

עיריית בת ים מכרז פומבי מס' 11/23

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

1. מבוא - כללי

1.1. 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 ותחתון 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. הסבר בדבר הליכי המכרז, מסמכי המכרז, לוחות הזמנים במכרז, אופן הגשת הצעות, המסמכים שיש לצרף להצעה ותיאור אופן בחירת הזוכה במכרז הינם כמתואר להלן:

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

נספח א' - פרטי הנכס ומידע תכנוני	<u>נספח א'1 - בוטל</u> <u>נספח א'2 - תשריט מצב קיים - מצורף בנפרד</u> <u>נספח א'3 - כתב הכמויות ותוכנית ההריסה - מצורף בנפרד</u> <u>נספח א'4 - נספח מידע תכנוני - מצורף בנפרד</u>
נספח ב'	הסכם השכירות
נספח ג'	ג' 1 - טופס הצעת המציע ג' 2 - הצעה כספית
נספח ד'	נוסח ערבות המכרז
נספח ה' (1-2)	נספחי הצהרות המציע - היעדר הרשעות (תנאי סף), שכר מינימום ועובדים זרים
נספח ו'	אמנת השירות

נספח ז'	נוסח ערבות עבודות ההכשרה
נספח ח'	נוסח ערבות לתקופת השכירות
נספח ט'	נוסח ערבות אישית בעלי שליטה
נספח י'	אישור קיום ביטוחים (הכשרה והפעלה)
נספח י"א	מסמך מידע על המציע
נספח י"ב	הצהרה לעניין אי תיאום מכרז
נספח י"ג	אישור מורשי חתימה
נספח י"ד	הצהרה בדבר היעדר קרבה לעובדי הרשות

2.1. טרם תחילתה של תקופת השכירות, יהא על הזוכה להשלים "עבודות ההכשרה" מהותיות - הכוללות הסרת חריגות בנייה ועבודות שיפוץ נוספות במושכר במהלך תקופת ההכשרה, כהגדרת המונחים במכרז זה, ורק לאחר מכן – יורשה להפעיל הנכס כשוכר, בכפוף ליעודים והשימושים המותרים על פי דין.

2.2. תנאי ההתקשרות עם הזוכה שיזכה במכרז זה, יפורטו במסגרת חוברת מכרז זו. מערכת היחסים שתשרור בין הזוכה במכרז לבין עיריית בת – ים תהיה בהתאם ובכפוף לאמור ב- "הסכם השכירות", המצורף כנספח ב' לחוברת זו והמהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

2.3. 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.

2.4. מודגש בזאת כי הנכס כולל חריגות בנייה שיש להסירן במסגרת עבודות הכשרה, בהתאם לתוכניות ההריסה ועל פי כתב הכמויות המצ"ב כנספח א'3 לחוברת המכרז (להלן: "חריגות הבנייה"). הנכס אשר יהווה "המושכר" לצרכי הסכם זה יהא הנכס לאחר פירוק ו/או הריסה של כלל חריגות הבנייה כאמור.

2.5. בהתאם לכך, על המציעים במכרז זה לבחון את מצבו הפיזי של הנכס, שטחי הנכס לאחר ביצוע עבודות ההכשרה והסרת חריגות הבנייה, ובהתאם למפורט בנספח פרטי הנכס התכנוני, המצ"ב כנספח א'4 לחוברת מכרז זה (להלן: "נספח התכנון").

2.6. סך תקופת עבודות ההכשרה, לכלל העבודות הנדרשות לזוכה, בכלל זאת לצורך פירוק החריגות, ולביצוע יתר עבודות השיפוץ ו/או ההתאמה לצורך הפעלת הנכס לא תעלה (סה"כ) על 180 ימים ממועד מסירת החזקה בנכס (להלן: "תקופת ההכשרה").

2.7. מוסכם ומובהר כי עיריית בת ים, תשתתף בעלויות הכשרת הנכס כדלהלן בסכום כולל עד 3,160,000 ₪ (שלושה מיליון מאה ו- 60 אלף ₪) - הסכום כולל מע"מ, זאת בכפוף וכנגד הצגת "חשבונות מאושרות לתשלום", בהתאם למפורט בהרחבה ועל פי החלוקה הבאה (להלן: "השתתפות העירייה").

2.7.1. סכום של 360,000 ₪ כולל מע"מ מסכום השתתפות העירייה – יוקצה לטובת פירוק חריגות הבנייה בנכס בהתאם לכתב הכמויות המצורף.

2.7.2. סכום של עד 2,800,000 ₪ כולל מע"מ יוקצה – לטובת ביצוע עבודות השיפוץ האחרות ו/או הנוספות בנכס. ובכל מקרה העירייה תשקיע 2,800,000 ₪ או 70% מההשקעה הכוללת, הנמוך מביניהם.

מובהר בזאת, כי הזוכה מתחייב להשקיע השקעה מינימאלית שלא תפחת מסכום של 1,500,000 ₪ כולל מע"מ על חשבונו.

2.7.3. יובהר ויודגש, כי העמדת השתתפות העירייה, כמפורט בהרחבה גם בסעיף 10 להלן, הינה בכפוף לאישור התקציב הבלתי רגיל (התב"ר) על ידי הממונה על המחוז במשרד הפנים (כהגדרתה להלן).

2.8. כלל עבודות ההכשרה בנכס (לפירוק החריגות ולשיפוץ), תבוצענה על ידי הזוכה באמצעות קבלן בעל סיווג מתאים, בהתאם לעקרונות לביצוע עבודות הכשרה המפורטות להלן.

2.9. תקופת השכירות וההפעלה של הנכס נקבעה לתקופה ראשונה בת עשר (10) שנים, ולאחריה, בכפוף לתנאים המפורטים במכרז זה, תקופת ברירה ("אופציה") אחת (1) נוספת, בת חמש (5) שנים נוספות.

2.10. על אף האמור בכל מקום אחר בחוברת זו, מודגש ומובהר כי ההתקשרות עם הזוכה על פי מכרז זה, כפופה ומותלית בהתקיימות כלל התנאים שלהלן- במצטבר, לרבות בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש), וכמפורט בהרחבה בהסכם השכירות (להלן יחדיו: "אישור ההתקשרות"):

2.10.1. אישור תקציב בלתי רגיל (בקשר להעמדת דמי השתתפות) על ידי הממונה על המחוז במשרד הפנים כאמור בסעיף 10.2.1 לנספח ב'

2.10.2. קבלת אישור מועצת העיר בת ים; וגם

2.10.3. קבלת אישור משרד הפנים ו/או כל אישור אחר הנדרש על פי הוראות סעיף 188 לפקודת העיריות לרבות לצורך הארכת תקופת ההתקשרות כאמור.

2.11. ידוע לזוכה כי לאור לוחות הזמנים, יצטרך לבצע פעולות תכנוניות בקשר עם היערכותו לעבודות ההכשרה עוד בטרם יתקבלו כלל אישורי ההתקשרות המהווים תנאים מתלים להתקשרות.

במידה ואלו מהתנאים לא יתקיים מכל סיבה שהיא בתוך פרקי הזמן הסבירים הדרושים לעירייה לשם כך, תהיה רשאית העירייה להורות על אי התקיימותם וביטול כל התקשרות עם הזוכה אף אם החלה באופן מלא או חלקי ובמקרה כאמור לא תהיה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם כך למעט זכות השבה ביחס לסכומים ששולמו על ידו במישרין לעירייה, ככל ששולמו.

2.12. 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" או לצורך קבלת רישיון עסק בהתאם להוראות כל דין.

2.13. 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.

2.14. להצעתו של כל משתתף במכרז זה – יצורפו גם המסמכים הבאים :

2.14.1. תיאור תמציתי של העבודות שבכוונת המציע לערוך בנכס, תיאור עקרוני של פעולות ההכשרה ו/או התכנון ולוחות זמנים צפויים;

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

2.14.3. תיאור/פירוט בדבר הפעילות העסקית המתוכננת על ידי המציע בנכס במהלך תקופת השכירות (קונספט).

3. תנאי סף למכרז

3.1. על מציע המבקש להשתתף במכרז, לעמוד בכל תנאי הסף המצטברים הבאים (להלן - "תנאי הסף") :

3.1.1. להצעת המציע צורף "תצהיר היעדר הרשעות" המצורף לחוברת מכרז זו, חתום על ידי בעל/השליטה ומנכ"ל המציע (להלן: "היעדר הרשעות"); וגם

3.1.2. המציע המציא עם הצעתו את "ערבות המכרז"; וגם

3.1.3. למציע ניסיון מוכח בהפעלת עסק, העוסק בהפעלת מסעדות/ בתי קפה (להלן: "עסק המציע") משך תקופה של לפחות 3 שנים במהלך 5 השנים האחרונות (2018-2022) – ובלבד שבשנים אלו נכללת שנת 2022.

3.1.4. עסק המציע כולל לפחות שני (2) סניפים/עסקים פעילים בתחום המסעדות / בית קפה במועד הגשת הצעת המציע במכרז זה.

הוכחת דרישות סף אלו תוצגנה באמצעות תיאור הניסיון בהתאם לנספח ג'1 הגשת ההצעה, המעיד כי התקיים תנאי הסף, תוך הצגת הזיקה של המציע, "כבעל שליטה" לאותם העסקים המוצגים על ידו לצורך תנאי סף.

מובהר כי העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאות לדרוש מסמכים משלימים כתימוכין לניסיון המוצג, כדוגמת הסכם השכירות, מכתב מאת בעלי הנכס/מזמין או אסמכתאות אחרות לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

3.1.5. המחזור השנתי של עסק המציע ב- 3 שנים מתוך ה- 5 שנים האחרונות (קרי 2018-2022) עמד על סך של 7 מיליון ₪ לפחות, בכל אחת משנות הניסיון המוכחות.

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

3.2. לא תתאפשר השתתפות בשלב בחינת ההצעות ודירוגן למציעים אשר לא מלאו ו/או לא הוכיחו את תנאי הסף הנ"ל או שלא השלימו מסמכים לצורך הוכחת תנאי הסף

4. הגדרות

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

4.1 "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.

4.2 "תקופת הגרייס" - תקופה חד פעמית וקצובה, בת: (א) 180 (מאה ושמונים) ימים במסגרתה לא ישולמו דמי שכירות. ככל שהזוכה יסיים את עבודות ההכשרה לפני תקופת הגרייס אזי יחוייב בדמי שכירות החל ממועד בו סיים את עבודות ההכשרה יובהר כי במהלך תקופת הגרייס, ישולמו כלל התשלומים שחייב הזוכה בתשלומם על פי הסכם זה אך למעט דמי השכירות. בתקופת עבודות ההכשרה זכאי יהיה המציע להגיש למנהל הארנונה בקשה לפטור מארנונה

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

דמי השכירות הקבועים יהיו בסכום קבוע - **FIXED** (נומינלית) נקבעו למכרז זה ובגין תקופת השכירות לסך של **44,000 ₪ (ארבעים וארבעה אלף ₪)**, בתוספת מע"מ בגין כל חודש שכירות (להלן: "דמי השכירות הקבועים").

4.3.1 דמי השכירות הקבועים ישולמו לעירייה על בסיס רבעוני כאמור מטה ובהסכם השכירות. להבטחת הגבייה ימסור הזוכה 4 המחאות מעותדות בטרם תחילתה של כל שנת שכירות.

4.3.2 דמי השכירות הקבועים יהיו צמודים למדד (כהגדרתו להלן). ההצמדה תחושב ותשולם בסופה של כל שנה קאלנדרית. **מדד הבסיס יהיה מדד יולי, המתפרסם ב-15/08.**

4.3.3 החל מתום שנת השכירות הראשונה תוצמד התמורה הקבועה למדד המחירים לצרכן בכל שנת שכירות כאשר המדד הבסיסי ממנו יוצמד המחיר יהיה מדד חודש יולי המתפרסם ב-15/08/2023. ההצמדה תיעשה על פי מדד חודש דצמבר מדי שנה, אשר יפורסם ביום 15.1. השכירות תתעדכן בהתאם למדד בכל שנה עד לתום תקופת השכירות. עדכון ראשון יהיה בתאריך 1/1/2024 לפי מדד חודש דצמבר שפורסם בחודש ינואר.

4.3.4 "גידול" (אך לא "הפחתה") בפועל של השטחים המנוצלים לטובת עסק הזוכה בנכס מהלך תקופת השכירות, על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים, ובין בכל דרך אחרת (והכל בכפוף לכלל הוראות הדין), יביאו להעלאת דמי השכירות הקבועים המשולמים לנכס על פי ההצעה באופן יחסי אופן חישוב הגדלת התמורה יהיה מחיר של 220 ₪ לכל מ"ר במכפלת מספר המטרים שנוספו

4.3.5 דמי השכירות הקבועים בגין תקופת האופציה, יעלו ב- 5% ביחס לתקופת השכירות הקודמת לה. בנוסף דמי השכירות בתקופת האופציה יוצמדו למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש חתימת החוזה.

4.3.6 מבלי לגרוע מהאמור, הזוכה יידרש לשלם השלמה לדמי השכירות הקבועים, זאת ככל שדמי השכירות לפי מחזור עלו על דמי השכירות לפי ההצעה פר חודש (להלן: "דמי שכירות לפי מחזור").

4.3.7. בוטל.

4.3.8 שיעור האחוז לקביעת דמי השכירות על פי מחזור, יהיה בהתאם להצעה הזוכה (ומהווה רכיב תחרותי במכרז זה), כאשר האחוז המינימלי עומד על 5.5% (חמישה וחצי אחוזים) למכרז זה, מתוך מחזור העסק.

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

4.5. "הנכס" או "המושכר" - הנכס הנמצא על דרך בן גוריון 97, 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.

וידגש, הנכס אינו כולל כל זכות ו/או הרשאה לחנייה ו/או זכות שימוש בחניון עירוני ואין מקומות חניה השייכים לנכס. 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 העירייה.

4.6. "האישורים הנדרשים" - כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך קיום פעילות עסקית בנכס, על פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע: אישור מינהל הנדסה אגף 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 ולשם קבלת רישיון עסק כדין.

מבלי לגרוע מהאמור מובהר ומודגש בזאת כי :

4.6.1. תוכנית ההכשרה, השיפוץ והעיבוד, וכתב הכמויות- יתואמו ויאושרו כל ידי אגף הנדסה והגורמים המקצועיים.

4.6.2. עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ ייעשו תוך שימוש בחומרים בני קיימא העמידים לסביבה ימית ובפיקוח העירייה ו/או מי מטעמה.

4.7. "התב"ע" – כל תוכנית החלה או אשר תחול ביחס למקרקעין נשוא הנכס.

4.8. "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 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. על המציע טרם הגשת הצעתו לבדוק היטב את התב"ע החלה על המקרקעין את הוראות החוק בקשר להפעלת עסקים מסחריים בסביבה ימית ואת הדרישות לרישוי עסק ואין ולא יהיו למפעיל כל טענות כנגד העירייה בקשר לטעות ו/או אי הבנה ו/או כל טענה אחרת בקשר לשימושים המותרים לנכס ולדרישות החוק כדי לקבל רישיון עסק.

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

4.10. "המדד הבסיסי" - מדד חודש יולי 2023 אשר יתפרסם ביום 15.8.2023.

4.11. "המדד החדש" - המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל כאמור בסעיף 4.3.3. לעיל.

4.12. "הפרשי הצמדה" - שינוי בסכום לתשלום המתקבל מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם השכירות, בשיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. 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.

עדכון הפרשי הצמדה ייעשה בסוף כל שנה קלאנדרית.

4.13. "המכרז" - מכרז זה, שמספרו 11/23

4.14. "המזמינה" – העירייה. יובהר כי העירייה תהיה רשאית להסב את זכויותיה וסמכויותיה בהתאם להסכם השכירות לתאגיד עירוני בבעלותה, בכל עת מהלך ההתקשרות עם הזוכה, על פי שיקול דעתה.

4.15. "השתתפות העירייה" – כהגדרת מונח זה לעיל, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 10 להלן.

4.16. "מציע" – מי שרכש את חוברת המכרז והגיש הצעה שעומדת בתנאי הסף למכרז.

4.17. "ערבות המכרז" – כמפורט בנוסח המצ"ב כנספח ד' לחוברת נספחי המכרז המהווה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

4.18. "תקופת השכירות" – כאמור בסעיף 2.10 לעיל.

מובהר כי מימוש תקופת האופציה הנזכרת יהא בכפוף לקבלת אישורי ההתקשרות קרי אישור עירייה ומשרד הפנים (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.1 לעיל) וכן בכפוף לעמידת הזוכה בכל התחייבויותיו מהלך תקופת השכירות שקדמה לה וכן מתן הודעה מראש לעירייה על רצון הזוכה בהארכת תקופת השכירות בתקופת האופציה, הודעה שתימסר בכתב לפחות 12 חודשים טרם סיום תקופת השכירות. לא מסר הזוכה הודעה על רצונו בהארכת האופציה – תבוא תקופת השכירות לסיומה במועד האמור.

4.19. "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 למהנדסת העיר לאישור עד 30 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות.

מובהר כי הזוכה יידרש לבצע את עבודות ההכשרה הנדרשות, תוך תיאום עם העירייה ובפיקוחה ובפרט תיאום עם מינהל הנדסה בעירית בת ים.

עבודות ההכשרה הנדרשות ייחשבו כמושלמות לאחר שיציג הזוכה "האישורים הנדרשים" מכל גורמי הרישוי הרלוונטיים, לשביעות רצון העירייה, 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:

4.19.1. "אישורי הבטיחות" כמפורט בסעיף 6.11.

4.19.2. "האישורים הנדרשים" כהגדרתם בסעיף 4.6 לעיל.

מובהר, כי הזוכה **לא** יהיה זכאי, בשום מקרה, להחזר מהעירייה ו/או מכל צד ג' בגין השקעות בפועל שיבוצעו על ידי הזוכה במסגרת בנכס, זולת השתתפות העירייה בעבודות ההכשרה כמפורט לעיל. למציע לא יהיו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד העירייה או מי מטעמה בקשר עם החזר השקעות בנכס ולמעט סכום החזר הקבוע בהסכם זה העירייה לא תחזיר לזוכה בשום מצב החזר השקעות בגין השקעות שבוצעו על ידו במושכר. על המציע לבחון היטב מראש את היקף ההשקעות שבכוונתו לבצע בנכס וכל סיכון כלכלי אשר הוא נוטל בהשקעות אלו יוטל עליו ועל חשבונו בלבד.

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

4.21. "תקופת הכשרת הנכס" – 180 יום בהם תיערכנה ותבוצענה כלל עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתן בסעיף 6 להלן) על ידי הזוכה ולשביעות רצונה המלא של העירייה. משכה של תקופת ההכשרה הינו בהתאם לאמור בסעיף 2.6.

5. פרטי ההתקשרות

5.1. סיור יזמים במועד הקבוע להלן, ייערך עם המציעים אשר רכשו את חוברת המכרז (להלן: "סיור יזמים"). השתתפות מציעים בסיור היזמים שיתקיים ביום 22.2.2023 בשעה 10:00 ברח' בן גוריון מול מס' 97 בת ים- **השתתפות בסיור היזמים הינה חובה לצורך הגשת הצעה למכרז זה.**

5.2. על כל מציע לבחון ולבדוק את הנכס בראייה ובבחינה של שוכר ומפעיל, לבדוק את תנאי המקום (סביבה ימית) מצב הנכס – על שני מפלסיו, התכנוני והמשפטי, התב"ע, ההיתר, עבודות ההכשרה הנדרשות במבנה ובסביבתו, דרישות הגורמים השונים לצורך קבלת רשיון עסק, השימושים המותרים בנכס, דרכי הגישה אליו, ובכלל זאת כל נתון ו/או מידע הרלוונטיים לשיפוץ ו/או להכשרה (לרבות תכנית ההכשרה), השכרת והפעלת הנכס.

5.3. מציע שהגיש הצעה במסגרת מכרז זה יחשב 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 ובחר להשקיע במושכר השקעות בהיקף לא מבוטל תוך ידיעה כי למעט הסכומים הנקובים במכרז זה אין בכוונת העירייה בשום מצב להשיב לו החזר השקעות זה.

5.4. 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 והאגרות המוניציפאליים 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.

5.5. 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 העירייה עם הזוכה כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין, והזוכה יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה בין אם החוזה בוטל על ידי העירייה ובין אם לאו.

6. עבודות ההכשרה

6.1. עבודות הכשרת הנכס (בין אם האישורים שעל הזוכה לקבל בגינם צוינו או לאו במסגרת הסכם השכירות) כמו גם עבודות התאמת הנכס (בהתאם לשימוש בהצעה הזוכה) יבוצעו כולן על חשבונו

ואחריותו המלאה של הזוכה – בכפוף להשתתפות העירייה, בהתאם לתכניות הרלוונטיות ובהתאם להנחיות, ולהוראות העירייה שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצונה המלא.

6.2. מובהר, כי בתוך 30 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות על ידי הזוכה, יגיש הזוכה למהנדסת העיר תוכניות לביצוע עבודות ההכשרה (כהגדרתן בסעיף 4.19), הכוללות, בין היתר (להלן: **"תוכנית עבודות ההכשרה"**):

6.2.1. פרוט ותוכניות כללי עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ המתוכננות, לרבות כתב כמויות;

6.2.2. פרטי קבלנים רשומים ו/או ספקים לעבודות (למען הסדר הטוב מובהר כי ביצוע עבודות בתחומי הנכס יחייב קבלת אישור העירייה מראש לזהות הקבלנים ולסיווג הנדרש).

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

6.3. מובהר, כי העירייה ו/או מינהל 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.

6.4. 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 רצונה המלא של העירייה, תהא העירייה רשאית להביא הסכם השכירות לסיומו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה ואין ולא תהיינה לזוכה כל טענה או תביעה כנגד העירייה.

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

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.

6.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, ככל שנדרש הזוכה לקבלת היתר בנייה כדן, ביחס למלוא או חלק מעבודות שיבוצעו על ידו בנכס, מתחייב הזוכה לפעול כאמור בהסכם שכירות ביחס למועדים וליתר ההתחייבויות המפורטות שם.

6.7. יובהר, כי כיום לא קיימת מבחינה תב"עית היתכנות להרחבת המבנה/ הקמת מבנה חדשולא ניתן להכשיר את חריגות הבניה הקיימות בנכס וחובה על הזוכה להרסן על פי כתב הכמויות המצורף.

6.8. עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס ולא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור הזוכה לעירייה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות הכשרת הנכס שבוצעו על ידו (להלן: **"דו"ח מטלות הכשרת הנכס"**).

6.9. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס תאשר העירייה את ביצוען של מטלות הכשרת הנכס (להלן: **"האישור למטלות הכשרת הנכס"**).

6.10. 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.

6.11. האישור למטלות הכשרת הנכס, יינתן בכפוף לשביעות רצונה המלא של העירייה 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 אגף הפיקוח במינהל הנדסה בבת ים

ב. אישור מקונסטרוקטור; וגם

ג. אישור ממהנדס בטיחות; וגם

ד. אישור מחלקת רישוי עסקים;

ה. אישור מורשה נגישות;

ו. אישור כיבוי אש

ז. קבלת טופס 4 לאיכלוס (ככל שיידרש)

ח. אישור מחלקת רישוי עסקים

ט. אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים.

6.12. **ויודגש 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.**

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

6.14. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית (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 לעירייה במסגרת מרכז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של הזוכה לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.

6.15. 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 העירייה כאמור.

6.16. אי קבלת האישור למטלות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות הכשרת הנכס, תקנה לעירייה האפשרות לראות בעיכובי הזוכה כהפרתו את תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, שאז יחולו ההוראות המפורטות בהסכם השכירות ביחס להפרה כאמור.

6.17. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לעירייה במקרה של הפרת התחייבותו של זוכה להשלים את ביצוע מטלות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ובהסכם השכירות, מוסכם ומובהר בזאת, כי העירייה 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 וכו' וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.

6.18. 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. הגשת הצעה במכרז זה תיחשב להצהרת הזוכה, כי ידוע לו שהעירייה (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.

6.19. הזוכה לא יהיה זכאי לכל החזר בגין ביצוע עבודות בנכס לרבות הוצאות בגין אחזקה הנכס / תיקונו שיפוצו, נקיונו, הוצאות אבטחה וכל אחזקה רגילה ושוטפת החלה על כל שוכר של נכס עסקי בסביבה ימית, כמו כן השוכר לא יהיה זכאי להחזר השקעות במושכר מכל מין וסוג שהוא לרבות השקעות שיבוצעו על ידו אן יבוצעו בתשתית המבנה חשמל, צנרת, גג, חלונות, דלתות וכו'. כמו כן הזוכה לא יהיה זכאי להחזר השקעות עבור ריהוט ציוד וכל הוצאה אחרת מכל מין וסוג שהוא שנדרשת לצורך הפעלה תקינה של הנכס או קבלת רישיון עסק. האמור בסעיף זה יחול על פיצוי בגין אסון טבע / מלחמה / ואדלזים/ גניבה / שריפה או כל נזק שיקרה לנכס בתקופה בה הנכס יופעל על ידי הזוכה במהלך תקופת ההפעלה.

7. ביצוע העבודות באמצעות קבלן משנה

7.1. ביצוע עבודות ההכשרה בנכס – יוכל להיעשות באמצעות קבלן/י משנה בכפוף להתקיימות כל העקרונות המפורטים להלן (להלן: "קבלן משנה").

7.2. הזוכה יתחייב כי יאשר עם העירייה מבעוד מועד, ובכתב, פרטיו של כל קבלן משנה בצירוף פירוט העבודות אשר עתיד אותו וקבלן משנה לבצע עבור הזוכה (להלן: "אישור לקבלן משנה").

7.3. קבלן משנה, יהיה חייב, להיות רשומים בפנקס הקבלנים ומסווגים בענפים ובענפי משנה על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט 1968- (להלן: "החוק"), התקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "התקנות") והתוספת לתקנות (להלן: "התוספת לתקנות") ובעלי ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בביצוע עבודות דומות. כמו כן, יהיה כל קבלן משנה כאמור חייב להיות במועד הנ"ל, בעל סיווג על ידי רשם הקבלנים בהיקף כספי, כפי שנקבע בתוספת לתקנות בסכום זהה או סכום העולה על סכום הצעתו לגבי עבודות שקבלן המשנה משתתף.

