

**חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ**

**מכרז פומבי מס' 9/2020**

**להכשרה והפעלה של נכס/מסעדת תאיו, בדרך בן גוריון ("חוף תאיו") בבת ים**

עיריית בת ים (להלן - "העירייה") הנה בעלת הזכויות ביחס לנכס הנמצא דרומית לחוף "הדקלים" בבת ים, על גבי חלק מחלקה 10 בגוש 5026, המשמש כיום כמסעדה ומזנון (תחת השם "Tayo - תאיו") (להלן - "הנכס").

חברת חוף בת ים (להלן - "חברת חוף בת ים"), המנהלת את הנכס על פי הרשאת העירייה- מעוניינת למסור את זכות השכירות בנכס לידי מציע, אשר יפעילו במעמד של שוכר במהלך תקופת השכירות, בהתאם ליעודים והשימושים המותרים בנכס (כהגדרת מונחים אלו במסמכי המכרז), כל זאת בכפוף לאמור במסמכי המכרז.

**יודגש, כי הנכס במצב המחייב ביצוע פעולות הכשרה, כמפורט במכרז, שעניינן הסדרת חריגת בנייה.** מסירת החזקה בנכס לזוכה לצורך תחילת השכירות וההפעלה תעשה בכפוף ולאחר השלמת כלל "עבודות ההכשרה" הנדרשות בנכס, אשר יערכו על חשבונו ואחריותו של הזוכה במכרז זה.

תקופת השכירות הראשונה ביחס לנכס תהיה למשך 5 שנים, שתחילתן במועד השלמת "עבודות ההכשרה". לזוכה תינתן זכות הברירה להאריך את תקופת השכירות הראשונה בתקופה שנייה ונוספת (אופציה), למשך 5 שנים נוספות.

כמו כן, בתמורה לשכירות הנכס, מתחייב הזוכה לשלם, בין היתר, את "דמי שכירות חודשיים", שעל בסיסם בין היתר תדורגנה ההצעות שיעמדו תעמוד בתנאי הסף.

**לפיכך, מזמינה בזאת חברת חוף בת ים, מציעים אשר עומדים בתנאי 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.

סיור מציעים יתואם מראש עם המציעים אשר רכשו את חוברת המכרז.

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 31.12.2020.

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 שתמוקם בעיריית בת ים, בכתובת נורדאו 17 בבת ים, עד לא יאוחר מיום 30.9.2020 בשעה 14:00.**

חברת חוף בת ים ליזמות ולפיתוח

חברת חוף בת ים לזימות ולפתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 9/2020

להכשרה והפעלה של נכס/מסעדת תאיו, בדרך בן גוריון ("חוף תאיו") בבת ים

1. מבוא - כללי

1.1. חברת חוף בת-ים לזימות ופיתוח בע"מ (להלן - "חברת חוף בת-ים"), המנהלת את הנכס על פי הרשאתה של עיריית בת ים (להלן - "העירייה") מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאי הסף שיפורטו להלן (להלן - "המציעים"), להגיש הצעותיהם במסגרת מכרז זה, להכשרה והפעלה של הנכס למשך תקופת השכירות (כהגדרת מונחים אלו להלן).

1.2. 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 19 לחוברת זו).

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

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

1.5. שטח הנכס, מיקומו, תשריט שטח החנייה הצמודה לנכס, תיאור בדבר מצבו ופרטים נוספים בקשר עם כך נזכרים בנספח פרטי הנכס המצורף לחוברת זו והמהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

1.6. ההתקשרות עם הזוכה במכרז כפופה ומוותלית בהתקיימות התנאים שלהלן, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש), וכמפורט בהרחבה בהסכם השכירות (להלן יחדיו: "אישור ההתקשרות"):

1.6.1. קבלת אישור מועצת העיר בת ים; וגם

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

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

1.7.1. הנכס מצוי במצב המחייב ביצוע הריסות של חריגות בניה לצורך התאמתו להיתר הבנייה המקורי שניתן לנכס זאת בטרם כל שימוש ו/או הפעלה.

בהקשר זה יצוין כי קיימים צווי הריסה (!), ומתקיימים הליכי אכיפה בקשר עם הנכס והצמוד לו.

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

1.7.3. כן יצוין כי אישור משרד הבריאות הקיים למסעדה הפועלת בנכס הינו בתוקף עד 1.8.2020 (ככל שלא הוארך).

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

- 1.7.4 במסגרת עבודות ההכשרה בנכס, בסביבתו ובתוכו, ייתכן ויידרש הזוכה לבצע פעולות שונות במבנה ו/או במערכותיו ו/או בתשתיותיו הנכס ובסביבתו.
- עבודות אלה אם תתבקשנה - תבוצענה אף הן על חשבונו ואחריותו של הזוכה, תהא עלותן אשר תהיה, והן תחשבנה לכל דבר ועניין כ"עבודות ההכשרה".
- 1.7.5 אין במכרז זה משום פירוט סופי ו/או רשימה סגורה של העבודות ו/או המטלות ו/או ההשקעות הנדרשות בקשר עם מצבו של הנכס עד שתתאפשר הפעלתו (לרבות פעולות תכנוניות), והזוכה במכרז עשוי להידרש לעבודות נוספות כתנאי לקבלת "האישורים הנדרשים להפעלה" בהתאם להוראות כל דין.
- 1.7.6 באחריות כל אחד מהמציעים במכרז לבדוק את כלל הנתונים הנ"ל, הסירובים הקיימים במחלקות העירייה, משמעותן, עלותן, המשאבים הנדרשים להכשרתן ופרקי הזמן הכרוכים בכך.
- 1.8 מציע אשר עומד בתנאי הסף למכרז והמבקש להשתתף במכרז זה, יידרש להציע במסגרת הצעתו, בין היתר, הדברים הבאים:
- 1.8.1 **התחייבות לתשלום סכום ראשוני בסך של 300,000 ₪ בתוספת מע"מ לחברת חוף בת ים, וזאת בגין תקורות הניהול והפיקוח של חברת חוף בת ים בקשר עם המכרז, הנכס – עבודות ההכשרה ומהלך הפעלתו (להלן: "הסכום הראשוני");**
- 1.8.2 **הצעה לתשלום דמי השכירות החודשיים, בהתאם לעקרונות המפורטים להלן;**
- 1.8.3 **התחייבות להשיב למפעיל הנוכחי (היוצא), חברת נס חן ניהול חופים בע"מ (להלן: "המפעיל היוצא"), סך של 1,435,725 ₪, בתוספת מע"מ, בגין החזר השקעותיו המאושרות של בהתאם להוראות המכרז הקודם בקשר לנכס.**
- 1.8.4 **התחייבות להשיב למפעיל היוצא, סך של 3,587,625 ₪ בתוספת מע"מ, בגין רכישת המוניטין בקשר לנכס.**
- ויובהר כי ההתחייבויות בסעיפים 1.8.3 ו- 1.8.4, נקבעו בהתאם לפסק הבוררות מינואר 2014 המצ"ב כחלק מחוברת נספחי המכרז (להלן: "פסק הבוררות").**
- ויובהר כי ההתחייבויות כאמור לא יחולו על המפעיל היוצא, במידה שתוגש על ידו הצעה במכרז זה, והצעתו היא שתימצא כזוכה במכרז זה.**
- כמו כן יצורפו להצעה:
- 1.8.5 תיאור תמציתי של העבודות שבכוונת המציע לערוך בנכס, תיאור של פעולות ההכשרה ו/או התכנון ולוחות זמנים צפויים (להלן: "תוכנית ההכשרה");
- 1.8.6 תיאור/פירוט בדבר הפעילות העסקית המתוכננת על ידי המציע בנכס במהלך תקופת השכירות.

**2. תנאי סף למכרז**

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

- 2.1 על מציע המבקש להשתתף במכרז, לעמוד בכל תנאי הסף המצטברים הבאים (להלן - "תנאי הסף"):
- 2.1.1 להצעת המציע צורף "תצהיר היעדר הרשעות" המצורף לחוברת מכרז זו, חתום על ידי בעלי השליטה ומנכ"ל המציע (להלן: "היעדר הרשעות"); וגם
- 2.1.2 המציע המציא עם הצעתו את "ערבות המכרז"; וגם
- 2.1.3 למציע ניסיון של ב-5 השנים האחרונות לפחות בהפעלת עסק העוסק בהסעדה לציבור (כדוגמת מסעדה, מזנון), וניסיון זה פורט בנספחי הצעת המציע.
- 2.2 לא תתאפשר השתתפות בשלב בחינת ההצעות ודירוגן למציעים אשר לא מלאו ו/או לא הוכחו את תנאי הסף הנ"ל.

**3. הגדרות**

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

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

3.2 "דמי השכירות" - הסכום (לא כולל מע"מ) שישתלם לחברת חוף בת ים תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל ממועד חתימת הסכם השכירות.

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

3.2.1 דמי השכירות החודשיים המוצעים על ידי הזוכה במכרז בהתאם להצעתו בתוספת מע"מ והצמדה (להלן- "דמי השכירות עפ"י ההצעה") כאשר מובהר ומודגש כי סכום זה לא יפחת מדמי השכירות החודשיים המינימליים בסך של **155 ₪ לכל מ"ר בשימוש בנכס, בתוספת מע"מ**;

**או**

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

דמי השכירות החודשיים, על פי ההצעה הזוכה ישולמו מראש מידי כל שנת שכירות, על בסיס דמי השכירות עפ"י ההצעה, ובאמצעות 12 המחאות כמפורט מטה ובהסכם השכירות.

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

כאמור, דמי השכירות החודשיים יהיו צמודים למדד (כהגדרתו להלן) וכן יעלו החל מהשנה הרביעית לשכירות ב-2% מידי כל שנה קאלנדריית.

"גידול" או "הפחתה" בפועל של השטחים המנוצלים לטובת עסק הזוכה בנכס מהלך תקופת השכירות, בין על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים, ובין אם

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

בפירוק של חריגות והשבת המצב לקדמותו, ובין בכל דרך אחרת (והכל בכפוף לכלל הוראות הדין), יביאו להעלאת או הפחתת דמי השכירות המשולמים לנכס על פי ההצעה. יובהר, כי לא יהיה בשינוי שטח הנכס המנוצל בפועל כדי לשנות מאחוז ו/או מגובה דמי השכירות על פי המחזור.

3.3. **"הנכס"** או **"המושכר"** - הנכס הנמצא על דרך בן גוריון, במפלס "חוף תאיו", על גבי חלק על גבי חלק מחלקה 10 בגוש 5026, בשטח המתואר והמסומן בשמאות המצ"ב **כנספח א'** לחוברת נספחי המכרז המהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

**ויודגש, הנכס כולל את שטח החנייה, במפרץ החנייה הצמוד לנכס- וזה בלבד, כמסומן בתשריט הנ"ל. הנכס אינו כולל כל הרשאה ביחס לחניוני הכורכר הסמוכים לחוף שבו הנכס ו/או לשביל הגישה המחובר בין הכיכר העליונה לבין מפרץ חניית המסעדה.**

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

3.4. **"האישורים הנדרשים"** - כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך קיום פעילות עסקית בנכס, על פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע: **אישור אגף הנדסה הפיקוח על הבניה של העירייה על היעדר חריגות בנייה בנכס, רישיון עסק המאפשר הפעלה כדין, אישורי כבוי אש, 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.**

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

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

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

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

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

3.7. **"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.

3.8. **"המדד הבסיסי"** - מדד חודש יוני 2020 אשר יתפרסם ביום 15.7.2020.

3.9. **"המדד החדש"** - המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

- 3.10. **"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 הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין ההתחשבות.
- 3.11. **"המכרז"** - מכרז זה, שמספרו 9/2020.
- 3.12. **"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.
- 3.13. **"מציע"** - מי שרכש את חוברת המכרז והגיש הצעה שעומדת בתנאי הסף למכרז.
- 3.14. **"ערבות המכרז"** - כמפורט בסעיף 19.7 להלן ובנוסח המצ"ב כנספח ד' לחוברת נספחי המכרז המהווה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.
- 3.15. **"תקופת השכירות"** - התקופה שבה ישכור הזוכה את המושכר ויהיה רשאי לקיים בו פעילותו בהתאם להצעתו במכרז זה לשם אחד או יותר מייעודים והשימושים המותרים.
- 3.15.1. טרם תקופת השכירות יקבל הזוכה מחברת חוף בת-ים הרשאה המוגבלת לשימוש בנכס כ"ברשות" בלבד לצורך ביצוע "עבודות ההכשרה" בלבד.
- 3.15.2. לאחר השלמתן של "עבודות ההכשרה" לשביעות רצונה המלא של חברת 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.
- 3.15.3. תקופת השכירות הראשונה תסתיים **בחלוף 5 (חמש) שנים** ממועד מסירת החזקה.
- 3.15.4. לזוכה תינתן זכות הברירה, כפוף להתקיימות התנאים שבהסכם השכירות, להאריך את תקופת השכירות הראשונה בתקופה נוספת בת - 5 שנים נוספות (להלן - **"תקופת האופציה"**).
- 3.15.5. **ההתקשרות ובפרט מימוש תקופת האופציה, יהיו בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לעשייה במקרקעין בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].**
- 3.16. **"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 לחברת חוף בת ים לאישור עד 14 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות.
- מובהר כי הזוכה יידרש לבצע את עבודות ההכשרה הנדרשות, תוך תיאום עם החברה ובפיקוחה.
- עבודות ההכשרה הנדרשות ייחשבו כמושלמות לאחר שיציג הזוכה "האישורים הנדרשים" מכל גורמי הרישוי הרלוונטיים, לשביעות רצון החברה ו/או העירייה (לפי העניין), כי הנכס ראוי וחוקי לשימוש והתקבל אישור החברה על כך.
- למען הסר ספק, יובהר כי עבודות ההכשרה יכללו גם הצטיידות הזוכה במסמכים הבאים:
- 3.16.1. **"אישורי הבטיחות"** כמפורט בסעיף 5.12.

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

3.16.2. "האישורים הנדרשים" כהגדרתם בסעיף 3.4 לעיל.

מובהר, כי הזוכה לא יהיה זכאי, בשום מקרה, להחזר מהעירייה ו/או חברת חוף בת ים ו/או מכל צד ג' בגין השקעות בפועל שיבוצעו על ידי הזוכה במסגרת עבודות ההכשרה ו/או ההתאמה הנכס.

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

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

ראשיתה של תקופת הכשרת הנכס יהא במועד מסירת הנכס לצורך תחילת העבודות, ביום 1.12.2021 וסיומה עם מתן אישור החברה לעבודות הכשרת הנכס (בכפוף לאמור להלן) ובלבד שתקופה זו לא תעלה על 60 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות.

#### **4. פרטי ההתקשרות**

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

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

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

4.4. בהתאם לאמור, כל אחד מהמציעים מוותר ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או העדר אפשרות שימוש במקרקעין ו/או בנכס לצרכי הפעלתו לרבות בשל מצבו הנוכחי, תשתיותיו ו/או מערכותיו, מהות העבודות הנדרשות עפ"י תכנית ההכשרה, דרכי הגישה, מיקומו, השימושים המותרים עפ"י התב"ע, עונתיות הפעילות בסביבת הנכס, חיובי המסים 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.

4.5. כן ידוע למציעים כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור הזוכה מוניטין בעקבות הפעלתו וניהולו של הנכס, אולם, מובהר בזאת כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות החברה עם הזוכה כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר למעט כאמור בסעיף 6 להלן, והזוכה יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה.

#### **5. עבודות ההכשרה**

5.1. עבודות הכשרת הנכס (בין אם האישורים שעל הזוכה לקבל בגינם צוינו או לאו במסגרת הסכם השכירות) כמו גם עבודות התאמת הנכס (בהתאם לשימוש בהצעה הזוכה) יבוצעו כולן על חשבונו ואחריותו המלאה של הזוכה, בהתאם לתכניות הרלוונטיות ובהתאם להנחיות, להוראות העירייה ו/או החברה, שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצונן המלא.

5.2. מובהר, כי במסגרת הצעתו, יגיש הזוכה לעירייה תוכניות לביצוע עבודות ההכשרה (כהגדרתן בסעיף 3.16), הכוללות, בין היתר (להלן: "**תוכנית עבודות ההכשרה**"):

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

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

5.2.3. פרטי קבלנים (מורשים בלבד) ו/או ספקים לעבודות – ככל שיידרש על ידי חברת חוף בת ים;

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

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

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

**מובהר כי במידה שלא יסתיימו עבודות ההכשרה במלואן ובמועדן לשיעור רצונה של החברה, תהא החברה רשאית להביא הסכם השכירות לסיומו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה.**

5.5. מובהר, כי בטרם יחל הזוכה בעבודות ההכשרה, יהיה עליו לקבל את אישורה של החברה מבעוד מועד ובכתב, לתוכניות עבודות ההכשרה שעל הזוכה לבצע – אף אם זו אושרה במסגרת הליך המכרז.

5.6. כאמור לעיל תקופת הכשרת הנכס תהיה בת 60 ימים ממועד מסירת הנכס לביצוע עבודות ההכשרה.

**למען הסר כל ספק, יובהר כי אי ביצוע מלוא עבודות ההכשרה בתוך תקופת הכשרת הנכס, תיחשב כהפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם השכירות וכתוצאה מכך תהא החברה רשאית.**

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

5.8. יובהר, כי כל בקשה להקמת מבנה/הרחבת/צמצום השטח הבנוי קיים, כפופה תחילה, לבקשה לעירייה ולחברת חוף בת ים ולקבלת הסכמתן מראש ובכתב, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי. הנ"ל יהיו רשאיות לסרב לבקשה ללא חובת הנמקה.

בהמשך, ככל שאושרה הבקשה על ידי הנ"ל, מובהר כי זו עשויה לחייב הבקשה גם קבלת אישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה, הועדה המחוזית והולחוו"פ.

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



**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

- 5.10. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס תאשר החברה את ביצוען של מטלות הכשרת הנכס (להלן: **"אישור החברה למטלות הכשרת הנכס"**).
- 5.11. יובהר, כי הזוכה יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות הכשרת הנכס, אולם בכל מקרה, בין אם הוקדמו ובין אם לאו, יראו בעבודות הכשרת הנכס כמושלמות לאחר שניתן לזוכה אישור החברה למטלות הכשרת הנכס.
- 5.12. אישור החברה למטלות הכשרת הנכס, יינתן בכפוף לשביעות רצונה המלא של החברה מביצוע עבודות ההכשרה ולהמצאת האישורים הבאים לחברה, חתומים ע"י בעלי מקצוע, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את הפעילויות השונות בנכס (להלן: **"אישורי הבטיחות"**):
- א. אישור מקונסטרוקטור; וגם
  - ב. אישור ממהנדס בטיחות; וגם
  - ג. אישור מחלקת רישוי עסקים;
  - ד. אישור מורשה נגישות;
  - ה. אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים; וגם
- 5.13. **וידגש פעם נוספת, כי חלק בלתי נפרד מעבודות ההכשרה, יכלול פירוק כלל חריגות הבנייה הקיימות והתאמת הנכס להיתר הבנייה שניתן לו כדן, וכן השבה של שטחי שביל ו/או רחבות ו/או שטחים המהווים מעבר ו/או דרך ו/או שטחים המיועד לציבור הרחב – לרשות הציבור.**
- 5.14. מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה בנכס מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לעירייה ו/או לחברת חוף בת-ים הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם הזוכה, מבלי שהזוכה יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך.
- 5.15. מובהר, כי החברה 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 לחברה במסגרת מכרז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של הזוכה לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.
- 5.16. מתן אישור החברה לאישור הפעלה זמני, אם יינתן, אין בו כדי להכשיר ו/או להחליף קבלת אלו מבין האישורים הנ"ל ו/או האישורים שבדן, אשר השגתם באחריותו המלאה של הזוכה.
- 5.17. החברה 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.
- 5.18. אי קבלת אישור החברה למטלות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות הכשרת הנכס 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.

5.19. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לחברה ו/או לעירייה (לפי העניין) 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 300,000 ש"ח, וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע מטלות הכשרת הנכס, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכ"ד וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.

5.20. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של 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 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.

5.21. הזוכה לא יהיה זכאי לכל החזר בגין עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס במהלך תקופת ההפעלה. החזר ההשקעה היחידי שיהיה זכאי לו הזוכה, אם יהיה זכאי, יהיה להחזר חלקי בגין סכום תשלום החזר הוצאות השקעה של המפעיל היוצא בהתאם לאמור בסעיף 7 להלן.

## **6. תשלום לזוכה (במכרז זה) בגין העברת המוניטין בנכס בסוף התקופה**

6.1. מוסכם ומובהר בזאת, כי בסיום תקפות ההפעלה של הנכס על פי מכרז זה, שלא בעקבות הפרה יסודית מצד הזוכה, שאז יהיה זכאי הזוכה במכרז זה, זכאי לתשלום בגין העברת המוניטין, בנכס לזוכה חדש (להלן: **"הסדר העברת המוניטין"**).

6.2. הסדר העברת המוניטין יהיה מושגת על העקרונות הבאים:

6.2.1. הסדר זה מבוסס קודם לכול, על כך שהזוכה שילם למפעיל היוצא את סכום רכישת המוניטין, בהתאם למפורט בסעיף 1.8.2 לעיל. ככל שסכום רכישת המוניטין לא שולם, מכל סיבה שהיא – לא יחול הסדר זה.

6.2.2. הערכת שווי המוניטין במועד סיום ההתקשרות תיעשה על ידי מעריך מוסמך אשר יומנה על ידי חברת חוף בת ים ו/או העירייה, על פי בחירתן, מתוך רשימה של 10 מעריכים שימסור הזוכה לחברת חוף בת ים בתוך 14 ימים מיום קבלת דרישה בכתב (להלן: **"המעריך"**).

6.2.3. הערכת שווי המוניטין על ידי המעריך תיעשה על גבי דו"ח מפורט הכולל פרמטרים כפי שייקבעו על ידי המעריך (להלן: **"חוות דעת המעריך"**).

6.2.4. חוות דעת המעריך תיקח בחשבון הפחתה (בדיעבד) של המוניטין בגובה של 5% לשנה החל ממועד התחלת הפעלת הנכס על פי מכרז זה ועד מועד סיום ההתקשרות. לשם הדוגמא בלבד, הרי שבמקרה שבו הסתיימה הפעלת הנכס כאמור לעיל בחלוף 10 שנים, וערך המוניטין נקבע על ידי המעריך ע"ס של 5,000,000 ₪ באותו המועד, שאז ייקבע סכום רכיב המוניטין אשר יהיה זכאי לו הזוכה על פי מכרז זה – לסך של 2,500,000 ₪ (להלן: **"שווי המוניטין המועבר"**).

6.2.5. המעריך יהיה רשאי להיעזר ברואה חשבון, שייבחר על ידו, לצורך הכנת חוות דעת המעריך.

6.2.6. עלויות חוות דעת המעריך יושגו על הזוכה ועל חברת חוף בת ים באופן שווה.

6.2.7. קביעת המעריך בחוות דעתו תהיה סופית וחלוטה, ולא תהיה נתונה לערעור.

6.3. חברת חוף בת ים ו/או העירייה יהיו רשאיות להשית את תשלום שווי המוניטין המועבר- על זוכה חדש, במכרז חדש שיפורסם על ידה.

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-**  
**31.8.2020**

6.4. ככל שיחול מע"מ ו/או כל מס אחר החל על פי דין על העברת המוניטין בתמורה לשווי המוניטין יושתו עלויות אלו על הזוכה במכרז החדש.

6.5. פרסומו של מכרז חדש כאמור ייעשה בתוך 180 ימים ממועד סיום הכנת חוות דעת המעריך.

6.6. למען הסדר ספק, הסדר העברת המוניטין לא יחול במקרה שבו הזוכה הנוכחי במכרז זה – הוא שאשר יזכה במכרז החדש וכי במקרה זה – ישולם בסוף התקופה המוניטין על פי הוראות פסק הבוררות ובכפוף לכל דין.

6.7. כפוף לתשלום שווי המוניטין המועבר על ידי זוכה במכרז חדש כאמור, יועברו מלוא הזכויות הקשורות במוניטין הזוכה בקשר עם הפעילות העסקית המתקיימת בעסק – לידי הזוכה החדש.

6.8. למען הסדר ספק, מובהר כי המוניטין כולל השימוש בשם העסק שהופעל על ידי הזוכה על פי מכרז זה, ככל שיבחר הזוכה במכרז החדש לעשות בו שימוש.

**7. תשלום לזוכה (במכרז זה) בגין תשלום החזר רכיב ההשקעות של המפעיל היוצא**

7.1. כאמור לעיל, על פי הקבוע בפסק הבוררות, על הזוכה במכרז זה (ככל שאינו המפעיל הנוכחי היוצא), להשיב למפעיל היוצא סך של 1,435,000 ₪, בתוספת מע"מ, בגין החזר ההשקעות המאושרות שבוצעו על ידי המפעיל היוצא בהתאם להוראות המכרז הקודם ופסק הבוררות בקשר לנכס.

7.2. מוסכם ומובהר בזאת, כי בסיום תקופת ההפעלה של הנכס, שלא בשל הפרה יסודית מצד הזוכה, יהיה זכאי הזוכה לתשלום חלקי או שלא יהיה זכאי כלל להחזר בגין הסדר זה, תלוי מועד סיומה של ההתקשרות, ביחס למימוש תקופת האופציה ו/או האפשרות לסיום מוקדם כאמור להלן (להלן: "**הסדר השבת סכום ההשקעות**").

7.3. בהתאם להסדר השבת סכום ההשקעות, הרי שהסכום ששולם למפעיל היוצא בסך של 1,435,000 ₪ (קרוני בלבד) יופחת באופן מלא, לינארי, על פני תקופה מקסימלית של 10 שנים, קרי בכל שנה יופחת מהסכום הנקוב סך של 143,500 ₪.

ובהתאם לאמור ולשם הדוגמא:

הסתיימה תקופת השכירות של הנכס בחלוף 10 שנים ממועד תחילתה, לא יהיה זכאי הזוכה לכל סכום ו/או פיצוי ו/או החזר בגין סכום החזר ההשקעות.

הסתיימה תקופת השכירות של הנכס בחלוף 5 שנים ממועד תחילתה בשל אי מימוש תקופת האופציה מצד הזוכה, יהיה זכאי הזוכה להחזר השקעות בגובה 50% קרי – 717,500 ₪.

7.4. במקרה של החזר חלקי של סכום ההשקעות – יחולו הוראות סעיפים 6.3 - 6.8 לעיל בשינויים המחויבים גם לגבי החזר זה.

7.5. בכפוף לאמור בסעיפים 6 ו-7 לעיל ולהסדרים הספציפיים שבאלו, הזוכה מצהיר ומתחייב בזאת שלא תהיה לו, בסיומה של תקופת השכירות, כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או החברה ו/או כלפי מי מטעמן שעניינה החזר כספי של השקעותיו בעבודות ההכשרה ו/או ההתאמה ו/או מוניטין שנצמח במהלך תקופתו בנכס.

7.6. למען הסדר הטוב, יודגש כי ההסדר בדבר השבת סכום החזר ההשקעות ששולם למפעיל היוצא, לא יחול כל אימת סיום ההתקשרות בין הצדדים נעשה בעקבות הפרתו של הסכם ההפעלה על ידי הזוכה.

**8. הפעילות העסקית בנכס**

8.1 הנכס הנ"ל 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.

וידגש, כי הפעלת הנכס תיעשה למטרת הפעלת היעודים והשימושים המותרים הנ"ל בלבד ובהתאם למטרת השכירות שהוגשה ואושרה לזוכה במכרז. לא תותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות מלבד מטרת השכירות, 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.

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

8.3 כאמור לעיל, במסגרת הפעילות העסקית לא תותר פריסת שולחנות ו/או כיסאות בסביבת החוף, אלא רק במקומות המהווים חלק מן הנכס המושכר, ולא במסגרת שבילים ו/או רחבות ו/או שטחים המהווים מעבר ו/או דרך ו/או שטח המיועד לציבור הרחב.

8.4 העמדת של כסאות/מיטות ים/שולחנות בתחומי החוף מחוץ לשטח המושכר – תיעשה אך ורק לפי כללים והנחיות אגף חופים בעירייה וכן של חברת חוף בת ים.

מובהר, כי אף אם יינתן לזוכה האישור לפריסת כסאות/מיטות ים/שולחנות מחוץ לתחומי המושכר, הרי שמובהר ומוסכם כי מדובר בהרשאה זמנית בלבד, וכי העירייה ו/או חברת חוף בת ים תהיינה רשאיות לבטלה ולהציב אלו בתחומי החוף בעצמן ואף לגבות כסף בגין אלו, בין באמצעות נציגיה ו/או מתקני חוף אוטומטיים, בהודעה בת 30 ימים בכתב מראש, וללא שהדבר יקנה לזוכה זכות להפחתה ו/או החזר ביחס לאלו מהתשלומים המשולמים על ידו על פי מכרז והסכם השכירות אלו.

8.5 ככל שיהיה מעוניין הזוכה לבצע "סגירת חורף" ביחס לחלקי הנכס אשר אינם מקורים, יהיה הזוכה רשאי לעשות כן, בכפוף לכך ש: (א) נתקבל אישור החברה מראש ובכתב וכן (ב) בידי הזוכה כל ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים על פי דין לדבר.

הוראות סעיפים 8.1-8.5 לעיל הינן הוראות יסודיות בהתקשרות עם הזוכה.

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

8.7 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.

8.8 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.

8.9 הזוכה ישלם כסדרם החל ממועד קבלת הנכס לצורך ביצוע עבודות ההכשרה, את כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים, תשלומי המים, החשמל והטלפון וכל תשלום אחר הכרוך בהפעלת 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, יועברו על ידי הזוכה על שמו למשך כל תקופת השכירות מיד לאחר סיומן של עבודות ההכשרה.

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-**  
**31.8.2020**

8.10. הזוכה 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 החברה ו/או מי מטעמה בקשר עם גובה החיוב כאמור, וכי ככל שיחליט להשיג בענייני ארנונה – ייעשה הדבר בהתאם להוראות המתאימות שבדין.

**9. העסקת עובדים**

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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 החברה ו/או מי מטעמה, 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 לחברה כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה, מתחייב הזוכה לשפות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום, לרבות הוצאות משפטיות, בהם תצטרך לשאת החברה בעקבות העלאת הטענה על קיום יחסי עובד ומעביד כמפורט לעיל.

**10. תחזוקת הנכס**

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

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. מבלי לגרוע מהאמור, הזוכה מתחייב לדווח לחברת חוף בת ים לאלתר וללא כל דיחוי על כל פנייה אשר תיעשה לזוכה מצד כל רשות שהיא, לרבות רשויות מנהליות, לאחר חתימת הסכם השכירות, בקשר עם הנכס ו/או מצבו ו/או רישוי הנכס.

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

10.8. 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.

### **11. מעמד הזוכה בנכס/במושכר והסבת זכויות**

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

#### **11.1 זכויות הזוכה במהלך תקופת הכשרת הנכס**

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

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

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

#### **11.2 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).

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

11.3.1. 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

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

11.4. **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. הפעלת הנכס, במלואה או חלקה, על ידי גורם אחר שאינו המציע ייחשבו כהפרה יסודית של ההתקשרות מצד הזוכה.

11.5. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות הזוכה לא יהיה רשאי לרשום זכות השכירות בלשכת רישום המקרקעין, ועל כן אין חברת חוף בת ים ו/או העירייה נושאות או יישאו בהתחייבות זו.

11.6. בסיום תקופת השכירות או עם ביטול ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, מתחייב הזוכה לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל חפץ ו/או אדם כשהנכס פועל, תקין וכולל את עבודות

ההכשרה שנעשו על ידי הזוכה כאמור לעיל, וכל המחוברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך, הן מחברת חוף בת ים והן מהעירייה.

## **12. ביקורת העירייה ו/או החברה**

12.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף ג לעיל בדבר מתן האפשרות לחברה לבצע בקרה אחר ביצוע של עבודות ההכשרה, במהלך תקופת השכירות, תהא רשאית החברה 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.

12.2. מבלי לגרוע מזכות הבקרה של החברה בקשר עם ביצוע עבודות ההכשרה, החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לבקר בנכס, בשטחו ובסביבתו, ולדרוש מהזוכה להציג את יומן ההפעלה (כהגדרתו), בכל עת.

## **13. סיום שכירות מוקדם מצד חברת חוף בת ים**

13.1. 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").

13.2. 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).

13.3. 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.

13.4. ניתנה לזוכה הודעת הפסקה על ידי החברה, יהיה זכאי הזוכה להחזר בגין הסכומים/ההסדרים הבאים:

13.4.1. תשלום בגין הסדר העברת המוניטין, המפורט לעיל, וללא שמסכום המוניטין, במקרה זה, ינוכה מנגנון ההפחתה הקבועה בסעיף 6.2.4.

13.4.2. תשלום בגין הסדר השבת סכום החזר ההשקעות בהתאם למנגנון שבסעיף 7 לעיל.

13.5. חברת חוף בת ים ו/או העירייה יהיו רשאיות להורות כי התשלום לזוכה על פי מנגנון הסדר העברת המוניטין יוטל וישולם בידי זוכה אחר במכרז חדש שיפורסם להפעלת הנכס.

13.6. במקרה של הפרת הסכם השכירות על ידי הזוכה – לא יהיה הזוכה זכאי לכל החזר כספי ו/או פיצוי כלשהו בגין השקעות ו/או החזר הוצאותיו ו/או הסדר העברת המוניטין ו/או כל תשלום אחר.

## **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 מהעירייה ו/או מחברה ו/או מי מטעמן.

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

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

14.3. 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.

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 החברה והעירייה.

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 לחברה אישור מתאים על קיום ביטוחים, עם חתימת הסכם השכירות בנוסח המצורף כנספח 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 ו/או החברה – לשביעות רצון יועץ הביטוח של האחרונות.

**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 לחברה במעמד חתימת הסכם השכירות:

15.1.1. ערבות בנקאית שקלית, בסך של 200,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדון, בנוסח המצורף כנספח ז' לחוברת נספחי המכרז (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 90 יום לאחר מועד סיום עבודות הכשרת הנכס 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**

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



**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

- 15.4.1. ערבות בנקאית שקלית, בסכום השווה לדמי השכירות בגין שלושה (3) חודשי שכירות בצירוף מע"מ כדין, וזו תחודש בכל שנה, בנוסח המצורף **כנספת 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 90 יום לאחר מועד תקופת השכירות ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם השכירות.

**16. תשלומים לחברה**

- 16.1. בתמורה לקבלת הזכות לביצוע עבודות ההכשרה, לנהל, להפעיל ולתחזק את הנכס, ישלם הזוכה לחברה את **"הסכום הראשוני"** ואת **"דמי השכירות החודשיים"** המחושבים בהתאם להצעתו הזוכה, בתוספת מע"מ כדין, כמפורט להלן.
- [ויוזכר, כי סכומים אלה הינם בנוסף לסכומי התשלום למפעיל היוצא הנ"ל].*
- 16.2. דמי השכירות והסכום הראשוני ישולם במועד חתימת הסכם השכירות. עד למועד מסירת הנכס לצורך עבודות ההכשרה ישולם גם סכום החוזר למפעיל היוצא.
- 16.3. דמי השכירות החודשיים ישולמו על בסיס חודשי – כל חודש עבור החודש העוקב מראש על בסיס דמי השכירות שעפ"י ההצעה הזוכה.
- 16.4. 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), 12 המחאות מעותדות, והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.
- 16.5. **בסוף כל שנה קאלנדרית תיערך התחשבנות לבחינת הצורך בהשלמת תשלומי דמי שכירות על פי מחזור.**
- 16.6. 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%.
- 16.7. 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.
- 16.8. **לכל הסכומים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.**
- 16.9. למען הסר ספק, יובהר כי דמי השכירות החודשיים ממועד תשלומם יהיו צמודים למדד (כהגדרת מונח זה לעיל).
- 16.10. **מלבד ההצמדה למדד, דמי השכירות על פי ההצעה יעלו ב- 2% בכל שנת שכירות, החל מהשנה הרביעית לשכירות.**

**17. סיום במקרה של הפרה**

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

17.1. 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 הכשרת הנכס ולוח הזמנים הכרוך בכך.

17.2. 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").

17.3. **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.**

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

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

**18. סמכות שיפוט**

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

**19. אופן הגשת הצעות**

**19.1. תוכן ההצעה - כללי**

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

19.1.1. 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 לתום 90 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעה.

19.1.2. ההצעה תוגש במעטפה אטומה שתסופק במסגרת חוברת המכרז ושעליה יירשם "מכרז מס' 9/2020 להכשרה והפעלה נכס "מסעדה בחוף תאיו" (להלן - "מעטפת ההצעה").

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

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

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

19.1.6. 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.

19.1.7. 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.

19.1.8. 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.

19.1.9. 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.

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

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

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

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

**19.2. 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.

**19.3. לוח הזמנים המתוכנן למכרז**

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

להלן לוח הזמנים המתוכנן לשלב המכרז:

מועד	פעילות
יתואם מראש	סיורי יזמים בנכס
20.9.2020	המועד האחרון להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים
30.9.2020	מועד אחרון להגשת הצעות
31.12.2020	מועד פקיעת תוקף ערבות ההצעה

**19.4. חוברת המכרז ודמי השתתפות**

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

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

ניתן לעיין במסמכי המכרז, באתר עיריית בת-ים שכתובתו [www.bat-yam.muni.il](http://www.bat-yam.muni.il)

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

**19.5. מועד הגשת הצעות**

הגשת מעטפת ההצעה תיעשה עד למועד סגירת תיבת ההצעות (דהיינו לא יאוחר מיום 30.9.2020 בשעה 14:00), במסירה יזנית לתיבת המכרזים בעיריית בת ים (מספר חדר 203).

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

**19.6. חתימת ההצעות**

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

19.6.1. 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.

19.6.2. 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.

19.6.3. 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.

**ערבות מכרז** 19.7.

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

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

19.7.3. תוקף ערבות המכרז יהיה לתקופה שעד ליום 31.12.2020.

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

19.7.5. המציע יישא לבדו בהוצאות הנפקת ערבות המכרז.

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

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

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

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

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

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

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

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

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

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

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

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

**20. אישורים ומסמכים שיש לצרף להגשה**

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

20.1.1. 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.

20.1.2. 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.

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

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

20.1.5. ערבות המכרז כמפורט בסעיף 19.7 לעיל ובנוסח המצ"ב כנספח ד' לחוברת נספחי המכרז.

20.1.6. הצעת המציע – בנוסח המצ"ב כנספח ג' לחוברת נספחי המכרז.

20.1.7. 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.

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

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

20.1.10. קבלה המעידה על תשלום דמי רכישת חוברת המכרז.

**21. בחירת ההצעה הזוכה**

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

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-  
31.8.2020**

- 21.1.1. לאחר מועד סגירת תיבת ההצעות, תפתחנה תיבת ההצעות בנוכחות חברי ועדת המכרז של המזמינה, חברת חוף בת ים (להלן - "וועדת המכרז"). וועדת המכרז היא שתקבע את הזוכה במכרז.
- 21.1.2. וועדת המכרז תהיה רשאית (אך לא חייבת) לקבוע זולת בחירת הזוכה, גם את המציעים שהצעותיהם הגיעו במקומות השני והשלישי.
- 21.2. דירוג ההצעות על ידי וועדת המכרז יתבצע על בסיס המשקולות/הפרמטרים הבאים:
- 21.2.1. הצעת המחיר (בנספח הצעת המציע), לגובה דמי השכירות החודשיים - 70% ;
- 21.2.2. תוכנית ההפעלה והפעילות הצפויה ביחס לנכס במהלך תקופת השכירות (תוכנית שילוב פעילות עסקית משולבת פעילות פנאי ותרבות) - 15%.
- 21.2.3. התרשמות מהיקף הניסיון של המציע, סבירות ההצעה, האפשרויות שהוצגו לטיפול/הסדרת חריגות הבנייה - 15%.
- 21.3. לאחר בדיקת ההצעות כאמור ובחירת ההצעה הזוכה, תודיע וועדת 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.
- 21.4. 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 בסעיף 19.7.7 לעיל.

**22. שונות**

- 22.1. בכל עת עד לבחירת הזוכה במכרז, תהיה רשאית חברת חוף בת-ים לבטל את המכרז לשיקול דעתה הבלעדי (להלן - "ביטול המכרז"). במקרה של ביטול המכרז, העירייה וחברת חוף בת ים יחד או כל אחת לחוד לא ישאו בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו למכרז ו/או ביטולו.
- 22.2. 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.
- 22.3. 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.
- 22.4. 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.
- 22.5. מובהר בזאת, כי מציע המשתתף במכרז, יהיה רשאי להגיש במסגרת ההצעה הכספית הצעה אחת בלבד.
- 22.6. 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.

**-נוסח לפרסום באתר העירייה-**  
**31.8.2020**

- 22.7. 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.
- 22.8. המזמינה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את הליך המכרז ו/או שלא לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר.