

חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/20

להכשרה, שכירות והפעלה של מתקן ה-"בריחוף" בחוף לדוגמא בבת ים

עיריית בת ים (להלן - "העירייה") הנה בעלת הזכויות ביחס לנכס הנמצא על גבי חלק מחלקה 262 בגוש 7139, ב- "חוף לדוגמא", הכולל בריכות, מתקנים ומבנים להפעלתן הידוע גם כמתקן ה-"בריחוף" (להלן - "הנכס").

חברת חוף בת ים (להלן - "חברת חוף בת ים"), הפועלת על פי הרשאתה של העירייה- מעוניינת למסור את זכות השכירות בנכס לידי מציע, אשר יפעילו במעמד של שוכר במהלך תקופת השכירות כמתקן "בריכה עירונית", זאת בכפוף לאמור במסמכי המכרז.

יודגש, כי הנכס במצב המחייב עבודות הכשרה, שיפוץ והתאמה. מסירת החזקה בנכס לזוכה לצורך תחילת השכירות תעשה בכפוף ולאחר השלמת כלל אותן "עבודות ההכשרה" הנדרשות בנכס, אשר יערכו על חשבונו ואחריותו הבלעדיים של הזוכה במכרז זה.

תקופת השכירות הראשונה ביחס לנכס, תהיה בת חמש (5) שנים, ותחל במועד השלמת "עבודות ההכשרה" בנכס. בנוסף לתקופה זו, תתאפשר לזוכה תקופת ברירה (אופציה), בת חמש (5) שנים נוספות, בכפוף להתקיימות התנאים להארכתה.

כמו כן, בתמורה לשכירות הנכס, מתחייב הזוכה לשלם, בין היתר, את "דמי שכירות חודשיים", שעל בסיסם תיבחן ותדורג כל הצעה.

תנאי סף להתמודדות במכרז הינו קיומו של ניסיון קודם, של 5 שנים לפחות, בהפעלת עסק (פועל) המעניק שירותים דומים לציבור בפעילויות מהסוג שניתן לקיים בנכס.

לפיכך, מזמינה בזאת חברת חוף בת ים, מציעים אשר עומדים בכל תנאי הסף הקבועים למכרז, ואשר מעוניינים להכשיר, לשכור ולהפעיל את הנכס, להגיש הצעותיהם בכפוף לאמור במסמכי המכרז.

אופן הגשת הצעה, עקרונות מנחים ונוסח הסכם ההתקשרות עם חברת חוף בת ים, מפורטים במסגרת חוברת מסמכי המכרז (לעיל ולהלן - "מסמכי המכרז"), אותם ניתן לרכוש תמורת תשלום של 2,000 ₪ בתוספת מע"מ, בחברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ ברח' גנרל קניג 10, בת-ים החל ממועד פרסום מודעה זו, בימים א'-ה' בין השעות 09:00-14:00 בתיאום טלפוני בטל: 03-5066655.

ניתן לעיין במסמכי המכרז (לרבות בהסכם השכירות), ללא תשלום, בתיאום מראש.

על מגיש ההצעה לצרף להצעתו, בין היתר, ערבות מכרז בנקאית בלתי מותנית לטובת חברת חוף בת ים, בנוסח המופיע במסמכי המכרז בסכום של 100,000 ₪ ובתוקף עד ליום 1.6.2020.

ההחלטה בדבר ההצעה הזוכה תיעשה ע"י ועדת המכרזים של חברת חוף בת ים.

את ההצעות במסגרת המכרז יש להגיש בהתאם להוראות המופיעות במסמכי המכרז, במסירה ידנית לתיבת המכרז שבמשרדי חברת חוף בת ים ליזמות ופיתוח, בכתובת הנ"ל, עד לא יאוחר מיום 4.2.2020 בשעה 14:00.

חברת חוף בת ים ליזמות ולפיתוח

חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/20

להכשרה, שכירות והפעלה של מתקן ה- "בריחוף" בחוף לדוגמא בבת ים

1. מבוא - כללי

1.1 מהות ההתקשרות

- 1.1.1 חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ (להלן - "חברת חוף בת-ים") מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאי הסף שיפורטו להלן (להלן - "המציעים"), להגיש הצעותיהם במסגרת מכרז זה, להכשרה שכירות והפעלה של הנכס למשך תקופת השכירות (כהגדרת מונחים אלו להלן).
- 1.1.2 שטחי הנכס, מיקומו, תיאור הבנוי בנכס, סביבתו ופרטים נוספים נזכרים בנספח פרטי הנכס המצורף לחוברת זו והמהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
- 1.1.3 טרם תחילתה של תקופת השכירות, יהא על הזוכה להשלים את "עבודות ההכשרה" ורק לאחר מכן – יורשה להפעיל הנכס כשוכר, בכפוף ל"יעודים והשימושים המותרים" (כהגדרת מונחים אלו להלן).
- 1.1.4 תקופת השכירות הראשונה ביחס לנכס, תהיה בת חמש (5) שנים, ותחל במועד השלמת "עבודות ההכשרה". בנוסף לתקופה זו, תתאפשר לזוכה תקופת ברירה (אופציה), בת חמש (5) שנים נוספות, בכפוף להתקיימות התנאים להארכתה, ובכפוף לתנאי "סיום מוקדם", כמפורט מטה.
- 1.1.5 הנכס ישמש כמתקן "בריכה עירונית", הכולל פעילויות בריכה ופעילויות נלוות, בהתאם ליעודים והשימושים המותרים בדין, תוך הכוונה כי הנכס ישולב כחלק מהטיילת המתחדשת של העיר בת ים ויכלול גם פעילויות ממוקדות לילדים ולגיל הרך.
- 1.1.6 ויודגש, כי ההתקשרות עם הזוכה במכרז כפופה ומותלית בהתקיימות התנאים שלהלן, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש), וכמפורט בהרחבה בהסכם השכירות (להלן יחדיו: "אישור ההתקשרות"): א. קבלת אישור מועצת העיר בת ים; וגם ב. קבלת אישור משרד הפנים.
- 1.1.7 הסבר בדבר הליכי המכרז, מסמכי המכרז, לוחות הזמנים במכרז, אופן הגשת הצעות, המסמכים שיש לצרף להצעה ותיאור אופן בחירת הזוכה במכרז הינם כמתואר להלן, במסגרת "פרק ב' - הליכי המכרז" (החל מעמוד 17 לחוברת זו).
- 1.1.8 עיקרי תנאי ההתקשרות עם הזוכה שיוזכה במכרז זה, יפורטו במסגרת תיאור המכרז ובפירוט במסגרת הסכם השכירות המסדיר את מערכת היחסים שתשרור בין הזוכה לבין חברת חוף בת ים.
- 1.1.9 בקשר עם מצבו הנוכחי של הנכס מובהרים ומודגשים הדברים הבאים:

- א. הנכס סווג כמבנה מסוכן (ר' מכתב מיום 5.12.2019 מאת מהנדס העיר המצורף כחלק מנספחי עבודות ההכשרה).
- ב. הנכס מצריך עבודות הכשרה, שיפוץ והתאמה בטרם כל שימוש ו/או הפעלה.
- ג. חוברת המכרז כוללת כתבי כמויות שנערכו על ידי גורמי מקצוע (לבקשת החברה ו/או המפעיל היוצא) וכן מכתב מאת משרד הבריאות ובו ליקויים שעל הזוכה לפעול לתיקונם.
- ד. הזוכה יידרש במסגרת עבודותיו להכשיר כל קלקול ו/או נזק ו/או פגם על מנת שיוכל לקבל את האישורים הנדרשים ובכלל זאת רישיון משרד הבריאות ורישיון עסק.
- ה. במסגרת עבודות ההכשרה בנכס, בסביבתו ובתוכו, יידרש הזוכה לבצע פעולות שונות במבנה ו/או במערכותיו ו/או בתשתיותיו הנכס ובסביבתו לרבות: שיפוץ הבריכות, פרוק גדרות בטון (כולל עבודות ניסור ופינוי לאתר מורשה), בניית גדר היקפית חדשה, מתן מענה למבנים מסוכנים, שיקום חיבורי ביוב לרבות ביצוע עבודות בבור המשאבות המצוי בבריכה וחיבורו מחדש לקו הסניקה הציבורי, החלפת תאי המלתחות והשירותים כולל עבודות הנגשה של אלו והבריכות לנכים.
- עבודות אלה אם תתבקשנה - תבוצענה אף הן על חשבונו ואחריותו של הזוכה ותחשבנה לכל דבר ועניין כ"עבודות ההכשרה".
- ו. כלל עבודות ההכשרה תבוצענה בתיאום מלא עם חברת חוף בת ים (בטרם ביצוען). תוכניות ההכשרה של הנכס תוגשנה לחברת חוף בת ים ותקבלנה את אישורה ו/או התייחסותה, והזוכה מתחייב להשלים ולתקן את ההערות שתתקבלנה (ככל שיהיו) בהתאם להנחיות חברת חוף בת ים.
- ז. כתבי הכמויות המצורף לחוברת המכרז, מהווה בסיס וחלק בלתי נפרד מתוכניות עבודות ההכשרה שתוגשנה על ידי הזוכה לאישורן של חברת חוף בת ים במסגרת תוכניות עבודות ההכשרה.
- ח. חברת חוף בת ים, מעריכה – לצרכיה שלה בלבד, כי עבודות ההכשרה כרוכות בהשקעות כספיות בהיקף של כ- 3 מיליון ₪ לפחות. במסגרת מכרז זה נדרשים המציעים להגיש את התחייבותם להשקיע סכומים בהיקף שלא יפחת מהמינימום הנ"ל (להלן: "היקף ההשקעה הצפוי").
- ט. וידגש - כי 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, הוצאת היתרים וכיו"ב, אם נדרש), והזוכה במכרז עשוי להידרש לעבודות נוספות, כמו גם להשקעת כספים נוספת מעבר להיקף ההשקעה הצפוי בעבודות ההכשרה, כתנאי לקבלת האישורים הנדרשים להפעלת מתקן הבריכה.

1.2. תנאי סף למכרז

- 1.3. על מציע המבקש להשתתף במכרז, לעמוד בכל תנאי הסף המצטברים הבאים (להלן - "תנאי הסף"):
- 1.3.1. להצעת המציע צורף "תצהיר היעדר ההרשעות" המצורף לחוברת מכרז זו, חתום על ידי בעלי השליטה במציע ומנכ"ל המציע (להלן: "היעדר הרשעות"); וגם

- 1.3.2. המציע המציא עם הצעתו את "ערבות המכרז"; וגם
- 1.3.3. למציע ניסיון של 5 שנים לפחות בהפעלת בריכה (פועלת) המעניקה שירותים דומים לציבור בפעילויות מהסוג שניתן לקיים בנכס והניסיון הנ"ל פורט בנספחי הצעת המציע.
- 1.4. לא תתאפשר השתתפות בשלב בחינת ההצעות ודירוגן למבקשים להשתתף שאינם מלאו ו/או הוכיחו את תנאי הסף הנ"ל.
- 1.5. מציע אשר עומד בתנאי הסף למכרז והמבקש להשתתף במכרז זה, יידרש להציע ו/או להתחייב במסגרת הצעתו, בין היתר, הדברים הבאים:
- א. התחייבות לתשלום סכום ראשוני בסך של 300,000 ₪ בתוספת מע"מ, וזאת בגין תקורות הניהול והפיקוח של חברת חוף בת ים בקשר עם המכרז והנכס בפרט (להלן: "הסכום הראשוני");
- ב. התחייבות לתשלום החזר השקעותיו של המפעיל היוצא הנוכחי, בסכום של 523,000 ₪, בתוספת מע"מ, בהתאם להוראות המכרז הקודם לנכס שנסתיימה תקופת הפעלתו, וכתמך באישורי רוה"ח אשר הומצאו על ידי המפעיל היוצא לחברה. מסמכים ואישורים רלוונטיים אלו מצ"ב גם כן לחוברת מכרז זה.
- ג. הצעה לתשלום דמי השכירות החודשיים (שאינם פוחתים מדמי השכירות המינימאליים הקבועים במכרז זה, כמפורט מטה);
- ד. התחייבות להשקעת סכום מינימאלי בעבודות ההכשרה שיבוצעו על ידי המציע בסך שלא יפחת מהיקף ההשקעה הצפוי בעבודות ההכשרה, קרי 3,000,000 ₪ לפחות (הסכום המוערך אינו סכומי מע"מ), בהתאם לעבודות המפורטות בכתבי הכמויות ובמכתב ביקורת משרד הבריאות מיום 19.8.2018, המצורפים לחוברת נספחי המכרז.
- ה. תיאור תמציתי של העבודות שבכוונת המציע לערוך בנכס, בעלי מקצוע נדרשים לצורך עבודות השיפוץ וההתאמה, הערכה כספית ולוחות זמנים צפויים (להלן: "תוכנית עבודות השיפוץ וההתאמה");
- ו. תיאור/פירוט בדבר הפעילות העסקית המתוכננת על ידי המציע בנכס במהלך תקופת השכירות – המשלבת בין היתר, את מתקני הבריכות כחלק מטיילת החוף והסביבה החופית, וכן משלבת פעילויות ממוקדות לילדים ולגיל הרך.

2. הגדרות

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

- 2.1. "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.
- 2.2. "דמי השכירות החודשיים" - הסכום (לא כולל מע"מ) שישתלם לחברת חוף בת ים תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל מתחילת תקופת השכירות (כהגדרתה להלן).

יובהר, כי דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו בפועל על ידי הזוכה מהלך תקופת השכירות יחושבו וישולמו על פי הגבוה מבין הבאים:

2.2.1. דמי השכירות המוצעים על ידי הזוכה במכרז בהתאם להצעתו, שלא יפחתו כאמור מסך של **382,000 ₪** בתוספת מע"מ בגין כל שנת שכירות (להלן- "דמי השכירות המינימאליים"); **או**

2.2.2. **סך השווה ל- 6% מ"המחזור השנתי" של העסק/ים שמנוהלים/ים בנכס (כהגדרת המונח "מחזור" בהסכם השכירות) (להלן- "דמי השכירות על פי מחזור");**

דמי השכירות החודשיים, על פי ההצעה הזוכה ישולמו מראש מידי כל שנת שכירות, בשתי המחאות, כ"א ל-6 (שישה) חודשי שכירות, כמפורט מטה ובהסכם השכירות.

התחשבות לבחינת קיומה של תוספת לדמי השכירות, אם יש לשלמה בהתאם דמי השכירות על פי מחזור תיערך בסופה של כל שנה קלאנדריית.

דמי השכירות החודשיים יהיו צמודים למדד (כהגדרתו להלן).

וידגש, כי דמי השכירות המינימאליים הנקובים לעיל, כמו גם דמי השכירות שיוצעו על ידי המציעים ביחס לנכס – נקבעו על פי **היקף שטח הנכס לרבות השטחים המבונים שבו**, הידועים בפועל במועד פרסום מכרז זה.

"גידול" בפועל בשטחים המנוצלים לטובת עסק הזוכה בנכס מהלך תקופת השכירות, בין על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים ובין בכל דרך אחרת (כפוף לכל הוראות הדין), יביא להעלאת דמי השכירות המשולמים לנכס באופן יחסי ("פרו ראטה").

2.3. **"הנכס" או "המושכר" - הנכס הנמצא בדרך בן גוריון 96, במפלס "חוף לדוגמא", על גבי חלק מחלקה 262 בגוש 7139, בשטח המתואר והמסומן בנספח פרטי הנכס המצ"ב כחלק בלתי נפרד לחוברת זו.**

מובהר, כי הנכס יועמד לזוכה במצבו הקיים, **"AS IS"**, כמפורט בהרחבה בהסכם השכירות לצורך ביצוע עבודות השיפוץ וההתאמה תחילה. כן מובהר, כי כל הפעלה של הנכס (מלאה או חלקית) תותר אלא בכפוף לקבלת והצגת "האישורים הנדרשים" בסיום עבודות ההכשרה.

2.4. **"האישורים הנדרשים" - כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך קיום פעילות עסקית בנכס, על פי כל דין, לרבות ומבלי למעט: רישיון מחלקת תכנון של העירייה על היעדר חריגות בנייה בנכס, רישיון עסק, כיבוי אש, נגישות, לשכת הבריאות, משטרת ישראל, יחידה לקיימות ואיכות הסביבה, אישורי הבטיחות (כהגדרתם להלן, כולל יועץ בטיחות לבריכות שחייה) 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.**

2.5. **"התוכניות" - כל תוכנית החלה או אשר תחול ביחס למקרקעין נשוא הנכס.**

2.6. **"הייעודים והשימושים המותרים" - בכפוף לאמור בחוברת מכרז זו ולהשגת כל האישורים הנדרשים, יהיה רשאי הזוכה במכרז זה, להפעיל את הנכס כבריכה ציבורית, ולקיים בו פעילויות נלוות בהתאם להצעתו במכרז, ובכפוף הייעודים המותרים עפ"י התוכניות ובהתאם לאמור בהיתר הנכס וברישיון עסק כדין.**

מובהר, כי אין באמור בחוברת מכרז זו ו/או בהתקשרות עם הזוכה במכרז כדי להוות כל התחייבות מצד חברת חוף בת-ים ו/או העירייה למתן אלו מבין האישורים הנדרשים לצורך מימוש התוכניות המוצעות על ידי המציעים ו/או הזוכה במסגרת קול הקורא שפורסם ו/או במסגרת הצעתם ו/או ביחס לאלו 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.
- 2.7. **"המדד"** - מדד המחירים הכללי לצרכן (כולל ירקות ופירות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכן כל מדד אחר, שיחליף מדד זה, אשר ייקבע ע"י גוף או מוסד רשמי.
- 2.8. **"המדד הבסיסי"** - מדד חודש דצמבר 2019 אשר התפרסם/יפורסם ביום 15.1.2020.
- 2.9. **"המדד החדש"** - המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.
- 2.10. **"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 החודשיים. התחשבות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי הזוכה, תיעשה בסיומה של כל שנה בתקופת השכירות, והזוכה מתחייב לשלם הפרשי ההצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין ההתחשבות.
- 2.11. **"המכרז"** - מכרז זה, שמספרו 2/20.
- 2.12. **"המזמינה או חברת חוף בת ים"** - חברת חוף בת ים בשם עיריית בת ים ו/או כל מי שיבוא במקומה ו/או מטעמה בכל הנוגע להסכם השכירות.
- 2.13. **"העירייה"** - עיריית בת ים.
- 2.14. **"מציע"** - מי שרכש את חוברת המכרז והגיש הצעה שעומדת בתנאי הסף למכרז.
- 2.15. **"ערבות המכרז"** - כמפורט בסעיף 17.7 להלן ובנוסח המצ"ב לחוברת נספחי המכרז המהווה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.
- 2.16. **"תקופת השכירות"** - התקופה שבה ישכור הזוכה את המושכר ויהיה רשאי לקיים בו פעילותו בהתאם להצעתו במכרז זה לשם אחד או יותר מייעודים והשימושים המותרים.
- 2.16.1. טרם תקופת השכירות יקבל הזוכה מחברת חוף בת-ים ההרשאה המוגבלת לשימוש בנכס "בר רשות" בלבד לצורך ביצוע עבודות ההכשרה בלבד.
- 2.16.2. לאחר השלמתן של עבודות השיפוץ וההתאמה לשיעור רצונה המלא מחברת חוף בת-ים, ולאחר שהוצגו כלל האישורים הנדרשים על ידי הזוכה, תימסר לזוכה החזקה המשפטית בנכס, ותחל במועד זה תקופת השכירות (להלן - **"מועד מסירת החזקה"**). לא תתאפשר הפעלה של הנכס (מלאה או חלקית) טרם מועד זה.
- 2.16.3. סיומה של תקופת השכירות הראשונה יהא: (א) **בחלוף 5 שנים** ממועד מסירת החזקה, בכפוף לאפשרות לסיומה המוקדם על ידי חברת חוף בת ים, כמפורט להלן.
- 2.16.4. בסיומה של תקופת השכירות הראשונה, תינתן לשוכר זכות הברירה (האופציה) להאריך את תקופת השכירות **ב- 5 שנים נוספות**, כפוף לתנאים הקבועים לכך בהסכם השכירות.
- 2.17. **"עבודות ההכשרה"** - מכלול העבודות ו/או מטלות השיפוץ ו/או עבודות ההכשרה ו/או ההתאמה הנדרשות ע"י הזוכה, בהתאם לתוכנית מפורטת שתוגש לחברת חוף בת ים לאישור עד 14 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות, כולל הצטיידות בריהוט ו/או באביזרים הנדרשים לצורך הפעלת מתקן הברכה.

מובהר כי הזוכה יידרש לבצע את העבודות הללו, תוך תיאום מלא, מראש ובכתב. עם החברה ותחת פיקוחה.

עבודות ההכשרה הנדרשות ייחשבו כמושלמות לאחר שיציג הזוכה האישיורים הנדרשים מכל גורמי הרישוי הרלוונטיים, לשביעות רצון החברה ו/או העירייה (לפי העניין), כי הנכס ראוי וחוקי לשימוש והפעלה והתקבלו אישור כלל הגופים הרלוונטיים לכך, לרבות ביצוע מכלול העבודות המפורטות בסעיף 1.1.9 לעיל.

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

2.17.1. "אישורי הבטיחות" כמפורט בסעיף 4.7.

2.17.2. "האישורים הנדרשים" כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.

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

2.19. "תקופת שיפוץ הנכס" – התקופה שבה תיערכנה ותבוצענה כלל עבודות השיפוץ וההתאמה נכס על ידי הזוכה ולשביעות רצונה המלא של החברה.

ראשיתה של תקופת יהיה ביום חתימת הסכם השכירות וסיומה עם מתן אישור החברה לעבודות ובלבד שתקופה זו לא תעלה על ארבעה (4) חודשים ממועד חתימת הסכם השכירות.

3. פרטי ההתקשרות

3.1. בטרם יגיש הצעתו, מתבקש כל מציע לבקר בנכס במסגרת סיוור היזמים שייערך בתאריך שיימסר 5 ימי עסקים מראש, למציעים אשר רכשו את חוברת המכרז או ביקשו בכתב להשתתף בסיוור, ובמטרה שכל מציע יבחן ויבדוק את הנכס בראייה ובבחינה של שוכר ומפעיל, לבדוק את תנאי המקום, מצב הנכס, עבודות ההכשרה הנדרשות במבנה ובסביבתו, דרכי הגישה אליו, ובכלל זאת כל נתון ו/או מידע הרלוונטיים להכשרה והתאמת הנכס והפעלתו כמתקן בריכה עירונית (להלן: "סיוור יזמים"). מציע אשר לא ישתתף בסיוור היזמים יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה בקשר עם עניין זה לאחר מועד קיומו.

3.2. מציע שהגיש הצעה במסגרת מכרז זה ייחשב כמי שבדק את כל הגורמים הרלוונטיים הקשורים בשיפוץ, השכרת והפעלת הנכס כאמור תוך שהזכויות הניתנות לו ניתנות ביחס לנכס במצבו כמות שהוא (AS IS), ועל סמך בדיקותיו ולאחר שמצאם מתאימים למטרותיו, בחר להגיש הצעה מתוך כוונה, כי אם יזכה במכרז יחתום על הסכם השכירות.

3.3. 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 המוניציפאליים והאחרים החלים על העזק, 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.

3.4. כן ידוע לזוכה כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור הזוכה מוניטין בעקבות הפעלתו וניהולו של הנכס, אולם, מובהר בזאת כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות החברה עם הזוכה כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר, ככל שייצבר, והזוכה יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה.

4. ביצוע עבודות ההכשרה

- 4.1. עבודות ההכשרה בנכס יבוצעו כולן על חשבונו ואחריותו המלאה של הזוכה, בהתאם לתכניות הרלוונטיות ובכפוף להנחיות, להוראות העירייה ו/או החברה, שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצון המלא.
- למען הסר כל ספק, יובהר כי אי ביצוע מלוא עבודות ההכשרה בתוך תקופת הכשרת הנכס, תהווה הפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם השכירות וכתוצאה מכך תהא החברה רשאית לבטל את הסכם השכירות ולחלט את ערבות עבודות ההכשרה.**
- 4.2. מובהר, כי החברה ו/או העירייה ו/או מחלקת ההנדסה בעירייה ו/או מחלקות הרישוי יהיו רשאיות להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית העבודה של הזוכה, והזוכה יהיה מחויב להטמעתן באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס.
- 4.3. הזוכה יחל בעבודות ההכשרה רק לאחר שנתקבלו כלל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לביצוע עבודות ההכשרה, וכן יבצע את כלל העבודות על פי לוחות הזמנים שבתוכנית שמסר לחברה, הכל בהתאם להוראות הסכם השכירות והוראות כל דין.
- 4.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, ככל שנדרש הזוכה לקבלת היתר בנייה כדין, ביחס למלוא או חלק מעבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס, מתחייב הזוכה לפעול כמפורט בהסכם השכירות.
- 4.5. עם סיומן של עבודות שיפוץ הנכס ולא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור הזוכה לחברה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות ההכשרה שבוצעו על ידו (להלן: "דו"ח **מטלות השיפוץ**").
- 4.6. יובהר, כי הזוכה יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות ההכשרה, אולם בכל מקרה, בין אם הוקדמו ובין אם לאו, יראו בעבודות אלו כמושלמות לאחר שניתן לזוכה אישור החברה על קיומן.
- 4.7. אישור החברה כאמור, יהיה כפוף להמצאת האישורים הבאים לחברה, חתומים ע"י בעלי מקצוע, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את הפעילויות השונות הקשורות במתקן לרבות הבריכה בנכס (להלן: "**אישורי הבטיחות**"):
 - 4.7.1. אישור מקונסטרוקטור; וגם
 - 4.7.2. אישור ממהנדס בטיחות לבריכות שחייה; וגם
 - 4.7.3. אישור כיבוי אש; וגם
 - 4.7.4. אישור נגישות; וגם
 - 4.7.5. אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים; וגם
- 4.8. מובהר, כי ככל שיידרש, היתר בניה יינתן לזוכה בכפוף להמצאת האישורים הבאים לחברה:
 - 4.8.1. אישור פיקוד העורף; וגם
 - 4.8.2. אישור מנהל פרויקטים בעירייה; וגם
 - 4.8.3. אישור מחלקת תכנון ובנייה;
 - 4.8.4. אישור מחלקת רישוי עסקים;

4.8.5. אישור תאגיד מי בת ים ; וגם

4.8.6. אישור היחידה הסביבתית, עיריית בת ים ; וגם

4.8.7. אישור אגף התברואה, עיריית בת ים ; וגם

4.8.8. לשכת הבריאות המחוזית ת"א ובכלל זה קבלת אישור סופי לרישיון העסק מטעם לשכת הבריאות המחוזית ת"א.

4.9. מובהר, כי החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות מפקח מטעמה, לבחינת ביצוע עבודות ההכשרה, 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 לחברה במסגרת מכרז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של הזוכה לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.

4.10. החברה ו/או המפקח יהיו רשאים להתנות על פי שיקול דעתם הבלעדי, את מתן אישורם לעבודות ההכשרה בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשיעור רצונם המלא, תוך קביעת מועד חדש לסיום העבודות ו/או הארכת תקופת מטלות שיפוץ הנכס, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורתה עליהן העירייה כאמור.

4.11. אי קבלת אישור החברה למטלות שיפוץ הנכס חרף הארכת תקופת העבודות ההכשרה ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות ההכשרה על ידי החברה, תקנה לחברה האפשרות לראות בעיכובי הזוכה כהפרתו את תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, שאז יחולו ההוראות המפורטות בהסכם השכירות ביחס להפרה כאמור.

4.12. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לחברה ו/או לעירייה (לפי העניין) במקרה של הפרת התחייבותו של זוכה להשלים את ביצוע עבודות השיפוץ וההתאמה כמתואר לעיל ובהסכם השכירות, מוסכם ומובהר בזאת, כי העירייה תהיה זכאית במקרה כאמור, לקבלת פיצוי מוסכם מראש, בסך של 300,000 ש"ח, וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע מטלות ההכשרה, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכ"ד וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.

4.13. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין – ככל ואם נדרש) כנדרש במסגרת מטלות ההכשרה בנכס. 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.

5. השקעות בעבודות ההכשרה

5.1. סכום ההשקעה הכספית שיושקע בפועל ע"י הזוכה בביצוע עבודות ההכשרה לא יפחת מ- היקף עבודות ההכשרה הצפוי (כהגדרתו לעיל).

5.2. התחייבות להשקעת היקף כספי הגבוה מהמינימום הצפוי מהווה קריטריון כספי נוסף על בסיסו תבחנה ההצעות על פי מכרז זה.

5.3. הזוכה מתחייב להציג לחברה ו/או לעירייה, על פי דרישתן, אסמכתאות מתאימות להוכחת היקף ההשקעה שבוצע בפועל בעבודות ההכשרה.

5.4. ידוע למציעים כי כתבי הכמויות המצורפים לחוברת המכרז ולהסכם השכירות, המתארים חלק ניכר מעבודות ההכשרה, נערכו לבקשת חברת חוף בת ים או לבקשת המפעיל היוצא- בידי בעלי מקצוע מטעמן של מי מאלו. על כן, לא מן הנמנע כי יתכנו סטיות (לכל כיוון) הן ביחס לכמויות הנזכרות באלו והן ביחס לתמחור העלויות המופיע מצידין. משום כך מובהר כי אלו מוצגות ומצורפות בחזקת אומדן בלבד, ועל כן אין למציעים להסתמך על האמור באלו ביחס לכמויות הסופיות ו/או עלויותן וכי על כל מציע לערוך את תחשיביו שלו טרם הגשת הצעתו.

הגשת הצעה במכרז זה מהווה ויתור גורף מטעו של כל מציע אם יימצא זוכה, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצידו ו/או מצד מי מטעמו, כלפי החברה ו/או העירייה ו/או עורכי כתבי הכמויות בדבר אי מיצוי הכמויות ו/או התאמה ביחס לעלויות בפועל של אלו מבין עבודות ההכשרה, חלקן או כולן, בין אם נזכרות בכתבי הכמויות הנ"ל ובין אם לאו.

5.5. יודגש כי מלבד המנגנון הקבוע להחזר השקעות במקרה של "סיום מוקדם" – ובמקרה זה בלבד, אין במכרז זה ו/או בהסכם השכירות משום כל התחייבות להשבת אלו מבין הסכומים שיושקעו על ידי הזוכה בעבודות ההכשרה, וכי כל סכום שיוצאו לשם כך ו/או לכל מטרה הקשורה במימוש מכרז זה והפעלת הנכס – לא יושבו לזוכה בכל מקרה ו/או בכל סיבה אשר תהיה, לרבות לא במועד סיום תקופת השכירות.

כל אחד מהמציעים, מצהיר ומתחייב בזאת שלא תהיה לו כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או החברה ו/או כלפי מי מטעמן בקשר עם כך וככל שיזכה במכרז זה.

6. הפעילות העסקית בנכס

6.1. הנכס הנ"ל יופעל למטרות ובמועדים המפורטים בהסכם השכירות (להלן: "מטרת השכירות").

6.2. הזוכה לבדו (ללא אפשרות של העברת הזכות כאמור להלן), יפעיל וינהל את הנכס בכללותו, על חשבונו ועל אחריותו במהלך תקופת השכירות (כהגדרתה לעיל). 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.

6.3. הפעלת המתקן בחודשי הקיץ מידי כל שנה הינה בגדר חובה, וזו תיעשה בהתאם ליעודים והשימושים המותרים בדין.

6.4. על תעריפי הכניסה לבריכה, לאורך כל תקופת השכירות, יחויב הזוכה להעניק לתושבי העיר בת ים, הנחה בשיעור של 15% לפחות (להלן: "ההנחה לתושבי בת ים"). ההנחה לתושבי בת ים תחול הן ביחס לרכישת כרטיס חד פעמית והן למנויים.

6.5. הוראות נוספות בדבר שעות פעילות לבריכה, תנאי הפעלתה, מתן הנחות בכניסה לאוכלוסיות נוספות, מחירי פיקוח לחלק ממוצרים הנמכרים בנכס - מפורטות בהסכם השכירות, במסגרת אמנת השירות המצורפת לו.

6.6. 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.

6.7. יובהר, כי לא תותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות מלבד מטרת השכירות, אלא בכפוף לקבלת אישורה מראש ובכתב של החברה.

מוסכם בזאת, כי החברה תהיה רשאית לסרב לכל תוספת במטרת השכירות כאמור, מבלי לפרט את נימוקיה ולשיקול דעתה הבלעדי.

6.8. הזוכה ישלם כסדרם החל מתקופת השכירות את כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי המים, החשמל והטלפון וכל תשלום אחר הכרוך בהחזקת הפעלת וניהול הנכס, לרבות

ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ארנונה, אגרות, היטלים, מס רישוי עסקים, מס שלטים וכו'.

יובהר, כי חשבונות הארנונה של הנכס, המים, החשמל, בהן יישא הזוכה - יועברו על ידי הזוכה על שמו למשך כל תקופת השכירות.

7. העסקת עובדים

7.1. 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.

7.2. יובהר, כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות בהסכם השכירות בכדי ליצור יחסי כל יחסי עובד – מעביד, בין החברה ו/מי מטעמה 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. יתר ההוראות הנוגעות להעסקת עובדים מפורטות בהסכם השכירות.

8. תחזוקת הנכס

8.1. הזוכה, יהיה אחראי בלעדי לטיב העבודה והחומרים אשר שימשו את עבודות ההכשרה, מיום אישור החברה לעבודות ההכשרה ולתקופה שלא תפחת מ- 24 חודשים ו/או לכל תקופה אחרת, ארוכה יותר, ככל שקיימת בדין.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. הפעלת הנכס תעשה בהתאם ובכפוף לכל דין ועמידה בכל דרישות הרשויות השונות על פי כל דין וההתאם להנחיותיה של החברה, מפעם לפעם.

8.7. הזוכה לא יהיה רשאי לתלות שלטים חיצוניים או מודעות פרסום על מבנה הנכס אלא לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובכפוף לדרישות מחלקת רישוי עסקים.

9. מעמד הזוכה בנכס/במושכר והסבת זכויות

לאורך תקופת השכירות, תעניק החברה (בשם העירייה) לזוכה זכויות שונות בנכס, הכל כמפורט להלן.

9.1. זכויות הזוכה במהלך תקופת עבודות ההכשרה

במהלך תקופת עבודות השיפוץ לא יהיו לזוכה זכויות כלשהן בנכס, זולת הזכות להיכנס לנכס לצורך ביצוע מטלות עבודות השיפוץ וההתאמה כבר רשות בלבד.

מסירת הנכס לזוכה כפופה להשבת הנכס על ידי המפעיל הנוכחי, כשהוא פנוי מכל אדם.

9.2. זכויות הזוכה לאחר סיום תקופת עבודות ההכשרה

לאחר סיום תקופת ההכשרה תינתן לזוכה זכות שכירות בנכס עם מסירת החזקה המשפטית והבלעדית בו וזאת לשם קיום מטרת השכירות במשך תקופת השכירות (כהגדרת מונחים אלו לעיל).

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

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

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

9.4. **מובהר כי הבחירה בזוכה על פי מכרז זה הינה בחירה אישית ונעשתה על בסיס הנחת העבודה שהזוכה לא יעביר מזכויות שניתנו לו במסגרת מכרז זה, לרבות לו 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 החברה 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 ולא יהיה רשאי כי הפעלת הנכס, במלואה או חלקה, ייעשו על ידי גורם אחר שאינו המציע.

9.5. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות לא ניתן יהיה לרשום זכות השכירות בלשכת רישום המקרקעין, אף אם תוארך תקופת השכירות, ועל כן אין חברת חוף בת ים ו/או העירייה נושאות או יישאו בהתחייבות זו.

9.6. 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 השיפוץ שנעשו על ידי הזוכה כאמור לעיל, וכל המחוברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך, הן מחברת חוף בת ים והן מהעירייה, אלא אם אושר כזה על ידי החברה בכתב.

10. ביקורת העירייה ו/או חברת חוף בת ים

10.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.8 לעיל בדבר מתן האפשרות לחברה לבצע בקרה אחר ביצוע של עבודות ההכשרה, הרי שבמהלך תקופת השכירות, תהא רשאית החברה גם לבצע בדיקות בקרה לצורך פיקוח על: איכות וטיב המוצרים, ניהול הנכס והשירות לציבור הניתנים בנכס על ידי הזוכה, וכן ביקורת על קיום מטרת השכירות ועמידת הזוכה בתנאי הסכם השכירות.

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

11. סיום שכירות מוקדם מצד חברת חוף בת ים והחזר השקעות בסיום מוקדם

- 11.1. על אף כל האמור, מובהר כי בחלוף שנת השכירות החמישית (5) ולמרות האמור בכל מקום אחר, תהיה רשאית החברה בכל עת, להודיע לזוכה בכתב, על הפסקת תקופת השכירות, מכוח הוראות הסכם השכירות, וזאת מכל סיבה שהיא, ומבלי שתידרש לנמק החלטתה זו (להלן: **"הודעת הפסקה"**).
- 11.2. נתנה החברה לזוכה הודעת הפסקה כאמור, יראו הצדדים את תקופת השכירות כמסתיימת, בחלוף 120 ימים ממועד מתן הודעת הפסקה (להלן: **"סיום מוקדם"** ו- **"מועד הסיום המוקדם"** בהתאמה).
- 11.3. ניתנה לזוכה הודעת הפסקה על ידי החברה כאמור, יפנה הזוכה את הנכס וישיבו לידי החברה ו/או העירייה בדרך ובתנאים הנקובים בהסכם השכירות לעניין השבת הנכס בתום תקופת השכירות.
- 11.4. ניתנה לזוכה הודעת הפסקה על ידי החברה, יהיה זכאי הזוכה **להחזר חלקי עד לגובה 50%** בגין "השקעות מאושרות" שבוצעו על ידי הזוכה במסגרת ביצוע עבודות השיפוץ וההתאמה, ורק ביחס למתקנים ולעבודות שיוותרו בידי העירייה ו/או החברה, עם סיום תקופת השכירות, במועד הסיום המוקדם (להלן: **"מנגנון החזר"**).
- 11.5. מנגנון החזר במקרה של סיום מוקדם יהיה מושתת על העקרונות הבאים:
- 11.5.1. הזוכה יהיה זכאי להחזר רק במקרה ש: (א) עבודות ההכשרה הנכס בוצעו במלואן ובמועדן ע"י הזוכה בהתאם לאמור לעיל וניתן אישור להשלמת ביצוע עבודות השיפוץ וההתאמה; וגם (ב) הזוכה פינה את הנכס במועד שנקבע בהודעת הסיום המוקדם.
- 11.5.2. סכום החזר לו יהיה זכאי הזוכה במקרה של סיום מוקדם, ייקבע "פרו ראטה" למועד הסיום המוקדם ביחס לתקופת השכירות במלואה, ובניכוי פחת עד לאותו מועד בגין כל עבודה, ובניכוי ערך כל מתקן ו/או מחובר בחיבור של קבע אשר יוותר בידי העירייה ו/או החברה, כפי שייקבע ע"י מעריך שימונה ע"י החברה.
- 11.5.3. לדוגמא – סיום מוקדם מצד חברת חוף בת ים בחלוף שבע וחצי שנים מתוך עשר השנים האפשריות יקנה לזוכה, בכפוף לקיום יתר התנאים הנזכרים לעיל ולהלן, זכאות לזוכה לסכום החזר מקסימלי של עד 25% מגובה "ההשקעות המאושרות".
- 11.5.4. כל החזר ו/או שיפוי בגין השקעות שבוצעו בקשר עם עבודות השיפוץ וההתאמה ע"י הזוכה, יינתן בכפוף להוכחת היקף השקעותיו בפועל של הזוכה באמצעות אסמכתאות מתאימות שצוינו וצורפו לדו"ח עבודות השיפוץ וההתאמה ובכפוף לכך שכל השקעה כאמור סווגה כ- "השקעה מאושרת" על ידי החברה ו/או העירייה (כפי שיוחלט ביניהן).
- 11.5.5. חברת חוף בת ים ו/או העירייה יהיו רשאיות להורות כי התשלום לזוכה על פי מנגנון החזר (במקרה של סיום מוקדם) יוטל וישולם בידי זוכה אחר במכרז חדש שיפורסם להפעלת הנכס.
- 11.5.6. במקרה של הפרת הסכם השכירות על ידי הזוכה – לא יהיה הזוכה זכאי לכל החזר כספי ו/או פיצוי בגין השקעות ו/או החזר הוצאותיו בגין עבודות ההכשרה ו/או עבודות נוספות ו/או אחרות.
- 11.5.7. במקרה של סיום ההתקשרות על פי הסכם זה בתום תקופת השכירות, הרי שזולת הזכות לקבלת כספי מנגנון החזר, לא יהיה זכאי הזוכה לכל החזר ו/או פיצוי ו/או תשלום אחר או נוסף מאת החברה ו/או העירייה בגין אלו מבין הוצאותיו ו/או השקעותיו בקשר עם הנכס, מכל מן וסוג שהוא.

12. אחריות וביטוח

- 12.1. הזוכה יהיה אחראי לכל נזק שייגרם במהלך תקופת השכירות של הנכס לרבות בסביבתו לכל אדם ו/או רכוש ובלבד שניתן לתבוע על פי כל דין את אותו הנזק מהמחזיק בנכס ו/או מהעירייה ו/או מחברה ו/או מי מטעמן.
- 12.2. הנזק האמור בסעיף 14.1 כולל גם כל נזק אשר יהיה לזוכה, לעובדיו, לעובדי העירייה ו/או החברה ולכל אדם לרבות משיג גבול.
- 12.3. נתבעו העירייה ו/או החברה לשלם נזק כאמור לעיל, מתחייב הזוכה לפצות ולשפות את החברה ו/או העירייה על כל סכום שיידרשו לשלמו לרבות בגין הוצאות קיום ההליך המשפטי, מיד עם דרישתן.
- 12.4. הזוכה ירכוש ויקיים במשך כל תקופת השכירות פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם העירייה, הכל בהתאם להוראות "פרק הביטוח", שבהסכם השכירות, לרבות ויתור על זכות השיבוב כלפי החברה והעירייה.
- 12.5. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם השכירות, תכלול פוליסות הביטוח, הביטוחים הבאים :

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

- 12.6. סעיף אחריות וביטוח זה הינו מעיקרי המכרז והסכם השכירות והזוכה לא יהיה רשאי להתחיל בעבודות השיפוץ וההתאמה ו/או הפעלת המושכר ללא הצגת והפקדת העתק מפוליסות הביטוח הנ"ל בידי העירייה ו/או החברה.

13. בטוחות להבטחת התחייבויות הזוכה (במהלך תקופת השכירות)

בטוחות להבטחת ביצוע עבודות ההכשרה

- 13.1. להבטחת התחייבויותיו של הזוכה לביצוען של עבודות ההכשרה בנכס, ימסור הזוכה לחברה במעמד חתימת הסכם השכירות:
- 13.1.1. ערבות בנקאית שקלית, בסך של 200,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין, בנוסח המצורף לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות ביצוע עבודות ההכשרה"), וכך;
- 13.1.2. היה הזוכה תאגיד – תצורף ערבות אישית מטעם 2 (שני) בעלי שליטה לפחות בנוסח המצורף לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות אישית בעלי שליטה"). במידה ובתאגיד בעל שליטה יחיד בלבד – תצורף ערבותו של אותו יחיד.
- 13.2. חילוט ו/או מימוש ערבות ביצוע עבודות ההכשרה ו/או ערבות אישית בעלי שליטה, לפי העניין, תיעשה בהתאם לתנאים שבהסכם השכירות.
- 13.3. ערבות ביצוע עבודות ההכשרה תעמוד בתקופה לפחות עד תום 90 יום לאחר מועד סיום עבודות השיפוץ וההתאמה ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם השכירות. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת ערבות ביצוע עבודות ההכשרה לחברה, תושב לזוכה ערבות המכרז (כהגדרתה להלן) שהוגשה עם הצעתו. כמו כן, לאחר המצאת אסמכתאות מתאימות המוכיחות על ביצוע היקף ההשקעה הנדרש בעבודות ההשקעה תושבנה לזוכה ערבות ביצוע עבודות ההכשרה.

בטוחות להבטחת הפעלת הנכס בתקופת השכירות

13.4. להבטחת ביצוע התחייבויותיו של הזוכה להפעלת הנכס, לאחר ובכפוף לקבלת אישור החברה למטלות השיפוץ וההתאמה, ימסור הזוכה לחברה, עד 7 ימים טרם מועד מסירת החזקה בנכס, את הבאים:

13.4.1. ערבות בנקאית שקלית, בסכום השווה לדמי השכירות בגין שלושה (3) חודשים אשר תחודש בכל שנה, בנוסח המצורף לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות לתקופת השכירות"), וכן;

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

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

13.6. הערבות לתקופת השכירות תעמוד בתקופה עד תום 90 יום לאחר מועד תקופת השכירות ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם השכירות.

14. תשלומים מאת הזוכה

14.1. בתמורה לשימוש הזוכה במחוברי הנכס ו/או ההשקעות האחרות שבוצעו בשנים האחרונות בנכס על ידי המפעיל הנוכחי היוצא מכוח המכרז הקודם, מתחייב הזוכה לשלם במעמד חתימת הסכם זה, לזוכה היוצא, סך של 523,000 ₪ בגין החזר השקעותיו הנ"ל על פי הוראות המכרז שהסתיים.

14.2. בנוסף לכך, ובתמורה לקבלת הזכות לביצוע עבודות ההכשרה, לנהל, להפעיל ולתחזק את הנכס, ישלם הזוכה לחברת חוף בת ים את "הסכום הראשוני" ואת "דמי השכירות החודשיים" המחושבים בהתאם לאמור לעיל, בתוספת מע"מ כדין, כמפורט להלן.

14.2.1. הסכום הראשוני, בסך של 300,000 ₪ כמפורט בסעיף 1.5. א' לעיל ישולם במועד חתימת הסכם השכירות.

14.2.2. דמי השכירות החודשיים ישולמו על בסיס חציוני – כל תשלום עבור 6 (שישה) החודשים העוקבים מראש. להבטחת תשלום דמי השכירות החודשיים, יפקיד הזוכה בידי החברה, במועד חתימת הסכם השכירות ובכל שנה לאחר מכן (ככל שלא תבוא לסיומה ההתקשרות על פי הסכם השכירות), 2 המחאות מעותדות, והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

כאמור לעיל, בסופה של כל שנה קאלנדרית תיערך בחינה לעניין התחשבות בהתאם לדמי השכירות על פי מחזור עסק הזוכה, ככל שעלו אלו על גובה דמי השכירות המשולמים על פי ההצעה הזוכה.

14.3. פיגור בתשלום דמי השכירות החודשיים לתקופה העולה על 14 ימים יישאו ריבית פיגורים בשיעור הריבית הנהוגה בבנק הבינלאומי לישראל על חריגה בלתי מאושרת ממסגרת אשראי בחשבון חח"ד בתוספת 1%.

14.4. פיגור בתשלום דמי השכירות החודשיים לתקופה העולה על 30 ימים יעניק לחברה הזכות לבטל את הסכם השכירות, ובמקרה כאמור לא יהיה הזוכה זכאי לכל החזר ו/או שיפוי בגין עבודות ההכשרה חרף האמור לעיל והחברה.

14.5. לכל הסכומים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.

14.6. כאמור לעיל, יובהר כי דמי השכירות החודשיים ממועד תשלומם יהיו צמודים למדד.

15. סיום הסכם השכירות – הפרה מצד הזוכה

15.1. מבלי לגרוע מזכותה של העירייה ו/או החברה לסעדים אחרים ו/או נוספים המפורטים לעיל ולהלן ו/או על פי דין החברה 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 השיפוץ וההתאמה ולוח הזמנים הכרוך בכך.

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

15.3. מובהר כי החברה תהא רשאית לקזז מהסכומים הנ"ל את כל הסכומים המגיעים לה כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הזוכה.

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

16. סמכות שיפוט

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

17. אופן הגשת הצעות

17.1. תוכן ההצעה - כללי

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

17.1.1. הצעה תוגש על ידי מי 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 ליום 1.5.2019.

17.1.2. ההצעה תוגש במעטפה אטומה שתסופק במסגרת חוברת המכרז ושעליה יירשם "מכרז מס' 2/20 להכשרה שכירות והפעלה של מתקן ה- "בריחוף" בחוף לדוגמא בבת ים (להלן - "מעטפת ההצעה").

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

17.1.11. 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 לשיעור רצון המזמינה ו/או במועד שנקבע לכך.

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

17.2. 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.

17.3. 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
הודעה תימסר מראש	סיווי יזמים בנכס ומפגש הבהרות (רשות)
22.1.2020	המועד האחרון להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים
4.2.2020	מועד אחרון להגשת הצעות
1.6.2020	מועד פקיעת תוקף ערבות ההצעה

17.4. חוברת המכרז ודמי השתתפות

17.4.1. השתתפות במכרז מותנית ברכישת חוברת המכרז הכוללת את מסמכי המכרז, וזאת תמורת תשלום של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ (להלן - "חוברת המכרז" ו - "דמי השתתפות").

את חוברת המכרז ניתן לרכוש בחברת חוף בת-ים לזמות ולפיתוח בע"מ ברח' גנרל קניג 10, בת-ים, בימים א'-ה' בין השעות 09:00-14:00 בתיאום טלפוני בטל: 03-5066655.

ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, בתאום מראש.

17.4.2. דמי ההשתתפות ישולמו באמצעות המחאה לפקודת חברת חוף בת-ים לזמות ולפיתוח בע"מ, שזמן פירעונה הוא ביום רכישת מסמכי המכרז.

17.5. מועד הגשת הצעות

הגשת מעטפת ההצעה תיעשה עד למועד סגירת תיבת ההצעות (דהיינו לא יאוחר מיום 4.2.2020 בשעה 14:00), במסירה ידנית לתיבת המכרזים שבמשרדי חברת חוף בת-ים.

חברת חוף בת ים תהיה רשאית להאריך מועד זה, פעם אחת או מספק פעמים, בהודעה שתימסר קודם לכן למציעים פוטנציאלים אשר רכשו את חוברת המכרז.

17.6 חתימת ההצעות

17.6.1 על המציע לחתום על כל עמוד מעמודי ההצעה, לרבות נספחי ההצעה והמסמכים הנלווים, אלא אם נמסר אחרת על ידי המזמינה. על אף האמור, ככל שהמציע הגיש הצעה כרוכה, די יהא בחתימת המציע על העמוד הראשון והאחרון של אותה החוברת.

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

17.6.3 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.

17.7 ערבות מכרז

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

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

17.7.3 תוקף ערבות המכרז יהיה לתקופה שעד ליום 1.6.2020. יש להקפיד על נוסח זהה לנוסח הערבות מכרז המצורפת. שינויים בנוסח הערבות עשויים להביא לפסילת הצעה המציע.

17.7.4 המציע יישא לבדו בהוצאות הנפקת ערבות המכרז.

17.7.5 מציע שלא יצרף ערבות מכרז להצעתו - הצעתו תיפסל.

17.7.6 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.

- 17.7.7. 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.
- 17.7.8. מובהר כי למציע לא תהיינה כל טענות ו/או מענות ו/או דרישות ו/או תביעות בשל מימוש הערבות כאמור בסעיף זה לעיל.
- 17.7.9. **היה והצעתו של מציע נפסלה ו/או נדחתה ו/או לא זכתה במכרז - תושב הערבות למציע עם דחיית ההצעה.**
- 17.7.10. ככל שהצעת המציע הוכרזה כהצעה הזוכה, תוחזר הערבות למציע רק לאחר קבלתה של ערבות לתקופת השכירות.

18. אישורים ומסמכים שיש לצרף להגשה

- 18.1. על המציע לצרף להצעתו את כלל האישורים והמסמכים להגשה שיפורטו להלן:
- 18.1.1. העתק צילומי (צילום) קריא מתעודת הזהות של המציע, על כל ספחיה. היה המציע חברה או כל יישות משפטית אחרת, יצרף להצעתו את כל הבאים: (א) תעודת רישום מקורית (או העתק נאמן למקור מרשם התאגידים) של אותה יישות; (ב) פלט עדכני ממרשם המתנהל על פי דין ביחס לאותה יישות; (ג) אישור עו"ד בדבר זכויות חתימת המציע ובעלי השליטה בו.
- 18.1.2. 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.
- 18.1.3. אישור מפקיד מורשה או רו"ח או יועץ מס, על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל לפי החוק, או שהוא פטור מלנהלם.
- 18.1.4. **אישור תקף לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובת מס, העסקת עובדים זרים כדין ושכר מינימום), התשל"ו - 1976.**
- 18.1.5. ערבות המכרז כמפורט בסעיף 17.7 לעיל ובנוסח המצ"ב **כנספח ב'** לחוברת נספחי המכרז.
- 18.1.6. הצעת המציע – בנוסח המצ"ב **כנספח ז'** לחוברת נספחי המכרז.
- 18.1.7. הצהרת המציע בנוסח המצ"ב **כנספח ח'** לחוברת נספחי המכרז הכוללת תצהיר חתום על ידי המציע ובעלי השליטה במציע, מאומת על ידי עורך דין, לפיו 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.
- 18.1.8. נספח הוכחת ניסיון המציע הנדרש בתנאי הסף למכרז בנוסח המצ"ב לחוברת נספחי המכרז.
- 18.1.9. נספח היעדר הרשעות (ביחס לבעל/י השליטה במציע, ומנכ"ל המציע), חתום ומאומת כנדרש (מהווה תנאי סף);
- 18.1.10. חוברת מכרז זו, חתומה על ידי המציע כמפורט מעלה (כולל נוסח הסכם השכירות).
- 18.1.11. קבלה המעידה על תשלום דמי רכישת חוברת המכרז.

19. בחירת ההצעה הזוכה

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

19.2. לאחר מועד סגירת תיבת ההצעות, תפתחנה תיבת ההצעות בנוכחות חברי ועדת המכרז של המזמינה, חברת חוף בת ים (להלן - "ועדת המכרז"). וועדת המכרז היא שתקבע את עמידת המציעים בתנאי הסף ובהמשך את זהות הזוכה במכרז.

19.2.1. דירוג ההצעות על ידי ועדת המכרז יתבצע על בסיס המשקולות/הפרמטרים הבאים:

"רכיב כספי" -

א. הצעת המחיר (בנספח הצעת המציע), **לגובה דמי השכירות החודשיים** (שלא יפחתו מהמינימום) - 45% ;

ב. התחייבות לגובה ההשקעה המינימלית **בעבודת ההשקעה** (שלא יפחת מהמינימום) - 20% ;

"רכיב איכות" -

ג. תוכנית ההפעלה ביחס לנכס במהלך תקופת השכירות (שילוב פעילות שונות/מגוונות במתחם הבריכה, שילוב פעילויות ילדים והגיל הרך, שילוב מבני המתקן כחלק מהטיילת וסביבת החוף, היתכנות ההצעה, מקוריות וחדשנות, התרשמות כללית) 35%.

19.2.2. לאחר בדיקת ההצעות כאמור ובחירת ההצעה הזוכה, תודיע ועדת המכרז לזוכה על בחירת הצעתו כזוכה, והוא יוזמן בתוך 10 (עשרה) ימים ממועד זה לחתום באופן מלא על הסכם השכירות ולשלם לחברה כל תשלום אחר הנדרש בהתאם להסכם השכירות, לרבות מסירתן של הביטחונות ו/או הערבויות כמפורט לעיל ולהלן.

19.2.3. זוכה שלא יחתום במועד החתימה על הסכם השכירות (על נספחיו) ו/או לא יפקיד במעמד החתימה את ההמחאות בגין דמי השכירות ו/או לא ימלא חובה חרת הנזכרת מפורשות במכרז זה - תבוטל זכייתו, והמציע שהצעתו הגיעה במקום הגבוה ביותר אחריו (כאמור לעיל) - הוא שיבוא במקומו. במקרה זה המזמינה תהיה זכאית לממש ערבות המכרז של אותו זוכה שלא עמד בתנאים האמורים כאמור לעיל בגין נזיקה.

20. שונות

20.1. עד לבחירת הזוכה במכרז, תהיה רשאית חברת חוף בת-ים לבטל את המכרז לשיקול דעתה הבלעדי (להלן - "ביטול המכרז"). במקרה של ביטול המכרז, העירייה וחברת חוף בת ים יחד או כל אחת לחוד לא יישאו בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו למכרז ו/או ביטולו. מובהר, כי במקרה של ביטול המכרז כאמור יושבו דמי ההשתתפות בגין רכישת חוברת המכרז.

20.2. 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.

20.3. 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.

20.4. היה אישור ו/או מסמך מבין האישורים והמסמכים להגשה (כהגדרתם) לא נמסר למזמינה במועד שנקבע על ידה, תהיה רשאית המזמינה לפסול את ההצעה לפי שיקול דעתה.

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

- 20.6. גופים המשמשים כיועצים למזמינה בקשר עם מכרז זה, מנועים מלהשתתף ו/או לייעץ 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.
- 20.7. 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.
- 20.8. המזמינה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את הליך המכרז ו/או שלא לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר.

- סוף חוברת מכרז -