7.4. קבלן המשנה לא יועסק ולא יאושר לפני הצגת אישור על קיום ביטוחים מתאימים לעבודות המתוכננות. אישור זה יועבר ככל שידרש ליועץ הביטוח מטעם העירייה, אשר יהיה רשאי להורות על כל שינוי ו/או תוספת ו/או הרחבה ו/או הגדלה ביחס לפוליסות ביטוח הרלוונטיות, והזוכה מתחייב כי יפעל מול קבלן המשנה ו/או מול חברת הביטוח שלו – על מנת להבטיח כי פוליסות הביטוח מקובלות על יועץ הביטוח מטעם העירייה.

7.5. אישור קבלן משנה על ידי העירייה ייעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא שתחויב לנמק ו/או לפרט את שיקוליה במקרה של סירוב לאישור קבלן המשנה, תהא הסיבה אשר תהא. הזוכה מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה במקרה שבו קבלן משנה שיוצע על ידי הזוכה לא יאושר על ידי העירייה.

7.6. כן מובהר, כי מתן הסכמתה של העירייה ואישור לקבלן משנה אינה ולא תפטור את הזוכה מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם ההפעלה וכי הזוכה הוא שיישא באופן בלעדי בכל האחריות כלפי העירייה ו/או מי מטעמה לכל מעשה ו/או מחדל של קבלן המשנה ו/או מי מטעמו.

7.7. לא תתקיים כל יריבות משפטית ו/או אחרת בין קבלן המשנה לבין העירייה. מבלי לגרוע מהאמור, מודגש בזאת כי השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה של הנכס, כהגדרת מונח זה להלן, תיעשה אך ורק מול הזוכה, וקבלן משנה לא יהיה רשאי לפנות לעירייה בכל עניין הקשור בכך.

7.8. מבלי לגרוע מזכות העירייה שלא לאשר קבלן משנה כאמור לעיל, תהיה רשאית העירייה לדרוש את החלפתו של מי מקבלני המשנה וזאת, מבלי לנמק את החלטתה. נדרשה החלפתו של קבלן משנה כלשהו, ימלא הזוכה אחר הדרישה תוך 7 יום לכל היותר ממועד קבלתה. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה, יחולו גם על קבלן משנה, אשר מונה בעקבות דרישה להחלפה כאמור.

8. השתתפות כספית (מוגבלת בסכום) בגין עבודות ההכשרה

8.1. כאמור לעיל, עיריית בת ים, נכונה להשתתף ולהעמיד הקצב, מוגבל בסכום בגין עבודות ההכשרה של הנכס במכרז זה (להלן: "דמי ההשתתפות" ו-"השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה").

8.2. השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה, תיעשה בכפוף לעקרונות הבאים, כמפורט בהסכם השכירות:

8.2.1. **דמי ההשתתפות יועמדו ובכלל זאת ההתקשרות על פי הסכם השכירות תותנה באישור העמדת תב"ר (תקציב בלתי רגיל) בסכום גובה דמי ההשתתפות (להלן: "מטלת אישור התב"ר"). מובהר כי מטלת ההריסה של חריגות הבניה תוטל על הזוכה והיא מהווה תנאי יסודי לחוזה ההתקשרות.**

8.2.2. דמי ההשתתפות לא יעלו על הסכום הנקוב לעיל בסעיף 10.2.2 לעיל. סכום דמי ההשתתפות הנ"ל כולל סכומי מע"מ.

8.2.3. דמי ההשתתפות יועמדו וישולמו בעבור החזר בגין עבודות שיפוץ ובינוי המבנה, לרבות: תכנון ועבודת היועצים ככל שיידרש, הקמת תשתיות חשמל, תקשורת ואינסטלציה בהתאם לתכנית, שיפוץ הגג, הקמת מחיצות פנימיות ככל וייכללו בתכניות שתוגש, ריצוף, שירותים, תשתיות כיבוי אש, מיזוג ותאורה.

8.2.4. יובהר כי דמי ההשתתפות **לא** יועמדו ו/או ישולמו בגין ריהוט, מכשירי חשמל, אביזרי מטבח, ציוד וכו'.

8.2.5. דמי ההשתתפות ישולמו לזוכה בהתאם לכתב הכמויות המאושר לעבודות ההכשרה, כפי שיציג ויאשר מראש עם העירייה ו/או מפקח מטעמה.

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

8.2.7. תשלום דמי ההשתתפות לזוכה, עד למגבלת הסכום הנקובה לעיל, ייעשה לאחר הצגת חשבוניות מס וכן חשבון מפורט הכולל פירוט בנוגע לתיאור העבודות הרלוונטיות מבין עבודות ההכשרה ולצורך תימוכין בביצוע התשלום לספק בפועל מצד הזוכה.

8.2.8. במהלך ביצוען של עבודות ההתאמה ו/או ההכשרה, העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לפקח במישרין ו/או למנות מפקח מוסמך (להלן: "המפקח"), לפיקוח אחר אופן ביצוען של העבודות ההכשרה, לרבות - פיקוח אחר התאמת העבודות בפועל לתוכניות המאושרות על ידי העירייה וההיתר הקיים וכן לבחינת עמידת הזוכה בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות.

8.2.9. העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים שלא להכיר במלוא דמי ההשתתפות המבוקשים מאת הזוכה במידה ועבודת הכשרה לא בוצעה לשביעות רצון העירייה ו/או במקרה שבו גובה אותה הוצאה היה בלתי סביר בנסיבות העניין. במקרה כאמור – תהיה רשאית העירייה לשלם דמי ההשתתפות חלקיים לזוכה או לא לשלם כלל ובמקרה כאמור לא תהיה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.

8.2.10. באחריות הזוכה לאשר מול העירייה - ובטרם כל התקשרות שיבצע עם ספק לביצוע עבודות הכשרה, וכן בטרם תשלום תמורתו של אותו הספק, כי אכן אותה הוצאה "מכוסה" במסגרת דמי ההשתתפות וכן כי אותו הספק ו/או הקבלן המשנה מאושר לביצוע העבודות עבור הזוכה.

8.2.11. העמדת כספי החזר באמצעות דמי ההשתתפות ייעשה על פי אבני הדרך הבאים בקשר עם השלמת חלק/כל עבודות ההכשרה ובכפוף לעיקרון לפיו תשלום אבן דרך לתשלום דמי ההשתתפות – לא יעלה בכל מקרה על ההוצאה שהוצאה על ידי הזוכה בפועל עד לאותו השלב (להלן: "אבני הדרך לתשלום דמי ההשתתפות"):

א. עם סיום התכנון + הגשת תוכניות כנדרש בדין וקבלת אישור העירייה - ישולם לזוכה סכום של עד (5%) מדמי ההשתתפות.

ב. עם סיום השלמת תכניות ביצוע כולל קבלת כל האישורים הסטוטוריים ישולם לזוכה סכום של עד (5%) מדמי ההשתתפות;

ג. עם סיום עבודות שיפוץ המבנה, כולל גג, מעקות, מחיצות פנים ישולם לזוכה סכום של עד (35%) מדמי ההשתתפות;

ד. עם סיום עבודות לרבות כל עבודות הגמר והמערכות חשמל, מיזוג, מים, ביוב, ספרינקלרים וחיבור המבנה לתשתיות חיצוניות ישולם לזוכה סכום של עד (25%) מדמי ההשתתפות;

ה. עם קבלת טופס 4 או תעודת גמר, אישור חברת חשמל, אישור יועץ בטיחות, אישור יועץ נגישות ואישור כיבוי אש לאכלוס ישולם לזוכה סכום של עד (15%) מדמי ההשתתפות;

ו. בחלוף רבעון ממועד פתיחת עסק הזוכה בנכס – 3 חודשים לאחר תחילת תקופת ההפעלה ישולם לזוכה סכום של עד (15%) מדמי ההשתתפות;

8.2.12. תשלום דמי ההשתתפות ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +45 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לאחר ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל.

8.3. עם סיומן של עבודות ההכשרה ימסור הזוכה את דו"ח עבודות ההכשרה (כהגדרתו להלן).

8.4. ככל ששולמו לזוכה דמי ההשתתפות (במלואם או חלקם), ומכל סיבה שהיא, בעטיו של הזוכה, באה לסיימה תקופת השכירות עוד טרם סיום תקופת השכירות הראשונה (קרי 10-שנים), שאז במקרה כאמור מתחייב הזוכה להשיב לעירייה, סכום השווה לחלק היחסי (פרו-ראטה) מתוך דמי ההשתתפות בהתאם לחלק היחסי מתוך תקופת השכירות הראשונה.

למשל ולשם הדוגמא – במקרה ששולם לזוכה מלוא סכום דמי ההשתתפות, והסתיימה תקופת השכירות לאחר 5 שנים (מחצית התקופה) בשל הפרת ההסכם על ידי הזוכה, שאז במקרה כאמור, יידרש מתחייב הזוכה להשיב סך השווה למחצית מלוא דמי ההשתתפות, והכל בתוספת הצמדה וריבית בשיעור של 4% לכל שנה ומבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה והסעדים העומדים לרשותה של העירייה במקרה של הפרת החוזה מצד הזוכה.

9. הפעילות העסקית בנכס

9.1. הנכס שיופעל על ידי הזוכה, בהתאם להצעה הזוכה, יופעל על ידי הזוכה לבדו (ללא אפשרות של העברת הזכות כאמור להלן), במשך תקופת השכירות והכל בהתאם להצעתו ולהוראות המפורטות בהסכם השכירות כפוף להוראות התב"ע וכל דין אחר.

ויודגש, 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 מטרת אחרות ו/או נוספות מלבד מטרת השכירות אלא בכפוף לקבלת אישורה מראש ובכתב של העירייה. מוסכם בזאת, כי העירייה תהיה רשאית לסרב לכל תוספת במטרת השכירות כאמור, מבלי לפרט את נימוקיה ולשיקול דעתה הבלעדי.

למען הסר ספק, יובהר כי לא מותרת ולא תותר הפעלתו של אולם אירועים בתחומי הנכס.

9.2. הזוכה לא יורשה להעניק לאחר כל זכות ולרבות שכירות משנה ו/או הרשאה להפעיל הנכס ו/או חלק ממנו ללא קבלת אישורה מראש של העירייה. הוראה זו הינה הוראה יסודית להתקשרות עם הזוכה.

9.3. 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 העירייה. כמו כן, מובהר כי כל פריסה כאמור, אף באזורים המותרים כפופה לקבלת אישורה של העירייה מראש ובכתב בהתאם לתוכנית פריסה שתוגש לה. העמדת כסאות ושולחנות מחייבת את הזוכה בתשלום אגרת העמדת כסאות ושולחנות בתעריפים שיעודכנו על ידי העירייה מעת לעת, תנאי להצבת הכסאות הוא תשלום מראש של האגרה בכל תחילת עונת רחצה.

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 שמישיה, כדלהלן :

שמישיה – 5 ₪

שולחן – 5 ₪

כיסא – 5 ₪

מיטת שיזוף – 15 ₪

מובהר כי העירייה רשאית לתקן תעריפים אלו מעת לעת בהתאם לשיקול דעתה.

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

9.5. יובהר כי לא תותר סגירת חורף בתחומי הנכס. ככל שיחול שינוי בנושא זה ותאושר תכנית המתירה הצבת סגירת חוף בחוף יהיה הזוכה רשאי להגיש בקשה להצבת סגירת חורף, בכפוף לכך ש: (א) נתקבל אישור העירייה מראש ובכתב וכן (ב) בידי הזוכה כל ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים על פי דין לדבר. ג תשלום על ידו אגרה וארנונה כקבוע בחוק העזר

הוראות פרק זה הינן הוראות יסודיות בהתקשרות עם הזוכה.

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

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. הזוכה ישלם כסדרם החל ממועד קבלת הנכס לצורך ביצוע עבודות ההכשרה, את כל המיסים, האגרות, תשלומי המים, גז, חשמל וטלפון וכל תשלום אחר הכרוך בהפעלת וניהול הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ארנונה, אגרות, מס רישוי עסקים, אגרת העמדת כסאות ושולחנות, מס שלטים וכו'.

יובהר, כי חשבונות הארנונה של הנכס יועברו על ידי הזוכה על שמו למשך כל תקופת השכירות מיד עם קבלת החזקה בנכס.

9.10. 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, הזוכה ישלם ארנונה בכל חודשי השנה קיץ וחורף גם יחד ואין ולא תהיה לו טענה בנושא ארנונה בקשר לחודשי חיוב ארנונה.

9.11. הזכייין מתחייב לשמור על כל דין, הוראות כלל חוקי העזר העירוניים לרבות חוק עזר לבת ים (מניעת רעש), התשמ"ג-1983 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992.

10. העסקת עובדים

10.1. 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.

10.2. יובהר, כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות בהסכם השכירות בכדי ליצור יחסי כל יחסי עובד – מעביד, בין 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.

10.3. 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 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 לעירייה כ"עובדי" למרות האמור בהסכם זה, אזי מתחייב הזוכה לשפות את העירייה 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.

11. תחזוקת הנכס

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

- 11.5. 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.
- 11.6. מבלי לגרוע מהאמור, הזוכה מתחייב לדווח לעירייה 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.
- 11.7. הפעלת הנכס תעשה בהתאם ובכפוף לכל דין ועמידה בכל דרישות הרשויות השונות על פי כל דין ובהתאם להנחיותיה של העירייה, מפעם לפעם.
- 11.8. הזוכה לא יהיה רשאי לתלות שלטים חיצוניים או מודעות פרסום על מבנה הנכס אלא לאחר קבלת אישור העירייה מראש ובכתב, ובכפוף לדרישות מחלקת רישוי עסקים.

12. מעמד הזוכה בנכס/במושכר והסבת זכויות

לאורך תקופת השכירות, תעניק העירייה לזוכה זכויות שונות בנכס, הכל כמפורט להלן.

12.1. 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.

12.2. 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).

12.3. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת הצדדים כי על היחסים שבין הזוכה לעירייה מכוח הסכם השכירות, ובמהלך תקופת השכירות לא יחולו ההוראות הבאות:

12.3.1. 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

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

12.4. מובהר כי הבחירה בזוכה על פי מכרז זה הינה בחירה אישית ונעשית 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, אלא באישורה מראש ובכתב של העירייה שלא תתבקש לנמק את החלטתה במקרה של סירוב לבקשה כאמור.

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 ותקנה לעירייה זכות לביטול מיידי של החוזה.

12.5. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות הזוכה לא יהיה רשאי לרשום זכות השכירות בלשכת רישום המקרקעין, ועל כן אין העירייה נושאת או תישא בהתחייבות זו.

12.6. 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 מהעירייה ו/או מצד ג' אחר.

13. ביקורת העירייה בקשר לנכס

13.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר מתן האפשרות לעירייה לבצע בקרה אחר ביצוען של עבודות ההכשרה, במהלך תקופת השכירות, תהא רשאית 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.

13.2. כמו כן העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לבקר בנכס, בשטחו ובסביבתו, ולדרוש מהזוכה להציג את יומן ההפעלה (כהגדרתו), בכל עת.

13.3. מבלי לגרוע מזכות הבקרה של העירייה בקשר עם הנושאים הנ"ל, מובהר כי הזוכה יהיה מחוייב להציג בפני העירייה ספרי כל עסק המופעל על ידו בנכס לצורך בחינת מנגנון ההתחשבות בקשר עם דמי השכירות הקבועים למול דמי השכירות על פי מחזור.

13.4. 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 כמפורט במכרז זה.

14. אחריות וביטוח

14.1. 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 העירייה ו/או מי מטעמה.

14.2. הנזק האמור בסעיף 14.1 הקודם, כולל גם כל נזק אשר יהיה לזוכה, לעובדיו, לעובדי העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

14.3. נתבעו העירייה ו/או מי מטעמה 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.

14.4. הזוכה ירכוש ויקיים במשך כל תקופת השכירות פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם העירייה, הכל בהתאם להוראות "פרק הביטוח", שבהסכם השכירות, לרבות ויתור על זכות השיבוב כלפי העירייה.

14.5. 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 לעירייה אישור מתאים על קיום ביטוחים, עם חתימת הסכם השכירות בנוסח המצורף כנספת ב' לחוברת נספחי המכרז.

14.6. 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 העירייה – לשביעות רצון יועץ הביטוח של העירייה.

15. בטוחות להבטחת התחייבויות הזוכה (במהלך תקופת השכירות)

בטוחות להבטחת ביצוע עבודות הכשרת הנכס

15.1. להבטחת התחייבויותיו של הזוכה לביצוען של עבודות הכשרה וההתאמה בנכס, ימסור הזוכה לעירייה במעמד חתימת הסכם השכירות:

15.1.1. ערבות בנקאית שקלית, בסך של 450,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין, בנוסח המצורף **כנספח ז'** לחוברת נספחי (להלן: "**ערבות ביצוע עבודות ההכשרה**"), וכן;

15.1.2. 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.

15.2. חילוט ו/או מימוש ערבות ביצוע עבודות ההכשרה ו/או ערבות אישית בעלי שליטה, לפי העניין, תיעשה בהתאם לתנאים שבהסכם השכירות.

15.3. 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 העירייה 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

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

15.4.1. ערבות בנקאית שקלית על סך 350,000 ₪ כולל מע"מ, וזו תחודש בכל שנה, בנוסח המצורף **כנספח ח'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות לתקופת השכירות**"), וכן;

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

15.5. חילוט ו/או מימוש ערבות לתקופת השכירות ו/או ערבות אישית בעלי שליטה לפי העניין, תיעשה בהתאם לתנאים שבהסכם השכירות.

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

16. סיום במקרה של הפרה

16.1. מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לסעדים אחרים ו/או נוספים המפורטים לעיל ולהלן ו/או על פי דין, העירייה 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.

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

16.3. 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.

16.4. מובהר כי העירייה תהא רשאית לקזז מהסכומים הנ"ל את כל הסכומים המגיעים לה כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזוכה וכן לחלט ערבויות.

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

17. סמכות שיפוט

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

18. אופן הגשת הצעות

18.1 תוכן ההצעה - כללי

המציע יגיש את הצעתו (מקור והעתק סרוק על גבי דיסק און קי) בהתאם לתנאי המכרז לא יאוחר ממועד סגירת תיבת ההצעות, כדלקמן:

18.1.1. 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.

18.1.2. ההצעה תוגש במעטפה אטומה שתסופק במסגרת חוברת המכרז ושעליה יירשם "מכרז מס' 11/23 להכשרה והפעלה נכס "טובגו בחוף לדוגמא" (להלן - "מעטפת ההצעה").

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

18.1.4. **נספח ג'2, הכולל את ההצעה בגין הרכיב הכספי (האחוז ממחזור) – יוכנס לתוך מעטפה נפרדת, אשר תוכנס בהפרדה לתוך מעטפת ההצעה.**

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

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

18.1.7. 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.

18.1.8. 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.

18.1.9. 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.

18.1.10. 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.

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

18.1.12. 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.

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

18.2. 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.

18.3. 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
ביום 22.2.23 בשעה 10:00 ברח' בן גוריון מול מס' 97 בת ים	סיור יזמים ההשתתפות בסיור הינה חובה
<u>עד ליום 28.2.23 בשעה 13:00</u> <u>באמצעות מייל:</u> <u>rotem-n@bat-yam.muni.il</u>	המועד האחרון להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים
13:00 בשעה 15.3.23	מועד אחרון להגשת הצעות
16.7.2023	מועד פקיעת תוקף ערבות המכרז

18.4. חוברת המכרז ודמי השתתפות

18.4.1. השתתפות במכרז מותנית ברכישת חוברת המכרז הכוללת את מסמכי המכרז, וזאת תמורת תשלום של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן - "חוברת המכרז" ו - "דמי השתתפות").

את חוברת המכרז ניתן לרכוש באתר האינטרנט של העירייה שכתובתו www.bat-yam.muni.il

18.5. מועד הגשת הצעות

18.5.1. הגשת מעטפת הצעה תוגשנה עד למועד סגירת תיבת הצעות (דהיינו לא יאוחר מיום 15.3.23 שעה 13:00), במסירה ידנית לתיבת המכרזים באגף מוניציפאלי שבעיריית בת ים ברחוב נורדאו 17 בבת ים, בקומה 2 חדר 214 (להלן: "מועד סגירת תיבת הצעות").

18.6. חתימת הצעות

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

18.6.2. 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 הצעה. יש לשים לב לאישורים ו/או למסמכים הדורשים באימות עו"ד או רו"ח ביחס אליהם.

18.6.3. 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.

18.7. ערבות מכרז

18.7.1. 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 כנספת ד לחוברת נספחי המכרז (להלן - "ערבות המכרז").

18.7.2. ערבות המכרז תהא על סכום השווה ל – 150,000 ₪ (ובמילים: מאה וחמשים אלף שקלים חדשים) צמוד למדד ותוצא על ידי תאגיד בנקאי.

18.7.3. תוקף ערבות המכרז יהיה לתקופה שעד ליום 16.7.23.

18.7.4. המציע יישא לבדו בהוצאות הנפקת ערבות המכרז.

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

18.7.6. 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.

18.7.7. 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.

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

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

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

19. אישורים ומסמכים שיש לצרף להגשה

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

19.1.1. העתק צילומי (צילום) קריא מתעודת הזהות של המציע, על כל נספחיה. 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 ממרשם המתנהל על פי דין ביחס לאותה יישות; (ג) אישור עו"ד בדבר זכויות חתימת המציע ובעלי השליטה בו.

19.1.2. 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.

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

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

19.1.5. **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.

1.1.1. ערבות המכרז כמפורט בנוסח המצ"ב כנספח ד' לחוברת נספחי המכרז.

1.1.2. הצהרת המציע בנוסח המצ"ב כנספחי 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.

1.1.3. נספח הוכחת ניסיון המציע הנדרש בתנאי הסף למכרז, במסגרת נספח הצעת המציע המצ"ב כנספח ג'1 לחוברת נספחי המכרז.

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

1.1.5. קבלה המעידה על תשלום דמי רכישת חוברת המכרז.

1.1.6. פרוטוקול סיור מציעים

2. בחירת ההצעה הזוכה

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

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

2.1.2. וועדת המכרז תהיה רשאית למנות יועץ/ים מטעמה ו/או וועדת מייעצת שהרכבה גזבר העירייה או מי מטעמו נציג אגף אסטרטגיה מהנדסת העיר או מי מטעמה 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.

2.1.3. וועדת המכרזים תהיה רשאית (אך לא חייבת) לקבוע זולת בחירת הזוכה, גם את המציעים שהצעותיהם הגיעו במקומות השני והשלישי ביחס לנכס.

2.1.4. כן תהיה רשאית וועדת המכרזים, 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.

2.1.5. 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 (עד 13 נק'): עבור כל מיליון ש"ח נוספים (לא כולל מע"מ) מעבר לדרישת המחזור שבתנאי הסף, יזכה את המציע בנקודה אחת (1) ועד ל- 13 נק' סה"כ.

- ניסיון בהפעלת מסעדות/ בתי קפה (עד 7 נק'): כל שנה שבה הופעלה מסעדה בחוף הים תזכה את המציע ב- 1 נקודות ועד ל- 7 נק' סה"כ.

- **מספר עסקים פעילים (עד 15 נק')** - כל עסק פעיל בתחום הניסיון מעבר לדרישת תנאי הסף, תזכה את המציע ב- 3 נקודות ועד ל- 15 נק' סה"כ.

- **קונספט ההצעה שהוגשה (עד 5 נק')**: הדמיות במקום, קונספט למסעדה, מפרט המוצרים וכו'.

יובהר כי נדרש ציון מינימום ברכיב האיכות העומד על 20 נק'. מציע שלא יקבל לפחות 20 נק' ברכיב האיכות, הצעתו תפסל.

ב. מרכיבי כספי (סה"כ 60 נק'):

- **גובה האחוז ממחזור (שלא יפחת מ-5.5%)** ההצעה לתשלום דמי השכירות לפי המחזור הגבוה ביותר תזכה את המציע בניקוד של 60 נקודות.

ניקוד ההצעות ביחס לרכיבים הכספיים יעשה באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר. ההצעה הגבוהה ביותר לכל תת רכיב, תקבל את הניקוד המקסימלי של 60 נקודות, והבאות אחריה יקבלו ניקוד יחסי בהתאם אליה.

2.1.6. מובהר כי וועדת המכרזים תבחן ותדרג ראשית כל את ההצעות ביחס לרכיב האיכותי ורק לאחר סיום שלב זה תפתחנה ההצעות בקשר לרכיב הכספי (נספח ג'2 – יוכנס במעטפה נפרדת).

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

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

2.1.9. 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 אחרי (כאמור לעיל) - הוא שיבוא במקומו. במקרה זה המזמינה תהיה זכאית לממש, כאמור לעיל, ערבות המכרז של אותו זוכה שלא עמד בתנאים האמורים

3. שונות

3.1. בכל עת עד לבחירת הזוכה במכרז, תהיה רשאית העירייה לבטל את המכרז לשיקול דעתה הבלעדי (להלן - **"ביטול המכרז"**). במקרה של ביטול המכרז, העירייה לא תישא יישאו בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו למכרז ו/או ביטולו.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. מובהר בזאת, כי מציע המשתתף במכרז, יהיה רשאי להגיש במסגרת ההצעה הכספית הצעה אחת בלבד.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. המזמינה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את הליך המכרז ו/או שלא לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר.

נספחי א' – פרטי הנכס

נספח א'1 – מבוטל

נספח א'2- תשריט קיים- מצורף בנפרד

נספח א'3- כתב כמויות ותכניות ההריסה- מצורף בנפרד

נספח א'4- נספח מידע תכנוני מצורף בנפרד

נספח ב' - הסכם שכירות

להכשרה, שכירות והפעלת "נכס טובגו בת - ים

שנערך ונחתם בבת ים ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

ב ין: עיריית בת ים

מרר' נורדאו, בת ים

(להלן: "העירייה" 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 לנכס הנמצא בחוף לדוגמא בבת ים, המצוי בגוש 7139 על חלק מחלקה 262, מול רחוב בן גוריון 97 בבת ים אשר שימש עד לאחרונה כמסעדה וכמסומן בתשריט המצ"ב כחלק מ**נספח א'** לחוברת הנספחים; (להלן: "הנכס" או "המסעדה", "המקרקעין" ו-"התשריט", בהתאמה).

הואיל והעירייה חפצה בהכשרת, השכרת, 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' 11/23 לנכס, הוכרזה ביום _____ על ידי ועדת המכרזים של העירייה- כהצעה הזוכה במכרז;

הואיל ובמסגרת הצעתו הזוכה של המפעיל, ביקש והתחייב המפעיל לשכור ולהפעיל את כלל שטחי הנכס, 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 ותוכניות השיפוץ - מצ"ב כ**נספח א'** לחוברת נספחי המכרז;

1.3.2. **טופס ההצעה למכרז**, על כלל נספחיו וצרופותיו מצ"ב כ**נספח 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 לעירייה, 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 67 להלן.
- 2.3. "המדד" - מדד המחירים הכללי לצרכן 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 יולי 2023 אשר פורסם ביום 15.8.2023.
- 2.5. "המדד החדש" – המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.
- 2.6. "המחזור" או "מחזור העסק" משמעו – המחזור החודשי של העסק, בהתאם לדו"חות שנתיים מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של המפעיל, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא, כולל 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. התחשבנות 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 התחשבנות.
- 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' הרלוונטים (כתב הכמויות ותוכנית ההריסה) המצ"ב לחוברת המכרז, והכל כפוף לתוכנית עבודות הכשרה שתאושר על ידי העירייה טרם ביצוע.
- 2.9. "תקופת השכירות" או "תקופת ההפעלה" – תקופת השכירות הראשונה ביחס לנכס, תהיה בת עשר (10) שנים, ותחל במועד מסירת הנכס לצורך ביצוע "עבודות ההכשרה". תקופה זו מותנית באישור תב"ר אישור מועצת העיר ואישור משרד הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

2.10. "תקופת 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. הארכת החוזה טעונה אישור מועצה ומשרד הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

2.11. "תקופת הגרייס" – תקופה חד פעמית וקצובה, בת: (א) 180 (מאה ושמונים) ימים ממועד חתימת הסכם השכירות; או (ב) עם סיום עבודות ההכשרה, על פי המוקדם מבין השניים שבמהלכה ישולמו כלל התשלומים שחייב הזוכה בתשלומם על פי הסכם זה אך למעט דמי השכירות. באשר לתשלום ארנונה, מובהר כי הזוכה יהיה רשאי להגיש בקשה מתאימה לפטור בגין נכס בשיפוץ, בכפוף לכל דין.

3. הצהרות המפעיל

המפעיל מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כי:

3.1. הוא מודע לכך שבחירתו כזוכה במכרז, ובעקבות כך התקשרותה של העירייה 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 יסדיר את פירוק כלל החריגות נשוא צווי ההריסה הקיימים במועד חתימת הסכם זה בהתאם לכתב הכמויות ותוכנית ההריסה (נספחי א'3) וכן יקיים וימלא את כלל דרישות עבודות ההכשרה בהתאם לתוכניות ההכשרה המאושרות על ידי העירייה – ללא יוצא מן הכלל וללא חריגים וזאת עד לא יאוחר ממועד סיום עבודות ההכשרה (קרי 180 ימים).**

3.3. כי במסגרת עבודות ההכשרה שיבצע, 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".

3.4. כי ידוע לו שעבודות ההכשרה (לרבות השיפוצים והריסת החריגות) הינה תנאי יסודי של התקשרות זו, המובטחת בין היתר בערבות ובפיצוי מוסכם, אשר תהיה רשאית העירייה 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 עבודת 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.

ידוע לזוכה כי לא ניתן להכשיר חריגות הבניה בנכס

3.5. 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.

3.6. הנו מכיר היטב את המצב הפיסי של הנכס, לרבות היותו נכס בסביבה ימית, שטחו וסביבתו ולרבות היתר הבנייה הקיים לנכס, החריגות הקיימות, דרכי הגישה אל הנכס, השטחים הפתוחים המצויים בנכס, עבודות ההכשרה הנדרשות, אפשרויות השימוש בנכס, דרישות לרשיון עסק האישורים ו/או הסירובים הקיימים מצד הרשויות השונות ובכלל זאת מצוי בידעו כל נתון ו/או מידע הרלוונטים 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.

3.7. ידוע למפעיל 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.

3.8. 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.

3.9. 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 העירייה.

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

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

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

3.13. 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, לרבות טענות בקשר לחודשי חיוב ארנונה של הנכס. מובהר בזאת כי הנכס יחוייב בארנונה בכלל חודשי השנה קיץ וחורף כאחד.

3.14. ידוע לו כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור מוניטין בעקבות אחזקתו ו/או הפעלתו של הנכס, אולם מובהר בזאת, כי אין בהתקשרות העירייה 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.

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

3.16. הזוכה מתחייב לשמור על כל דין, הוראות כלל חוקי העזר העירוניים לרבות חוק עזר לבת ים (מניעת רעש), התשמ"ג-1983 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992.

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. תנאים מתלים

4.1. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, מודגש ומובהר כי ההתקשרות עם המפעיל על פי מכרז זה, כפופה ומוותלית בהתקיימות כלל התנאים שלהלן: במצטבר, בתוך תקופה של 120 יום ממועד חתימת הסכם על ידי הצדדים, לרבות בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) (להלן יחדיו: "אישור ההתקשרות"):

4.1.1. אישור תקציב בלתי רגיל, היינו תב"ר בקשר להעמדת דמי ההשתתפות מצד העירייה.

4.1.2. קבלת אישור מועצת העיר בת ים ; וגם

4.1.3. קבלת אישור משרד הפנים ו/או כל אישור אחר הנדרש על פי דין.

4.2. ידוע למפעיל כי לאור לוחות הזמנים, יצטרך לבצע פעולות תכנוניות בקשר עם היערכותו לעבודות ההכשרה עוד בטרם יתקבלו כלל אישורי ההתקשרות המהווים תנאים מתלים להתקשרות.

4.3. העירייה תהיה רשאית להאריך את המועד לקיום התנאי המתלה פעם אחד בלבד, בעוד 40 יום נוספים בהודעה מראש ובכתב שתימסר למפעיל.

4.4. במידה ואלו מהתנאים לא יתקיים מכל סיבה שהיא בתוך פרקי הזמן הסבירים הדרושים לעירייה לשם כך, תהיה רשאית העירייה להורות על אי התקיימותם וביטול כל התקשרות עם המפעיל, ובמקרה כאמור לא תהיה למפעיל כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם כך.

5. תקופת השכירות

5.1. העירייה משכירה בזאת את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר בזאת את המושכר, בהתאם להוראות הסכם זה, ל-10 שנים (עשר שנים), שתחילתם במועד מסירת החזקה בנכס לצורך התחלת עבודות ההכשרה (להלן: "תקופת השכירות").

5.2. 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.

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

6. תקופות האופציה

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

6.1.1. התקבלו אישורי ההתקשרות (כהגדרתם לעיל).

6.1.2. 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.

6.1.3. נמסרה לעירייה 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);

6.1.4. השוכר הפקיד בידי העירייה (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.

6.1.5. בתקופת האופציה יועלו דמי השכירות בשיעור של 5%

6.2. לא התקיימו התנאים שבסעיף 6.1 לעיל, העירייה תהא רשאית לפי שיקול דעתה לדרוש מהשוכר לפנות את המושכר לאלתר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות העירייה, והשוכר לא יהיה רשאי לתבוע חזקה ו/או להמשיך להחזיק במושכר והאמור לא יזכה את השוכר בזכויות כלשהן,

לרבות דרישת פיצויים מהעירייה ו/או החזר הוצאות בגין השקעותיו במושכר, והוא יהיה מנוע מלתבוע כספים כלשהם מהעירייה ו/או ממי מטעמה.

6.3. ככל שלא יתקבל אלו מאישורי ההתקשרות לתקופת האופציה, תבוא תקופת השכירות לסיומה מבלי שתהיה למפעיל כל טענה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

7. דמי השכירות

7.1. בתמורה לקבלת הזכות לביצוע עבודות ההכשרה, לנהל, להפעיל ולתחזק את הנכס, ישלם המפעיל לעירייה את דמי השכירות.

7.2. דמי השכירות שישלם המפעיל לעירייה מידי כל שנה בתקופת השכירות יחושבו על פי הסכום הגבוה בין:

7.2.1. דמי השכירות הקבועים אשר נקבעו במכרז בסך של 44,000 ₪ בתוספת מע"מ; או

7.2.2. סך השווה ל- _____% מתוך המחזור של המפעיל (כהגדרת המונח "מחזור" לעיל), בהתאם להצעתו המפעיל של השוכר במכרז;

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

7.4. אחת לרבעון בתוך 14 ימים מסיום כל רבעון תיערך בחינה של דמי השכירות שעל המפעיל לשלם בפועל (וזאת בבחינה של המחזור החודשי) המפעיל מתחייב, ככל שנדרש, לשלם את ההפרש בגין דמי השכירות כאמור בתוך 14 ימים ממועד סיום ההתחשבנות.

7.5. בסוף כל שנה יבוצע חישוב הפרשי הצמדה של דמי השכירות כאשר מדד הבסיס יהיה מדד חודש יולי, המתפרסם ב-15/08/2023 ואילו המדד החדש יהיה מדד חודש דצמבר בכל שנה – עדכון ראשון יהיה ב-1.1.24 על פי מדד חודש דצמבר 2023 אשר יפורסם ביום 15.1.24. מובהר בזאת כי בכל מקרה של מדד שלילי / ירידת מדד דמי השכירות לא ירדו מהסכום המינימלי של 44,000 ₪ + מע"מ.

7.6. להבטחת תשלום דמי השכירות החודשיים, יפקיד המפעיל בידי העירייה, במועד חתימת הסכם השכירות ובכל שנה לאחר מכן (ככל שלא תבוא לסיומה ההתקשרות על פי הסכם השכירות), 4 המחאות מעותדות, בגובה דמי השכירות השנתיים של אותה שנת שכירות

7.7. פיגור בתשלום דמי השכירות החודשיים יישאו ריבית פיגורים בשיעור של 1% לכל חודש.

7.8. לסכומי דמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק.

7.9. למען הסר ספק, יובהר כי דמי השכירות החודשיים ממועד תשלומם יהיו צמודים למדד והצמדתם תבוצע כאמור לעיל.

7.10. בקשר עם התחשבנות הצדדים ביחס לדמי שכירות המחושבים על פי מחזור העסק, מוסוכמים ומובהרים בזאת הדברים הבאים:

7.10.1. אחת לרבעון בכל שנת שכירות (אשר תיקרא להלן: "תקופת החשבון"), ימציא השוכר לעירייה, 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 המפעיל (להלן: "דו"ח מחזור שנתי").

7.10.2. השוכר מתחייב להגיש לעירייה דוחות מע"מ חתומים על ידי רואה החשבון. הפדיון יחושב על פי דוחות מע"מ. בנוסף, השוכר מתחייב להגיש לעירייה זד קופה (סרט קופה) אחת לחודש ובהתאם לבקשת הגורם העירוני.

7.10.3. אחת לרבעון, השוכר ישלם את ההשלמה לדמי השכירות הקבועים, זאת ככל ש"דמי השכירות לפי מחזור" לחודש יעלו על "דמי השכירות הקבועים" במכרז פר חודש (להלן: "דמי שכירות לפי מחזור"). דמי השכירות לפי מחזור, ייבחנו לצורך קיומה של השלמה לדמי השכירות- על בסיס חודשי (דהיינו אחת לחודש) וזאת על פי דוחות מע"מ.

7.10.4. השוכר ישלם למשכירה _____ אחוז מפידיון (כלל ההכנסות מהפעלת המתחם) כאשר אחת לרבעון תתבצע בדיקה של האחוז מפידיון למול התמורה הקבועה כפי שהוגדרה בחוזה וישולם סכום נוסף בסוף החודש העוקב לאחר סיום הרבעון. יובהר כי אחוז הפדיון למול התמורה הקבועה ייחושב פר חודש.

7.10.5. בכל חודש נתון מחודשי תקופת השכירות, לא ישלם השוכר לעירייה דמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות הקבועים.

7.10.6. רואה החשבון של העירייה יהיה זכאי לקבל הבהרות והסברים מרואה החשבון של השוכר כפוף לשמירה על סודיות מאת כל מי שיבקר את ספרי החשבונות של המפעיל, לרבות מאת העירייה עצמו, לפיה לא ייעשה כל שימוש בנתונים שיימצאו אלא לצורכי הסכם זה בלבד.

7.10.7. 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.

7.10.8. 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 העירייה.

7.10.9. השוכר מתחייב כי יציג לבקשת העירייה פירוט של כלל הכנסותיו ו/או ספריו ו/או דוחותיו, הכל לצורך בחינת נתוני דו"ח המחזור השנתי כאמור, ובחינת הצורך בהשלמת דמי שכירות לעירייה.

7.10.10. דמי השכירות החודשיים שישולמו על ידי השוכר בתקופת האופציה יהיו דמי השכירות הקבועים בחוזה זה בתוספת הצמדה נכון לסוף שנת השכירות ה- 10 ובתוספת 5%.

8. עבודות הכשרת הנכס

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

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

8.3. תוכניות לביצוע של עבודות ההכשרה תוגשנה על ידי המפעיל לאישור העירייה בתוך 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה.

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

8.4.1. אישור מטעם אגף הפיקוח המינהל הנדסה בבת ים כי כלל החריגות בנכס הוסרו

8.4.2. **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 המצורפות – לחוברת המכרז.**

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

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

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

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

8.4.7. קיום כל תנאי משטרת ישראל.

8.4.8. קיום כל תנאי היחידה לקיימות ואיכות סביבה.

8.4.9. קבלת אישורים עדכניים של קונסטרוקטור ומהנדס בטיחות.

8.4.10. קבלת אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים

8.4.11. 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".

8.5. מבלי לגרוע מה אמור בסעיף 8.4 לעיל:

8.5.1. **עבודות הכשרת הנכס תכלולנה 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.**

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

8.5.3. **עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ ייעשו תוך שימוש בחומרים בני קיימא העמידים לסביבה החופית.**

8.6. עבודות הכשרת הנכס יבוצעו על חשבונו ואחריותו הבלעדית של המפעיל, בהתאם להנחיות והוראות או העירייה ולשביעות רצונה המלא.

8.7. המפעיל יחל בביצוע עבודות הכשרת הנכס עם קבלת הנכס לצורך ביצוע העבודות, ביום _____ וישלים ביצוען עד לא יאוחר מחלוף 180 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.

- 8.8. תקופת עבודות הכשרת הנכס תיספר במניין תקופת השכירות ובמהלך תקופת עבודות הכשרת הנכס ישלם המפעיל זולת דמי השכירות, שישולמו לאחר סיום תקופת הגרייס (כהגדרתה לעיל) את כל יתר התשלומים החלים על מחזיקי נכסים כדוגמת ארנונה, חשבונות חשמל ומים.
- 8.9. מובהר, כי בטרם תחילת ביצוען של עבודות הכשרת הנכס, יגיש המפעיל לאישור 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"**).
- 8.10. העירייה ו/או מינהל 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.
- 8.11. במהלך ביצוען של עבודות הכשרת הנכס, העירייה תהיה רשאית 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 העירייה ו/או מי מטעמה אחריות לפיקוח אחר עבודות הכשרת הנכס ו/או לגרוע מאחריותו של המפעיל לעמוד בהוראותיו של סעיף זה במלואן ובמועדן.
- 8.12. 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.
- 8.13. 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"**).
- 8.14. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס ובטרם יחל המפעיל בהפעלתה, יהיה על המפעיל לקבל בכתב, אישור העירייה כי עבודות הכשרת הנכס הושלמו לשביעות רצון (להלן: **"אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס"**).
- 8.15. מובהר בזאת, כי העירייה תהיה רשאית להתנות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, את מתן אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונה 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.
- 8.16. אי מתן אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס חרף 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 20 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.
- 8.17. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לעירייה במקרה של הפרת התחייבותו של המפעיל להשלים את ביצוע עבודות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ולהלן, מוסכם ומובהר בזאת, כי העירייה תהיה זכאית 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.
- 8.18. 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.

9. ביצוע עבודות ההכשרה באמצעות קבלן משנה

9.1. ביצוע עבודות ההכשרה בנכס – יוכל להיעשות באמצעות קבלן/י משנה בכפוף להתקיימות כל העקרונות המפורטים להלן (להלן: "קבלן משנה").

9.1.1. המפעיל יתחייב כי יאשר עם העירייה מבעוד מועד, ובכתב, פרטיו של כל קבלן משנה בצירוף פירוט העבודות אשר עתיד אותו קבלן משנה לבצע עבור המפעיל (להלן: "אישור לקבלן משנה").

9.1.2. קבלן משנה, יהיה חייב, להיות רשום בפנקס הקבלנים ומסווגים בענפים ובענפי משנה על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט 1968- (להלן: "החוק"), התקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "התקנות") והתוספת לתקנות (להלן: "התוספת לתקנות") ובעלי ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בביצוע עבודות דומות. כמו כן, יהיה כל קבלן משנה כאמור חייב להיות במועד הנ"ל, בעל סיווג על ידי רשם הקבלנים בהיקף כספי, כפי שנקבע בתוספת לתקנות בסכום זהה או סכום העולה על סכום הצעתו לגבי עבודות שקבלן המשנה משתתף.

9.1.3. קבלן המשנה לא יועסק ולא יאושר לפני הצגת אישור על קיום ביטוחים מתאימים לעבודות המתוכננות. אישור זה יועבר ככל שיידרש ליועץ הביטוח מטעם העירייה, אשר יהיה רשאי להורות על כל שינוי ו/או תוספת ו/או הרחבה ו/או הגדלה ביחס לפוליסות ביטוח הרלוונטיות, והמפעיל מתחייב כי יפעל מול קבלן המשנה ו/או מול חברת הביטוח שלו – על מנת להבטיח כי פוליסות הביטוח מקובלות על יועץ הביטוח מטעם העירייה.

9.1.4. אישור קבלן משנה על ידי העירייה ייעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא שתחויב לנמק ו/או לפרט את שיקוליה במקרה של סירוב לאישור קבלן המשנה, תהא הסיבה אשר תהא. המפעיל מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה במקרה שבו קבלן משנה שיוצע על ידי המפעיל לא יאושר על ידי העירייה.

9.1.5. כן מובהר, כי מתן הסכמתה של העירייה ואישור לקבלן משנה אינה ולא תפטור את המפעיל מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם ההפעלה וכי המפעיל הוא שיישא באופן בלעדי בכל האחריות כלפי העירייה ו/או מי מטעמה לכל מעשה ו/או מחדל של קבלן המשנה ו/או מי מטעמו.

9.1.6. לא תתקיים כל יריבות משפטית ו/או אחרת בין קבלן המשנה לבין העירייה. מבלי לגרוע מהאמור, מודגש בזאת כי השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה של הנכס, כהגדרת מונח זה להלן, תיעשה אך ורק מול המפעיל, וקבלן משנה לא יהיה רשאי לפנות לעירייה בכל עניין הקשור בכך.

9.1.7. מבלי לגרוע מזכות העירייה שלא לאשר קבלן משנה כאמור לעיל, תהיה רשאית העירייה לדרוש את החלפתו של מי מקבלני המשנה וזאת, מבלי לנמק את החלטתה. נדרשה החלפתו של קבלן משנה כלשהו, ימלא המפעיל אחר הדרישה תוך 7 יום לכל היותר ממועד קבלתה. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה, יחולו גם על קבלן משנה, אשר מונה בעקבות דרישה להחלפה כאמור.

10. השתתפות כספית (מוגבלת בסכום) בגין עבודות ההכשרה

10.1. העירייה נכונה להשתתף ולהעמיד הקצב, מוגבל בסכום בגין עבודות ההכשרה של הנכס במכרז זה (להלן: "דמי השתתפות" ו-"השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה").

10.2. השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה, תיעשה בכפוף לעקרונות הבאים:

10.2.1 דמי ההשתתפות יועמדו ובכלל זאת ההתקשרות על פי הסכם השכירות תותנה באישור תב"ר (תקציב בלתי רגיל) על ידי הממונה על המחוז במשרד הפנים (להלן: "מטלת אישור התב"ר"). מטלת אישור התב"ר תבוצע בידי העירייה.

10.2.2 דמי ההשתתפות, בכפוף למטלת אישור התב"ר, יועמדו על סכום כולל עד 3,160,000 ₪ (בהתאם למפורט בהרחבה ועל פי החלוקה הבאה):

ד. סכום של 360,000 ₪ מסכום השתתפות העירייה – יוקצה לטובת פירוק חריגות הבנייה בנכס.

ה. סכום של עד 2,800,000 ₪ או 70% מסך ההשקעה בנכס, הנמוך מביניהם יוקצה לטובת ביצוע עבודות ההכשרה ו/או עבודות השיפוץ האחרות ו/או הנוספות בנכס.

10.2.3 סכום דמי ההשתתפות הנ"ל כולל סכומי מע"מ.

10.2.3.1 מובהר בזאת כי המפעיל יהיה מחוייב להשקיע בנכס השקעה מינימלית שלא תפחת מסך של 1,500,000 ₪ כולל מע"מ. המפעיל ידרש להציג קבלות מקוריות המעידות על היקף השקעות זה.

10.2.4 דמי ההשתתפות יועמדו וישולמו בעבור החזר בגין עבודות שיפוץ ובינוי המבנה, לרבות: תכנון ועבודת היועצים ככל שיידרש, הקמת תשתיות חשמל, תקשורת ואינסטלציה בהתאם לתכנית, שיפוץ הגג, הקמת מחיצות פנימיות ככל וייכללו בתכניות שתוגש, ריצוף, שירותים, תשתיות כיבוי אש, מיזוג ותאורה.

10.2.5 יובהר כי דמי ההשתתפות לא יועמדו ו/או ישולמו בגין ריהוט, מכשירי חשמל, אביזרי מטבח, ציוד וכו'.

10.2.6 דמי ההשתתפות ישולמו למפעיל בהתאם לכתב הכמויות המאושר לעבודות ההכשרה, כפי שיציג ויאשר מראש עם העירייה.

10.2.7 דמי ההשתתפות ייעשו באמצעות החזר כספי במישרין למפעיל, לאחר השלמת העבודה ולאחר שהמפעיל שילם לספק הרלוונטי את אותו התשלום. העירייה ו/או מי מטעמה לא יידרוש לשאת בתשלום ישירות לספק/י עבודות ההכשרה.

10.2.8 תשלום דמי השתתפות למפעיל, עד למגבלת הסכום הנקובה לעיל, ייעשה לאחר הצגת חשבוניות מס וכן חשבון מפורט הכולל פירוט בנוגע לתיאור העבודות הרלוונטיות מבין עבודות ההכשרה ולצורך תימוכין בביצוע התשלום לספק בפועל מצד המפעיל.

10.2.9 במהלך ביצוען של עבודות ההתאמה ו/או ההכשרה, העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לפקח במישרין ו/או למנות מפקח מוסמך (להלן: "המפקח"), לפיקוח אחר אופן ביצוען של העבודות ההכשרה, לרבות ומבלי למעט - פיקוח אחר התאמת העבודות בפועל לתוכניות המאושרות על ידי העירייה וההיתר הקיים וכן לבחינת עמידת המפעיל בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות.

10.2.10 העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים שלא להכיר במלוא דמי ההשתתפות המבוקשים מאת המפעיל במידה ועבודת הכשרה לא בוצעה לשביעות רצון העירייה ו/או במקרה שבו גובה אותה הוצאה היה בלתי סביר בנסיבות העניין. במקרה כאמור – תהיה רשאית העירייה לשלם דמי השתתפות חלקיים למפעיל או לא לשלם כלל ובמקרה כאמור לא תהיה למפעיל כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.

10.2.11. באחריות המפעיל לאשר מול העירייה ובטרם כל התקשרות שיבצע עם ספק לביצוע עבודות הכשרה, כי אכן אותה הוצאה "מכוסה" במסגרת דמי ההשתתפות וכן כי אותו הספק ו/או הקבלן המשנה מאושר לביצוע העבודות עבור המפעיל.

10.2.12. העמדת כספי החזר באמצעות דמי ההשתתפות ייעשה על פי אבני הדרך הבאים בקשר עם השלמת חלק/כל עבודות ההכשרה ובכפוף לעיקרון לפיו תשלום אבן דרך לתשלום דמי ההשתתפות – לא יעלה בכל מקרה על ההוצאה שהוצאה על ידי המפעיל בפועל עד לאותו השלב (להלן: "אבני הדרך לתשלום דמי ההשתתפות"):

- א. עם סיום התכנון + הגשת תוכניות כנדרש בדין וקבלת אישור העירייה - ישולם למפעיל סכום של עד (5%) מדמי ההשתתפות.
- ב. עם סיום השלמת תכניות ביצוע כולל קבלת כל האישורים הסטטוריים ישולם למפעיל סכום של עד (5%) מדמי ההשתתפות;
- ג. עם סיום עבודות שיפוץ המבנה, כולל גג, מעקות, מחיצות פנים ישולם למפעיל סכום של עד (35%) מדמי ההשתתפות;
- ד. עם סיום עבודות לרבות כל עבודות הגמר והמערכות חשמל, מיזוג, מים, ביוב, ספרינקלרים וחיבור המבנה לתשתיות חיצוניות ישולם למפעיל סכום של עד (25%) מדמי ההשתתפות;
- ה. עם קבלת טופס 4 או תעודת גמר, אישור חברת חשמל, אישור יועץ בטיחות, אישור יועץ נגישות ואישור כבוי אש לאכלוס ישולם למפעיל סכום של עד (15%) מדמי ההשתתפות;
- ו. בחלוף רבעון ממועד הפעלת הנכס – 3 חודשים לאחר תחילת תקופת ההפעלה ישולם למפעיל סכום של עד (15%) מדמי ההשתתפות;

10.2.13. תשלום דמי ההשתתפות ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +45 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לאחר ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל, ובכפוף להצגת חשבונית מס כדין.

10.2.14. עם סיומן של עבודות ההכשרה ימסור המפעיל את דו"ח עבודות ההכשרה (כהגדרתו להלן).

10.2.15. ככל ששולמו למפעיל דמי ההשתתפות (במלואם או חלקם), ומכל סיבה שהיא, בעטיו של המפעיל, באה לסיומה תקופת השכירות עוד טרם סיום תקופת השכירות הראשונה (קרי - 10 שנים), שאז במקרה כאמור מתחייב המפעיל להשיב לעירייה, סכום השווה לחלק היחסי (פרו-ראטה) מתוך דמי ההשתתפות בהתאם לחלק היחסי מתוך תקופת השכירות הראשונה.

למשל ולשם הדוגמא – במקרה ששולם למפעיל מלוא סכום דמי ההשתתפות, והסתיימה תקופת השכירות לאחר 5 שנים (מחצית התקופה) בשל הפרת ההסכם על ידי המפעיל, שאז במקרה כאמור, מתחייב המפעיל להשיב סך השווה למחצית מלוא דמי ההשתתפות, והכל בתוספת הצמדה וריבית בשיעור של 4% לכל שנה ומבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה והסעדים העומדים לרשותה של העירייה במקרה של הפרת החוזה מצד המפעיל.

11. היעדר זכאות לכל החזר אחר בגין השקעות ו/או מוניטי

11.1. כאמור לעיל, המפעיל מצהיר ומתחייב בזאת שלא תהיה לו, בסיומה של תקופת השכירות, כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי 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 .

11.2. 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 כד ו/או בקשר עם כל עניין אחר הקשור לנכס, וכי כלל הסכומים שיוצאו על ידי המפעיל לכל מטרה הקשורה במימוש מכרז זה ו/או בהתקשרות עם המפעיל ו/או הפעלת הנכס – לא יושבו למפעיל בכל מקרה ו/או בכל סיבה אשר תהיה והכל כמפורט בתנאי המכרז עליו חתום המפעיל

12. ניהול והפעלת הנכס

12.1. 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 להפעלתה ואחזקתה של הנכס יסופקו ע"י המפעיל על אחריותו וחשבונו.

12.2. 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**").

12.3. 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.

12.4. לא יותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש אחר ו/או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות אלא בכפוף לקבלת אישורן מראש ובכתב של העירייה. מוסכם בזאת, כי העירייה תהיה רשאית לסרב לכל תוספת במטרת ההפעלה כאמור לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שתידרש לפרט את נימוקה.

12.5. הפעלת הנכס תיעשה בהתאם לעקרונות אמנת השירות, המצ"ב **כנספת ו'** לחוברת נספחי המכרז, עליה חתם המפעיל (להלן: "**אמנת השירות**"). אמנת השירות 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.

12.6. 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.

12.7. 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 העירייה.

12.8. העמדת של כסאות/מיטות ים/שולחנות בתחומי החוף מחוץ לשטח המושכר במפלס התחתון כפופה לתשלום אגרת כסאות ושולחנות בהתאם להוראות חוק העזר ולכך כי המפעיל 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 שמשיה, כדלהלן :

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

העירייה תהא רשאית לעדכן מחירים אלו מעת לעת .

12.9. יובהר כי לא תותר סגירת חורף בתחומי הנכס. ככל שיחול שינוי בנושא זה בהיבט הסטטוטורי, 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 לדבר.

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

13. תחזוקה שוטפת של הנכס

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. המפעיל ישא בכל עלויות תחזוקה שוטפת ותחזוקת תשתיות במבנה על חשבונו לרבות הוצאות להשגת רשיון עסק או הוצאות הדרושות על פי דרישת רשויות מוסמכות (כיסוי אש וכו') רכישת ציוד טיפול במפגעים נקיון אבטחה, נזקי טבע, ואנדליזם וכו' ולא יהיה זכאי לדרוש מאת העירייה השבת סכומים ששולמו על ידו / הושקעו על ידו בנכס, מעבר לסכומים שנקובים בחוזה זה כהחזר השקעות מטעם העירייה.

13.5. 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.

14. ביקורת בנכס

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

14.2. לעירייה 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.

14.3. 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.

15. מעמד המפעיל במקרקעי הנכס והסבת זכויות

15.1. על אף תחילתה של תקופת השכירות (כהגדרתה לעיל) הרי 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.

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

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

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

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

15.4. 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.

15.5. 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 העירייה שלא תתבקש לנמק את החלטתה במקרה של סירוב לבקשה כאמור.

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

15.7. העירייה תהיה רשאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה על פי הסכם זה לתאגיד עירוני שבבעלותה 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.

15.8. 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 המחוברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך, מהעירייה ו/או מי מטעמה.

16. אחריות וביטוח

16.1. 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 מהעירייה ו/או מי מטעמה.

16.2. הנזק כאמור בסעיף 16.1 לעיל, כולל כל נזק אשר יגרם למפעיל, לעובדיו, לעובדי העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

16.3. המפעיל ישפה 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.

16.4. המפעיל ירכוש ויקיים במשך כל תקופת השכירות פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם העירייה, בהתאם להוראות להלן:

16.4.1. המפעיל מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת השכירות, בחברת הביטוח מורשית 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 הנייל בערך כינונו, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים המקובלים בביטוח מורחב מסוג זה.

16.4.2. המפעיל מתחייב לגרום לכך שהפוליסה שיערוך כאמור בסעיף 16.4.1 תכלול תנאי מפורש על פיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוש) כלפי ו/או עירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה. המפעיל פוטר בזאת את העירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה מכל חבות בגין נזק שבגינו זכאי המפעיל לשיפוי על פי הפוליסות שיערך כאמור לעיל.

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

16.4.4. בפוליסות המפעיל יכלול תנאי מפורש על פיו הן קודמות לכל ביטוח אשר נערך ע"י 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 העירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה.

16.4.5. המפעיל מתחייב להפקיד בידי העירייה במעמד חתימת ההסכם אישור עריכת ביטוח בהתאם לנוסח המפורט כנספח 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.

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

17. בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל

בטוחות להבטחת עבודות הכשרת הנכס

17.1. להבטחת התחייבויותיו של המפעיל לביצוען של עבודות הכשרת הנכס – לרבות ובמיוחד עבודות פירוק החריגות הקיימות בנכס, ימסור המפעיל לעירייה, במעמד חתימת הסכם זה:

17.1.1. ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, על סך של 450,000 ₪ (במילים: ארבע מאות וחמישים אלף שקלים חדשים) בצרוף מע"מ בנוסח המצורף כנספח ז' לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות עבודות הכשרת הנכס").

17.1.2. 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

17.2. להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהפעלת ואחזקת הנכס במהלך תקופת השכירות, ימסור המפעיל לעירייה, בד בבד עם קבלת אישור העירייה לסיום עבודות הכשרת הנכס, ערבות

בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, בסך ל- 350,000 ₪ (שלוש מאות וחמישים אלף ₪), כולל 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).

17.3. 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**".

17.4. העירייה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבויות שלפי פרק 16.1 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 מהני"ל בגין הפרת הסכם זה.

18. תשלומים

18.1. **בתמורה למתן ההרשאה לתפעל ולתחזק את הנכס ומעבר להשקעותיו של המפעיל בעבודות ההכשרה, ישלם המפעיל לעירייה ו/או לגופים הרלוונטיים (לפי העניין) את התשלומים הבאים, בתוספת מע"מ ובצמוד למדד, במועדים כאמור בהסכם זה ו/או על פי הוראות הדין:**

18.1.1. **לעירייה - את דמי השכירות בגין הפעלת הנכס (כהגדרתם לעיל).**

תשלום דמי השכירות יחל מתום תקופת הגרייס (כהגדרתה לעיל) בלבד.

יובהר, כי דמי השכירות ישולמו לעירייה כאמור לעיל ב- (4) תשלומים, לכל רבעון עבור הרבעון העוקב והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ בתאריכים: 1/10 ; 1/7 ; 1/4 ; 1/1.

יובהר, כי מסירת ההמחאות כשלעצמה לא תיחשב כתשלום מראש, וכי רק במועד פירעונה של כל המחאה ייחשב המפעיל כמי ששילם את דמי השכירות.

בשנה הראשונה להפעלת הנכס – שנת 2023 – יימסרו צ'קים במועד החתימה על החוזה כאשר בשיק הראשון לשנת 2023 ירשם תאריך פרעון 01/09.

18.1.2. בקשר עם עבודות ההכשרה – את כלל עלויות ההכשרה מעבר לדמי ההשתתפות של העירייה שיועמדו לזוכה;

18.1.3. החל ממועד קבלת הנכס לביצוע עבודות ההתאמה, לרשויות ו/או לגופים הרלוונטיים - את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי הארנונה, המים, החשמל גז והטלפון וכל תשלום אחר הכרוך באחזקת והפעלת הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אגרות, אגרת העמדת כסאות ושולחנות 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, **מיד לאחר חתימה על חוזה השכירות**

18.2. פיגור בתשלום דמי השכירות השנתיים לתקופה העולה על 14 ימים, יישאו ריבית פיגורים בשיעור של 1% לחודש.

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

18.4. יובהר, כי "גידול" (אך לא "הפחתה") בפועל של השטחים המנוצלים לטובת עסק הזוכה בנכס מהלך תקופת השכירות, על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים, ובין בכל דרך אחרת (והכל בכפוף לכלל הוראות הדין), יביאו להעלאת דמי השכירות הקבועים המשולמים לנכס על פי ההצעה באופן יחסי אופן חישוב הגדלת התמורה יהיה מחיר של 220 ₪ לכל מ"ר במכפלת מספר המטרים שנוספו

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

19. אי קיום יחסי עובד מעסיק

19.1. 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 בתשלומה והאמור בסעיף 16.3 יחול בשינויים המחוייבים.

19.2. 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.

20. הפרות

20.1. 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:

20.1.1. 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.

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

20.1.3. פקיעת הערבויות הניתנות על ידי המפעילמכוח הסכם זה, מבלי חידושה או הארכתה.

20.1.4. 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.

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

20.1.6. 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.

20.1.7. 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.

21. סעדים

21.1. הפר המפעיל את ההסכם הפרה יסודית, תהא העירייה רשאית, בנוסף לכל הסעדים האחרים העומדים לרשותה, לבטל מיידית את ההסכם.

21.2. המפעיל מוותר על כל זכות לקיזוז.

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

21.4. חשבון שערכה העירייה או חשבון שערכה העירייה, לפי העניין, יהווה ראיה מכרעת לעניין גובה הריבית הנגבית לצורך הסכם זה.

21.5. העירייה זכאית לרכוש את הפוליסות הנזכרות בפרק 16 לעיל או לשלם במועדיהם את תשלומי הפרמיות בגינן במקום בו המפעיל לא עשה כך. במקרה זה, ישפה המפעיל את העירייה ו/או מי מטעמה בגובה ההוצאות שהוציאה, בצירוף ריבית כמפורט בסעיף 18.2 לעיל.

21.6. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית העירייה 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, ולמשמש מתוך מלוא או חלק מהערבות שבידה (על פי שיקול דעתה) לצורך פירעון הוצאותיה בגין פעולות אלו.

21.7. 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.

22. שונות

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

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

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

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

22.5. 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 ולידיעתו 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.

22.6. 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

העירייה

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 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)

ג. פירוט ניסיון (תנאי סף)

- נא לפרט את הניסיון הרלוונטי ב-3 מתוך 5 השנים האחרונות לפחות (2018-2022) בהפעלת מסעדה/ בית קפה 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 הצעה)

-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 7 מיליון ₪ (ללא סכומי מע"מ)]***

**** יש לצרף אישור רה"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

ד. 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.

ה. 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 (הפועל 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.

ו. 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 שהזרתיו 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 ג'2 – הצעה כספית

(טופס זה יוכנס למעטפה נפרדת)

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

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

***** שיעור/אחוז דמי השכירות המוצעים לפי מחזור לא יפחת מ- 5.5% (חמישה וחצי אחוזים) *****

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

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

עיריית בת ים

,א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר עם מכרז פומבי מס' 11/23 להכשרה והפעלת נכס "טובגו" בבת-ים", הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל – 150,000 ₪ (במילים: מאה 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 העירייה 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 16.7.23 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

תצהיר

בתצהיר זה :

"תושב ישראל": כמשמעותו בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

"בעל שליטה" : כמשמעו בסעיף 268 לחוק החברות התשנ"ט - 1999(להלן: "חוק החברות").

"נושא משרה": כמשמעותו בחוק החברות.

"בעל עניין" : כמשמעו בחוק החברות.

"שליטה" : כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 .

"חוק שכר מינימום": חוק שכר מינימום, התשמ"ז 1987 .

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____ , נושא במשרת _____ במציע במכרז פומבי מס' **11/23** לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני נותן תצהירי זה כחלק מהצעתי במכרז פומבי מס' **11/23**
2. אני הח"מ ו/או כל בעל שליטה ו/או כל בעל עניין ו/או כל נושא משרה במציע, לא הורשענו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק שכר מינימום בשנתיים שקדמו למועד הגשת הצעה זו עבור העירייה.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת .

שם המצהיר

תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת.ז. _____ לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה .

עורך דין

תצהיר

בתצהיר זה :

"**תושב ישראל**": כמשמעותו בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

"**בעל שליטה**": כמשמעו בסעיף 268 לחוק החברות התשנ"ט – 1999 (להלן: "חוק החברות").

"**נושא משרה**": כמשמעותו בחוק החברות.

"**בעל עניין**": כמשמעו בחוק החברות.

"**שליטה**": כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968.

"**חוק עובדים זרים**": חוק עובדים זרים ואסור העסקה שלא כדין (אבטחת תנאים הוגנים) התשנ"א 1991.

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____, נושא במשרת _____ במציע במכרז פומבי מס' **11/23** לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני נותן תצהירי זה כחלק מהצעתי במכרז פומבי מס' **11/23** _____
2. אני הח"מ ו/או כל בעל שליטה ו/או כל בעל עניין ו/או כל נושא משרה במציע, לא הורשענו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים בשנתיים שקדמו למועד הגשת הצעה זו עבור העירייה.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת .

שם המצהיר

תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת.ז. _____ לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה .

עורך דין

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 בתחומם, 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 פייבוקס וביט.

חתימת המציע : _____

נספח ז' – נוסח ערבות עבודות הכשרת הנכס

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

עיריית בת ים

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' 11/23 (להלן - **המבקש**) בקשר עם הסכם שכירות והפעלה "טובגו" בבת-ים", הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל – 450,000 ₪ (במילים: ארבע מאות 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 העירייה 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 30.06.2024 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

עיריית בת ים

א.ג.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- 350,000 ₪ (במילים: שלוש מאות 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 העירייה 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 _____ (**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 עיריית בת ים לכל התחייבויות החברה המפורטות בהסכם מיום _____ עם עיריית בת ים, 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

נספח י'1- אישור עריכת ביטוח – הכשרה

נספח - נוסח אישור על קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה				
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>						
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור			
עיריית בת ים (המזמינה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל)	שם הקבלן:	מזמין עבודה				
	ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.			
מען	מען					
תיאור העבודות:						
כיסויים						
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום (כולל תקופת הרצה 30 יום (גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	
					סכום	מטבע
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'						

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
	ש				ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות
	ש	10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪					רכוש עליו עובדים
	ש	10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪					רכוש סמוך

	₪	10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ₪				פינוי הריסות
		10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ₪				ציוד ומתקני עזר
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור		10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ₪				נזק ישיר ועקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
313 כיסוי בגין נזקי טבע						
314 כיסוי גניבה פריצה ושוד						הוצאות, תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, הוצאות שכר דירה והוצאות הכנת תביעה
316 כיסוי רעידת אדמה		10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ₪				אחסנה מחוץ לאתר
318 מבקש האישור מבוטח נוסף						והעברה יבשתית
328 ראשוניות						רעד ויברציות
324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור		10% מסכום הביטוח מינני 125,000 ₪				והחלשת משען

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
302 אחריות צולבת.	שח	4,000,000			ביט		צד ג'
307 קבלנים וקבלני משנה							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור							
312 כיסוי נזק שנגרם							
315 תביעות המל"ל							
כתוצאה משימוש בצמ"ה							
318 מבקש האישור מבוטח נוסף							
322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'							
328 ראשוניות							
329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'							

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
304 הרחב שיפוי	ש	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
307 קבלנים וקבלני משנה							
309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור							
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים							
328 ראשוניות							
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):							
062 069							
ביטול/שינוי הפוליסה*							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

נספח י'2- אישור עריכת ביטוח – הפעלה

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור	המבוטח	אופי עסקה	מעמד מבקש האישור	
עיריית בת ים (המזמינה ו/או חברות ועובדים של הנ"ל) שם ת.ז./ח.פ. מען ת.ז./ח.פ. מען	*נדל"ן שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> *משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	מעמד מבקש האישור	

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג	₪	4,000,000			ביט		צד ג'

כיסויים							
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם 328 ראשוניות	ש	20,000,000			ביט _____		אחריות מעבידים
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות	ש	רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים			ביט _____		ביטוח רכוש <input checked="" type="checkbox"/> מבנה <input checked="" type="checkbox"/> ציוד ותכולה <input checked="" type="checkbox"/> א. תוצאתי
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרישומה המפורטת בנספח ג'): _____							
041 096							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

נספח י"א
דף מידע על המציע

לכבוד

עיריית – ים

ג.א.ג.,

			1. שם המציע :
			2. ת.ז.:
			3. כתובת:
			4. טלפון קווי :
			5. פקס:
			6. נייד:
			7. מייל:
			8. שם איש הקשר*:
			9. טלפון איש הקשר:
			10. תחומי עיסוק של המציע:
			פירוט תחומי עיסוק קודמים, ככל שישנם:
			11. מס' שנות וותק של המציע
פירוט עבודות קודמות משנת 2015	פירוט התפקיד הנוכחי:	שם	12. בעלי תפקיד לרבות מנהלים ועובדים בכירים אצל המציע:

					.13

חתימת המציע

תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד מ.ר. _____, בכתובת: _____, מאשר בזאת כי
 ביום _____ התייצב בפני: שם _____ ת.ז. _____ המציע במכרז _____
 של עיריית בת-ים, ולאחר שהזהרתיו שעליו להצהיר את האמת, חתם על מסמך זה בפני.

חתימת עו"ד

_____ **תאריך**

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מוסמך כדין לחתום על תצהיר זה בקשר עם הצעת _____ (להלן: "המשתתף"), למכרז פומבי מס' **11/23** של עיריית - ים (להלן: "המכרז"), מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המשתתף ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במשתתף להצעה המוגשת מטעם המשתתף למכרז.
3. המחירים המופיעים בהצעת המשתתף למכרז הוחלטו על ידי המשתתף באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם משתתף אחר או עם משתתף פוטנציאלי אחר.
4. המחירים בהצעת המשתתף למכרז לא הוצגו בפני כל גורם אשר מציע הצעות למכרז או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות למכרז.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה למכרז.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למשתתף אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעת המשתתף למכרז.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעת המשתתף למכרז מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז.
9. המשתתף לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון **(יש לסמן בעיגול את התשובה)**.
אם לא נכון, נא פרט: _____
10. המשתתף לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים – נכון / לא נכון **(יש לסמן בעיגול את התשובה)**. אם לא נכון, נא פרט: _____
11. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

2.	תאריך	שם המשתתף	שם המצהיר ותפקידו
3.	חתימת המצהיר		
4.			

- 5.
6. **אישור**
7. אני החתום מטה, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר, כי ביום _____
 התייצב בפני _____ הנושא ת.ז. שמספרה _____ והמוסמך להתחייב
 בשם המשתתף ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ורק אותה וכי אם לא יעשה כן
 יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישר באוזניי את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.
- 8.
9. _____
10. תאריך _____ חתימת עו"ד _____

יצורף בידי מציע שהוא תאגיד / שותפות רשומה

לכבוד

עיריית – ים

נורדאו 17 בת ים

א.ג.נ.,

הנדון:

אישור מורשי חתימה

הנני עו"ד / רו"ח של _____ ח.פ. _____ (להלן - "המציע") במכרז פומבי מס' **11/23** של עיריית - ים (להלן - "המכרז").

כעו"ד / רו"ח של המציע הנני מאשר בכתב, כדלקמן:

1. מורשי החתימה של המציע במכרז הינם אלה:

גבי / מר _____ ת.ז. _____

גבי / מר _____ ת.ז. _____

החתימה על גבי הצעת המציע למכרז והמסמכים המצורפים להצעת המציע למכרז, הינה חתימתו המחייבת של המציע שנחתמה באמצעות מורשי החתימה שלו כאמור לעיל.

2. להלן דוגמה/אות של החתימה המחייבת של המציע לצורך התחייבויותיו הצהרותיו ומצגיו במסמכי המכרז:

3. התקבלה במציע החלטה מחייבת להגשת ההצעה למכרז **11/23** של עיריית בת-ים, לפי כל דין ולפי מסמכי ההתאגדות שלו.

שם המבצע/רו"ח, מס' רשיון,
חתימה וחותמת

תאריך

לכבוד

עיריית בת-ים

א.ג.נ.,

1. הנני מצהיר בזאת כי עיריית בת-ים וחברות הבת שלה הביאו לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

1.1 סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:
 "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה, לעניין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".

1.2 כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרים הציבור ברשויות המקומיות הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית: לעניין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שיטה בו (ראה הגדרות "בעלי שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1 (1) (ב) ו-2 (1) (ב))."

1.3 סעיף 174 (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי:
 "פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במשרתו או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה".

2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:
 2.1 בין חברי מועצת העירייה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.

2.2 אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
 2.3 אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד ברשות.

3. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

5. אין כאמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122 א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

_____ **חתימת המציע:**

_____ **שם המציע:**

אבטחת מידע והתחייבות לשמירת סודיות -

אנו החתומים מטה ח.פ.ת.ז. במסגרת הסכם לשירותים מקצועיים או, פעילות של מיקור חוץ עבור **עיריית בת - ים** מצהירים בזה כלפי **עיריית בת - ים** (להלן: "העירייה") כדלקמן:

1. כל מידע וקובץ מידע, בסיס נתונים וכל מצע נושא מידע, מכל מין וסוג שהוא אשר יימסר לידינו על ידי "העירייה" או ע"י מי מטעמה או לפי הוראותיה בכל הקשור והכרוך בשירותים שיינתנו על ידינו או בקשרים וזיקות שיש לנו עם העירייה, או כל מידע שיווצר על ידינו במסגרת הפעילות שלנו עבור העירייה, יהיה מוגן וישמר על ידינו בסודיות מוחלטת ולא יעשה בו כל שימו אלא אך ורק לצורך ביצוע הפעילות ועל פי המטרות שלשמן נמסר המידע.

להלן פירוט הפעילו והמטרות-

2. השירותים יהיו מוגנים באופן שהמידע האמור, לא ייחשף לכל גורם אחר, אלא אך ורק לעובדים המורשים. העירייה תוכל לבקר את אופן ביצוע התחייבות זו. החברה מתחייבת לטייב את האבטחה על פי דרישות ובתאום עם ממונה אבטחת המידע של העירייה.

3. המידע לא ייחשף, כולו או מקצתו, לעובד מטעמכם או לגורם/ים הקשורים עמנו מבלי שאלה יהיו מחויבים על פי הסכם סודיות זה. כל עובד כנ"ל יהיה חתום כלפינו בהתחייבות לשמירת סודיות והגנת הפרטיות.

אנו מתחייבים

4. לשמור בסודיות מוחלטת ולהגן על פי חזית הידע כל מידע, חומר, בסיס וקובץ נתונים, מצע נושא מידע, שנמסר לנו או מופעל אצלנו ובאחריותנו. לקיים גישה למידע הממוחשב של העירייה על פי כללי האבטחה והמידור המתחייבים מהסכם זה מול העירייה. לבצע תפעול ועיבוד נתונים עבור העירייה על פי כללי האבטחה שיקבעו.

5. לא להעתיק / להשתמש ו/או לא להרשות לאחרים להעתיק כל מידע, ובכלל זה, קובצי מידע, העתקת מחשב או כל צורת העתקה אחרת וכן לשמור בהקפדה ולנקוט בכל אמצעי זהירות הנדרשים לשם מניעת אובדנו או הגעתו של מידע השייך לעיריית בת - ים לידי גורם אחר, וכן למנוע שינוי בלתי מורשה או בלתי מוסמך- של המידע.

6. להחזיר לידי הגורם המוסמך בעירייה כל חומר או כל מצע נושא מידע אחר, שנמסר לנו או שנוצר אצלנו במסגרת הפעילות, על כל העתקיו, וזאת מיד עם דרישתה של העירייה או בסיום ביצוע הפעילות על פי הסכם

- ההתקשרות . לבער לחלוטין את המידע שברשותנו ולתת הצהרה חתומה ע"י גורם מוסמך מטעמנו על ביעור כל המידע.
7. לא לעשות כל שימוש חורג במידע ולא להרשות פעילות כנ"ל, בין בעצמנו ובין באמצעות אחרים. המידע יהיה מוגן מפני גישה של כל גורם שאיננו מורשה למידע. גישה למידע מרשת האינטרנט תהייה מוגבלת למסכים ולשדות מוגדרים ולא תתאפשר כל חריגה מכך. לא תתאפשר גישה למערכת ההפעלה של השרתים- מרשת האינטרנט. עובדי עיריית בת – ים שיהיו מורשים למידע יפעלו באמצעות הרשת הציבורית שתהייה מוגנת ב- טכנולוגיית VPN – רשת וירטואלית פרטית. במקרים של פירוק החברה, מכירתה או מיזוגה עם חברה אחרת, יטופל המידע בתאום ובהסכמה מפורשת של העירייה מראש ובכתב.
8. להביא תוכנו של כתב התחייבות זה לידיעת כל אחד מהעובדים שלנו וספקי המשנה, ולהחתימם על התחייבות לשמירת סודיות, על פי כתב התחייבות זה. התחייבויות העובדים יועברו לידי ממונה אבטחת המידע בעיריית בת - ים.
9. סדרי האבטחה הלוגית והאחרים יהיו על פי המפורט בתקן הישראלי 27001 והתקנים האחרים המפורטים בהקדמה לתקן הנ"ל. גיבויים למידע יעשו על פי הכללים בתקינה הישראלית שבתוקף. שמירת הגיבויים- כנ"ל.
10. החברה תישא באחריות לכל הפרה של התחייבות מקיום סעיפי התחייבות זו, גם במקרים שלא תהייה חשיפת מידע, פעילות בלתי מורשית במידע או כל תקלת אבטחה אחרת, ותהא כל הפרה, פגיעה מהותית בביצוע ההסכם.

חוק הגנת הפרטיות

11. אנו מתחייבים לעמוד בכל הדרישות החוקיות כולל אילו הנובעות מחוק הגנת הפרטיות והתקנות ע"פ

כל דין וככל שהן חלות על המידע. ההתחייבות כוללת גם פעילות כ"מחזיק" וגם פעילות כ- "מיקור חוץ" על פי האסדרה (רגולציה) המחייבת בחוק הגנת הפרטיות.

12. בסיום הפעילות :

- א. יוחזר כל החומר השייך לעיריית בת - ים.
- ב. יבוער כל החומר, כולל חומר ממוחשב, שלא ניתן להחזירו.
- ג. תימסר הצהרה בכתב, מאושרת ע"י עו"ד, שכל החומר שהיה ברשות החברה הוחזר או בוער ואין בידי החברה כל חומר השייך לפרויקט שבוצע.

ולראייה באנו על החתום :

תאריך	שם	תפקיד	חתימה