשות על פי התב"ע, וכי קבלת אישורים ביחס לאלו (ככל שניתנים על פי כל דין) תלויים בוועדות נפרדות ועצמאיות ו/או בגופים הפועלים במנותק ובנפרד ממכרז זה ו/או מהסכם השכירות, ועל פי שיקול דעתם הבלעדי.

נוסח לפרסום

- 3.9. "המדד" - מדד המחירים הכללי לצרכן (כולל ירקות ופירות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכן כל מדד אחר, שיחליף מדד זה, אשר ייקבע ע"י גוף או מוסד רשמי.
- 3.10. "המדד הבסיסי" - מדד לחודש ספטמבר 2022 אשר יתפרסם ביום 15.10.2022.
- 3.11. "המדד החדש" - המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.
- 3.12. "הפרשי הצמדה" - שינוי בסכום לתשלום המתקבל מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם השכירות, בשיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. הפרשי הצמדה יחושבו בסוף כל שנה קאלנדרית על פי מדד חודש דצמבר באותה השנה. להסרת ספק, מובהר כי במקרה של ירידה במדד החדש לעומת המדד הבסיסי לא תהיה הפחתה בתשלום דמי השכירות הקובעים. התחשבות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי הזוכה, תיעשה בסיומה של כל שנה בתקופת השכירות, והזוכה מתחייב לשלם הפרשי הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין ההתחשבות.
- 3.13. "המכרז" - מכרז זה, שמספרו 1/2022.
- 3.14. "המזמינה" - חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ ו/או כל מי שיבוא במקומה ו/או מטעמה בכל הנוגע להסכם השכירות. יובהר כי החכ"ל תהיה רשאית להסב את סמכויותיה בהתאם להסכם השכירות לעירייה, בכל עת מהלך ההתקשרות עם הזוכה, על פי שיקול דעתה.
- 3.15. "השתתפות העירייה" - בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6 להלן.
- 3.16. "מציע" - מי שרכש את חוברת המכרז והגיש הצעה שעומדת בתנאי הסף למכרז.
- 3.17. "ערבות המכרז" - כמפורט בסעיף 16.7 להלן ובנוסח המצ"ב כנספח ד' לחוברת נספחי המכרז המהווה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.
- 3.18. "תקופת השכירות" - התקופה שבה ישכור הזוכה את המושכר ויהיה רשאי לקיים בו פעילותו בהתאם להצעתו במכרז זה לשם אחד או יותר מייעודים והשימושים המותרים.
- 3.18.1. טרם תקופת השכירות יקבל הזוכה מהחכ"ל ו/או העירייה הרשאה המוגבלת לשימוש בנכס כ"ברשות" בלבד לצורך ביצוע "עבודות ההכשרה" בלבד.
- 3.18.2. לאחר השלמתן של "עבודות ההכשרה" לשביעות רצונן המלא של החכ"ל והעירייה, ולאחר שהוצגו כלל האישורים הנדרשים על ידי הזוכה, תימסר לזוכה החזקה המשפטית בנכס, ותחל במועד זה תקופת השכירות (להלן - "מועד מסירת החזקה"). לא תתאפשר הפעלה של הנכס (מלאה או חלקית) טרם מועד זה.
- 3.18.3. תקופת השכירות הראשונה תסתיים **בחלוף 5 (חמש) שנים** ממועד מסירת החזקה. מועד מסירת החזקה יהא בחלוף 150 יום מחתימת הסכם השכירות.
- 3.18.4. בתום תקופת השכירות הראשונה, תוקנה לזוכה זכות הברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות הראשונה **בתקופת אופציה נוספת ויחידה בת 5 (חמש) שנים (להלן: "תקופת האופציה")**.
- 3.18.5. מימוש תקופת האופציה יהא בכפוף לתניות שבהסכם השכירות ובכלל זאת קבלת אישורי ההתקשרות (כהגדרת מונח זה בסעיף 1.8 לעיל) וכן עמידת הזוכה בכל התחייבויותיו מהלך תקופת השכירות שקדמה לה וכן מתן הודעה מראש לחכ"ל על רצון הזוכה בהארכת תקופת השכירות בתקופת האופציה, הודעה שתימסר בכתב לפחות 12 חודשים

נוסח לפרסום

טרם סיום תקופת השכירות. לא מסר הזוכה הודעה על רצונו בהארכת האופציה – תבוא תקופת השכירות לסיומה במועד האמור.

3.19. **"עבודות ההכשרה"** – מכלול העבודות ו/או עבודות ההכשרה ו/או ההתאמה הנדרשות ע"י הזוכה לרבות הריסתן של כלל חריגות הבנייה, בהתאם לתוכנית מפורטת שתוגש לעירייה לאישור עד 14 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות.

מובהר כי הזוכה יידרש לבצע את עבודות ההכשרה הנדרשות, תוך תיאום עם העירייה ובפיקוח ובפרט תיאום עם אגף הנדסה בעיריית בת ים.

עבודות ההכשרה הנדרשות ייחשבו כמושלמות לאחר שיציג הזוכה "האישורים הנדרשים" מכל גורמי הרישוי הרלוונטיים, לשביעות רצון החכ"ל והעירייה, כי הנכס ראוי וחוקי לשימוש והתקבל אישורן של הנ"ל על כך.

למען הסר ספק, יובהר כי עבודות ההכשרה יכללו גם הצטיידות הזוכה במסמכים הבאים:

3.19.1. **"אישורי הבטיחות"** כמפורט בסעיף 5.12.

3.19.2. **"האישורים הנדרשים"** כהגדרתם בסעיף 3.6 לעיל.

מובהר, כי הזוכה **לא** יהיה זכאי, בשום מקרה, להחזר מהחכ"ל ו/או העירייה ו/או מכל צד ג' בגין השקעות בפועל שיבוצעו על ידי הזוכה בנכס, זולת השתתפות העירייה בעבודות הסרת חריגות הבניין, על פי סעיף 1.10.6, בסך של עד 360,000 ₪ כולל מע"מ.

3.20. **"מציע"** – מי שרכש את חוברת המכרז והגיש הצעה במסגרת המכרז.

3.21. **"תקופת הכשרת הנכס"** – התקופה שבה תיערכנה ותבוצענה כלל עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתן בסעיף 5 להלן) על ידי הזוכה ולשביעות רצונה המלא של החכ"ל והעירייה.

ראשיתה של תקופת הכשרת הנכס יהא במועד מסירת הנכס לצורך תחילת העבודות, בתוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות, וסיומה עם מתן אישור החכ"ל והעירייה לעבודות הכשרת הנכס (בכפוף לאמור להלן) ובלבד שתקופה זו **לא תעלה על 150 ימים** ממועד חתימת הסכם השכירות.

על אף האמור, מוסכם ומודגש כי החכ"ל תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה לדחות את מועד המסירה בעד 30 ימים נוספים, באמצעות מתן הודעה לזוכה טרם מועד מסירת החזקה הנ"ל, זאת מבלי שהדבר יהווה הפרה מצידה ומבלי שיזכה את הזוכה בכל סעד ו/או תרופה ו/או תשלום בגין כך. נדחה מועד המסירה כאמור, יידחו בהתאמה על יתר המועדים לפי מכרז זה הנובעים הימנו.

4. **פרטי ההתקשרות**

4.1. סיוור יזמים ייקבע במועד שיתואם מראש עם המציעים אשר רכשו את חוברת המכרז (להלן: **"סיוור יזמים"**). השתתפות מציעים באחד מסיוורי היזמים **אינה** חובה, אולם לא תישמע כל טענה בקשר עם אי השתתפות מציע.

4.2. על כל מציע לבחון ולבדוק את הנכס בראייה ובבחינה של שוכר ומפעיל, לבדוק את תנאי המקום, מצב הנכס – על שני מפלסיו, התכנוני והמשפטי, התב"ע, עבודות ההכשרה הנדרשות במבנה ובסביבתו, דרכי הגישה אליו, ובכלל זאת כל נתון ו/או מידע הרלוונטיים לשיפוץ ו/או להכשרה (לרבות תכנית ההכשרה), השכרת והפעלת הנכס

4.3. מציע שהגיש הצעה במסגרת מכרז זה ייחשב כמי שבדק את כל הגורמים הרלוונטיים הקשורים בשיפוץ, השכרת והפעלת הנכס כאמור תוך שהזכויות הניתנות לו ניתנות ביחס לנכס במצבו

כמות שהוא (AS IS), ועל סמך בדיקותיו ולאחר שמצאם מתאימים למטרותיו, בחר להגיש הצעה מתוך כוונה, כי אם יזכה במכרז יחתום על הסכם השכירות.

4.4. בהתאם לאמור, כל אחד מהמציעים מוותר ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או העדר אפשרות שימוש במקרקעין ו/או בנכס לצרכי הפעלתו לרבות בשל מצבו הנוכחי, תשתיותיו ו/או מערכותיו, מהות העבודות הנדרשות עפ"י תכנית ההכשרה, דרכי הגישה, מיקומו, השימושים המותרים עפ"י התב"ע, עונתיות הפעילות בסביבת הנכס, חיובי המסים המונוציפאליים והאחרים החלים על העסק, עסקים אחרים הפועלים באזור הנכס או בגלל כל גורם אחר מכל סיבה שהיא, ועל כל הסעדים המוענקים בגין טענות כאלה על פי כל דין שהוא בתוקף בעת חתימת הסכם השכירות או במהלך תקופת השכירות.

4.5. **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 החכ"ל ו/או העירייה עם הזוכה כל התחייבות ו/או אחריות מצד העירייה ו/או החכ"ל 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.**

5. עבודות ההכשרה

5.1. עבודות הכשרת הנכס (בין אם האישורים שעל הזוכה לקבל בגינן צוינו או לאו במסגרת הסכם השכירות) כמו גם עבודות התאמת הנכס (בהתאם לשימוש בהצעה הזוכה) יבוצעו כולן על חשבונו ואחריותו המלאה של הזוכה, בהתאם לתכניות הרלוונטיות ובהתאם להנחיות, ולהוראות החכ"ל והעירייה שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצונן המלא.

5.2. מובהר, כי במסגרת הצעתו, יגיש הזוכה לחכ"ל לאישור תוכניות לביצוע עבודות ההכשרה (כהגדרתן בסעיף 3.19), הכוללות, בין היתר (להלן: "תוכנית עבודות ההכשרה"):

5.2.1. פרוט כללי עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ המתוכננות;

5.2.2. פירוט בדבר פעולות תכנוניות מתוכננות במסגרת הכשרת חריגות הבנייה ובעיקר פירוט שטחים בכוונת הזוכה לפרק או להשיבם למצבם על פי ההיתר המקורי;

5.2.3. פרטי קבלנים (מורשים בלבד) ו/או ספקים לעבודות (למען הסדר הטוב מובהר כי ביצוע עבודות בתחומי הנכס יחייב קבלת אישור החכ"ל/ העירייה מראש לזהות הקבלנים).

5.2.4. לוח זמנים מפורט, בהתאם ללוחות הזמנים שבחוברת זו, לביצוע עבודות אלו.

5.3. מובהר, כי החכ"ל ו/או אגף ההנדסה בעירייה ו/או מחלקות הרישוי יהיו רשאים להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות ההכשרה, והזוכה יהיה מחויב להטמעתן באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס.

5.4. הזוכה יחל בעבודות ההכשרה רק לאחר שנתקבלו כלל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לביצוע עבודות ההכשרה, וכן יבצע את כל עבודות הכשרת הנכס על פי לוחות הזמנים שבתוכנית עבודות ההכשרה, הכל בהתאם להוראות הסכם השכירות והוראות כל דין.

מובהר כי במידה שלא יסתיימו עבודות ההכשרה במלואן ובמועדן לשביעות רצונן המלא של החכ"ל והעירייה, תהא החכ"ל רשאית להביא הסכם השכירות לסיומו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה.

- 5.5 מובהר, כי בטרם יחל הזוכה בעבודות ההכשרה, יהיה עליו לקבל את אישורן של: (א) אישור אגף אסטרטגיה, חדשנות ופיתוח עסקי; (ב) אישור אגף הנדסה בעירייה; והכל מבעוד מועד ובכתב, לתוכניות עבודות ההכשרה שעל הזוכה לבצע – אף אם זו אושרה במסגרת הליך המכרז.
- 5.6 כאמור לעיל תקופת הכשרת הנכס תהיה בת 150 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות.
- למען הסר כל ספק, יובהר כי אי ביצוע מלוא עבודות ההכשרה בתוך תקופת הכשרת הנכס, תיחשב כהפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם השכירות על המשתמע מכך.**
- 5.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, ככל שנדרש הזוכה לקבלת היתר בנייה כדין, ביחס למלוא או חלק מעבודות שיבוצעו על ידו בנכס, מתחייב הזוכה לפעול כאמור בהסכם שכירות ביחס למועדים וליתר ההתחייבויות המפורטות שם.
- 5.8 יובהר, כי כיום לא קיימת היתכנות להרחבת המבנה/ הקמת מבנה חדש. כל בקשה להקמת מבנה/הרחבת/צמצום השטח הבנוי קיים, כפופה תחילה, להגשת בקשה בפני החכ"ל והעירייה ובכפוף לקבלת הסכמתן מראש ובכתב, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי. הנ"ל יהיו רשאיות לסרב לבקשה ללא חובת הנמקה.
- בהמשך, ככל שאושרה הבקשה על ידי הנ"ל, מובהר כי זו עשויה לחייב הבקשה גם קבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה, הועדה המחוזית והולח"פ.
- 5.9 עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס ולא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור הזוכה לחכ"ל ולעירייה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות הכשרת הנכס שבוצעו על ידו (להלן: "דו"ח מטלות הכשרת הנכס").
- 5.10 במועד סיום עבודות הכשרת הנכס תאשרנה החכ"ל והעירייה את ביצוען של מטלות הכשרת הנכס (להלן: "האישור למטלות הכשרת הנכס").
- 5.11 יובהר, כי הזוכה יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות הכשרת הנכס, אולם בכל מקרה, בין אם הוקדמו ובין אם לאו, יראו בעבודות הכשרת הנכס כמושלמות לאחר שניתן לזוכה האישור למטלות הכשרת הנכס.
- 5.12 האישור למטלות הכשרת הנכס, יינתן בכפוף לשביעות רצונן המלא של החכ"ל והעירייה מביצוע עבודות ההכשרה ולהמצאת האישורים הבאים, חתומים ע"י בעלי מקצוע, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את הפעילויות השונות בנכס (להלן: "אישורי הבטיחות"):
- א. אישור מקונסטרוקטור; וגם
 - ב. אישור ממהנדס בטיחות; וגם
 - ג. אישור מחלקת רישוי עסקים;
 - ד. אישור מורשה נגישות;
 - ה. אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים; וגם
- 5.13 וידגש פעם נוספת, כי חלק בלתי נפרד מעבודות ההכשרה, יכלול פירוק כלל חריגות הבנייה הקיימות והתאמת הנכס להיתר הבנייה שניתן לו כדין, וכן השבה של שטחי שביל ו/או רחבות ו/או שטחים המהווים מעבר ו/או דרך ו/או שטחים המיועדים לציבור הרחב – לרשות הציבור.

- 5.14. מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה בנכס מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחכ"ל הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם הזוכה, מבלי שהזוכה יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך.
- 5.15. מובהר, כי החכ"ל ו/או העירייה תהינה רשאיות (אך לא חייבת) למנות מפקח מטעמה, לבחינת ביצוע עבודות הכשרת הנכס, מעקב אחר התקדמותן וקביעה בדבר השלמתן (להלן: "המפקח"), והזוכה מתחייב לפעול בהתאם להוראותיו של המפקח, להציג לו מסמכים ו/או אסמכתאות לפי דרישתו וליישם את הנחיותיו, מעת לעת.
- אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סמכות אחרת השמורה לחכ"ל ו/או לעירייה במסגרת מכרז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של הזוכה לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.
- 5.16. מתן אישור הפעלה זמני, אם יינתן, אין בו כדי להכשיר ו/או להחליף קבלת אלו מבין האישורים הנ"ל ו/או האישורים שבדין, אשר השגתם באחריותו המלאה של הזוכה.
- 5.17. החכ"ל ו/או העירייה ו/או המפקח יהיו רשאים להתנות על פי שיקול דעתם הבלעדי, את מתן אישורם לעבודות הכשרת הנכס בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונם המלא, תוך קביעת מועד חדש לסיום עבודות הכשרת הנכס ו/או הארכת תקופת מטלות הכשרת הנכס, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורתה עליהן החכ"ל ו/או העירייה כאמור.
- 5.18. אי קבלת האישור למטלות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות הכשרת הנכס, תקנה לחכ"ל האפשרות לראות בעיכובי הזוכה כהפרתו את תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, שאז יחולו ההוראות המפורטות בהסכם השכירות ביחס להפרה יסודית כאמור.
- 5.19. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לחכ"ל במקרה של הפרת התחייבותו של זוכה להשלים את ביצוע מטלות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ובהסכם השכירות, מוסכם ומובהר בזאת, כי החכ"ל תהיה זכאית במקרה כאמור, לקבלת **פיצוי מוסכם מראש**, בסך של 200,000 ש"ח, וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע מטלות הכשרת הנכס, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכ"ד וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.
- 5.20. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין – ככל ואם נדרש) כנדרש במסגרת מטלות הכשרת הנכס. הגשת הצעה במכרז זה תיחשב להצהרת הזוכה, כי ידוע לו שהחכ"ל כמו גם העירייה (על גופיה השונים) פועלת באופן נפרד ובמנותק מהסכם השכירות לעניין מתן האישור ו/או הרישיון ו/או ההיתר במסגרת בקשות שיוגשו על ידו, ושיקול הדעת של כל אחד מגופי העירייה לצורך הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.
- 5.21. הזוכה לא יהיה זכאי לכל החזר בגין עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס במהלך תקופת ההפעלה.

6. השתתפות העירייה בהסרת חריגות הבנייה

העירייה, כבעלת הזכויות בנכס, תהיה נכונה להשתתף ולהעמיד הקצב, מוגבל בסכום מקסימלי של עד 360,000 ש"ח (סכום הכולל מע"מ) בגין עבודות פירוק והסרת חריגות הבנייה בנכס (להלן: "תשלום השתתפות" ו-"השתתפות העירייה"), הכול כמפורט להלן.

השתתפות העירייה, תיעשה בכפוף לכלל העקרונות הבאים, כמפורט גם בהסכם ההפעלה:

- 6.1. תשלום ההשתתפות לא יעלו על הסכום הנקוב לעיל. סכום תשלום ההשתתפות המקסימלי כולל סכומי מע"מ והעירייה ו/או מי מטעמה לא יידרשו לשאת ו/או להשתתף בתשלומי המע"מ העודפים של הזוכה בגין עלויותיו, ככל שיהיו.
- 6.2. תשלום ההשתתפות ייעשו באמצעות החזר כספי לזוכה, לאחר השלמת העבודה ו/או הפריט הרלוונטי ולאחר שהזוכה שילם לספק הרלוונטי את אותו התשלום בהתאם לכתב הכמויות המצורף למכרז זה. העירייה ו/או מי מטעמה לא יידרשו לשאת בתשלום ישירות לספק/י קבלן/י עבודות ההכשרה.
- 6.3. תשלום השתתפות לזוכה, עד למגבלת הסכום הנקובה לעיל, ייעשה לאחר הצגת חשבוניות מס וכן כל אסמכתא אחרת רלוונטית לצורך תימוכין בביצועה של עבודות ההכשרה ביחס לחריגת הבנייה בהתאם להוראות במכרז זה ופרט לכתב הכמויות (נספח א'3).
- 6.4. העירייה תהיה רשאית שלא להכיר במלוא תשלום ההשתתפות המבוקשים מאת הזוכה במידה ועבודת הכשרה לא בוצעה לשביעות רצונן ו/או במקרה שבו גובה אותה הוצאה היה בלתי סביר בנסיבות העניין. במקרה כאמור – תהיה רשאית העירייה לשלם תשלום השתתפות חלקי לזוכה או לא לשלם כלל ובמקרה כאמור לא תהיה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.
- 6.5. באחריות הזוכה לאשר למול העירייה -בטרם כל התקשרות שיבצע עם ספק לביצוע עבודות הכשרה, וכן בטרם תשלום תמורתו של אותו הספק, כי אכן אותה הוצאה "מכוסה" במסגרת דמי ההשתתפות.
- 6.6. החזר תשלום ההשתתפות ייעשה רק לאחר השלמת כלל עבודות פירוק החריגות והכשרת הנכס למצב היתר הבנייה הקיים.
- 6.7. תשלום ההשתתפות ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +60 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לאחר ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל.
- 6.8. תשלום ההשתתפות כפוף לאישור ביצוע העבודה ולאישור החשבון בידי מפקח העבודה ו/או נציגי הגזברות מטעמה של העירייה ו/או החכ"ל. הזוכה ישתף פעולה עם כל דרישה ויצגי כל מסמך או תימוכין כפי שיידרש ממנו לצורך כאמור.

7. הפעילות העסקית בנכס

- 7.1. הנכס שיופעל ידי הזוכה, בהתאם להצעה הזוכה, יופעל על ידי הזוכה לבדו (ללא אפשרות של העברת הזכות כאמור להלן או שילוב דיירי משנה בחלקים מהנכס), במשך תקופת השכירות והכל בהתאם להצעתו ולהוראות המפורטות בהסכם השכירות כפוף להוראות התב"ע וכל דין אחר.
- וידגש, כי הפעלת הנכס תיעשה למטרת הפעלת היעודים והשימושים המותרים הנ"ל בלבד ובהתאם למטרת השכירות שהוגשה ואושרה לזוכה במכרז. לא תותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות מלבד מטרת השכירות.
- למען הסר ספק, יובהר כי לא מותרת ולא תותר הפעלתו של אולם אירועים בתחומי הנכס.
- 7.2. הזוכה לא יורשה להעניק לאחר כל זכות ולרבות שכירות משנה ו/או הרשאה להפעיל הנכס ו/או חלק ממנו. הוראה זו הינה הפרה יסודית להתקשרות עם הזוכה.
- 7.3. יודגש, כי במסגרת הפעילות העסקית במפלס התחתון של הנכס מאפשרת פריסת שולחנות ו/או כיסאות ברצועת החוף שבתחומי הנכס בלבד. יודגש כי לא יאושר כל פריסה או הצבה של כסאות ו/או שולחנות ו/או כל פריט אחר ברצועת חוף סמוכה לנכס ו/או בשטח המיועד לציבור הרחב באופן שלא יתאשר מעבר ציבורי על פי הנחיות החכ"ל ו/או העירייה. כמו כן,

מובהר כי כל פריסה כאמור, אף באזורים המותרים כפופה לקבלת אישורה של החכ"ל והעירייה מראש ובכתב בהתאם לתוכנית פריסה שתוגש לה.

העמדת כסאות ושולחנות טעונה אישור העירייה קבלת היתר בכתב וכן תשלום אגרה בהתאם לחוק העזר לבת ים שמירת הסדר והניקיון.

העמדת של כסאות/מיטות ים/שולחנות בתחומי החוף מחוץ לשטח המושכר במפלס התחתון כפופה לכך כי הזוכה לא יגבה ממי שהינו "תושב בת ים" סכומים העולים על הסכומים המפורטים להלן בגין השימוש בכסא ו/או שולחן ו/או שמישה, כדלהלן:

שמשיה – 5 ₪

שולחן – 5 ₪

כיסא – 5 ₪

מיטת שיזוף – 15 ₪

7.4. שימת לב המציעים במכרז גם למחירים המפוקחים ביחס למוצרי המזון ו/או השתייה מפורטים באמנת השירות המצ"ב כנספח ו' למכרז זה.

7.5. יובהר כי לא תותר סגירת חורף בתחומי הנכס

הוראות פרק 7 זה הינן הוראות יסודיות בהתקשרות עם הזוכה.

7.6. הוראות נוספות בדבר מחירי פיקוח על חלק ממוצרים שיימכרו בנכס - מפורטות בהסכם השכירות.

7.7. מובהר בזאת, כי כל הציוד ו/או החומרים ו/או הכלים ו/או צוות העובדים הנחוצים להפעלת, ניהול ואחזקת הנכס יסופקו ע"י הזוכה על אחריותו וחשבונו.

7.8. מציע שיזכה במכרז זה, מתחייב להעמיד על חשבונו ואחריותו את כל הציוד, הריהוט, האביזרים, כוח האדם מיומן ומאומן, הכל כנדרש בכדי ליתן שירות ראוי, באיכות גבוהה, באדיבות ובמקצועיות לקהל הרחב.

7.9. הזוכה ישלם כסדרם החל ממועד קבלת הנכס לצורך ביצוע עבודות ההכשרה, את כל המיסים, האגרות, תשלומי המיס, החשמל והטלפון וכל תשלום אחר הכרוך בהפעלת וניהול הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ארנונה, אגרות, מס רישוי עסקים, מס שלטים וכו'.

יובהר, כי חשבונות הארנונה של הנכס יועברו על ידי הזוכה על שמו למשך כל תקופת השכירות מיד על פי דרישתה של העירייה ו/או החכ"ל ובטרם יחל את ביצוע העבודות ההכשרה בנכס.

7.10. לזוכה ידוע כי חישוב המטרים של הנכס, לצורך תשלום חשבונות הארנונה נקבע על פי מוסדותיה המוסמכים של העירייה ועל ידם בלבד. הזוכה מתחייב כי לא תהיה לא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם גובה החיוב כאמור.

8. העסקת עובדים

8.1. הזוכה יעניק הכשרה מתאימה לעובדי הנכס ו/או מפעיליו, ויעסיקם על אחריותו וחשבונו ובהתאם לכללי העסקת עובדים, לרבות תשלום שכר עבודה וקיום תנאי העבודה עפ"י כל דין.

- 8.2. יובהר, כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות בהסכם השכירות בכדי ליצור יחסי כל יחסי עובד – מעביד, בין החכ"ל ו/או העירייה ו/מי מטעמן לבין הזוכה ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, ובכלל זאת לא יתקיימו גם כל יחסי ו/או שליחות ו/או נציגות ו/או סוכנות מכל סוג שהוא.
- 8.3. היה ויטען הזוכה ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו או מכוחו, לרבות שאירי עובדיו, כי התקיימו או נוצרו יחסי עובד - מעביד, בין הזוכה ו/או מי מטעמו לרבות מי מעובדיו של הזוכה לבין החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, ו/או אם יקבע ע"י בית הדין לעבודה או גורם מוסמך אחר, בין כתוצאה מפניית הספק ובין כתוצאה מפניית גורם אחר כלשהו, כי הזוכה ו/או מי מעובדיו סיפקו שירותיהם לחכ"ל ו/או לעירייה כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה, אזי מתחייב הזוכה לשפות את החכ"ל ו/או עירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום, לרבות הוצאות משפטיות, בהם תצטרך לשאת הללו בעקבות העלאת הטענה על קיום יחסי עובד ומעביד כמפורט לעיל.

9. תחזוקת הנכס

- 9.1. הזוכה, יהיה אחראי בלעדי לטיב העבודה והחומרים אשר שימשו את עבודות ההכשרה, מיום האישור לעבודות הכשרת הנכס למשך תקופת השכירות הראשונה ו/או לכל תקופה אחרת, ארוכה יותר, ככל שקיימת בדין.
- 9.2. במהלך תקופת השכירות הזוכה לבדו, יפעיל וינהל את הנכס על חשבונו ואחריותו, הכל תוך שמירת אלו וסביבתו במצב נקי ותקין ויתקן על חשבונו כל קלקול, נזק ואבדן, מיד לאחר התהוותם או היגרמם, זאת בין אם מדובר בתשתיות ו/או במערכות הנכס ו/או בציוד ו/או באביזרים שבנכס.
- 9.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הזוכה כי ישמור הנכס וסביבתו נקיים באופן שוטף ורציף (לרבות סילוק חומרי בנייה, פסולת במהלך עבודות ההכשרה) וכן ישמור הנכס מתוחזק לאורך כל תקופת השכירות.
- 9.4. הזוכה יספק על חשבונו את כל החומרים ו/או המוצרים ו/או חומרי הגלם המשמשים לצורך הפעלה סדירה ושוטפת של הנכס, לרבות הצבת פחי אשפה, שולחנות וכסאות, תוך שמירה על ניקיון ואסתטיקה לאורך כל תקופת השכירות.
- 9.5. הזוכה יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בפירוט רב ככל הניתן בכל יום הפעלה: אירועים חריגים, צוות העובדים ו/או המפעילים שנכח באותו היום, תלונות שיוגשו ע"י הציבור וכל אירוע חריג בקשר עם הפעלת הנכס.
- 9.6. מבלי לגרוע מהאמור, הזוכה מתחייב לדווח לחברת חוף בת ים לאלתר וללא כל דיחוי על כל פנייה אשר תיעשה לזוכה מצד כל רשות שהיא, לרבות רשויות מנהליות, לאחר חתימת הסכם השכירות, בקשר עם הנכס ו/או מצבו ו/או רישוי הנכס.
- 9.7. הפעלת הנכס תעשה בהתאם ובכפוף לכל דין ועמידה בכל דרישות הרשויות השונות על פי כל דין ובהתאם להנחיותיה של החכ"ל והעירייה, מפעם לפעם.
- 9.8. הזוכה לא יהיה רשאי לתלות שלטים חיצוניים או מודעות פרסום על מבנה הנכס אלא לאחר קבלת אישור החכ"ל והעירייה מראש ובכתב, ובכפוף לדרישות מחלקת רישוי עסקים ותשלום אגרת שילוט על פי דין.

10. מעמד הזוכה בנכס/במושכר והסבת זכויות

לאורך תקופת השכירות, תעניק החכ"ל לזוכה זכויות שונות בנכס, הכל כמפורט להלן.

10.1. זכויות הזוכה במהלך תקופת הכשרת הנכס

במהלך תקופת הכשרת הנכס (כהגדרתה) לא יהיו לזוכה זכויות כלשהן בנכס, זולת הזכות להיכנס לנכס לצורך ביצוע מטלות עבודות ההכשרה כבר רשות בלבד.

אין באמור כדי לגרוע מחובת הזוכה לשלם במהלך תקופה זו את כל המיסים והתשלומים כאילו היה השוכר בנכס.

יובהר, כי תנאי מתלה להתקשרות עם הזוכה על פי הסכם זה, יהיה פינוי הנכס על ידי המפעיל הנוכחי היוצא. חל עיכוב במועד פינוי הנכס, יידחו כלל התחייבויות הצדדים אשר בקשר עם מסירת הנכס לעבודות ההכשרה, וביצוע התשלומים למועד שלאחר התקיימותו של התנאי המתלה.

10.2. זכויות הזוכה לאחר סיום תקופת הכשרת הנכס

לאחר סיום תקופת עבודות הכשרת הנכס (בתנאים המפורטים לעיל), תינתן לזוכה זכות שכירות בנכס עם מסירת החזקה המשפטית והבלעדית בו וזאת לשם קיום מטרת השכירות במשך תקופת השכירות (כהגדרת מונחים אלו לעיל).

10.3. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת לצדדים כי על היחסים שבין הזוכה לחכ"ל מכוח הסכם השכירות, ובמהלך תקופת השכירות לא יחולו ההוראות הבאות:

10.3.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, לרבות תיקוניו העתידיים והתקנות מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת, וכל השקעה תבוצע ע"י הזוכה במסגרת מטלות הכשרת הנכס ו/או בכלל לא תחשב כדמי מפתח; וכן

10.3.2. הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 15, 22(1), 25 לחוק השכירות והשאיילה תשל"א - 1971.

10.4. מובהר כי הבחירה בזוכה על פי מכרז זה הינה בחירה אישית ונעשתה על בסיס הנחת העבודה שהזוכה לא יעביר מזכויות שניתנו לו במסגרת מכרז זה, לרבות לא בדרך של מתן זכות שכירות משנה.

הזוכה יתחייב שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד, ו/או להעניק לאחר כל הרשאה אחרת לשימוש או הפעלה, בין בתמורה או שלא בתמורה.

למען הסר ספק, יובהר כי הזוכה על פי מכרז זה לא יהיה רשאי להעניק לכל צד ג' כל זכות ביחס לנכס, לרבות לא בשכירות משנה. הפעלת הנכס, במלואה או חלקה, על ידי גורם אחר שאינו המציע ייחשבו כהפרה יסודית של ההתקשרות מצד הזוכה.

10.5. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות הזוכה לא יהיה רשאי לרשום זכות השכירות בלשכת רישום המקרקעין, ועל כן אין החכ"ל ו/או העירייה נושאות או יישאו בהתחייבות זו.

10.6. בסיום תקופת השכירות או עם ביטול ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, מתחייב הזוכה לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל חפץ ו/או אדם כשהנכס פועל, תקין וכולל את עבודות ההכשרה שנעשו על ידי הזוכה כאמור לעיל, וכל המחוברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך, הן מהחכ"ל והן מהעירייה.

11. ביקורת החכ"ל והעירייה בקשר לנכס

11.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר מתן האפשרות לחכ"ל ו/או לעירייה לבצע בקרה אחר ביצוען של עבודות ההכשרה, במהלך תקופת השכירות, תהא רשאיות החכ"ל ו/או העירייה גם לבצע בדיקות בקרה לצורך פיקוח על: איכות וטיב המוצרים, שמירה על מחירי הפיקוח, ניהול הנכס והשירות לציבור הניתנים בנכס על ידי הזוכה, וכן ביקורת על קיום מטרת השכירות.

נוסח לפרסום

- 11.2. כמו כן החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לבקר בנכס, בשטחו ובסביבתו, ולדרוש מהזוכה להציג את יומן ההפעלה (כהגדרתו), בכל עת.
- 11.3. מבלי לגרוע מזכות הבקרה של החברה בקשר עם הנושאים הנ"ל, מובהר כי הזוכה יהיה מחוייב להציג בפני החברה ספרי כל עסק המופעל על ידו בנכס לצורך בחינת מנגנון ההתחשבנות בקשר עם דמי השכירות הקבועים למול דמי השכירות על פי מחזור.
- 11.4. מובהר ומודגש, כי הזוכה לא יהיה זכאי, על פי הסכם זה, לכל החזר כספי ו/או פיצוי כלשהו בגין השקעות ו/או החזר הוצאותיו ו/או תשלום בגין מוניטין ו/או כל תשלום אחר שבוצע על ידו במסגרת מכרז זה, ככל שבוצע למעט השתתפות העירייה בהסדרת חריגות הבנייה על פי הכללים המפורטים במכרז זה.

12. אחריות וביטוח

- 12.1. הזוכה יהיה אחראי לכל נזק שייגרם במהלך תקופת השכירות של הנכס לרבות בסביבתו לכל אדם ו/או רכוש ובלבד שניתן לתבוע על פי כל דין את אותו הנזק מהמחזיק בנכס ו/או מהחכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.
- 12.2. הנזק האמור בסעיף 12.1 הקודם, כולל גם כל נזק אשר יהיה לזוכה, לעובדיו, לעובדי החכ"ל ו/או העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.
- 12.3. נתבעו החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לשלם נזק כאמור לעיל, מתחייב הזוכה לפצות ולשפות את אותו הגורם על כל סכום שיידרשו לשלמו לרבות בגין הוצאות קיום ההליך המשפטי, מיד עם דרישתן.
- 12.4. הזוכה ירכוש ויקיים במשך כל תקופת השכירות פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם החכ"ל והעירייה, הכל בהתאם להוראות "פרק הביטוח", שבהסכם השכירות, לרבות ויתור על זכות השיבוב כלפי החכ"ל והעירייה.
- 12.5. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם השכירות, תכלול פוליסות הביטוח, הביטוחים הבאים:

ביטוח עבודות קבלניות (לעבודות ההכשרה), ביטוח רכוש, ביטוח צד ג', ביטוח אחריות מעבידים, כאמור בפרק הביטוח שבהסכם השכירות, וימסור לחכ"ל ולעירייה אישור מתאים על קיום ביטוחים, עם חתימת הסכם השכירות בנוסח המצורף כנספת ב' לחוברת נספחי המכרז.

- 12.6. סעיף אחריות וביטוח זה הינו מעיקרי המכרז והסכם השכירות והזוכה לא יהיה רשאי להתחיל בעבודות הכשרת הנכס ו/או הפעלת המושכר ללא הצגת והפקדת העתק מפוליסות הביטוח הנ"ל בידי החכ"ל והעירייה – לשביעות רצון יועץ הביטוח של העירייה.

13. בטוחות להבטחת התחייבויות הזוכה (במהלך תקופת השכירות)

בטוחות להבטחת ביצוע עבודות הכשרת הנכס

- 13.1. להבטחת התחייבויותיו של הזוכה לביצוען של עבודות הכשרה וההתאמה בנכס, ימסור הזוכה לחכ"ל במעמד חתימת הסכם השכירות:
- 13.1.1. ערבות בנקאית שקלית אוטונומית, בסך של 250,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין, בנוסח המצורף כנספת ז' לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות ביצוע עבודות ההכשרה"), וכן;

13.1.2. היה הזוכה תאגיד – תצורף ערבות אישית מטעם 2 (שני) בעלי שליטה לפחות בנוסח המצורף **כנספח ט'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות אישית בעלי שליטה**"). במידה ובתאגיד בעל שליטה יחיד בלבד – תצורף ערבותו של אותו יחיד.

13.2. ערבות ביצוע עבודות ההכשרה תעמוד בתקופה לפחות עד תום 150 יום לאחר מועד סיום עבודות הכשרת הנכס ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם השכירות – ובכלל זאת קבלת אישור החכ"ל והעירייה לעבודות שבוצעו. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת ערבות ביצוע עבודות ההכשרה לעירייה, תושב לזוכה ערבות המכרז (כהגדרתה להלן) שהוגשה עם הצעתו. כמו כן, לאחר המצאת אסמכתאות מתאימות המוכיחות על ביצוע היקף ההשקעה הנדרש בעבודות ההשקעה תושבנה לזוכה ערבות ביצוע עבודות ההכשרה.

בטוחות להבטחת הפעלת הנכס בתקופת השכירות

13.3. להבטחת ביצוע התחייבויותיו של הזוכה להפעלת הנכס, לאחר ובכפוף לקבלת האישור למטלות הכשרת הנכס, ימסור הזוכה לחכ"ל, עד 7 ימים טרם מועד מסירת החזקה בנכס, את הבאים:

13.3.1. ערבות בנקאית אוטונומית, בסך של 260,000 ₪, אשר תחודש בכל שנה טרם פקיעתה, בנוסח המצורף **כנספח ח'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות לתקופת השכירות**"), וכן;

13.3.2. היה הזוכה תאגיד – תצורף ערבות אישית בעלי שליטה (כהגדרתה וכמפורט להלן).

13.4. הערבות לתקופת השכירות תעמוד בתקופה עד תום 150 יום לאחר מועד תקופת השכירות ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם השכירות.

14. סיום במקרה של הפרה

14.1. מבלי לגרוע מזכותה של החכ"ל ו/או עירייה לסעדים אחרים ו/או נוספים המפורטים לעיל ולהלן ו/או על פי דין, החכ"ל תהא רשאית לבטל את הסכם השכירות בקרות מספר אירועי הפרה הנקובים בהסכם השכירות, לרבות ובמיוחד (אך לא רק) במקרה של אי עמידת הזוכה בהתחייבויות הנוגעות לעבודות הכשרת הנכס ולוח הזמנים הכרוך בכך.

14.2. לפני מימוש זכותה של החכ"ל לבטל את ההסכם במקרה של הפרה שאינה יסודית כאמור, תשלח החכ"ל לזוכה הודעה בכתב הדורשת ממנו לתקן את הפרה במועדים הנקובים בהסכם השכירות. לא תוקנה ההפרה בפרקי הזמן הנקובים בהסכם השכירות, תהא רשאית החכ"ל לסיים את ההסכם בהודעה בכתב שתיכנס לתוקף בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד שליחתה לזוכה (להלן: "**הודעת הביטול**").

14.3. מוסכם ומובהר, ומבלי לגרוע מכל האמור במכרז זה, כי הפעלת הנכס במועד שבו קיים צו הריסה ו/או צו סגירה ו/או כל מגבלה אחרת בדין שאינה מאפשרת קיום פעילות עסקית בנכס – תהווה הפרה יסודית על כל המשתמע מכך.

14.4. מובהר כי החכ"ל ו/או העירייה יהיו רשאיות לקזז מהסכומים הנ"ל את כל הסכומים המגיעים למי מהן כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזוכה וכן לחלט ערבויות.

14.5. למען הסר ספק, הזוכה לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או סעד אחר, למעט אם צוין מפורשות לעיל.

15. סמכות שיפוט

15.1. לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו תהא סמכות השיפוט הבלעדית בכל עניין הנוגע למכרז דן על כל שלביו.

16. אופן הגשת הצעות

16.1. תוכן ההצעה - כללי

המציע יגיש את הצעתו (מקור והעתק נוסף) בהתאם לתנאי המכרז לא יאוחר ממועד סגירת תיבת ההצעות, כדלקמן:

16.1.1. הצעה תוגש על ידי מציע שעומד בתנאי הסף למכרז ובאופן האמור במסמכי המכרז. מעטפת הצעה (כהגדרתה להלן) המוגשת לתיבת המכרזים תכלול הצעה אחת בלבד, ותוגש על ידי **מציע אחד בלבד**. ההצעה שתוגש, תעמוד בתוקפה על כל מרכיביה וצרופותיה, ותחייב את המציע, ללא זכות חזרה לגביה עד לתום 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעה.

16.1.2. ההצעה תוגש במעטפה אטומה שתסופק במסגרת חוברת המכרז ושעליה יירשם "מכרז מס' 1/2022 להכשרה והפעלה נכס "טובגו בחוף לדוגמא" (להלן - "מעטפת ההצעה").

16.1.3. מעטפת ההצעה תכלולנה את כלל האישורים והמסמכים שנדרש המציע להגיש במסגרת הצעתו כמפורט להלן.

16.1.4. חל איסור על רישום פרט מזהה כלשהו על גבי מעטפת ההצעה.

16.1.5. המציעים נדרשים להתייחס בהצעותיהם לכל הפרטים הנדרשים במסמכי המכרז ולצרף להם את כל המסמכים הנדרשים לפיהם.

16.1.6. מציע שאינו מסוגל לספק את המידע הנדרש במכרז זה במלואו, יציין במסגרת מסמכי המכרז את הסיבה לכך. המזמינה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי לפסול את הצעתו של המציע בשל אי צירוף מידע כאמור.

16.1.7. מובהר כי, הגשת הצעה במכרז זה פירושה כי המציע הבין את מהות מכרז זה לרבות הזמנה להציע הצעות זו, הסכים לכל תנאיו וכי בטרם הגישה קיבל את מלוא המידע, בדק את הנתונים, הפרטים והעובדות הרלוונטיות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של הזמנה להציע הצעות זו, על כל חלקיה ופרטיה.

16.1.8. הגשת הצעה מטעם המציע מהווה הסכמה מראש לכל תנאי הזמנה להציע הצעות שבמסגרת מכרז זה, על כל נספחיה וצרופותיה (לרבות מסמך הבהרות ותשובות לשאלות ככל שיפורסם לרוכשי חוברת המכרז), והכל בלא כל שינוי, הסתייגות ו/או תוספת.

16.1.9. המזמינה תהיה רשאית לדרוש מכל מציע לגלות פרטים מלאים ומדויקים בדבר זהותו ועסקיו של המציע, ובכלל זאת כל מידע שלדעתה של המזמינה יש רלוונטיות בגילוי לצורך מכרז זה.

16.1.10. המזמינה תהא רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון ו/או לדרוש מכל מציע כל הוכחה שתראה לנכון.

16.1.11. המציע יהיה חייב למסור למזמינה, תוך לא יאוחר מ- **5 (חמישה) ימי עסקים** מיום שדרשה המזמינה, את מלוא המידע החסר להנחת דעתה, ובאופן שבו תורה למציע לעשות כן.

המזמינה תהא רשאית לפסול לחלוטין הצעתו של מציע אשר לא מסר לעיונה אישור או מסמך שנדרש על ידה כאמור, כן תהא רשאית שלא להתחשב בנתון שנמסר על ידי המציע ואשר ביחס אליו התבקש אותו מסמך או אישור במידה וזה הומצא שלא לשביעות רצון המזמינה ו/או במועד שנקבע לכך.

16.1.12. למען הסר ספק, מובהר כי אין לעשות כל שינוי, תיקון, השמטות או תוספות במסמכי המכרז ו/או באישורים והמסמכים להגשה.

16.2. שפת ההצעות

ההצעה, על כל צרופותיה, וכל המסמכים בקשר עם מכרז זה יהיו בשפה העברית בלבד. במידה והמסמך המקורי אינו בעברית, יש להמציא את המסמך המקורי ואישור נוטריוני המאמת את התרגום לעברית.

16.3. לוח הזמנים המתוכנן למכרז

בכפוף לסמכויות המזמינה על פי הוראות הזמנה זו רשאית המזמינה להוסיף שלבים ו/או לשנות את לוחות הזמנים למכרז, מכל טעם ובכל עת, כולם או מקצתם, בהודעה שתופץ למציעים.

להלן לוח הזמנים המתוכנן לשלב המכרז:

מועד	פעילות
יתואם מראש	סיור יזמים
10.11.2022	המועד האחרון להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים
30.11.2022	מועד אחרון להגשת הצעות
30.10.2023	מועד פקיעת תוקף ערבות המכרז

16.4. חוברת המכרז ודמי השתתפות

16.4.1. השתתפות במכרז מותנית ברכישת חוברת המכרז הכוללת את מסמכי המכרז, וזאת תמורת תשלום של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן - "חוברת המכרז" ו - "דמי השתתפות").

16.4.2. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש באתר העירייה שכתובתו www.bat-yam.muni.il תמורת 1000 ₪ שלא יוחזרו בכל מקרה.

16.5. מועד הגשת הצעות

הגשת מעטפת ההצעה תיעשה עד למועד סגירת תיבת ההצעות (דהיינו לא יאוחר מיום 30.11.2022 בשעה 14:00), במסירה ידנית לתיבת המכרזים בחברת חוף בת ים.

16.6. חתימת ההצעות

16.6.1. על המציע לחתום על כל עמוד מעמודי ההצעה, לרבות נספחי ההצעה והמסמכים הנלווים, אלא אם נמסר אחרת על ידי המזמינה.

16.6.2. על המציע לחתום חתימה מקורית מלאה על כל האישורים והמסמכים להגשה אשר מצוין כי אלו יוגשו כשהם חתומים. זוכה שלא עשה כן ייחשב כמפר את תנאי המכרז והדבר יגרום לפסילת ההצעה. יש לשים לב לאישורים ו/או למסמכים הדורשים באימות עו"ד או רו"ח ביחס אליהם.

16.6.3. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מחובתו של המציע על פי דין ומסמכי המכרז, אין בהיעדרה של חתימה ו/או בחתימתו של מי שלא הוסמך על ידי המציע לחתום מטעמו על המסמכים כאמור בכדי לגרוע מהתחייבויותיו של המציע בהצעתו.

16.7. ערבות מכרז

16.7.1. להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע בהתאם להוראות מכרז זה בדייקנות ובמלואם, הבטחת רצינות הצעת המציע ושיפוי המזמינה, ימסור המציע לידי המזמינה (במסגרת הצעת המציע) ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** לחוברת נספחי המכרז (להלן - "**ערבות המכרז**").

16.7.2. **ערבות המכרז תהא על סכום השווה ל – 100,000 ₪ (ובמילים: מאה אלף שקלים חדשים) צמוד למדד ותוצא על ידי תאגיד בנקאי.**

16.7.3. תוקף ערבות המכרז יהיה לתקופה שעד ליום 31.5.2023.

16.7.4. **יש להקפיד על נוסח זהה לנוסח הערבות מכרז המצורפת. שינויים בנוסח הערבות עשויים להביא לפסילת הצעה המציע.**

16.7.5. המציע יישא לבדו בהוצאות הנפקת ערבות המכרז.

16.7.6. מציע שלא יצרף ערבות מכרז להצעתו - הצעתו תיפסל.

16.7.7. המזמינה תהא רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, כפיצוי מוסכם מראש בלי כל צורך בהוכחת נזק למקרה, לפי שיקול דעתה הבלעדי וזאת בקרות כל אחד מהמקרים הבאים:

(א) המציע לא עמד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז בדייקנות ובמלואם.

(ב) המציע יחזור בו מהצעתו ו/או לא יחתום מכל סיבה שהיא על מסמכי המכרז ו/או הסכם השכירות.

(ג) אם התברר כי המציע הציג מצגי שווא או מסר מידע שקרי.

(ד) המציע סטה ו/או נמנע מלקיים אחר הדרישות ממנו לאחר הזכייה במכרז ובטרם חתימת הסכם השכירות.

(ה) המציע יסרב להאריך את ערבות המכרז לבקשת המזמינה.

16.7.8. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של המזמינה לכל סעד נוסף או אחר לו זכאית המזמינה בהתאם למכרז זה ו/או הוראות הדין.

16.7.9. מובהר כי למציע לא תהיינה כל טענות ו/או מענות ו/או דרישות ו/או תביעות בשל מימוש הערבות כאמור בסעיף זה לעיל.

16.7.10. **היה והצעתו של מציע נפסלה ו/או נדחתה ו/או לא זכתה במכרז - תושב הערבות למציע עם דחיית ההצעה.**

16.7.11. ככל שהצעת המציע הוכרזה כהצעה הזוכה, תוחזר הערבות למציע רק לאחר קבלתה של ערבות לתקופת השכירות.

17. אישורים ומסמכים שיש לצרף להגשה

17.1. על המציע לצרף להצעתו את כלל האישורים והמסמכים להגשה שיפורטו להלן:

17.1.1. העתק צילומי (צילום) קריא מתעודת הזהות של המציע, על כל ספחיה. היה המציע חברה או כל יישות משפטית אחרת, יצרף להצעתו את כל הבאים: (א) תעודת רישום מקורית (או העתק נאמן למקור מרשם התאגידים) של אותה יישות; (ב) פלט עדכני מרשם המתנהל על פי דין ביחס לאותה יישות; (ג) אישור עו"ד בדבר זכויות חתימת המציע ובעלי השליטה בו.

17.1.2. אישור מאגף מס ערך מוסף על היות המציע עוסק בהתאם לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו - 1976 וכי המציע דיווח למס ערך מוסף בשנת המס לפני הגשת הבקשה.

17.1.3. אישור מפקיד מורשה או רו"ח או יועץ מס, על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל לפי החוק, או שהוא פטור מלנהלם.

17.1.4. אישור תקף לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובת מס, העסקת עובדים זרים כדין ושכר מינימום), התשל"ו - 1976.

17.1.5. הצעת המציע – בנוסח המצ"ב כנספח ג' לחוברת נספחי המכרז. יוזכר כי הצעת המציע צריכה לכלול:

א. תיאור תמציתי של עבודות ההכשרה שבכוונת המציע לערוך בנכס, תיאור של פעולות ההכשרה ו/או התכנון ולוחות זמנים. כולל הצגת קונספט עיצובי למתחם (תמונות השראה/בתי עסק דומים).

ב. תיאור ודוגמאות (צילומים) לעסקים בעלי פעילות דומה אשר המציע הפעיל או מפעיל בהתאם לפירוט בהצעתו;

ג. תיאור/פירוט בדבר הפעילות העסקית המתוכננת על ידי המציע בנכס במהלך תקופת השכירות.

17.1.6. ערבות המכרז כמפורט בסעיף 16.7 לעיל ובנוסח המצ"ב כנספח ד' לחוברת נספחי המכרז.

17.1.7. הצהרת המציע בנוסח המצ"ב כנספח ה' לחוברת נספחי המכרז הכוללת תצהיר חתום על ידי המציע ובעלי השליטה במציע, מאומת על ידי עורך דין, על היעדר הרשעות וכן כי לא עומדים כלפי המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליה כל תביעה משפטית ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, הסדר נושים, הגבלה ע"י בנק בישראל או כל פעולות חריגות של חוב, שיש בהם כדי להשפיע על המשך תפקוד המציע ו/או בעלי השליטה במציע וכן היעדר קרבה לעובד הרשות המקומית ו/או לחבר המועצה.

17.1.8. נספח הוכחת ניסיון המציע הנדרש בתנאי הסף למכרז, במסגרת נספח הצעת המציע המצ"ב כנספח ג' לחוברת נספחי המכרז.

17.1.9. חוברת מכרז זו, חתומה על ידי המציע כמפורט מעלה (כולל נוסח הסכם השכירות).

17.1.10. קבלה המעידה על תשלום דמי רכישת חוברת המכרז.

18. בחירת ההצעה הזוכה

18.1. ככלל, בחירת ההצעה הזוכה תיעשה על בסיס עקרונות העל המפורטים להלן (להלן - "עקרונות העל"):

18.1.1. לאחר מועד סגירת תיבת ההצעות, תפתחנה תיבת ההצעות בנוכחות חברי ועדת המכרז של המזמינה (להלן: "וועדת המכרז"). וועדת המכרז היא שתקבע את הזוכה במכרז או הזוכים (במקרה של הצעות שונות זוכות לכל אחד ממפלסי הנכס).

18.1.2. וועדת המכרז תהיה רשאית למנות יועץ/ים מטעמה ו/או וועדת מייעצת לבחינת ייחודיותה של התכנית ואופן שילוב אלמנטים של תרבות ו/או פנאי להפעלה המתוכננת בנכס וכן תהיה רשאית לצרף גורמי תכנון מוסמכים על מנת שיחוו דעתם בפניה, ככל הנדרש ביחס לתוכניות ו/או העיצובים ו/או הפרוגרמות התכנוניות שיוגשו על ידי המציעים.

18.1.3. וועדת המכרז תהיה רשאית (אך לא חייבת) לקבוע זולת בחירת הזוכה, גם את המציעים שהצעותיהם הגיעו במקומות השני והשלישי, ביחס לכל אחד ממפלסי הנכס ו/או ביחס לנכס בכללותו.

18.1.4. כן תהיה רשאית וועדת המכרז, אך לא חייבת, בעצמה ו/או באמצעות גורם מטעמה, לזמן את המציעים, כולם או חלקם, על מנת לבחון ו/או להתרשם מהצעות המציעים בעניינים בהם נדרשת חוות דעת מקצועית (לרבות בעניין הצגת קונספט המסעדה שתופעל בנכס) כמו גם לזמן את המציעים לבירור ו/או השלמת נתונים בקשר עם הצעותיהם במכרז.

18.1.5. לאחר סיווג ההצעות כהצעות העונות לתנאי הסף, דירוג ההצעות על ידי ועדת המכרזים יתבצע על בסיס שקלול הצעות המציע (שבנספח הצעת המציע), באופן ששיטת הניקוד ביחס לאלו יהיו, כדלקמן:

א. מרכיבי איכות (סה"כ 40 נק'):

- מחזור כספי לשנת 2021 (10 נק'): עבור כל מיליון ₪ נוספים (לא כולל מע"מ) מעבר לדרישת המחזור שבתנאי הסף, יזכה את המציע בנקודה אחת נוספת עד לסך של 10 נק'.
- ניסיון בהפעלת מסעדות בחוף הים או בטיילת (עד 10 נק'): כל שנה שבה הופעלה מסעדה בחוף הים תזכה את המציע בנקודה עד לסך של 10 נק'.
- התאמת ומיוחדות קונספט ההצעה שהוגשה (עד 20 נק'): הדמיות, קונספט למסעדה, מפרט הפעילויות והמוצרים וכו' – על פי התרשמות וועדת הבדיקה מטעמה של וועדת המכרזים.

ב. מרכיבי כספי (סה"כ 60 נק'):

- גובה האחוז ממחזור (שלא יפחת מ-5%) – ההצעה לתשלום דמי השכירות לפי המחזור הגבוה ביותר תזכה את המציע בניקוד של 60 נקודות.

ניקוד ההצעות ביחס לרכיבים הכספיים ייעשה באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר. ההצעה הגבוהה ביותר לכל תת רכיב, תקבל את הניקוד המקסימלי של 70 נקודות, והבאות אחריה יקבלו ניקוד יחסי בהתאם אליה.

18.1.6. מובהר בזאת כי וועדת המכרזים אינה מחויבות לנמק את הניקוד שניתן בגין כל מרכיב כאמור לעיל ו/או ביחס לחלקיו.

18.1.7. לאחר בדיקת ההצעות כאמור ובחירת ההצעה הזוכה, תודיע ועדת המכרזים לזוכה על בחירת הצעתו כזוכה, והוא יוזמן בתוך 7 ימים ממועד מסירת ההודעה לחתום באופן מלא על הסכם השכירות.

18.1.8. זוכה שלא יחתום במועד החתימה על הסכם השכירות (על נספחיו) ו/או לא ישלם ו/או יפקיד במעמד החתימה את דמי הכניסה- תבוטל זכייתו, והמציע שהצעתו הגיעה במקום הגבוה ביותר אחריו (כאמור לעיל) - הוא שיבוא במקומו. במקרה זה המזמינה תהיה זכאית לממש, כאמור לעיל, ערבות המכרז של אותו זוכה שלא עמד בתנאים האמורים כאמור בסעיף 16.7.7 לעיל.

19. שונות

- 19.1. בכל עת עד לבחירת הזוכה במכרז, תהיה רשאית חברת חוף בת-ים לבטל את המכרז לשיקול דעתה הבלעדי (להלן - "ביטול המכרז"). במקרה של ביטול המכרז, החכ"ל והעירייה יחד או כל אחת לחוד לא יישאו בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו למכרז ו/או ביטולו.
- 19.2. למען הסר ספק, מובהר כי זכאי להשתתף במכרז זה מציע שרכש את מסמכי המכרז בתמורה לדמי ההשתתפות, ואשר מילא אחר יתר תנאי המכרז, לרבות ומבלי למעט, הפקדת ערבות המכרז.
- 19.3. אי צירוף אישור ו/או מסמך מבין האישורים והמסמכים להגשה (כהגדרתם) לא יפסול את ההצעה ובלבד שהמציע יצרף את האישור תוך הזמן שנקבע לכך על ידי המזמינה.
- 19.4. היה אישור ו/או מסמך מבין האישורים והמסמכים להגשה (כהגדרתם) לא נמסר למזמינה במועד שנקבע על ידה, תהיה רשאית המזמינה לפסול ההצעה לפי שיקול דעתה.
- 19.5. מובהר בזאת, כי מציע המשתתף במכרז, יהיה רשאי להגיש במסגרת ההצעה הכספית הצעה אחת בלבד.
- 19.6. גופים המשמשים כיועצים למזמינה בקשר עם מכרז זה, מנועים מלהשתתף ו/או ליעץ למציעים בהכנת הצעה למכרז, אלא אם קיבלו את אישור המזמינה לכך, מראש ובכתב. אין באמור כדי לגרוע מהגשת הצהרת המציע (כאמור לעיל) ובה הצהרה על היעדר קרבה לעובד הרשות המקומית ו/או לחבר המועצה.
- 19.7. אם ימצא בית משפט מוסמך, כי אין תוקף לסעיף או לסעיפים במסמכי המכרז או לחלקי סעיפים במסמכי המכרז, או שהם בטלים או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר מסמכי המכרז אשר ייוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין, זולת אם החליטה המזמינה עקב ביטול כאמור לעיל, או צמצום כאמור להלן, כי יש לערוך במכרז שינויים נוספים או לבטל את המכרז.
- 19.8. המזמינה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את הליך המכרז ו/או שלא לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר.

חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ - מכרז פומבי מס' 1/2022

להכשרה והפעלה של נכס/מסעדת "טובגו" (מפלס עליון ותחתון)
בדרך בן גוריון (מפלס "חוף לדוגמא") בבת ים

חוברת נספחי המכרז

לחוברת זו מצורפים הנספחים המפורטים להלן, המהווים חלק בלתי נפרד מחוברת המכרז:

נספח א' - פרטי הנכס ומידע תכנוני	<u>נספח א'1</u> – פרטי הנכס <u>נספח א'2</u> – תשריט מצב קיים <u>נספח א'3</u> – כתב הכמויות ותוכנית ההריסה <u>נספח א'4</u> – נספח מידע תכנוני
נספח ב'	הסכם השכירות
נספח ג'	טופס הצעת המציע
נספח ד'	נוסח ערבות המכרז
נספח ה (1-3)'	נספחי הצהרות המציע – היעדר הרשעות (תנאי סף), גופיים ציבוריים והיעדר קרבה עובד רשות
נספח ו'	אמנת השירות
נספח ז'	נוסח ערבות עבודות ההכשרה
נספח ח'	נוסח ערבות לתקופת השכירות
נספח ט'	נוסח ערבות אישית בעלי שליטה

נספחי א' – פרטי הנכס ומידע תכנוני

1. מטרת השומה

- 1.1 נתבקשנו ע"י עיריית בת ים, לחוות דעתנו המקצועית לעניין 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 הביקור בנכס

14 במרץ 2021, ע"י ניר בני, שמאי מקרקעין.

4. כללי

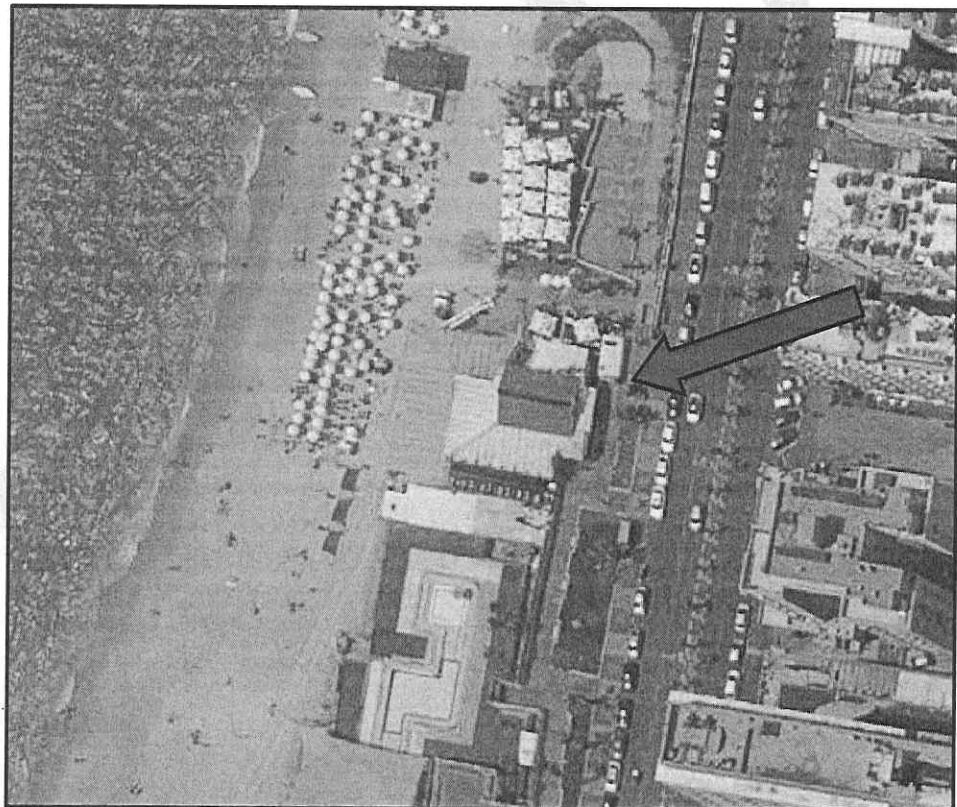
גוש	:	7139
חלקה	:	262 (חלק)
שטח החלקה הרשום	:	33,512 מ"ר
זכויות במקרקעין	:	זכות בעלות רשומה בספרי המקרקעין (בבעלות עיריית בת ים).
מהות הנכס	:	מסעדה ושטחים תפוסים הממוקמים על חוף הים של העיר בת ים.

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1 תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם במרכז רצועת החוף של העיר בת ים. רצועת החוף של העיר בת ים מאופיינת במלונות, מסעדות, בתי קפה, בחופים מוסדרים ולא מוסדרים, טיילת, מתקנים ציבוריים וכדו'. הפיתוח בסביבה מלא וכולל כבישים, מדרכות ותשתיות, חניה, מתקנים לטובת הציבור, טיילת לאורך שפת הים, שירותים ציבוריים וכדו'.

תצלום אוויר של הנכס נשוא השומה וסביבתו



5.2 תיאור החלקה:

החלקה נשוא השומה ממוקמת, כאמור, בחלק המרכזי של רצועת חוף הים של העיר בת ים. לחלקה מס' 262 הנדונה צורה רגולרית. שטחה הרשום של החלקה הינו 33,512 מ"ר.

5.3 תיאור הנכס:

הנכס שבנדון ממוקם בדרך בן גוריון 96, בצידו המערבי של הרחוב, במרכז רצועת החוף, וכולל חזית מערבית רחבה הפונה אל חוף הים. הגישה אל הנכס מתבצעת רגלית באמצעות דרך סלולה המסתעפת מהטיילת אשר לאורכה של דרך בן גוריון.

הנכס שבנדון כולל 2 מפלסים בהתאם לחלוקה הבא:

מסעדת "טובגוי" (מפלס עליון - דרך בן גוריון) הכוללת, מתחם ישיבה פנימי ומתחם חיצוני צמוד, הבנויים ברובם מבניה קלה המשלבת עץ, ויטרינות זכויות במסגרת אלומיניום הפונות לכיוון הים, מטבח, שירותים לבאי המסעדה וכד'.

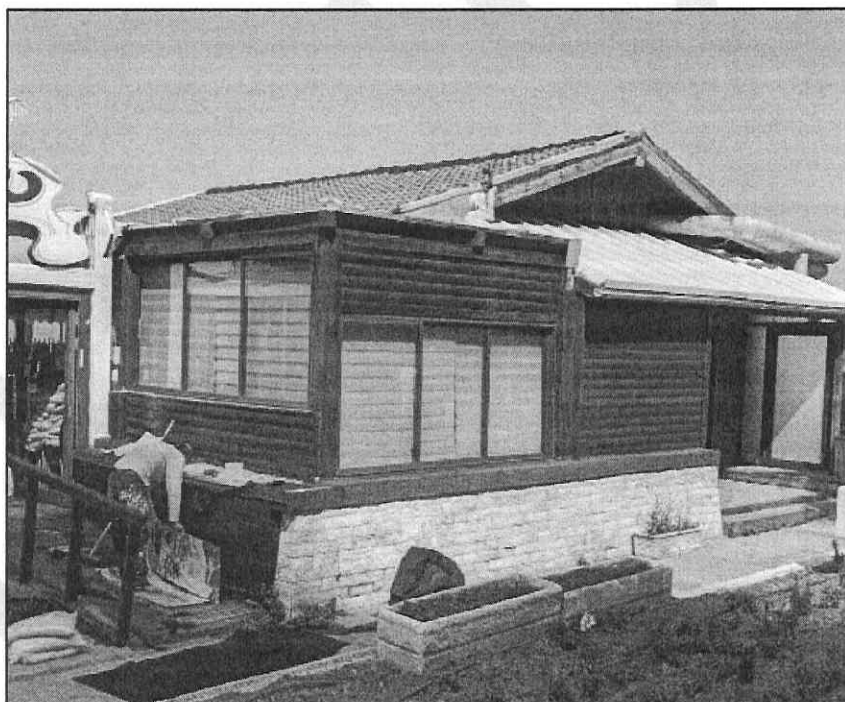
מסעדת "la yummy" (מפלס תחתון - מפלס החוף) הכוללת מתחם ישיבה פנימי ומתחם חיצוני צמוד, הבנויים ברובם מבניה קלה המשלבת עץ, ויטרינות זכויות במסגרת אלומיניום הפונות לכיוון הים, מטבח, שירותים לבאי האולם וכד'.

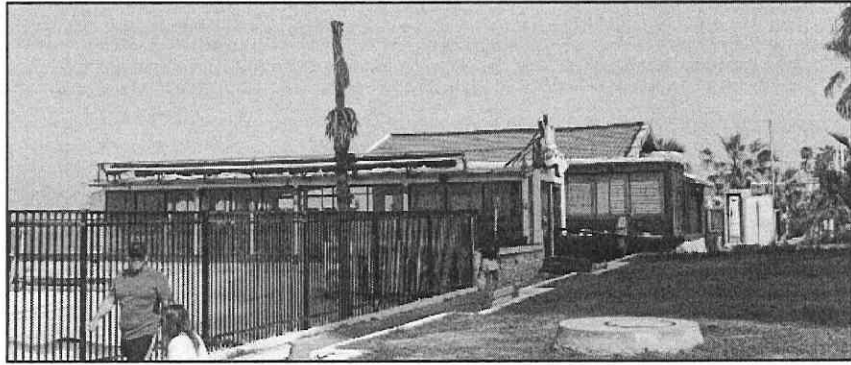
מתחמי הישיבה חיצוניים מתוחמים, וכוללים רצפת דק עץ ו/או דשא סינטטי, שולחנות, פינות ישיבה, סככות ושמשיות עבור הסועדים, שטחי תפעול ואחסון וכדו'.

פירוט וחלוקת השטחים עפ"י מידע שנמסר ע"י מזמין העבודה:

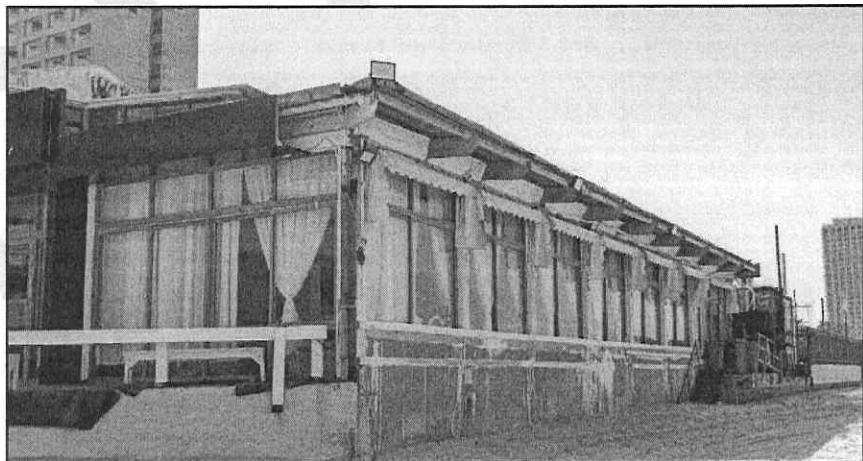
- שטח בנוי עיקרי : 402.45 מ"ר
- שטח שירות (מרתף + מדרגות) : 77 מ"ר
- פרגולה : 247.54 מ"ר

תמונות מיום הביקור בנכס - מפלס עליון





תמונות מיום הביקור בנכס - מפלס תחתון





6. מצב תכנוני

6.1 על פי תכנית המתאר בי/א' שאושרה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15.7.1971, מסווגת החלקה שבנדון בייעוד שטח ציבורי פתוח.

תכליות : גנים לרבים, מגרשי ספורט לשעשועים, בריכות שחיה, קיוסקים, בניינים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים, בהסכמת הועדה המחוזית, תיעול, ביוב, ניקוז, סלילה, ריצוף, קווי חשמל, טלפון, באזור שפת הים – כל תכליות הקשורות קשר אמיץ עם אזור שפת הים, כגון: מלתחות, ביתני הלבשה, בתי קפה, מתקני משחקים לילדים וכו', בתי שימוש ציבוריים.

שטח מגרש מינימלי : לפי אישור הוועדה המקומית.

שטח בניה מקסימלי : לפי אישור הוועדה המקומית.

6.2 על פי תכנית בי/30/א שאושרה למתן תוקף בי.פ. 1772 מיום 4.11.1971, מסווגת החלקה שבנדון בייעוד שטח ציבורי פתוח (בכפוף לתכנית המתאר בת ים).

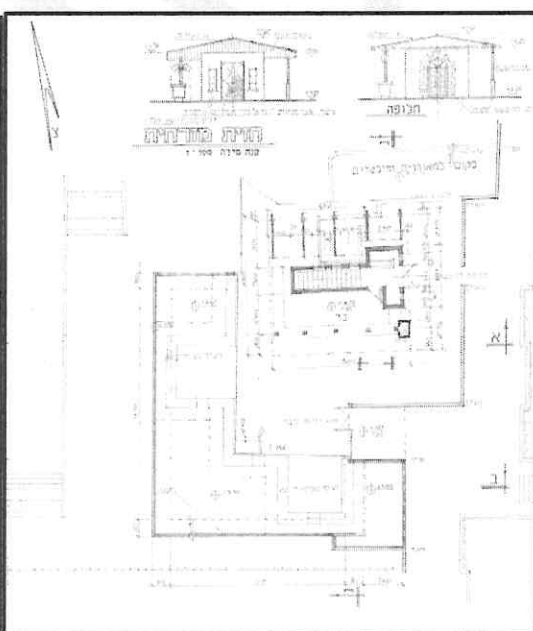
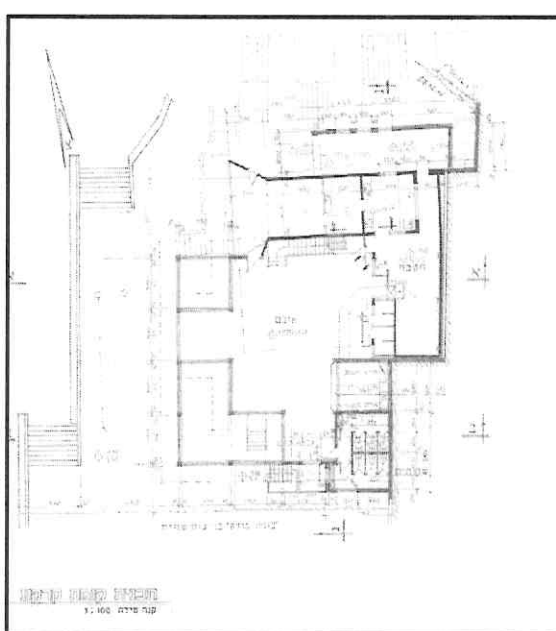
7. מצב משפטי

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 7.3.2021 הנכס רשום כדלקמן:

גוש	:	7139
חלקה	:	262
שטח החלקה	:	33,512 מ"ר
מס' ישנים	:	7139/261
בעלות	:	עיריית בת ים

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלט בנפרד (ע"פ חכנית הבניה)

מיקום	סליל החבד	חלקי שירות אמיר							שירותים העסקיים אחרים	השטחים המבוקשים לבניה	השטחים המבוקשים להיקראים							השטח הכולל
		מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה			מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה	מבנה		
	6548	6548	6548	6548	6548				מרתף									
	6628	603	603					693	תקורה	357.33	231.15	120.18	15.62	221.48				
	5020	516	516					516	קנין	45.12	2.16	42.96	2.16					
	24765	24765	8370					24765	פרגולה									
	72757	825.22	161.27	6548				120924765		40245	295.15	165.14	17.83	621.48				



העמדת מתקני חוף

שטח המסעדה והפרגולה.
בהתאם להיתר ולתכנית
החריסה

העמדת מתקני חוף



סה"כ	מחיר	כמות	יח'	תאור	סעיף
				נגרות חרש וסיכוך	20
				פרגולות	20.040
18,000.00	900.00	20.00	מ"ר	פרגולות מקורות עץ אורן פני סוג 5, במידות 5/20 ס"מ או 5/10 ס"מ, כל 70-80 ס"מ לרבות עמודי עץ, קירוי אופקי בסרגלים מעץ אורן בכל צפיפות, לרבות עיבוד העץ וצביעה בלכה או צבע, לא כולל חיפוי בצדדים. לשטח פרגולה מעל 15 מ"ר (השלמת חלק חסר בפרגולה בהתאם להיתר הבניה)	20.040.0020
22,500.00	90.00	250.00	מ"ר	קירוי פרגולות במבוק מושחל, עובי מוט 20-22 מ"מ, הצללה 80%, לרבות קשירה וחיזוק	20.040.0920
40,500.00				סה"כ לפרגולות	
				רצפות סיפון (דקים - Decks) ורמפה משופעת	20.050
7,500.00	500.00	15.00	מ"ר	רצפות סיפון (דק - Deck) מעץ אורן בעובי 5 ס"מ, לרבות קורות תמיכה תחתונות, פירזול ואימפרגנציה (השלמת חלק חסר בפרגולה בהתאם להיתר הבניה)	20.050.0010
7,500.00				סה"כ לרצפות סיפון (דקים - Decks) ורמפה משופעת	
				חריגים	20.099
15,000.00	15,000.00	1.00	הקצב	הקצב לביצוע ביסוס לדק ופרגולה לתוספת שטח בפרגולה בהתאם להיתר הבניה	20.099.0001
15,000.00				סה"כ לחריגים	
63,000.00				סה"כ לנגרות חרש וסיכוך	

סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
24	הריסות ופירוקים				
24.001	הערות כלליות לפרק 24 הריסות ופירוקים				
	2. כל העבודות בפרק זה כפופות לנאמר ב"מפרט כללי לעבודות בנין" ("האוגדן הכחול"), כולל אופני המדידה, אלא אם צויין אחרת בסעיף. למרות שאין פרק 24 ב"אוגדן הכחול" מחייבים שאר הפרקים שבאוגדן את הסעיפים שבפרק זה (במידה ומתאימים).				
	3. כל מחירי עבודות ההריסה, הפירוק, הניסור וכו' כוללים סילוק הפסולת למקום המאושר לכך ע"י הרשויות המקומיות למרחק של עד 15 ק"מ מהאתר (להטמנה או תחנת מעבר הקרובה ביותר), לפי הוראת המפקח. המחיר אינו כולל תשלום אגרות שפיכה. עבור אגרות שפיכה ישולם לקבלן בהתאם לקבלות שיציג ויאשרו ע"י מזמין העבודה או לפי הנחיות אחרות שיקבע היזם בחוזה לפני תחילת העבודה. תוספת עבור פינוי פסולת למרחק מעבר ל- 15 ק"מ- ראה סעיף 51.010.0008.				
	4. האלמנטים המפורקים הראויים לדעת המפקח לשימוש חוזר, יפוקו בזהירות מירבית, כדי למנוע פגיעה בשלמותם, ויאוחסנו בשטח האתר, במחסן שברשות המזמין.				
	סה"כ להערות כלליות לפרק 24 הריסות ופירוקים				0.00
24.060	פירוק דלתות, חלונות ומעקות פלדה				
24.060.0072	פירוק ויטרינה קבועה מאלומיניום, לרבות משקוף (כל הויטרינות וחלונות המיועדים לפירוק)	מ"ר	220.00	65.00	14,300.00
	סה"כ לפירוק דלתות, חלונות ומעקות פלדה				14,300.00
24.070	פירוק אלמנטים קלים וקילוף שכבת איטום				
24.070.0008	פירוק חיפוי לוחות צמנטבורד קיים לרבות קונסטרוקציה (כל מקטעי הקירות המיועדים לפירוק)	מ"ר	120.00	50.00	6,000.00
24.070.0010	פירוק תקרות אקוסטיות או תקרות גבס קיימות לרבות פירוק אלמנטי התליה, גופי תאורה והבידוד (במידה וקיים) (הסרת חיפוי פנימי בפרגולה במפלס הים)	מ"ר	250.00	50.00	12,500.00
24.070.0100	פירוק לוחות מבודדים מגג קיים ללא קונסטרוקציה פלדה, בשטח עד 250 מ"ר (הסרת חיפוי חיצוני בגג בפרגולה במפלס הים)	מ"ר	490.00	80.00	39,200.00
	סה"כ לפירוק אלמנטים קלים וקילוף שכבת איטום				57,700.00

סה"כ	מחיר	כמות	יח'	תאור	סעיף
				הריסת מבנה קל	24.083
52,650.00	135.00	390.00	מ"ר	הריסת מבנה קל בשלמות או בחלקו, ריק מתכולה, לרבות הריסת משטחי בטון ו/או יסודות, בשטח כולל מעל 100 מ"ר ועד 200 מ"ר (מחסן)	24.083.0040
52,650.00				סה"כ להריסת מבנה קל	
				חריגים	24.099
20,000.00	20,000.00	1.00	קומפ	פירוק כל האלמנטים האחרים שאינם מופיעים כסעיפים ספציפיים בדקל עד לפירוק מושלם בהתאם להיתר הבניה	24.099.0001
20,000.00				סה"כ לחריגים	
144,650.00				סה"כ להריסות ופירוקים	

סה"כ	מחיר	כמות	יח'	תאור	סעיף
				חריגים	99
				איטום	99.099
100,000.00	100,000.00	1.00	קומפ	פירוק דק קיים במפלס הרחוק וביצוע תיקוני שיפועים ואיטום ככל הנדרש לאיטום מלא של הקומה התחתונה כולל החזרת דק ותיקוני והשלמות בדק ככל הנדרש.	99.099.0001
100,000.00				סה"כ לאיטום	
100,000.00				סה"כ לחריגים	

סה"כ ל-P1435-B

סה"כ ל-P1435-B	
63,000.00	20 נגרות חרש וסינוך
144,650.00	24 הריסות ופירוקים
100,000.00	99 חריגים
307,650.00	סה"כ עלות
52,300.50	מע"מ בשיעור 17%
359,950.50	סה"כ כולל מע"מ
	סה"כ במילים:
	מדד מכרז / הצעה: תאריך מדד:

הנהלת החברה

הממונה על הכספים

מנהל הפרוייקט

מאשר כתב הכמויות

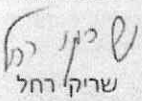
אגף הנדסה

חישוב שטחים מכוח היתרים – מסעדת טובגו גוש 7139 חלקה 262.

1. מסעדת טובגו ממוקמת בגוש 7139 חלקה 262. התוכניות החלות במקום בי/א' 2 ו-בי/א' 30.
2. במקום הוצאו מס' היתרים. היתר אחרון שמספרו 20050362 מיום 28.2.2006 הכולל בתוכו את כל השטחים שאושרו.
3. פרטי השטחים שבהיתר לעיל, מפורטים במצב התכנוני המצוין מטה.
4. כיום קיימות במבנה חריגות בניה בשטח, שיש להורסם בהתאם לתוכנית ההריסה המצורפת כנספח למכרז זה.

רצ"ב מצב תכנוני מאושר בהיתר בנכס "טובגו"

1. במקום חלה תוכנית מפורטת בי/א' 30 שפורסמה לתוקף ברשומות ביום 4.11.71. על פי תשריט תוכנית זו מסעדת טובגו ממוקמת ביעודי חוף הים, שצ"פ, (לפי תב"ע זו).
2. תוכנית מתאר בי/א' 2 שפורסמה ברשומות ביום 15.7.71 – יעוד הקרקע זהה - קבעה בסעיף 44 – "רשימת תכליות" – כל מבנה הקשור קשר אמיץ עם רחצה בים כגון מלתחות, ביתני הלבשה, בתי קפה, מתקני משחק לילדים וכו', ובהתאם לתכליות בשצ"פ – גנים לרבים, מגרשי ספורט לשעשועים, בריכות שחיה, קיוסקים, בנינים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים, בהסכמת הועדה המחוזית, תיעול, סלילה רצוף, קווי חשמל, טלפון.
3. מבדיקה בתיק הבניין הסרוק מס' 3170 - נמצא ההיתר האחרון שמספרו 20050362 מיום 28.2.2006, הכולל את סך השטחים שאושרו.
4. להלן שטחי הנכס על בסיס ההיתר המצוין בסעיף 3:
 - שטח מסעדת "טובגו" (בעבר מסעדת על-גל) על פי ההיתר האחרון הוא סה"כ 402.45 מ"ר שטח עיקרי
 - פרגולה 247.65 מ"ר
 - מדרגות בשטח 12,09 מ"ר
 - מרתף בשטח 65.48 מ"ר, המצוינים בגרמושקה כשטחי שרות.
5. סה"כ כאמור שטח עיקרי בנוי על פי היתר זה - 402.45 מ"ר, פרגולה 247.54 מ"ר מדרגות + מרתף 77.57 מ"ר – שטחי שרות. סה"כ עיקרי + שרות = 727.67 מ"ר.
6. יצוין כי יוקצה שטח נוסף להעמדת כיסאות ושולחנות במפלס העליון והתחתון והכל בכפוף לאישור העירייה. יובהר, כי במפלסים אלו לא תאושר בינוי או העמדת מבני קבע.

בכבוד רב,

 שירי רחל
 מנהלת מחלקת רישוי



נספח ב' – הסכם השכירות

הסכם שכירות

לשכירות והפעלת "נכס מסעדת טובגו בת - ים

שנערך ונחתם בבת ים ביום _____ לחודש _____ שנת 2022

ב ין: חברץ חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

מרח' גנרל קניג 10, בת ים

(להלן: "החכ"ל" או "החברה" או "המשכיר")

מצד אחד;

ל ב ין:

_____ ח.פ. _____

שכתובתה _____

על ידי מורשי חתימתה: _____

(להלן: "השוכר" או "המפעיל")

מצד שני;

הואיל ועיריית בת-ים (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות ביחס הנה בעלת הזכויות ביחס לנכס הנמצא בחוף לדוגמא בבת ים, המצוי בגוש 7139 על חלק מחלקה 262, למול בן גוריון 97 בבת ים המשמש כיום כמסעדה ו/או מזנון, כמסומן בתשריט המצ"ב כחלק מנספח א' לחוברת הנספחים; (להלן: "הנכס" או "המסעדה", "המקרקעין" ו- "התשריט", בהתאמה).

הואיל והחכ"ל המנהלת את הנכס עבור העירייה, חפצה בהכשרת, השכאת הפעלת ואחזקת הנכס ע"י מפעיל במשך תקופת השכירות (כהגדרתה להלן), וזאת לאחר ובכפוף להכשרת הנכס, כמפורט בהרחבה להלן, על ידי המפעיל, והכל בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "מטרת ההתקשרות");

הואיל והצעתו של המפעיל, שהוגשה במסגרת מכרז פומבי מס' 1/2022 לנכס, הוכרזה ביום _____ על ידי ועדת המכרזים של החכ"ל- כהצעה הזוכה במכרז;

הואיל ובמסגרת הצעתו הזוכה של המפעיל, ביקש והתחייב המפעיל לשכור ולהפעיל את שני (2) המפלסים שבנכס, בהתאם לסימונו בתשריט (להלן: "המושכר");

הואיל והמפעיל הסכים לקבל על עצמו את הכשרתו, אחזקתו והפעלתו של הנכס לתקופה, למטרה, בתמורה ובהתאם ובכפיפות לכל יתר התנאים וההוראות המפורטים בהסכם זה;

אי לזאת הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא ומסמכי ההסכם

- 1.1. המבוא להסכם זה (על כל נספחיו) מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.2. הכותרות המופיעות בהסכם זה הינן לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם.
- 1.3. נספחי חוברת המכרז, המצורפים במסגרת חוברת המכרז המצ"ב, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה (לעיל ולהלן: "חוברת הנספחים");
 - 1.3.1. פרטי הנכס הכוללים את תשריט הנכס; כתב הכמויות ותוכנית ההריסה לחריגות הבנייה וכן נספח דף מידע תכנוני - מצ"ב כנספח א' לחוברת נספחי המכרז;
 - 1.3.2. טופס ההצעה למכרז, על כלל נספחיו וצירופותיו מצ"ב כנספח ג' לחוברת נספחי המכרז – כולל נספח הבהרות ושינויים מיום _____ שהופץ לאחר פרסום המכרז;

1.3.3. נספחי הצהרות המציע, דהיינו- המפעיל, מצ"ב כנספח ה' לחוברת נספחי המכרז;

1.3.4. "אמנת השירות" מצ"ב כנספח ו' לחוברת נספחי המכרז;

1.3.5. נוסח ערבות עבודות ההכשרה מצ"ב כנספח ז' לחוברת נספחי המכרז;

1.3.6. נוסח ערבות לתקופת השכירות מצ"ב כנספח ח' לחוברת נספחי המכרז;

1.3.7. נוסח ערבות אישית בעלי שליטה מצ"ב כנספח ט' לחוברת נספחי המכרז.

1.1. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין האמור בכל מסמך אחר אשר קדם להתקשרות הצדדים בהסכם זה, לרבות הוראות חובת המכרז, תגברנה הוראתיו של הסכם זה.

2. הגדרות

בהסכם זה, תהא למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

2.1. "בעלי שליטה" - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.

2.2. "דמי השכירות" – הסכום (לא כולל מע"מ) שישלם השוכר לחכ"ל, תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל ממועד קבלת החזקה בנכס.

דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו בפועל על ידי המפעיל מהלך תקופת השכירות יחושבו וישולמו על פי האמור בסעיף 5 להלן.

2.3. "המדד" - מדד המחירים הכללי לצרכן (כולל ירקות ופירות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכן כל מדד אחר, שיחליף מדד זה, אשר ייקבע ע"י גוף או מוסד רשמי.

2.4. "המדד הבסיסי" – מדד חודש אוקטובר 2022 אשר פורסם ביום 15.11.2022.

2.5. "המדד החדש" – המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.

2.6. "המחזור" או "מחזור העסק" משמעו – המחזור השנתי של העסק, בהתאם לדו"חות שנתיים מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של הזוכה, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים ע"י השוכר בקשר עם הנכס ו/או המתקנים שבנכס.

2.7. "הפרשי הצמדה" – שינוי בסכום לתשלום המתקבל מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם השכירות, בשיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד היסודי. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של ירידה במדד החדש לעומת המדד היסודי לא תהיה הפחתה בתשלום דמי השכירות. התחשבות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי המפעיל, תיעשה בסיומה של כל שנה בתקופת השכירות, והמפעיל מתחייב לשלם הפרשי הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין התחשבות.

2.8. "עבודות הכשרת הנכס" או "עבודות ההכשרה" – כלל העבודות ו/או המטלות ו/או המשימות, המבוצעות בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 4 להלן וכן בנספחי א' הרלוונטיים (כתב הכמויות ותוכנית ההריסה) המצ"ב לחוברת המכרז, והכל כפוף לתוכנית עבודות הכשרה שתאושר על ידי החכ"ל והעירייה טרם ביצוע.

2.9. "תקופת השכירות" או "תקופת ההפעלה" – תקופת השכירות הראשונה ביחס לנכס, תהיה בת חמש (5) שנים, ותחל במועד מסירת הנכס לצורך ביצוע "עבודות ההכשרה".

2.10. "תקופות האופציה" – זכות הברירה (אופציה) המוקנית למפעיל (בתנאים המפורטים להלן), להאריך את תקופת השכירות הראשונה, בתקופת אופציה אחת ויחידה בת 5 (חמש) שנים ממועד סיום תקופת השכירות הראשונה.

3. הצהרות המפעיל

המפעיל מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כי:

3.1. הוא מודע לכך שבחירתו כזוכה במכרז, ובעקבות כך התקשרותה של החכ"ל עמו בהסכם זה נעשו, בין היתר, על סמך הצהרותיו והתחייבויותיו הכלולות במסמכי המכרז וכי אין בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מאי אילו מהתחייבויותיו כ"מציע" או כ"זוכה" כפי שמתוארות בחוברת המכרז.

3.2. כי הינו מתחייב לשלם במועד חתימת הסכם זה, בין היתר ובעבור זכייטו במכרז, את החזר השקעותיו המאושרות של המפעיל היוצא, חברת טובגו מסעדות, אשר נקבעו לסך של עד 400,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "המפעיל היוצא" ו- "התשלום למפעיל היוצא").

יובהר, כי התשלום למפעיל היוצא כפוף לפינוי הנכס בידי המפעיל היוצא, בהתאם להסכם פשרה ופינוי שנחתם מול המפעיל היוצא ביום 21.8.2022 על פיו יפונה הנכס עד לתום שנת 2022. החזר המפעיל היוצא ישולם לחכ"ל ו/או לעירייה, כפי שתורה האחרונה.

3.3. כי יסדיר את פירוק כלל החריגות נשוא צווי ההריסה הקיימים במועד חתימת הסכם זה בהתאם לכתב הכמויות ותוכנית ההריסה (נספחי א' 3) – ללא יוצא מן הכלל וללא חריגים וזאת עד לא יאוחר ממועד סיום עבודות ההכשרה (קרי 150 ימים) כאמור בהסכם זה, וכי ידוע לו כי נושא זה הינו בליבת ההתקשרות וכי הפרת התחייבות זו מצד המפעיל תקנה לחכ"ל את הזכות לקבלת סכום הפיצוי המוסכם הקבוע כמפורט להלן, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים למקרה של הפרת ההתחייבות כאמור.

3.4. כי עבודות ההכשרה שיבצע יטפלו הסדרת החריגות בנכס וכי לשם כך יקבל כל האישורים הנדרשים בדין לצורך קיום פעילות עסקית בנכס, וכי במסגרת עבודות אלו עשוי גם המפעיל להידרש לעבודות במבנה ו/או במערכותיו ו/או בתשתיותיו הנכס ובסביבתו. עבודות אלה אם תתבקשנה - תבוצענה אף הן על חשבונו ואחריותו של המפעיל, תהא עלותן אשר תהיה, אלה ותחשבנה לכל דבר ועניין כ"עבודות ההכשרה".

3.5. כי ידוע לו שהסדרת עבודות ההכשרה (לרבות השיפוצים והריסת החריגות) הינה תנאי יסודי של התקשרות זו, המובטחת בין היתר בערבות ובפיצוי מוסכם, אשר תהיה רשאית החכ"ל לממשם, ללא התראה נוספת, כל אימת והופרו אלו מבין התחייבויות המפעיל ביחס לאופן ו/או מועדי הסדרת החריגות כאמור, וסיום הכשרה מלאה וחוקית להפעלה.

כן ידוע לו כי כל עבודות בתחום הנכס ו/או סביבתו, הכרוכה בביצוע עבודות הריסה ו/או בנייה ו/או שיפוץ, טעונה קבלת אישור ו/או היתר ו/או הסכמה – בכתב ומראש, מאת גורמי התכנון והרישוי בעיריית בת ים.

3.6. ויודגש, כי אין בהסכם זה משום פירוט סופי ו/או רשימה סגורה של העבודות ו/או המטלות ו/או ההשקעות הנדרשות בקשר עם מצבו של הנכס עד שתתאפשר הפעלתו (לרבות פעולות תכנוניות), והמפעיל עשוי להידרש לעבודות נוספות, אף אם לא נצפו על ידו, כתנאי לקבלת "האישורים הנדרשים להפעלה" בהתאם להוראות כל דין.

3.7. מעמדו ביחס לזכות במקרקעי הנכס תהיה אלא על פי האמור בסעיף 13 להלן.

3.8. הנו מכיר היטב את המצב הפיסי של הנכס, שטחו וסביבתו ולרבות היתר הבנייה הקיים לנכס, החריגות הקיימות, דרכי הגישה אל הנכס, השטחים הפתוחים המצויים בנכס, עבודות ההכשרה הנדרשות, אפשרויות השימוש בנכס, האישורים ו/או הסירובים הקיימים מצד הרשויות השונות

ובכלל זאת מצוי בידיעתו כל נתון ו/או מידע הרלוונטיים להכשרה ו/או תפעול ו/או תחזוקתה של הנכס ומצא את כל אלו מתאימים למטרותיו ולשביעות רצונו במצבם כיום, וכי המפעיל מוותר בזאת ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או מום או היעדר אפשרות שימוש בנכס בשל מאפייניו, דרכי הגישה אליה, מיקומו, או בגלל כל גורם אחר.

3.9. ידוע לשוכר כי העירייה מצויה במחלוקת משפטית מול רמ"י לגבי כלל החופים בבת ים וכי במסגרת זו תתכן תביעת פינוי מצד רמי כנגד כלל הנכסים בחוף הים אין ולא יהיו לשוכר כל טענות בנושא זה ככל שתוגש תביעה מצד רמ"י.

3.10. אין כל מניעה או הגבלה מכוח הסכם, דין או כל סיבה אחרת, המונעת ו/או מגבילה את המפעיל מלהתקשר בהסכם זה ו/או מלבצעו בהתאם לתנאיו.

3.11. הוא מתחייב לשמור על צביונו של הנכס כנכס המצוי בחוף בת ים, ולאפשר לציבור הרחב לעשות שימוש בנכס כמפורט במכרז ובהסכם זה לרבות בהתאם לאמנת השירות (כהגדרתה להלן) ובהתאם לתוכנית שהוגשה על ידו, כפוף לאישורה על ידי החכ"ל ו-העירייה.

3.12. כי יפעל לאורך כל תקופת השכירות, בהתאם להנחיות משרד הבריאות וכי בכלל זאת יהיו בידיו את כל הרישיונות ו/או האישורים הנדרשים ממשרד הבריאות (אך לא רק) לצורך הפעלת מסעדה ו/או שירותי מזון בנכס.

3.13. הינו בעל היכולת המקצועית, הכלים, הציוד וכוח האדם הדרוש לצורך הכשרת, הפעלת ואתזקת הנכס, בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בהסכם זה.

3.14. כי יפעיל את הנכס בהתאם למטרת ההפעלה (כהגדרתה להלן), במיומנות, במומחיות וברמה מקצועית גבוהה ולשביעות רצונה המלא של החכ"ל במשך כל תקופת השכירות, תוך מילוי הוראות הסכם זה וההוראות שינתנו לו מעת לעת.

3.15. ידוע לו כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור מוניטין בעקבות אתזקתה והפעלתה של הנכס, אולם מובהר בזאת, כי אין בהתקשרות החכ"ל עימו כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר, ככל שייצבר. המפעיל יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, ו/או בקשר עם זכאותו לכל החזר ו/או השתתפות ו/או פיצוי אחר, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים.

3.16. בחמש (5) השנים שקדמו למועד חתימת הסכם זה, לא הורשע המפעיל בעבירה פלילית כלשהיא, ותצהיר על היעדר הרשעות חתום ומאומת כדין, צורפה על ידי המפעיל במסגרת מסמכי הצעתו במכרז.

3.17. המפעיל מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, ה"ה _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, הינם בעלי השליטה במפעיל/ מורשי החתימה מטעם המפעיל לכל דבר ועיין הקשור במימושו של הסכם זה.

4. תקופת השכירות

4.1. החכ"ל משכירה בזאת את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר בזאת את המושכר, בהתאם להוראות הסכם זה, ל-5 שנים (חמש שנים), שתחילתם במועד (להלן: "תקופת השכירות").

4.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר לא יהא רשאי לקצר את תקופת השכירות (או את תקופת האופציה, אם וככל שתמומש) מכל סיבה שהיא, והשוכר ישלם את מלוא דמי השכירות, כהגדרתם בסעיף 7 להלן, עבור כל תקופת השכירות הרלוונטית, וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.

4.3. במועד מסירת החזקה ייערך פרוטוקול מסירת חזקה ובו יתועד מצב הנכס בעת מסירתו, לרבות מוני חשמל ומים.

5. תקופת האופציה

5.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר, ניתנת לשוכר הזכות להארכת תקופת השכירות בתקופת האופציה (כהגדרתה לעיל), זאת כפוף להתקיימותם של התנאים הבאים, במצטבר:

5.1.1. התקיימו התנאים המתלים להארכת תקופת השכירות בתקופת האופציה בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש), כדלהלן (להלן יחדיו: "אישור ההתקשרות"):

5.1.1.1. קבלת אישור מועצת העיר בת ים; וגם

5.1.1.2. קבלת אישור משרד הפנים ו/או כל אישור אחר הנדרש על פי דין לצורך הארכת תקופת ההתקשרות כאמור.

5.1.2. השוכר עמד בכל תנאי הסכם שכירות זה במשך כל תקופת השכירות, ובכללם תשלום מלוא דמי השכירות ויתר התשלומים ו/או ההתחייבויות לתשלומים החלים על פי הוראות הסכם זה ו/או המכרז.

5.1.3. נמסרה לחברה הודעה מראש ובכתב עד לא יאוחר מ-12 חודשים טרם סיומה של תקופת השכירות הקודמת בדבר על רצונו של השוכר לממש את תקופת האופציה הנוספת (ככל וישנה);

5.1.4. השוכר הפקיד בידי החברה (או האריך תוקפן בהתאם- לפי העניין), את הבטחונות (כהגדרתן מטה) וכן את השיקים בגין תקופת האופציה הרלוונטית, זאת עד לא יאוחר מ-14 ימים טרם תחילתה של כל תקופת אופציה כאמור.

5.2. לא התקיימו התנאים שבסעיף 5.1 לעיל, החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה לדרוש מהשוכר לפנות את המושכר לאלתר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות החברה, והשוכר לא יהיה רשאי לתבוע חזקה ו/או להמשיך להחזיק במושכר והאמור לא יזכה את השוכר בזכויות כלשהן, לרבות דרישת פיצויים מהחברה ו/או החזר הוצאות בגין השקעותיו במושכר, והוא יהיה מנוע מלתבוע כספים כלשהם מהחברה ו/או מהעירייה ו/או ממי מטעמן.

5.3. ככל שלא יתקבל אלו מאישורי ההתקשרות לתקופת האופציה, תבוא תקופת השכירות לסיומה מבלי שתהיה לזוכה כל טענה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

6. דמי השכירות

6.1. בתמורה לקבלת הזכות לביצוע עבודות ההכשרה, לנהל, להפעיל ולתחזק את הנכס, ישלם המפעיל לחכ"ל את דמי השכירות.

6.2. דמי השכירות ישלם הזוכה לחברה מידי כל שנה בתקופת השכירות יחושבו על פי הסכום הגבוה בין:

6.2.1. דמי השכירות הקבועים אשר נקבעו במכרז בסך של 38,000 ₪ בתוספת מע"מ; או

6.2.2. סך השווה ל- % מתוך המחזור השנתי של הזוכה (כהגדרת המונח "מחזור" לעיל), בהתאם להצעתו הזוכה של השוכר במכרז;

6.3. דמי השכירות החודשיים ישולמו על בסיס רבעוני – עבור 3 חודשים עוקבים מראש, על בסיס דמי השכירות הקבועים.

- 6.4. פעמיים בשנה, בתוך 14 ימים ממחציתה ומסיומה של כל שנה משנת השכירות – תיערך בחינה של דמי השכירות שעל הזוכה לשלם בפועל. הזוכה מתחייב, ככל שנדרש, לשלם את ההפרש בגין דמי השכירות כאמור בתוך 14 ימים ממועד סיום ההתחשבות.
- 6.5. להבטחת תשלום דמי השכירות החודשיים, יפקיד הזוכה בידי החברה, במועד חתימת הסכם השכירות ובכל שנה לאחר מכן (ככל שלא תבוא לסיומה ההתקשרות על פי הסכם השכירות), 4 המחאות מעותדות, בגובה דמי השכירות עבור השנתיים הראשונות, והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.
- 6.6. פיגור בתשלום דמי השכירות החודשיים יישאו ריבית פיגורים בשיעור הריבית הנהוגה בבנק הבינלאומי לישראל על חריגה בלתי מאושרת ממסגרת אשראי בחשבון הח"ד בתוספת 1%.
- 6.7. לסכומי דמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק.
- 6.8. למען הסר ספק, יובהר כי דמי השכירות החודשיים ממועד תשלומם יהיו צמודים למדד.
- 6.9. בקשר עם התחשבות הצדדים ביחס לדמי שכירות המחושבים על פי מחזור העסק, מוסוכמים ומובהרים בזאת הדברים הבאים:
- 6.9.1. פעמיים בכל שנה, במחצית השנה ובסופה של כל שנת שכירות (אשר תיקרא להלן: **"תקופת החשבון"**), ימציא השוכר לחברה, לא יאוחר מתום 30 ימים מתום תקופת החשבון, דו"ח מצטבר בדבר הפדיון החודשי בגין התקופה הנ"ל, חתום ומאושר ע"י רואה החשבון של השוכר (להלן: **"דו"ח מחזור שנתי"**).
- 6.9.2. מיד עם קבלת דו"ח המחזור השנתי, יערכו הצדדים התחשבות לפיה יחשבו את גובה דמי השכירות לפי המחזור בגין תקופת החשבון לעומת דמי השכירות הקבועים ששולמו ע"י השוכר לחברה בגין תקופת החשבון.
- 6.9.3. במקרה בו עלו דמי השכירות לפי המחזור בחישוב שנתי, על דמי השכירות הקבועים ששולמו בפועל, ישלם השוכר לחברה את הסכומים הכלולים בפער כאמור, בתוך 7 ימים ממועד מסירת דו"ח הפדיון השנתי כאמור.
- 6.9.4. בכל חודש נתון מחודשי תקופת השכירות, לא ישלם השוכר לחברה דמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות הקבועים.
- 6.9.5. רואה החשבון של החברה יהיה זכאי לקבל הבהרות והסברים מרואה החשבון של השוכר כפוף לשמירה על סודיות מאת כל מי שיבקר את ספרי החשבונות של השוכר, לרבות מאת החברה עצמו, לפיה לא ייעשה כל שימוש בנתונים שיימצאו אלא לצורכי הסכם זה בלבד.
- 6.9.6. במקרה של מחלוקת שתתעורר בין הצדדים הנוגעת לחישוב דמי השכירות המחושבים לפי הפדיון וזאת בלבד, תובא המחלוקת כאמור להכרעת רו"ח של שני הצדדים. בהיעדר הסכמה בין השניים, תועבר המחלוקת להכרעת רואה חשבון אשר יוסכם על ידי רו"ח מטעם שני הצדדים.
- 6.9.7. לתשלומי דמי השכירות יתווסף מס ערך מוסף עפ"י השיעור שיהיה קבוע בכל דין בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום, וזאת כנגד חשבונית מס כדין שתוצא ע"י החברה. המע"מ ישולם באמצעות המחאה דחויה למועד תשלומו לשלטונות מס ערך מוסף.
- 6.9.8. השוכר מתחייב כי יציג לבקשת העירייה ו/או החכ"ל יציג להן פירוט של כלל הכנסותיו ו/או ספריו ו/או דוחותיו, הכל לצורך בחינת נתוני דו"ח המחזור השנתי כאמור, ובחינת הצורך בהשלמת דמי שכירות לחכ"ל.

6.10. דמי השכירות הקבועים בגין תקופת האופציה, ייקבעו בהתאם לאומדן/שמאות מיוחדות, שתיערך על ידי שמאי מטעם חברת חוף בת ים, כאשר מובהר כי אלו לא יפחתו מדמי השכירות הקבועים בערכם הנומינלי ולא יעלו ביותר מ- 20% ביחס לתקופת השכירות הקודמת לה.

7. עבודות הכשרת הנכס

7.1. בטרם יחל המפעיל בהפעלתה ואחזקתה של הנכס כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לבצע בנכס את עבודות הכשרת הנכס.

7.2. מובהר, כי בטרם יחל המפעיל בעבודות ההכשרה, יהיה עליו לקבל את אישורן של: (א) אישור אגף אסטרטגיה, חדשנות ופיתוח עסקי; (ב) אישור אגף הנדסה בעירייה; והכל מבעוד מועד ובכתב, לתוכניות עבודות ההכשרה שעל הזוכה לבצע – אף אם זו אושרה במסגרת הליך המכרז.

7.3. העבודות ההכשרה הידועות במועד חתימת הסכם זה, הינן כדלהלן:

7.3.1. כלל העבודות הנדרשות לצורך הבאת הנכס למצב "תואם היתר" וכן העבודות שהוצעו על ידי המפעיל המכרז וכפי שאושרו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, והכל בהתאם לכתב הכמויות ותוכנית ההריסה המצורפת – לחוברת המכרז.

7.3.2. כלל העבודות הנוספות כפי שתורה העירייה בקשר עם הנכס ו/או סביבתו, ואשר דרושות לצורך קבלת אלו מהאישורים הנדרשים להפעלה.

7.3.3. קיום כל תנאי הרשות הלאומית לכבאות ובכלל זה קבלת אישור סופי לרישיון העסק מאת שירותי הכבאות.

7.3.4. קיום כל תנאי מורשה נגישות ובכלל זה קבלת אישור סופי מאת מורשה הנגישות.

7.3.5. קיום כל תנאי לשכת הבריאות המחוזית ת"א ובכלל זה קבלת אישור סופי לרישיון העסק מטעם לשכת הבריאות המחוזית ת"א.

7.3.6. קיום כל תנאי משטרת ישראל.

7.3.7. קיום כל תנאי היחידה לקיימות ואיכות סביבה.

7.3.8. קבלת אישור מורשה נגישות

7.3.9. בלת אישורים עדכניים של קונסטרוקטור ומהנדס בטיחות.

7.3.10. קבלת אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים

7.3.11. המצאת אישור מדי שנה תקף לעסק זה מאת שירותי הכבאות, משטרת ישראל ולשכת בריאות מחוזית ת"א.

כלל העבודות הנ"ל- תבוצענה אף הן על חשבונו ואחריותו של המפעיל ותחשבנה לכל דבר ועניין כ"עבודות ההכשרה".

7.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.1 לעיל:

7.4.1. עבודות הכשרת הנכס תכלוננה גם הצטיידות המפעיל בכל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לשם ביצוע עבודות אלו, וכן רישיונות והיתרים לאחזקתה והפעלתה של חברת המפעיל, לרבות אך לא רק, רישיון עסק, פוליסת ביטוח, כל רישיון ו/או היתר הנדרש בהתאם להוראות הדין.

7.4.2. כלל פרטי ההכשרה, השיפוץ והעיצוב יתואמו עם מחלקת הנדסה לרבות פרטים הקשורים במיקום והסתרת המערכות ו/או התשתיות לנכס.

7.4.3. עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ ייעשו תוך שימוש בחומרים בני קיימא העמידים לסביבתם.

7.5. עבודות הכשרת הנכס יבוצעו על חשבונו ואחריותו הבלעדית של המפעיל, בהתאם להנחיות והוראות החכ"ל ו/או העירייה ולשביעות רצונן המלא.

7.6. המפעיל יחל בביצוע עבודות הכשרת הנכס עם קבלת הנכס לצורך ביצוע העבודות, ביום וישלים ביצוען עד לא יאוחר מחלוף 150 ימים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת עבודות הכשרת הנכס" ו- "מועד סיום עבודות הכשרת הנכס").

מובהר כי המפעיל, יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות ההכשרה בטרם תסתיים תקופת עבודות הכשרת הנכס, בהתאם ובכפוף לכך שנתקבל אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתו להלן), ובמקרה כאמור, תחל תקופת השכירות במועד מוקדם כאמור.

7.7. תקופת עבודות הכשרת הנכס תיספר במניין תקופת השכירות ובמהלך תקופת עבודות הכשרת הנכס ישלם המפעיל לחכ"ל את דמי השכירות החודשיים, כהגדרתם לעיל וכמפורט בסעיף 16.1 להלן. כן ישלם במועד תקופת ההכשרה את כל יתר התשלומים החלים על מחזיקי נכסים כדוגמת ארנונה, חשבונות חשמל ומים.

7.8. מובהר, כי בטרם תחילת ביצוען של עבודות הכשרת הנכס, יגיש המפעיל לאישור החכ"ל ו-העירייה תוכניות לביצוע עבודות הכשרת הנכס, הכוללות בין היתר, מפרט כללי של עבודות הכשרת הנכס המתוכננות, תיאור החומרים ו/או האביזרים באמצעותם יבוצעו עבודות ההכשרה, ופרטי קבלנים ו/או ספקים לעבודות (להלן: "תוכנית עבודות הכשרת הנכס").

7.9. העירייה ו/או מחלקת ההנדסה בעירייה יהיו רשאיות להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות הכשרת הנכס, והמפעיל יהיה מחוייב להטמיען באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו.

7.10. במהלך ביצוען של עבודות הכשרת הנכס, תהייה רשאיות החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעם מי מאלו לפקח במישרין ו/או למנות מפקח מוסמך מטעמן (להלן: "המפקח"), לפקח אחר אופן ביצוען של העבודות, לרבות לבחינת עמידת המפעיל בהתחייבותיו על פי הסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להטיל על החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמה אחריות לפיקוח אחר עבודות הכשרת הנכס ו/או לגרוע מאחריותו של המפעיל לעמוד בהוראותיו של סעיף זה במלואן ובמועדן.

7.11. המפעיל מתחייב מצדו, ככל ומונה מפקח, להישמע להוראות המפקח וליישם הערות ו/או תיקונים עפ"י ההוראות שמסר המפקח וכן להמציא לידי המפקח, עפ"י דרישתו כל מסמך ו/או תכנית ו/או היתר עפ"י דרישתו של המפקח, ככל שנדרש לכך.

7.12. עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס, ימסור המפעיל דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות ההכשרה שבוצעו על ידו, תוך צירוף העתק מחשבוניות ו/או אסמכתאות מתאימות המעידות על כלל תשלומי הוצאות שבוצעו על ידו במסגרת ביצוען של עבודות הכשרת הנכס כאמור (להלן: "דו"ח עבודות הכשרת הנכס").

7.13. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס ובטרם יחל המפעיל בהפעלתה, יהיה על המפעיל לקבל בכתב, אישור החכ"ל ואישור העירייה העירייה כי עבודות הכשרת הנכס הושלמו לשביעות רצונן (להלן: "אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס").

7.14. מובהר בזאת, כי החכ"ל ו/או העירייה תהיה רשאית להתנות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, את מתן אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונן המלא, תוך קביעת מועד חדש לסיום עבודות ההכשרה ו/או הארכת תקופת עבודות ההכשרה, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורתה עליהן מי מהנ"ל.

7.15. אי מתן אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס תרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד חדש לסיום עבודות הכשרת הנכס, תיחשב כהפרת תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות מצדו של המפעיל, שאז יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 18 להלן, לרבות אך לא רק, סיום הסכם זה וביטול ההרשאה למפעיל לנהל ו/או להפעיל את הנכס, מבלי שיהיה המפעיל זכאי לכל החזר ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין מלוא ו/או חלק מעבודות הכשרת הנכס שבוצעו על ידו, ככל שבוצעו.

7.16. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לחכ"ל ו/או עירייה במקרה של הפרת התחייבותו של המפעיל להשלים את ביצוע עבודות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ולהלן, מוסכם ומובהר בזאת, כי החכ"ל והעירייה (כפי שיוחלט ביניהם), תהיה זכאית וזכאיות במקרה כאמור, לקבלת פיצוי מוסכם מראש, בסך של 200,000, וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע עבודות הכשרת הנכס, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכד'. יובהר כי במקרה כזה, יידרש המפעיל לפנות את הנכס בתוך לא יאוחר מ 14 ימי עסקים ממועד הודעת המשכיר כי הפר את הסכם זה, ויהא עליו להשיב את הנכס כשזה נקי ופנוי מכל אדם וחפץ.

7.17. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של העירייה ו/או מי מטעמה, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין – ככל ואם נדרש) כנדרש במסגרת מטלות הכשרת הנכס. ידוע למפעיל, כי העירייה (על גופיה השונים) פועלת באופן נפרד ובמנותק מהסכם השכירות לעניין מתן האישור ו/או הרישיון ו/או ההיתר במסגרת בקשות שיוגשו על ידו, ושיקול הדעת של כל אחד מגופי העירייה לצורך הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.

8. השתתפות העירייה בהסדרת חריגות הבנייה

8.1. העירייה, כבעלת הזכויות בנכס, תהיה נכונה להשתתף ולהעמיד הקצב, מוגבל בסכום של עד 360,000 ש"ח (סכום הכולל מע"מ) בגין עבודות פירוק והכשרת החריגות בנייה בנכס (להלן: "תשלום ההשתתפות" ו-"השתתפות העירייה"), בהתאם לתכנית המופיעה בנספח במצורף

8.2. השתתפות העירייה, תיעשה בכפוף לכלל העקרונות הבאים:

8.2.1. תשלום ההשתתפות לא יעלו על הסכום הנקוב לעיל. סכום תשלום ההשתתפות המקסימלי כולל סכומי מע"מ והעירייה ו/או מי מטעמה לא יידרשו לשאת ו/או להשתתף בתשלומי המע"מ העודפים של הזוכה בגין עלויותיו, ככל שיהיו.

8.2.2. תשלום ההשתתפות ייעשו באמצעות החזר כספי לזוכה, לאחר השלמת העבודה ו/או הפריט הרלוונטי ולאחר שהזוכה שילם לספק הרלוונטי את אותו התשלום. העירייה ו/או מי מטעמה לא יידרשו לשאת בתשלום ישירות לספק/קבלן/י עבודות ההכשרה.

8.2.3. תשלום השתתפות לזוכה, עד למגבלת הסכום הנקובה לעיל, ייעשה לאחר הצגת חשבוניות מס וכן כל אסמכתא אחרת רלוונטית לצורך תימוכין בביצועה של עבודות ההכשרה ביחס לחריגת הבנייה בהתאם להוראות במכרז זה ופרט לכתב הכמויות (נספח א'3') ולצורך תימוכין בביצוע התשלום לספק בפועל מצד הזוכה.

8.2.4. העירייה תהייה רשאית שלא להכיר במלוא תשלום ההשתתפות המבוקשים מאת הזוכה במידה ועבודת הכשרה לא בוצעה לשביעות רצון ו/או במקרה שבו גובה אותה הוצאה היה בלתי סביר בנסיבות העניין. במקרה כאמור – תהייה רשאית העירייה לשלם תשלום השתתפות חלקי לזוכה או לא לשלם כלל ובמקרה כאמור לא תהייה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.

8.2.5. באחריות הזוכה לאשר למול העירייה -בטרם כל התקשרות שיבצע עם ספק לביצוע עבודות הכשרה, וכן בטרם תשלום תמורתו של אותו הספק, כי אכן אותה הוצאה "מכוסה" במסגרת דמי ההשתתפות.

8.2.6. החזר תשלום ההשתתפות ייעשה רק לאחר השלמת כלל עבודות פירוק החריגות והכשרת הנכס למצב היתר הבנייה הקיים.

8.2.7. תשלום תשלום ההשתתפות ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +60 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לאחר ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל.

8.2.8. הזוכה לא יהיה רשאי להפנות לחכ"ל כל בקשה לתשלום החזר ו/או ביצוע תשלום של דמי ההשתתפות וכי זו תופנה לחכ"ל בלבד.

9. היעדר זכאות לכל החזר אחר בגין השקעות ו/או מוניטין

9.1. כאמור לעיל, המפעיל מצהיר ומתחייב בזאת שלא תהיה לו, בסיומה של תקופת השכירות, כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או כלפי מי מטעמה שעניינה החזר כספי של השקעותיו בעבודות ההכשרה ו/או ההתאמה ו/או תשלום בגין מוניטין שנצמח במהלך תקופתו בנכס ו/או תשלום בגין תשלומים שביצע למפעיל היוצא, ככל שבוצעו עובר למועד סיום תקופת השכירות.

9.2. מודגש בזאת כי אין במכרז ו/או בהסכם השכירות משום התחייבות להשבת סכומים כלשהם שישולמו ו/או יושקעו על ידי המפעיל בעבודות ההכשרה ו/או יוצאו על ידו בקשר עם כך ו/או בקשר עם כל עניין אחר הקשור לנכס, וכי כלל הסכומים שיוצאו על ידי הזוכה לכל מטרה הקשורה בממוש מכרז זה ו/או בהתקשרות עם המפעיל ו/או הפעלת הנכס – לא יושבו למפעיל בכל מקרה ו/או בכל סיבה אשר תהיה.

10. ניהול והפעלת הנכס

10.1. המפעיל לבדו, יפעיל ויתחזק את הנכס על חשבונו ועל אחריותו במהלך תקופת השכירות. מובהר בזאת, כי כל הציוד ו/או החומרים ו/או הכלים ו/או צוות העובדים הנחוצים להפעלתו ואחזקתה של הנכס יסופקו ע"י המפעיל על אחריותו וחשבונו.

10.2. הפעלת הנכס תיעשה למטרת הכשרת הנכס, אחזקת הנכס, ולניהול והפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה ולקיומם של כלל האישורים הנדרשים בדין, ולמטרה זו בלבד (להלן: "מטרת ההפעלה").

10.3. במסגרת ההפעלה, מתחייב המפעיל כי יפעל לשלב, בין היתר, בין הנכס לבין חלק מטיילת החוף והסביבה החופית, וכן יפעל לשילוב פעילויות תרבותיות ו/או פנאי בהתאם להצעתו במכרז, ככל שזו כוללת פעילויות אלו.

10.4. לא יותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש אחר ו/או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות אלא בכפוף לקבלת אישורן מראש ובכתב של החכ"ל והעירייה. מוסכם בזאת, כי כל אחת מהנ"ל תהיה רשאית לסרב לכל תוספת במטרת ההפעלה כאמור לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שתידרש לפרט את נימוקיה.

10.5. הפעלת הנכס תיעשה בהתאם לעקרונות אמנת השירות, המצ"ב כנספת ו' לחוברת נספחי המכרז, עליה חתם המפעיל (להלן: "אמנת השירות"). אמנת תפורסם על ידי המפעיל במקום בולט לעין ברחבי הנכס. המפעיל מתחייב כי יקיים לאורך כל תקופת השכירות ובכל מועדי ההפעלה את כלל ההוראות המפורטות באמנת השירות.

10.6. המפעיל מתחייב כי חלק מן המוצרים שיימכרו במתחם הנכס ("מוצרי פיקוח" בקיוסק או במסעדה), יימכרו במחירים אשר לא יעלו על תעריף מחירי הפיקוח הנהוג ביחס לעסקים בחוף בת ים בהתאם למפורט באמנת השירות.

10.7. יודגש, כי במסגרת הפעילות העסקית במפלס התחתון של הנכס מאפשרת פריסת שולחנות ו/או כיסאות ברצועת החוף שבתחומי הנכס בלבד. יודגש כי לא יאושר כל פריסה או הצבה של כסאות ו/או שולחנות ו/או כל פריט אחר ברצועת חוף סמוכה לנכס ו/או בשטח המיועד לציבור הרחב באופן שלא יתאשר מעבר ציבורי על פי הנחיות החכ"ל ו/או העירייה.

10.8. העמדת של כסאות/מיטות ים/שולחנות בתחומי החוף מחוץ לשטח המושכר במפלס התחתון כפופה לכך כי הזוכה לא יגבה ממי שהינו "תושב בת ים" (על פי תעודה או אסמכתא מתאימה) סכומים העולים על הסכומים המפורטים להלן בגין השימוש בכסא ו/או שולחן ו/או שמישה, כדלהלן:

שמישה – 5 ₪ ; שולחן – 5 ₪ ; כיסא – 5 ₪ ; מיטת שיזוף – 15 ₪

10.9. יובהר כי לא תותר סגירת חורף בתחומי הנכס. ככל שיחול שינוי בנושא זה בהיבט הסטטוטורי, יהיה הזוכה רשאי לעשות כן, בכפוף לכך ש: (א) נתקבל אישור החכ"ל והעירייה מראש ובכתב וכן (ב) בידי הזוכה כל ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים על פי דין לדבר.

10.10. המפעיל יהיה מחויב לאכוף הוראות כללי התנהגות בחוף הים ובסביבה החופית, של אגף החופים ו/או משטרת ישראל.

11. תחזוקה שוטפת של הנכס

11.1. המפעיל לבדו, יפעיל ויתחזק את הנכס באופן שוטף בהתאם לכל דין, על חשבונו ואחריותו במהלך כל תקופת השכירות, הכל במצב נקי ותקין, וכן יתקן על חשבונו כל קלקול, נזק ואבדן, מיד לאחר התהוותם או היגרמם.

11.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ינקה ויתחזק המפעיל את הנכס על כל חלקיו ומתקניו באופן שוטף ורציף, וידאג שהנכס על כל כאמור יהיו נקי, מסודר, מזמין לציבור, ומתוחזק ברמה גבוהה ומקצועית במשך כל תקופת השכירות.

11.3. המפעיל יספק על חשבונו את כל החומרים ו/או המוצרים ו/או חומרי הגלם המשמשים לצורך הפעלה סדירה ושוטפת של הנכס, לרבות הצבת פחי אשפה, שולחנות וכסאות, תוך שמירה על ניקיון ואסתטיקה לאורך כל תקופת השכירות.

11.4. ככל שהמפעיל יהיה מעוניין לבצע "סגירת חורף" ביחס לחלקי הנכס אשר אינם מקורים, יהיה המפעיל רשאי לעשות כן, בכפוף לכך ש: (א) נתקבל אישור העירייה מראש ובכתב וכן (ב) בידי המפעיל כל ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים על פי דין לצורך האמור.

12. ביקורת בנכס

12.1. המפעיל יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בכל אירוע חריג בקשר עם הפעלת ואחזקת הנכס (להלן: "יומן הפעלה").

12.2. לחכ"ל ולעירייה תהא זכות הבקרה המלאה בקשר עם ביצוע עבודות הכשרת הנכס ווידוא מילוי התחייבויות המפעיל לניהול והפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה והוראות המכרז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאיות לבקר בנכס, להיכנס לנכס, ולדרוש מהמפעיל להציג את יומן הפעלה בכל עת ולהורות למפעיל על תיקון ו/או הסדרת כל ליקוי שיימצא שאינו בהתאם להוראות הסכם זה.

המפעיל מצידו מתחייב לפעול ללא שיהוי לצורך תיקון ו/או הטמעת כל דרישה של העירייה ו/או העירייה בקשר עם ליקויים כאמור שיימצאו, ככל שיימצאו.

12.3. הפעלת ו/או אי הפעלת זכות הבקרה האמורה אינה פוטרת את המפעיל מאחריות ו/או מביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהתאם להסכם זה, ולמפעיל לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או

תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם מימוש או אי-מימוש זכות הבקרה האמורה.

13. מעמד המפעיל במקרקעי הנכס והסבת זכויות

13.1. במהלך תקופת עבודות הכשרת הנכס יימצא המפעיל במקרקעי הנכס כבר רשות בלבד, כזכות שאינה מוגנת על פי כל דין, ולא תהא למפעיל במהלך תקופה זו כל זכות חזקה או כל זכות אחרת במקרקעי הנכס, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

13.2. במהלך תקופת השכירות, תוענק למפעיל זכות השכירות במקרקעי הנכס הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

13.3. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה על היחסים שבין המפעיל לעירייה מכוח הסכם זה, לא יחולו ההוראות הבאות:

13.3.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, לרבות תיקוניו העתידיים והתקנות מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת ו/או כל חוק אחר שיבוא לעניין זה במקומו, וכל השקעה שתבוצע ע"י המפעיל במסגרת עבודות הכשרת הנכס ו/או בכלל לא תחשב כדמי מפתח; וכן -

13.3.2. הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 15, 22(1), 25 לחוק השכירות והשאלה תשל"א - 1971.

13.4. מובהר כי הבחירה במפעיל על פי מכרז זה הינה בחירה אישית ונעשתה על בסיס הנחת העבודה שהמפעיל לא יעביר מזכויות שניתנו לו על פי המכרז והסכם זה, לרבות לו בדרך של מתן זכות שכירות משנה.

13.5. המפעיל מתחייב, בהתחייבות יסודית, שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד, ו/או להעניק לאחר כל הרשאה אחרת לשימוש או הפעלה, בין בתמורה או שלא בתמורה, אלא באישורן מראש ובכתב של החכ"ל והעירייה שלא תתבקשנה לנמק את החלטתן במקרה של סירוב לבקשה כאמור.

13.6. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות המפעיל לא יהיה רשאי לרשום זכות השכירות בלשכת רישום המקרקעין, ועל כן אין החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמה נושאים או יישאו בהתחייבות זו.

13.7. החכ"ל תהיה רשאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה על פי הסכם זה לעירייה בהיותה בעלת הזכויות בנכס וזאת בהודעה מראש ובכתב בת 14 ימים. נמסרה הודעה כאמור בסעיף זה, מתחייב המפעיל בהתחייבות יסודית, לפעול להחלפה ו/או עדכון של כלל הבטחונות אשר נמסרו על ידו

13.8. בסיום תקופת השכירות או עם ביטול ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, מתחייב המפעיל לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל חפץ ו/או אדם כשהנכס פועל, תקין וכולל את עבודות ההכשרה שנעשו על ידי המפעיל כאמור לעיל, וכל המחברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך, מהחכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמה.

14. אחריות וביטוח

14.1. המפעיל יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בקשר עם הנכס וסביבתה במהלך תקופת ביצוע עבודות הכשרת הנכס ותקופת השכירות של הנכס, לרבות לכל אדם ו/או רכוש ובלבד שניתן לתבוע על פי כל דין את אותו הנזק מהמחזיק בנכס ו/או מהחכ"ל ו/או מהעירייה ו/או מי מטעמה.

14.2. הנזק כאמור בסעיף 14.1 לעיל, כולל כל נזק אשר יגרם למפעיל, לעובדיו, לעובדי החכ"ל, עובדע עירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

14.3. המפעיל ישפה את החכ"ל וכן את העירייה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחויב בתשלומו בעבור נזקים שנגרמו או שיגרמו במישרין או בעקיפין בשטח הנכס ובסביבתה הקרובה, לרבות סכום ששולם על פי החלטת בורר או בית משפט ולרבות הוצאות משפט, שכר עדים ושכר טרחת עו"ד, וזאת בתוך שבעה (7) ימים מיום קבלת הודעה על שמי מהנ"ל שילמה את הכסף בגין הנזק כאמור או כי עליה לשלמו בתאריך נקוב.

14.4. המפעיל ירכוש ויקיים במשך כל תקופת השכירות פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם החכ"ל והעירייה, בהתאם להוראות להלן:

14.4.1. המפעיל מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת השכירות, בחברת הביטוח מורשת כדין ובעלת מוניטין, את הנכס, תכולתה והרכוש המשרת אותה ו/או הנמצא בשטחה, ו/או בסביבתה הקרובה וכן כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספות לנכס שנעשו ו/או שיעשו ע"י המפעיל ו/או עבור המפעיל מכל מין וסוג, לרבות ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים, כל הנ"ל בערך כינונו, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים המקובלים בביטוח מורחב מסוג זה.

14.4.2. המפעיל מתחייב לגרום לכך שהפוליסה שיערוך כאמור בסעיף 14.4.1 תכלול תנאי מפורש על פיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוש) כלפי החכ"ל ו/או עירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה. המפעיל פוטר בזאת את החכ"ל והעירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה מכל חבות בגין נזק שבגינו זכאי המפעיל לשיפוי על פי הפוליסות שיערך כאמור לעיל.

14.4.3. המפעיל מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת השכירות את כל פעילותו בנכס.

14.4.4. בפוליסות המפעיל יכלול תנאי מפורש על פיו הן קודמות לכל ביטוח אשר נערך ע"י החכ"ל ו/או העירייה מי מטעמה ו/או מי שיבוא ה וכן יכלול תנאי לפיו מתחייב המפעיל שהכיסוי על פיהן לא יצומצם, לא יבוטל ולא יפוג, אלא אם תימסר על כך הודעה בכתב בדואר רשום לידי העירייה, שישים (60) יום מראש. כמו כן, יכלול פוליסות המפעיל תנאי לפיו המפעיל לבד ישא בתשלום הפרמיות, וכי חברת הביטוח מוותרת מראש על כל דרישת תשלום כלשהו בגין פרמיות המפעיל מצד שלישי, לרבות החכ"ל והעירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה.

14.4.5. המפעיל מתחייב להפקיד בידי החכ"ל והעירייה במעמד חתימת ההסכם אישור עריכת ביטוח בהתאם לנוסח המפורט **כנספת ג'** להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן – "אישור עריכת ביטוח") כשהוא חתום ע"י המבטח ותוך שלושים (30) יום ממועד חתימת ההסכם מתחייב המפעיל להפקיד בידי העירייה העתק מלא וחתום בידי המבטח של פוליסות המפעיל והכל ללא צורך ודרישה מצד העירייה. למען הסר ספק מובהר כי הפקדת אישור עריכת הביטוח ו/או פוליסות המפעיל במועד לא תפגע בהתחייבויות המפעיל על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המפעיל, והמפעיל מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה.

14.5. **סעיף אחריות וביטוח זה הינו מעיקרי הסכם זה והמפעיל לא יהיה רשאי להתחיל בעבודות הכשרת הנכס ו/או הפעלת הנכס ללא הצגת והפקדת העתק מפוליסות הביטוח הנ"ל בידי העירייה. יועץ הביטוח של העירייה יהיה רשאי לדרוש בשינויים נוספים מאת המפעיל – אשר מתחייב לפעול בהתאם לאלו.**

15. בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל

בטוחות להבטחת עבודות הכשרת הנכס

15.1. להבטחת התחייבויותיו של המפעיל לביצוען של עבודות הכשרת הנכס – לרבות ובמיוחד עבודות פירוק החריגות הקיימות בנכס, ימסור המפעיל ללחכ"ל, במעמד חתימת הסכם זה:

15.1.1. ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, על סך של 200,000 ₪ (במילים: מאתיים אלף שקלים חדשים) בצרוף מע"מ בנוסח המצורף **כנספת ז'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות עבודות הכשרת הנכס").

המפעיל מסכים ומאשר בזאת לחכ"ל ו/או לעירייה להמשיך ולהחזיק בערבות המכרז (כהגדרתה במסמכי המכרז) – כערבות עבודות הכשרת הנכס, לכל דבר ועניין, וכי לא תהיה לא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהנ"ל בקשר עם אי השבת ערבות המכרז חזרה לידי.

15.1.2. ערבות עבודות הכשרת הנכס תעמוד בתוקפה עד תום 90 יום לאחר תקופת עבודות הכשרת הנכס ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל על פי הסכם זה, בקשר עם ביצוען של עבודות הכשרת הנכס. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת ערבות עבודות הכשרת הנכס, תושב למפעיל ערבות המכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז) אשר הוגשה עם הצעתו במסגרת המכרז בו זכה.

בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל במהלך תקופת השכירות

15.2. להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהפעלת ואחזקת הנכס במהלך תקופת השכירות, ימסור המפעיל לחכ"ל, בד בבד עם קבלת אישור החכ"ל והעירייה לסיום עבודות הכשרת הנכס, ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, בסך ל- 260,000 ₪, בצרוף מע"מ בנוסח המצורף **כנספת ח'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות לתקופת השכירות**").

הערבות לתקופת השכירות, תעמוד בתוקפה עד תום 90 יום לאחר תום תקופת השכירות (לרבות במקרה של סיום מוקדם כאמור לעיל) ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל על פי הסכם זה. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת הערבות לתקופת השכירות, תושב למפעיל ערבות עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתה לעיל).

15.3. היה והמפעיל תאגיד – תצורף **בנוסף** לערבות עבודות הכשרת הנכס ולערבות לתקופת השכירות, גם ערבות אישית מטעם שני (2) בעלי שליטה לפחות, להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל על פי הסכם זה לרבות לביצוע עבודות הכשרת הנכס, בנוסח המצורף **כנספת ט'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות אישית בעלי שליטה**").

ערבות עבודות הכשרת הנכס, הערבות לתקופת השכירות וערבות אישית בעלי שליטה יכוננו להלן יחדיו: "**הערבויות**".

15.4. החכ"ל ו/או העירייה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבויות שלפי פרק 14.1 זה (לפי העניין), כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל צורך בהוכחת נזק, וזאת בכל מקרה בו הפר המפעיל התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות אי תשלום חוב קצוב, תשלום לעירייה, חשבונות מים, חשמל ו/או מיסים אחרים, תשלום פיצויים מוסכמים ו/או הפסד רווחים שנגרם למי מהנ"ל בגין הפרת הסכם זה.

16. תשלומים

16.1. בתמורה למתן ההרשאה לתפעל ולתחזק את הנכס ומעבר להשקעותיו של המפעיל בעבודות ההכשרה, ישלם המפעיל לחכ"ל את התשלומים הבאים, בתוספת מע"מ ובצמוד למדד, במועדם כאמור בהסכם זה ו/או על פי הוראות הדין:

16.1.1. לחכ"ל - את דמי השכירות בגין הפעלת הנכס (כהגדרתם לעיל).

יובהר, כי דמי השכירות ישולמו לחברה כאמור לעיל ב- (4) תשלומים חודשיים, לכל רבעון עבור הרבעון העוקב.

והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. יובהר, כי מסירת ההמתאות כשלעצמה לא תיחשב כתשלום מראש, וכי רק במועד פירעונה של כל המתאה ייחשב המפעיל כמי ששילם את דמי השכירות בגין החודש העוקב.

16.1.2. למפעיל היוצא (במישרין או באמצעות חוזר לחכ"ל או לעירייה – כפי שתורה החכ"ל) – את סכום התשלום למפעיל היוצא, כפוף ובהתאם לאמור לעיל.

16.1.3. החל ממועד קבלת הנכס לביצוע עבודות ההתאמה, לרשות ו/או לגופים הרלוונטיים - את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי הארנונה, המים, החשמל והטלפון וכל תשלום אחר הכרוך באחזקת והפעלת הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אגרות, היטלים, מס רישוי עסקים, מס שלטים וכו'.

יובהר, כי כל החשבונות ביחס לנכס, לרבות חשבון המים, החשמל ואגרות הנכס, יועברו על ידי המפעיל על שמו למשך כל תקופת השכירות.

16.2. פיגור בתשלום דמי השכירות השנתיים לתקופה העולה על 14 ימים, יישאו ריבית פיגורים בשיעור הריבית הנהוגה בבנק הבינלאומי לישראל על חריגה בלתי מאושרת ממסגרת אשראי בחשבון חח"ד, בתוספת 1% החל מהיום הראשון לפיגור.

16.3. פיגור בתשלום דמי השכירות השנתיים לתקופה העולה על 30 ימים יעניק לחכ"ל ו/או לעירייה הזכות לבטל את הסכם השכירות זה לאלתר ללא כל חובת תשלום ו/או פיצוי בגין כך, מכל סוג שהוא.

16.4. למען הספק ספק, יובהר, כי אין באמור בסעיף זה על מנת לגרוע מחובתו של המפעיל לשאת ולשלם את העלויות בגין עבודות הכשרת הנכס.

17. אי קיום יחסי עובד מעסיק

17.1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים, כי המפעיל יפעל כקבלן עצמאי, וכי בין המפעיל ו/או עובדי המפעיל ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה (ככל וישנם), לבין העירייה ו/או מי מטעמה, לא יתקיימו כל יחסי עובד-מעסיק, וכל החובות המוטלות על מעסיק כלפי עובדו על פי כל דין, יחולו על המפעיל בלבד. בהתאם לכך, במקרה בו תתבע העירייה על ידי עובד כאמור, ישפה המפעיל את העירייה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחוייב בתשלומו והאמור בסעיף 14.3 יחול בשינויים המחוייבים.

17.2. העירייה רשאית להורות למפעיל, מפעם לפעם, להעביר עובד מתפקיד הקשור בהפעלת הנכס מטעמים סבירים, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והמפעיל מחוייב לפעול בהתאם לכל הוראה כזאת.

18. הפרות

18.1. מבלי לפגוע בהוראות הסכם זה לענין סעיף שהפרתו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, מוסכם בזאת כי כל אחד מהמעשים/מחדלים הבאים יחשב להפרה יסודית של הסכם זה:

18.1.1. פיגור בתשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר החל על המפעיל בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין, של תקופה העולה על 30 ימים בכל פעם או פיגור מצטבר (אף אם אינו עולה על 30 ימים בכל פעם) העולה על 90 ימים במהלך תקופת השכירות.

18.1.2. אי עמידה באחד מהמועדים הנקובים בהסכם זה, לרבות (אך לא רק) אי השלמת עבודות הכשרת הנכס במלואן ובמועדן.

18.1.3. פקיעת הערבויות הניתנות על ידי המפעיל מכוח הסכם זה, מבלי חידושה או הארכתה.

18.1.4. אי עריכת פוליסות ביטוח מתאימות על ידי המפעיל, באופן, בתנאים, בכיסוי ובשיעורים המפורטים בהסכם זה, או פקיעת תוקפן במהלך תקופת השכירות מבלי שחודשו או הוארכו.

18.1.5. העברה ו/או שעבוד של זכויות המפעיל לגבי המפעיל, שלא בהתאם לאמור בהסכם זה.

18.1.6. במידה והוגשה לבית המשפט המוסמך בקשה להכריז על המפעיל כפושט רגל או ככל ומדובר בחברה- כחדלת פירעון, למנות לו נאמן, כונס לחלק מנכסיו ו/או להטלת עיקול על

חלק מנכסיו או עיקול תכולת הנכס, והבקשה לא בוטלה, תוך 45 ימים ממועד הגשתה לבית המשפט כאמור, או הצו שניתן לפיה לא בוטל תוך 45 יום ממועד נתינתו ו/או אם המפעיל או מי מיחידיו או מן הערבים להסכם זה הגיש בקשה להכריזו כפושט רגל או לעריכת הסדר נושים.

18.1.7. הפרה שאינה יסודית, ושלא תוקנה על ידי המפעיל, בתוך פרק הזמן אשר יצויין על ידי שולחת ההודעה - בהודעה. ביטול הסכם במקרה של תת סעיף זה ייעשה, ייכנס לתוקפו בחלוף 7 ימים, מיום שליחתה של הודעה נוספת בכתב למפעיל.

19. סעדים

19.1. הפר המפעיל את ההסכם הפרה יסודית, תהא החכ"ל ו/או עירייה רשאית, בנוסף לכל הסעדים האחרים העומדים לרשותה, לבטל מיידית את ההסכם.

19.2. המפעיל מוותר על כל זכות לקיזוז.

19.3. למפעיל אין ולא תהיה זכות עכבון מכל סוג ומין ומכל סיבה שהיא כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמה.

19.4. חשבון שערכה החכ"ל או חשבון שערכה העירייה, לפי העניין, יהווה ראיה מכרעת לגובה הריבית לצורך הסכם זה.

19.5. החכ"ל ו/או העירייה זכאית לרכוש את הפוליסות הנזכרות בפרק 14 לעיל או לשלם במועדיהם את תשלומי הפרמיות בגינן במקום בו המפעיל לא עשה כד. במקרה זה, ישפה המפעיל את החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמה בגובה ההוצאות שהוציאה, בצירוף ריבית כמפורט בסעיף 16.2 לעיל.

19.6. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית החכ"ל במקרה של אי פינוי ו/או אי השבת הנכס עם פקיעתו של הסכם זה, להיכנס לשטח הנכס, ליטול את מקרקעי הנכס מידי המפעיל לרבות החזקה בהם, וזאת ללא הודעה מוקדמת וללא צורך בפסק דין של בית משפט או בצו הוצאה לפועל, ולממש מתוך מלוא או חלק מהערבות שבידה (על פי שיקול דעתה) לצורך פירעון הוצאותיה בגין פעולות אלו.

19.7. אין בהוראות שבהסכם כדי לגרוע מהזכויות המוענקות לצדדים או מהחובות המוטלות עליהם וכן אין בהן כדי לגרוע מכל תרופות וסעדים העומדים או שיעמדו להם על פי כל דין.

20. שונות

20.1. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים, ובא במקום כל הסכמה ו/או הבנה ו/או הסכם קודם שנערך בין הצדדים.

20.2. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יהיו בני תוקף אך ורק אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים.

20.3. הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, המסמכים והתעודות שיידרשו לשם קיום התחייבויותיהם על-פי ההסכם.

20.4. שינוי או ויתור ו/או הימנעות מצד החכ"ל ו/או העירייה לעמוד על זכויותיה בכל מקרה של הפרת התחייבויות המפעיל ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה, לא ימנעו מאת החכ"ל ו/או העירייה לדרוש מהמפעיל בכל עת למלא התחייבויות שהופרו, ולא יימנעו אפשרות של דרישה ו/או תביעה במקרים אחרים ו/או במועדים אחרים.

20.5. כתובות הצדדים לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח על פי כתובות הצדדים במבוא להסכם זה בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר

-נוסח המצורף לחוברת המכרז-

ולידעתו תוך 5 ימים מעת שיגורה בדואר רשום מבית דואר בישראל, ואם נמסרה ביד-בעת מסירתה, ואם שוגרה בפקס או בדואר אלקטרוני - תוך 24 שעות ממועד שיגורה.

20.6. סמכות השיפוט המקומית היחודית והבלעדית בכל הנוגע להסכם זה הינה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום דלעיל.

המפעיל

חברת חוף בת ים

-נוסח המצורף לחוברת המכרז-

נספח א' - חוברת המכרז על נספחיה והצעת המפעיל הזוכה

-נוסח המצורף לחוברת המכרז-

נספח ב' - פרטי הנכס

נספח ג'1- אישור עריכת ביטוח – הכשרה

[נספח זה כפוף לאישורו של יועץ הביטוח של העירייה ו/או חוף בת ים]

תאריך _____

לכבוד
עיריית בת ים
חברת חוף בת ים
א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "המפעיל") ו/או קבלן מטעמו
(להלן יכונה ביחד ו/או לחוד: "הקבלן") בגין עבודות שיפוץ ו/או הכשרה בשטח של נכס
מסעדת טובגו, בת ים (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כי אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות, כמפורט להלן:

1. **ביטוח עבודות קבלניות/ ביטוח הקמה** עבור העבודות בערך כולל של 3,000,000 ₪ (פוליסה מס' _____). הכולל גם כיסוי עבור:

(1) רכוש סמוך	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.
(2) רכוש שעליו עובדים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.
(3) פינוי הריסות	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.
(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.
(5) הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 100,000 ₪.

2. **ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי")** על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות: לתובע, למקרה ולתקופה ביטוח 4,000,000 ₪.

- 2.1 נזקים לחברה ייחשבו כנזק לצד שלישי. נזקים לרכוש סמוך ורכוש שעליו עובדים, שאינם מבוטחים תחת פרק א', ייחשבו כנזק לצד שלישי.
- 2.2 הביטוח מורחב לכלול כיסוי עבור נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי כהגדרתו בפקודת התעבורה, שאין חובה חוקית לבטחו.
- 2.3 הביטוח מורחב לכסות תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- 2.4 ביטול חריג (אם קיים): כיסוי רעידות, הסרת תמיכה וכיוב', עד 20% מהיקף העבודה, אך לא פחות מ- 400,000 ₪.

3. **ביטוח חבות מעבידים** בגין כל העובדים המועסקים על ידי הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, בגבולות אחריות כמקובל בישראל שלא יפחתו מסך:

לתובע	6,000,000 ₪.
למקרה ולתקופה שנתית -	20,000,000 ₪.

הביטוח מורחב לכסות את החברה היה ותיחשב כמעבידה של מי מעובדי הקבלן.

4. הפוליסות תהינה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח. הפוליסה מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות לחברה. הפוליסה מורחבת לכסות בהתאם לרשימת הכיסויים וההרחבות המפורטות בסעיף 1 לעיל.

כמו כן, מכסה הפוליסה הוצאות מיוחדות שתידרשנה לתיקון הנזקים, שכר מומחים, שכר עבודה בשבתות וחגים, עבודות לילה, הוצאות הובלה מיוחדות, משלוח אווירי וכיו"ב עד לסכום השווה ל- 20 מהנזק.

5. כל הביטוחים יערכו לתקופה מתאריך _____ עד _____ (שני התאריכים נכללים) (____ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.

6. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד החברה, חברות בנות, וחברות מסונפות של החברה, עובדי החברה וכל הבא בשמה ו/או מטעמה.

7. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

"המבוטח" בפוליסה יהיה הקבלן ו/או החברה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.

"החברה" לעניין אישור זה: עיריית בת ים ולרבות תאגידי עירוניים ו/או חברות בת ועובדים של הנ"ל.

"הקבלן" לעניין אישור זה: המפעיל ו/או הקבלן מטעמו.

7.1. בביטוח חבות כלפי צד שלישי נכלל סעיף אחריות צולבת.

7.2. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת הקבלן ו/או ביזמתנו ו/או לשנות תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור לעירייה הודעה, בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

7.3. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו לעירייה או למי העירייה תורנה, בכתב, לשלם.

7.4. הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן.

7.5. המפעיל לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. כל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את החברה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה, וללא זכות לדרוש ממבטחי החברה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפלי" כלפי החברה וכלפי מבטחיהן.

9. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שוננו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

חתימת המבטח

תאריך

_____ : פקס _____ : טלפון _____ : שם _____ : סוכן הביטוח

נספח ג'2- אישור עריכת ביטוח – הפעלה

[נספח זה כפוף לאישורו של יועץ הביטוח של העירייה ו/או חוף בת ים]

תאריך: _____

לכבוד

עיריית בת ים

חברת חוף בת ים

א.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "המפעיל") בקשר למתן רשות שימוש והפעלת של "נכס טובגו" (להלן: "הפעילות" ו/או "השירותים").

אנו החתומים מטה _____ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים בזאת כי ערכנו את הביטוחים המפורטים להלן בגין מתן רשות שימוש ו/או הפעלת מועדון הספורט ומתן השירותים כדלקמן:

1. ביטוח רכוש- אובדן תוצאתי - שכ"ד ואובדן הכנסות, פוליסה מס'

שם המבוטח: המפעיל.

הרכוש המבוטח: רכוש, ציוד מתקנים, תכולה, מלאי, וכן שינויים, שיפורים ותוספות מועדון הספורט, על בסיס ערך כינון.

הסיכונים המבוטחים: הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, נזקי טבע ורעידת אדמה, פרעות, שביתות ונזק בזדון, נזקי מים, פריצה ושוך, פגיעה תאונתית (impact) פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס וחפצים הנופלים מהם, רעם על-קולי, נזקי גניבה ופריצה וכן הרחבה ל"כל הסיכונים", במלוא ערך כינון של הציוד. אובדן תוצאתי- שכ"ד ואובדן הכנסות עקב נזק כתוצאה מהסיכונים הנ"ל (למשך 12 חודשים).

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דין, פוליסה מס'

שם המבוטח: המפעיל ו/או העירייה עירייה, בקשר עם קיוף פעילות עסקית בנכס.

נושא הבטוח: חבותו של המפעיל ו/או העירייה בגין הפעילות המתקיימת בהפעלת העסק בנכס בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש שייגרמו בקשר עם הפעלת מועדון הספורט, או על ידי מעשה או מחדל של המפעיל, עובדיו, קבלניו וכל הפועלים מטעמו.

גבולות אחריות: ₪ 4,000,000 לאירוע ולתקופה שנתית.

ביטול הגבלות: אש, התפוצצות, בהלה, כלי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה וחומר זר בכל מאכל או משקה, כלים סניטאריים פגומים, מהומות אזרחיות, בהלה, שביתות והשבתות ותביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

למען הסר ספק, נזק לעירייה ייחשבו כנזק לצד שלישי.

תנאים מיוחדים: הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת בין יחיד המבוטח. הביטוח כולל את העירייה כמבוטחת נוספת, והוא מורחב לשפות את העירייה בגין ו/או בקשר למעשי ו/או מחדלי המפעיל ו/או מי מטעמו.

3. ביטוח חבות מעבידים, פוליסה מס'

שם המבוטח: המפעיל ו/או העירייה.

גבולות אחריות: 6,000,000 ש"ח, לתובע; 20,000,000 ש"ח, למקרה ולתקופה שנתית.

תנאים מיוחדים: הביטוח כולל את את העירייה כמבוטחות נוספות ככל שתחשבנה למעביד של מי מעובדי המפעיל.

4. ביטוח חבות המוצר, פוליסה מס'

שם המבוטח: המפעיל ו/או העירייה.

נושא הביטוח: ביטוח חבות המוצר על פי כל דין לרבות על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ועל פי חוק האחריות למוצרים פגומים תש"מ-1980 בגין מוצרים המיוצרים ו/או המסופקים ו/או הנמכרים על ידי המפעיל.

גבולות אחריות: 2,000,000 ש"ח, לאירוע ולתקופה שנתית.

תנאים מיוחדים: במקרה שביטוח אחריות מוצר לא יחודש בחברתנו, מסיבה כלשהי, מוסכם כי תחול לגבי הפעלת מועדון הספורט תקופת גילוי מוארכת, למשך 6 חודשים נוספים מהמועד בו פג תוקף הביטוח בחברתנו, וכל אירוע עליו תימסר הודעה במהלך תקופה זו ייחשב לכל נושא ועניין כאירוע עליו נמסרה הודעה במהלך תקופת הביטוח.

הביטוח כולל תאריך רטרואקטיבי מיום מועד תחילת הפעלת מועדון הספורט.

5. ביטוח "תאונות אישיות" על פי תקנות הספורט (ביטוח) תשנ"ה-1994.

6. למטרות הפוליסות הנ"ל - "העירייה" לעניין אישור זה: עיריית בת ים ו/או חברות בת ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל.

7. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:

א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה, למעט כלפי מי שגרם לנזק במתכוון.

- ב. הביטוחים המפורטים בסעיף 1 לעיל (רכוש ואובדן תוצאתי) כוללים גם סעיף ויתור על זכות התחלוף גם כלפי מפעילים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במועדון הספורט, ככל שישנם (להלן יקראו יחדיו המפעילים האחרים, הדיירים ובעלי הזכויות האחרים כאמור: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המפעיל, עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- ג. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת המפעיל ו/או ביזמתנו ו/או לשנות תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור למפעיל, לעירייה הודעה, בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- ד. היקף הכיסוי בפוליסות אינו פחות מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
8. המפעיל לבדו אחראי לתשלום הפרמיות, השתתפויות עצמיות, ומילוי תנאי הביטוח לפי תנאי הפוליסות.
9. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה ו/או מי מטעמה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את העירייה ו/או מי מטעמה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות שלנו בביטוחי העירייה ו/או מי מטעמה, וללא זכות לתבוע ממבטחי העירייה ו/או מי מטעמה לשאת בנטל החיוב כקבוע בסעיף 59 לחוק תוזה הביטוח, התשמ"א-1981, ואנו מוותרים בזאת במפורש על טענת "ביטוח כפלי" כלפי העירייה וכלפי המבטחת שלה.
10. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

חתימת המבטח

תאריך

פרטי סוכן הביטוח: שם _____ טלפון: _____ פקס: _____

נספח ג' – טופס הצעת המציע

א. פרטים כלליים של המציע

שם המציע: _____ ת.ז./ח.פ./מס' עוסק: _____
איש קשר: _____ טלפון א.קשר: _____ מייל: _____

ב. הצעה כספית

דמי השכירות המוצעים, כאחוז מתוך "מחזור העסק" לבחינה למול "דמי השכירות הקבועים" (כהגדרת מונחים אלו בחוברת המכרז) – הינם:

_____ % (במילים: _____ אחוזים) "ממחזור העסק".

[* שיעור/אחוז דמי השכירות המוצעים לפי מחזור לא יפחת מ- 5% (חמישה אחוזים)]**

ג. הצעה לפעילות בנכס

נא לפרט אלו פעילויות עסקיות המתאימות לנכס - בכוונת המציע לקיים בתחומי הנכס? יש לציין לגבי כל פעילות – באיזה מפלס תתקיים (ניתן לצרף פירוט זה גם במסמך נפרד)

ד. פירוט ניסיון (תנאי סף)

- נא לפרט את הניסיון הרלוונטי ב-3 מתוך 5 השנים האחרונות לפחות (2017-2022) בהפעלת עסק העוסק בהסעדה לציבור הרחב (כדוגמת מסעדה, מזנון) באופן המקיים את תנאי הסף לניסיון הקבוע בחוברת המכרז?

**** יש לצרף אסמכתא (כדוגמת הסכם הפעלה/שכירות או מכתב מאת בעלי הנכס/המזמין) המעידה על שנות הפעילות המוצגות**

- נא אשר כי לעסק המציע לפחות 2 סניפים הפעילים במהלך (היכן ממוקמים, שטח המקומות, מספר עובדים בכל אחד, מועדי פתיחה, האם פעילים במועד הגשת ההצעה)

נא לפרט את מחזור העסקים המתוארים הסעיף הקודם, ב-3 מתוך 5 השנים האחרונות לפחות (2017-2022)

[* יוזכר כי המחזור המינימאלי הנדרש לשנים הנ"ל הינו 8 מיליון ₪ (ללא סכומי מע"מ)]**

**** יש לצרף אישור רוה"ח על גבי דף לוגו רשמי המאשר את מחזור המציע כאמור.**

נא לפרט/לציין ממליצים פרטי קשר (שם, תפקיד, טלפון) בקשר עם הניסיון שמוצג – **סעיף רשות בלבד**

ה. התייחסות לטיפול בעבודות ההכשרה – במסגרת עבודות ההכשרה

נא פרטי בדבר עבודות השיפוץ, ההריסה וההכשרה אשר מתוכננות על ידי המציע בנכס:

נא פרטי כיצד בכוונת המציע לממן את עלויות עבודות ההכשרה והתאמה של הנכס החלות על הזוכה על פי מכרז זה ? (למשל הון עצמי, הלוואה, אחר)

נא אשר כי בטרם כל הפעלה של הנכס תושלמנה על ידך כלל עבודות השיפוץ וההכשרה הקבועות במכרז זה במלואן.

ו. מסמכים שיש לצרף להצעה זו

על כל מציע המבקש להציע הצעתו במסגרת מכרז זה, להגיש את כל המסמכים כדלהלן:

- **אם מדובר במציע שהוא יחיד:**
 - א. צילום (קריא) של תעודת הזהות של המציע, על כל ספחיה.
- **אם מדובר במציע שהוא תאגיד:**
 - ב. תעודת התאגדות מקורית/נאמן למקור ;
 - ג. פלט מרשם המתנהל על פי דין מעודכן ביחס לתאגיד ;
 - ד. אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה בחברת המציע.
- **אישור מאגף מס ערך מוסף על היות המציע עוסק בהתאם לחוק מס ערך התשל"ו-1976 וכי המציע דיווח למס ערך מוסף בשנת המס לפני הגשת הבקשה.**

- אישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבון ותשלום חובות מס) התשל"ו-1976 לרבות אישור מאת פקיד שומה או רו"ח בדבר ניהול ספרי חשבונות על פי חוק מס הכנסה וחוק מע"מ התשל"ו-1975.
- הצהרה בדבר היעדר הרשעות (לבעל השליטה ולמנכ"ל המציע) – מהווה תנאי סף.
- ערבות מכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז).
- אסמכתאות להוכחת הניסיון לעיל בדבר 3 מתוך 5 שנים האחרונות, בהפעלת עסק (פועל בשנת 2022) המעניק שירותים דומים לציבור בפעילויות מהסוג שניתן לקיים בנכס.
- אישור רוה"ח להוכחת מחזור המינימום הנדרש (8 מל"ש בשנה) ביחס ל- 3 מתוך 5 שנים האחרונות הנ"ל.

ז. הצהרות הזוכה לטופס ההצעה

- הריני מאשר כי שטחי הנכס, מצב הנכס והעבודות הכשרתו, לרבות היקפן ומשמעותן ידועות וברורות לי לאחר התייעצותי עם כלל אנשי המקצוע הרלוונטיים לביצוען ו/או לאישורן – וכי בכוונתי לפעול להכשרת הנכס ולהשבת המצב להיתר הקיים.
- הריני מאשר כי לא אהיה זכאי לכל החזר השקעה ו/או פיצוי ו/או תשלום בקשר עם הנכס, מכל סוג ומין שהוא אלא בהתאם לאמור בחוברת המכרז.
- הנני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, תוכן הפירוט שנרשם נכון ומדויק הוא וכי הנני מתחייב למלא אחר ההתחייבויות שבהתאם להצעתי זו:

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרתו לעיל, וחתם עליה בפני.

הח"מ מאשר בזאת כי החותמים על הצעה זו בשם המציע רשאים לחייב את המציע.

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין

נספח ד' – נוסח ערבות המכרז [לא ניתן לבצע כל שינוי בנוסח זה]

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת ים לזימות ולפתוח בע"מ (להלן: "החכ"ל")

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____ מספר מזהה מס' _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - המבקש) בקשר למכרז מס' _____ בקשר עם מכרז פומבי מס' 1/2022 להכשרה והפעלת נכס "טובגו" בבת-ים", הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל – 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף ש"ח) בלבד.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה ע"י החכ"ל וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כני"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה או העתקו (במידה שיועבר אלינו באמצעות הפקסימיליה).
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 31.5.2023 וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף

נספח ה (1) תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית והיעדר הימצאותו של

המציע בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון

אני, _____ הח"מ, נושא מספר תעודת זהות _____ (להלן: "בעל השליטה במציע") מצהיר ומתחייב בזאת, כדלהלן:

1. במהלך חמש (5) השנים האחרונות שקדמו לפרסום מכרז זה, המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנכ"ל המציע לא הורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או בעבירה פלילית הכרוכה באלימות ו/או בעבירות מרמה.
2. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, מוצהר בזאת כי המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו אינו לקוח מוגבל באמצעים, וכי לא עומדת כלפי המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו כל תביעה משפטית, וכן כי המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו אינו מצוי (ולא הוגשה לגביו בקשה) בהליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או פשיטת רגל ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים ו/או הסדר נושים ו/או הגבלה על ידי בנק ישראל ו/או כל פעולות חריגות של חוב, שיש בהן כדי להשפיע על המשך תפקוד המציע ו/או בעלי השליטה במציע.
3. הח"מ מאשר ומסכים כי חברת חוף בת-ים ו/או עיריית בת ים ו/או כל הפועלים מטעמן יהיו רשאים ומוסמכים לעיין במרשם הפלילי בקשר עם המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו וכן לקבל כל מידע רלוונטי מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.
4. במקרה ואישור נוסף יידרש ע"י מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב הח"מ ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו למסור, לבקשתן של הרשויות הרלוונטיות, אישור כנדרש, חתום ע"י הח"מ, תוך פרק הזמן שנדרש על ידן.

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, ותוכן תצהירי הוא אמת:

תאריך	שמו המלא של המציע	חתימת המציע

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרתו לעיל, וחתם עליה בפני.

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין

**נספח ה(2) – תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול
חשבונות, תשלום חובות מס, שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין).**

התשל"ו-1976

אני, הח"מ, מספר תעודת זהות _____, מורשה חתימה מטעם _____ (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני נציג המציע ומוסמך להצהיר מטעמו.
2. המונחים והביטויים (על הטיותיהם) בתצהירי זה, הנם כמשמעותם בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשרת כי הוסברה לי משמעותם של כלל המונחים והביטויים וכי אני מבינה אותם.
3. הנני מצהיר כי מתקיים לגבי המציע אחד מאלה:
 - 3.1. המציע או בעל זיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק עובדים זרים ו/או חוק שכר המינימום.
 - 3.2. המציע או בעל זיקה אליו הורשע בעבירה לפי חוק עובדים זרים ו/או חוק שכר המינימום, אך במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה.
4. בהתאם לסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, **הנני מצרף בזאת לתצהיר זה:**
 - 4.1. אישור מפקיד מורשה או רוי"ח או יועץ מס, על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל לפי החוק, או שהוא פטור מלנהלם.
 - 4.2. אישור מאגף מס ערך מוסף על היות המציע עוסק בהתאם לחוק מס ערך התשל"ו - 1976 וכי המציע דיווח למס ערך מוסף בשנת המס לפני הגשת הבקשה.

ולפיכך, באתי על החתום:

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרותיו לעיל, וחתם עליה בפני.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימה וחותמת

נספח ה(3) - תצהיר היעדר קרבה לעובד רשות

לכבוד
חברת חוף בת ים לזימות ולפתוח בע"מ (להלן: "החכ"ל)

הנדון: הצהרה בדבר היעדר קרבה לעובד רשות ו/או לחבר מועצה

הואיל והגשתי הצעה במסגרת מכרז שפורסם על ידכם ו/או עיריית בת-ים ו/או הנני עומד להתקשר בחוזה עם מי מכן, והנני מצהיר כלהלן:

1. אינני נמנה על אחד מאלה:

- 1.1. קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות) של חבר/ה מועצת העיר בת-ים.
 - 1.2. סוכנו או שותפו של חבר מועצת העיר בת-ים.
 - 1.3. קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות) של עובד עיריית בת-ים.
 - 1.4. סוכנו או שותפו של עובד עיריית בת-ים.
 - 1.5. תאגיד שבו יש לאחד מהמנויים בסעיפי המשנה לעיל חלק העולה על עשרה (10) אחוזים בהונו או ברווחיו, ואף אחד מהמנויים בסעיפי המשנה לעיל מנהל או עובד אחראי בתאגיד.
2. הנני מצהיר כי ידועות לי הוראות פקודת העיריות [נוסח חדש] האוסרות התקשרות בחוזה או בעסקה בין העירייה לבין חבר מועצה כאמור בסעיף 1 לעיל וכן ההוראות הקבועות בפקודה לגבי איסור על התקשרות בחוזה שבין העירייה לבין אחד המנויים בסעיף 1 לעיל, וכן ידוע לי כי בנוסף לסנקציה הפלילית הצפויה למי שעובר על הוראות הפקודה, במקרה של כריתת חוזה בניגוד להוראות פקודת העירייה כאמור לעיל, ניתן החוזה לביטול על ידי העירייה על פי החלטתה או על פי החלטת שר הפנים ומשבטל לא תהיה העירייה ו/או החכ"ל חייבת להחזיר את מה שקיבלה על פי החוזה ולא לשלם את שווי של מה שקיבלה.
3. כמו כן, הנני מצהיר ומתחייב כי אם יחול שינוי כלשהו בכל הקשור להצהרתי כאמור בסעיף 1 לעיל, הנני מתחייב להודיע על כך לעירייה ולחכ"ל מיד עם קרות השינוי.
4. ידוע לי כי החכ"ל תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
5. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין.

חתימה וחותמת המציע

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרותיו לעיל, וחתם עליה בפני.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימה וחותמת

נספח ו' – אמנת השירות

מתן השירותים לציבור המשתמשים בנכס המסעדה אשר על חוף הים (להלן: "הנכס"), יהיה מושתת בין היתר על עקרונות אמנת השירות, כדלהלן:

1. הזוכה במכרז (להלן: "המפעיל") ישקוד על מתן שירות מהימן, מקצועי וזמין לטובת כלל ציבור המשתמשים הנכס תוך מחויבות לציבור וללקוחות.
2. המפעיל יבצע את תפקידו תוך שימת דגש על מצוינות, סובלנות, אדיבות, שירותיות ומקצועיות.
3. המפעיל ינהל את הנכס על ידי צוות מנהלים מן השורה הראשונה בתחום, בעלי ניסיון מקצועי.
4. השירות למשתמשים יינתן תוך התחשבות בצרכי המשתמשים, ככל שניתן במסגרת אילוצי העסק.
5. המפעיל, לרבות עובדיו, ישימו דגש רב על כבוד, התחשבות וידידותיות לכלל הציבור הבא עימם במגע.
6. המפעיל ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו יעשו את מירב המאמצים על מנת לתת פתרון מהיר והולם לכל בעיה שתיווצר, או לחלופין ינתבו את הפונים לגורם המוסמך לטפל בעניינם.
7. המפעיל ישקוד על העמקת הקשר עם הציבור ככלל ולקוחותיה בפרט לשם מתן מענה נכון, משמעותי וממוקד לכל צרכי הציבור, ויקיים דיאלוג שוטף בהתאם לצורך.
8. המפעיל מתחייב כי לא יגבה מהציבור, בגין המוצרים המפורטים להלן, סכומים שעולים על הנקוב בצידי (להלן: "מוצרים מפוקחים"). ידוע למפעיל כי עשויות להיערך ביקורות סמויות ו/או גלויות בקשר עם כך, וכי התחייבות זו הינה התחייבות יסודית בהתקשרות עם המפעיל.
בקבוק מים מינרליים- 5 ₪
השכרת/שימוש שמשיה - 5 ₪
השכרת/שימוש שולחן - 5 ₪
השכרת/שימוש כיסא - 5 ₪
השכרת/שימוש מיטת שיזוף - 15 ₪
9. שוכר לא יחרוג מהשטחים שנועדו ל נכס מסומן בתשריט כנספח א' לחוזה ולא יחזיק כל ציוד או חומרים מחוץ לשטח הנכס והכל בהתאם לרישיון עסק.
10. השוכר מתחייב כי הציוד ומתקני החוף יסופקו במצב חדש, בהתאם לאישור מתקני החוף מול הגורמים העירוניים.
11. השוכר מתחייב כי לא יופעל ציוד בלוי, שבור ולא תקין במתחם החוף.
12. השוכר מתחייב כי מתקני החוף יאוחסנו בשטח המיועד לכך וייערמו בשטח המוגדר בסוף כל יום פעילות ובסיום עונת הרחצה.
13. השוכר מתחייב לנקות על חשבונו את המתחם המוגדר במכרז זה.
14. השוכר מתחייב להציב את הכסאות ויתר מתקני החוף לכל הפחות בעונת הרחצה בהתאם לשעות פתיחת תחנת ההצלה. הפעלה מעבר לעונת הרחצה תבצע בכפוף לאישור העירייה.

15. השוכר מתחייב לאחסן את הציוד בסיום כל יום עבודה בשטח שיאושר לו על ידי הגורמים העירוניים.

16. השוכר מתחייב לשמור על תקינות הציוד ולהחליפו בכל מקרה של ציוד שבור בלוי וכו'.

השוכר מחויב לאפשר לבאי החוף לשלם עבור שכירת הכסאות במגוון אמצעי תשלום (לפחות שני אמצעי תשלום) לרבות מזומן/ כרטיס אשראי ואמצעים אחרים כגון פיבוקס וביט. חתימת המציע :

נספח ז' – נוסח ערבות עבודות הכשרת הנכס

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת ים ליוזמות ולפתוח בע"מ (להלן: "החכ"ל")

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר עם הסכם שכירות והפעלה "טובגוי" בבת-ים", הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל – 250,000 ₪ (במילים: מאתיים וחמישים אלף ש"ח) בלבד.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה ע"י החכ"ל וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה או העתקו (במידה שיועבר אלינו באמצעות הפקסימיליה).
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 31.12.2023 וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף

נספח ח' – נוסח ערבות לתקופת השכירות

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ (להלן: "החכ"ל")

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - המבקש) בקשר עם הסכם שכירות והפעלה "טובגו" בבת-ים", הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל- 260,000 ₪ (במילים: מאתיים ושישים אלף ש"ח) בלבד.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה ע"י החכ"ל וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כני"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה או העתקו (במידה שיועבר אלינו באמצעות הפקסימיליה).
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום _____ (**שנה לפחות ממועד הוצאתה**) וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

נספח ט' – נוסח ערבות אישית בעלי שליטה

כתב ערבות אישית

אנו הח"מ, ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, בעלי שליטה ב- _____ ח.פ. _____ (להלן: "החברה"), כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ערבים בחתימתנו בערבות אישית זו כלפי חברת חוף בת ים ליזמות ופיתוח בע"מ לכל התחייבויות החברה המפורטות בהסכם מיום _____ עם חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ, במסגרת הסכם לשכירות נכס הפועל כמסעדה, המצוי בגוש 7139 על חלק מחלקה 262, המשמש כיום כמסעדה ומזנון (תחת השם "טובגו"), וכפי שיוארך מעת לעת.

ערב 1

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, ותוכן תצהירי הוא אמת:

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

ערב 2

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, ותוכן תצהירי הוא אמת:

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ו- _____, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו המצהירים את נכונות הצהרתם לעיל, וחתמו עליה בפני.

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין