

חברת חוף בת ים לייזמות ולפתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 08/2021

להכשרה והפעלה של נכס/מסעדת בדרך בן גוריון ("המרפסת") בבת ים

חוברת נספחי המכרז

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

נספח א'	נספח פרטי הנכס
נספח ב'	הסכם השכירות
נספח ג'	טופס הצעת המציע
נספח ד'	נוסח ערבות המכרז
נספח ה (1-3)	נספחי הצהרות המציע – היעדר הרשעות (תנאי סף), גופיים ציבוריים והיעדר קרבה עובד רשות
נספח ו'	אמנת השירות
נספח ז'	נוסח ערבות עבודות ההכשרה
נספח ח'	נוסח ערבות לתקופת השכירות
נספח ט'	נוסח ערבות אישית בעלי שליטה
נספח י'	"נספחי עבודות ההכשרה" הכוללים פירוט בדבר עבודות ההכשרה

נספח א' – פרטי הנכס

נספח ב' – הסכם השכירות

נספח ג' – טופס הצעת המציע

א. פרטים כלליים של המציע

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

ב. הצעה ביחס לשטח המושכר

המציע מגיש הצעתו במכרז זה ביחס לחלק הנכס שלהלן:

[יש לבחור אחת מבין שלוש האפשרויות בלבד – להקיפה ולמחוק האפשרויות שאינן רלוונטיות להצעה]

- הצעה ביחס למפלס עליון בלבד ; או
- הצעה ביחס למפלס עליון בלבד ; או
- הצעה ביחס לנכס בכללותו (שני המפלסים עליון ותחתון)

ג. הצעה כספית

דמי השכירות החדשיים המוצעים על ידי המציע תמורת שכירות והפעלת הנכס (חלקו או בכללותו) - ביחס לכל מ"ר עיקרי (כהגדרתו בחוברת המכרז הינו)

_____ ₪ (במילים: _____) בעבור כל מ"ר עיקרי בשימוש בפועל – בכל חודש שכירות, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה .

(הערה – כאמור במסמכי המכרז, על בסיס ההצעה לדמי השכירות העיקריים לכל מ"ר עיקרי, יחושבו דמי השכירות לכל מ"ר תפוס, על פי המפתח שנקבע במסמכי המכרז – 11.5%)

ד. הצעה לפעילות בנכס

נא לפרט אלו פעילויות עסקיות המתאימות לנכס - בכוונת המציע לקיים בתחומי הנכס ? ככל שההצעה ניתנת ביחס לשני המפלסים יש לציין לגבי כל פעילות – באיזה מפלס תתקיים.

ה. פירוט ניסיון (תנאי סף) והתייחסות להסדרת

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

** יש לצרף אסמכתא המעידה על שנות הפעילות המוצגות

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

1. **התייחסות לטיפול בעבודות ההכשרה – במסגרת עבודות ההכשרה**

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

נא פרטי כיצד בכוונת המציע לממן את עלויות עבודות ההכשרה והתאמה של הנכס? (למשל הון עצמי, הלוואה, אחר)

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

2. **מסמכים שיש לצרף להצעה זו**

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

- **אם מדובר במציע שהוא יחיד:**
 - א. צילום (קריא) של תעודת הזהות של המציע, על כל ספחיה.
- **אם מדובר במציע שהוא תאגיד:**
 - ב. תעודת התאגדות מקורית/נאמן למקור;
 - ג. פלט מרשם המתנהל על פי דין מעודכן ביחס לתאגיד;
 - ד. אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה בחברה.
- אישור מאגף מס ערך מוסף על היות המציע עוסק בהתאם לחוק מס ערך התשל"ו-1976 וכי המציע דיווח למס ערך מוסף בשנת המס לפני הגשת הבקשה.
- אישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבון ותשלום חובות מס) התשל"ו-1976 לרבות אישור מאת פקיד שומה או רו"ח בדבר ניהול ספרי חשבונות על פי חוק מס הכנסה וחוק מע"מ התשל"ו-1975.
- הצהרה בדבר היעדר הרשעות (לבעל השליטה ולמנכ"ל המציע) – מהווה תנאי סף.
- ערבות מכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז).

- הוכחת הניסיון לעיל בדבר 5 שנים לפחות, בהפעלת עסק (פועל) המעניק שירותים זומים לציבור בפעילויות מהסוג שניתן לקיים בנכס.

ח. הצהרות נוספות

בנוסף לכל האמור בחוברת המכרז, ובהסכם השכירות בפרט, הנני מאשר ומצהיר את הדברים הבאים במסגרת הצעתי, וזאת במידה ואוכרז כזוכה במכרז זה:

1. הובא לידיעתי כי הזכויות שאהיה זכאי לקבלן ביחס להפעלת הנכס/המסעדה – במהלך תקופת השיפוץ וההתאמה ובמהלך תקופת השכירות הנן כאמור בחוברת המכרז.
2. ידוע לי, כי אם אבחר כזוכה אמציא לידיכם, ערבות בנקאית צמודה בגובה 200,000 ₪, בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן, שתשמש להבטחת קיום עבודות ההכשרה.
3. הובהר לי, כי אהיה זכאי להתחיל בהפעלת הנכס רק לאחר ובכפוף לסיומן של עבודות ההכשרה, לשביעות רצונה המלא של העירייה ו/או החברה וקבלת כלל האישורים הנדרשים (כהגדרתם בחוברת המכרז).
4. עם השלמת עבודות הכשרת הנכס, בכפוף לקבלת אישור החברה לעבודות ההכשרה, אמציא לכם ערבות בנקאית צמודה בסך השווה לשלושה (3) חודשי שכירות, להבטחת ביצוע התחייבויותיי במהלך תקופת השכירות.
5. קראתי והבנתי את כל פרטי המכרז, על כל מסמכיו וצרופותיו, לרבות הסכם השכירות המצורף לחוברת המכרז וכן יתר הסירובים ו/או צווי ההריסה ו/או הצווים המנהליים הקיימים לנכס.
6. הנני מתחייב למלא אחר הוראות המכרז ותנאי הסכם השכירות אם תתקבל הצעתי, לרבות ביחס לתשלום הסכום הראשוני, ותשלום דמי השכירות וקיום כלל ההוראות בדבר עבודות ההכשרה.
7. אערוך פוליסת ביטוח בהתאם לאמור בפרק "ביטוחים" (סעיף 3.10) בהסכם השכירות ובהתאם להוראות ו/או השלמות ו/או תיקונים של יועץ הביטוח מטעם חברת חוף בת ים.
8. הריני מאשר כי מצב הנכס והעבודות הכשרתו, לרבות היקפן ומשמעותן ידועות וברורות לי לאחר התייעצותי עם כלל אנשי המקצוע הרלוונטיים לביצוען ו/או לאישורן – וכי בכונתי לפעול להכשרת הנכס ולהשבת המצב להיתר הקיים.
9. הריני מאשר כי לא אהיה זכאי לכל החזר השקעה ו/או פיצוי ו/או תשלום בקשר עם הנכס, מכל סוג ומין שהוא אלא בהתאם לאמור בחוברת המכרז.

הנני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, תוכן הפירוט שנרשם נכון ומדויק הוא וכי הנני מתחייב למלא אחר ההתחייבויות שבהתאם להצעתי זו:

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור עו"ד

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

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

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין
-------	-----------------------	------------------------

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

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת ים ליוזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") בקשר עם "מכרז פומבי מס' 08/2021 להכשרה והפעלת נכס "המרפסת" בבת-ים", הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) בלבד.
2. סכום הערבות יהיה צמוד לעליות מדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס הינו מדד חודש אפריל 2021 שפורסם ביום 15.5.2021.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך שבעה (7) ימים מיום שבו הגיעה אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י מנכ"ל החברה, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש ומבלי שתהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד המבקש.
4. אתם זכאים לממש את הערבות מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך כל סכום הערבות, ואינכם מחויבים לממש את כל הערבות במלואה בפעם אחת. במקרה שבו לא ימומש כל סכום הערבות במלואו בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לעניין יתרת סכום הערבות הבלתי ממומש.
5. ערבות זו הינה מוחלטת, בלתי מותנית ובלתי חוזרת. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בכל דרך שהיא, וכן לא נהיה זכאים להימנע מתשלום בהתאם לנקבע בכתב ערבות זה מכל סיבה ואו עילה שהיא.
6. תוקף ערבותנו זו יהיה עד ליום 31.12.2021 (להלן: "תוקף הערבות") וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו בדואר רשום או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו, לא יאוחר מהמועד הנ"ל.
7. ערבות זו על כל תנאיה תוארך לתקופה נוספת של 90 ימים על פי דרישת מנכ"ל החברה (להלן: "תקופת ההארכה") אשר תישלח אלינו עד למועד פקיעת תוקף הערבות הנ"ל. הוארכה הערבות כאמור, תיכלל תקופת ההארכה בהגדרת תוקף הערבות.
8. לאחר פקיעת תוקף הערבות תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
9. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

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

המציע בהליכי כינוס ו/או חדלות פירעון

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

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

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

תאריך	שמו המלא של המציע	חתימת המציע

אישור עו"ד

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

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין

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

התשל"ו-1976

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

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

ולפיכך, באתי על החתום:

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור עו"ד

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

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

נספח ה(3) - תצהיר היעדר קרבה לעובד רשות

לכבוד

חברת חוף בת ים ליוזמות ולפתוח בע"מ

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

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

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

חתימה וחותמת המציע

תאריך

אישור עו"ד

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

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

נספח ו' – אמנת השירות

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

1. הזוכה במכרז (להלן: "המפעיל") ישקוד על מתן שירות מהימן, מקצועי וזמין לטובת כלל ציבור המשתמשים הנכס תוך מחויבות לציבור וללקוחות.
2. המפעיל יבצע את תפקידו תוך שימת דגש על מצוינות, סובלנות, אדיבות, שירותיות ומקצועיות.
3. המפעיל ינהל את הנכס על ידי צוות מנהלים מן השורה הראשונה בתחומם, בעלי ניסיון מקצועי.
4. השירות למשתמשים יינתן תוך התחשבות בצרכי המשתמשים, ככל שניתן במסגרת אילוצי העסק.
5. המפעיל, לרבות עובדיו, ישימו דגש רב על כבוד, התחשבות וידידותיות לכלל הציבור הבא עימם במגע.
6. המפעיל ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו יעשו את מירב המאמצים על מנת לתת פתרון מהיר והולם לכל בעיה שתיווצר, או לחלופין ינתבו את הפונים לגורם המוסמך לטפל בעניינם.
7. המפעיל ישקוד על העמקת הקשר עם הציבור ככלל ולקוחותיה בפרט לשם מתן מענה נכון, משמעותי וממוקד לכל צרכי הציבור, ויקיים דיאלוג שוטף בהתאם לצורך.
8. המפעיל מתחייב כי לא יגבה מהציבור, בגין המוצרים המפורטים להלן, סכומים שעולים על הנקוב בצידם (להלן: "מוצרים מפוקחים"). ידוע למפעיל כי עשויות להיערך ביקורות סמויות ו/או גלויות בקשר עם כך, וכי התחייבות זו הינה התחייבות יסודית בהתקשרות עם המפעיל.

בקבוק מים מינרליים- 5 ₪

שלגון קרח בטעמים שונים – 4 ₪

פיתה עם חומוס וסלטים- 12 ₪

פחית שתייה 330 מ"ל - 8 ₪ (מחיר מומלץ)

אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מכל התחייבות ו/או הצהרה אשר ניתנה על ידי המפעיל בהתאם לאלו מבין מסמכי המכרז, לרבות ומבלי למעט – הסכם השכירות על נספחיו, נספח משרד החינוך והוראות בדבר שעות הפעילות.

נספח ז' – נוסח ערבות עבודות הכשרת הנכס

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת ים ליוזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") ובקשר לביצוען של עבודות הכשרת הנכס בת ים, כהגדרתן בהסכם השכירות בין המבקש לחברה, שנחתם ביום _____, הננו ערבים בזאת, בעד המבקש, כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 200,000 ₪ (במילים: מאתיים אלף שקלים חדשים), בתוספת מע"מ.
2. סכום הערבות יהיה צמוד לעלויות מדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס הינו מדד חודש אפריל 2021 שפורסם ביום 15.5.2021.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך שבעה (7) ימים מיום שבו הגיעה אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י מנכ"ל החברה, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש ומבלי שתהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד המבקש.
4. אתם זכאים לממש את הערבות מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך כל סכום הערבות, ואינכם מחויבים לממש את כל הערבות במלואה בפעם אחת. במקרה שבו לא ימומש כל סכום הערבות במלואו בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לעניין יתרת סכום הערבות הבלתי ממומש.
5. ערבות זו הינה מוחלטת, בלתי מותנית ובלתי חוזרת. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בכל דרך שהיא, וכן לא נהיה זכאים להימנע מתשלום בהתאם לנקבע בכתב ערבות זה מכל סיבה ו/או עילה שהיא.
6. תוקף ערבותנו זו יהיה עד ליום 31.12.2022 (להלן: "תוקף הערבות") וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו בדואר רשום או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו, לא יאוחר מהמועד הנ"ל.
7. ערבות זו על כל תנאיה תוארך לתקופה נוספת של 90 ימים על פי דרישת מנכ"ל החברה (להלן: "תקופת ההארכה") אשר תישלח אלינו עד למועד פקיעת תוקף הערבות הנ"ל. הוארכה הערבות כאמור, תיכלל תקופת ההארכה בהגדרת תוקף הערבות.
8. לאחר פקיעת תוקף הערבות תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
9. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא

בכבוד רב,

בנק _____
סניף _____

נספח ח' – נוסח ערבות לתקופת השכירות

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת ים לייזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") ובקשר לביצוע התחייבויות המבקש להפעלת הנכס במהלך תקופת השכירות כמפורט בהסכם השכירות בין המבקש לחברה, שנחתם ביום _____, הנונו ערבים בזאת, בעד המבקש, כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של _____ ש"ח.
2. סכום הערבות יהיה צמוד לעליות מדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס הינו מדד חודש אפריל 2021 שפורסם ביום 15.5.2021.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך שבעה (7) ימים מיום שבו הגיעה אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י מנכ"ל החברה, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להזיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש ומבלי שתהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד המבקש ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידנו.
4. אתם זכאים לממש את הערבות מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך כל סכום הערבות, ואינכם מחויבים לממש את כל הערבות במלואה בפעם אחת. במקרה שבו לא ימומש כל סכום הערבות במלואו בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לעניין יתרת סכום הערבות הבלתי ממומש.
5. ערבות זו הינה מוחלטת, בלתי מותנית ובלתי חוזרת. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בכל דרך שהיא, וכן לא נהיה זכאים להימנע מתשלום בהתאם לנקבע בכתב ערבות זה מכל סיבה ו/או עילה שהיא.
6. תוקף ערבותנו זו יהיה עד ליום _____ (להלן: "תוקף הערבות") וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו בדואר רשום או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו, לא יאוחר מהמועד הנ"ל.
7. ערבות זו על כל תנאיה תוארך לתקופה נוספת של 90 ימים על פי דרישת מנכ"ל החברה (להלן: "תקופת ההארכה") אשר תישלח אלינו עד למועד פקיעת תוקף הערבות הנ"ל. הוארכה הערבות כאמור, תיכלל תקופת ההארכה בהגדרת תוקף הערבות.
8. לאחר פקיעת תוקף הערבות תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
9. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

נספח ט' – נוסח ערבות אישית בעלי שליטה

כתב ערבות אישית

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

ערב 1

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

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

ערב 2

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

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

אישור עו"ד

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

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין

נספח י' – נספחי עבודות ההכשרה

- א. הנכס מצוי במצב המחייב ביצוע הריסות של חריגות בניה לצורך התאמתו להיתר הבנייה המקורי שניתן לנכס זאת בטרם כל שימוש ו/או הפעלה.
- ב. בהקשר זה יצוין כי קיימים צווי הריסה (!), ומתקיימים הליכי אכיפה בקשר עם הנכס והצמוד לו- לרבות צוויים בדבר העברת הטיפול באכיפת החריגות – ליחידה הארצית האמונה על הנושא.
- ב. 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).
- ג. כן קיימים סירובים נוספים מאת משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- ד. במסגרת עבודות ההכשרה בנכס, בסביבתו ובתוכו, יידרש הזוכה לבצע פעולות שונות במבנה ו/או במערכותיו ו/או בתשתיותיו הנכס ובסביבתו, ולרבות הפעולות הבאות:
1. החלפת גג מבנה הנכס – תוך מתן האפשרות להפוך את גג הנכס ל"מרפסת" צפייה (העבודות כוללות בין היתר: פירוק גג רעפי ברזל ומתכת בלוייה, חיזוקים וסידור הגג כאמור לפי הוראות אדריכל ואישור מה"ע, לרבות מתן אחריות ל-10 שנים לפחות וכן התקנת מרזבי נירוסטה);
 2. בניית בור שמן תיקני בהתאם לדרישות משרד הבריאות (לרבות פירוק משטח משתלבות ופרגולה קיימת, בחריפה ידנית בשל היעדר גישה כולל החלפת קווי ביוב לבור וממנו כ- 25 מ"מ צינורות "6 גיברית");
 3. ביצוע עבודות גבס (לרבות פירוק תקרה פנימית ופינוי וכן התקנת תקרת גבס כפולה הכוללת בידוד אקוסטי למניעת רעש ודקורציה);
 4. ביצוע עבודות חשמל (החלפת קו חשמל בתקרה לרבות החלפת גופי תאורה);
 5. ביצוע עבודות קונסטרוקציה והעבודות הנוספות בהתאם לדו"ח של אנג' האני חליל'ה מיום 12.12.2019 המצ"ב במסגרת נספח פרטי הנכס – נספח א' לחוברת המכרז.
- ה. מבלי לגרוע מהאמור מובהר ומודגש בזאת כי:
6. כלל פרטי ההכשרה, השיפוץ והעיצוב יתואמו עם מחלקת הנדסה לרבות פרטים הקשורים במיקום והסתרת המערכות ו/או התשתיות לנכס.
 7. עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ ייעשו תוך שימוש בחומרים בני קיימא העמידים לסביבתם.
 8. תחזית החמישית בנכס (שטח הגג) תטופל עיצובית, כך שלא ניתן יהיה להציב מערכות גלויות בשטח הגג.

הסכם שכירות

לשכירות והפעלת "נכס המרפסת – מפלס" בת - ים

שנערך ונחתם בבת ים ביום ____ לחודש _____ שנת 2021

ב ין: חברת חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ, ח.פ. 510581895
מרחי גנרל קניג 10, בת ים
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

ל ב ין: _____ ח.פ. _____
שכתובתה _____
על ידי מורשי חתימתה: _____
(להלן: "השוכר" או "המפעיל")

מצד שני;

הואיל ועיריית בת-ים (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות ביחס הנה בעלת הזכויות ביחס לנכס הנמצא בחוף לדוגמא הצפוני בבת ים, מול בית מספר 81 בבת ים, המצוי בגוש 7139 על חלק מחלקה 262, המשמש כיום כמסעדה ו/או מזנון, כמסומן בתשריט המצ"ב כחלק מנספח א' לחוברת הנספחים;

(להלן: "הנכס" או "המסעדה", "המקרקעין" ו- "התשריט", בהתאמה).

והואיל ועיריית בת ים (להלן: "העירייה"), באמצעות החברה, חפצה בהשכרת, הפעלת ואחזקת של הנכס ע"י מפעיל במשך תקופת השכירות (כהגדרתה להלן), וזאת לאחר ובכפוף להכשרת הנכס, כמפורט בהרחבה להלן, על ידי המפעיל, והכל בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "מטרת ההתקשרות");

והואיל והצעתו של המפעיל, שהוגשה במסגרת מכרז פומבי מס' 8/2021 לנכס, הוכרזה ביום _____ על ידי ועדת המכרזים של החברה- כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל ובמסגרת הצעתו הזוכה של המפעיל, ביקש והתחייב המפעיל לשכור ולהפעיל את המפלס ה- _____ שבנכס (להלן: "המושכר");

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

אי לזאת הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן;

1. מבוא ומסמכי ההסכם

- 1.1. המבוא להסכם זה (על כל נספחיו) מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.2. הכותרות המופיעות בהסכם זה הינן לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם.
- 1.3. נספחי חוברת המכרז, המצורפים במסגרת חוברת המכרז המצ"ב, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה (לעיל ולהלן: "חוברת הנספחים"):
 - 1.3.1. פרטי הנכס והתשריט הנכס מצ"ב כנספח א' לחוברת נספחי המכרז;
 - 1.3.2. טופס הצעה למכרז, על כלל נספחיו וצורפותיו מצ"ב כנספח ג' לחוברת נספחי המכרז – כולל נספח הבהרות ושינויים מיום _____ שהופץ לאחר פרסום המכרז;

- 1.3.3. נוסח **ערבות המכרז** מצ"ב **כנספת ד'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.4. נוסח **הצהרת המציע**, דהיינו- המפעיל, מצ"ב **כנספת ה'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.5. "אמנת השירות" מצ"ב **כנספת ו'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.6. נוסח **ערבות עבודות ההכשרה** מצ"ב **כנספת ז'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.7. נוסח **ערבות לתקופת השכירות** מצ"ב **כנספת ח'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.8. נוסח **ערבות אישית בעלי שליטה** מצ"ב **כנספת י'** לחוברת נספחי המכרז.
- 1.3.9. פירוט **דרישות נוספות הקשורות בעבודות ההכשרה** של הנכס ו/או באישורים הנדרשים מצ"ב **כנספת י'** לחוברת נספחי המכרז.

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

2. הגדרות

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

- 2.1. "בעלי שליטה" - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.
- 2.2. "דמי השכירות" – הסכום (לא כולל מע"מ) שישלם השוכר לחברה, תמורת מתן הטרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל ממועד קבלת החזקה בנכס.
- דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו בפועל על ידי המפעיל מהלך תקופת השכירות יחושבו וישולמו על פי האמור בסעיף 5 להלן.
- 2.3. "המדד" - מדד המחירים הכללי לצרכן (כולל ירקות ופירות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכן כל מדד אחר, שיחליף מדד זה, אשר ייקבע ע"י גוף או מוסד רשמי.
- 2.4. "המדד הבסיסי" – מדד חודש אפריל 2021 אשר פורסם ביום 15.5.2021.
- 2.5. "המדד החדש" – המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.
- 2.6. "הפרשי הצמדה" – שינוי בסכום לתשלום המתקבל מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם השכירות, בשיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד היסודי. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של ירידה במדד החדש לעומת המדד היסודי לא תהיה הפחתה בתשלום דמי השכירות. התחשבנות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי המפעיל, תיעשה בסיומה של כל שנה בתקופת השכירות, והמפעיל מתחייב לשלם הפרשי הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין התחשבנות.
- 2.7. "עבודות הכשרת הנכס" או "עבודות ההכשרה" – כלל העבודות ו/או המטלות ו/או המשימות, המבוצעות בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 4 להלן וכן **בנספת י'** המצ"ב לחוברת המכרז, והכל כפוף לתוכנית עבודות הכשרה שתאושר על ידי החברה טרם ביצוע.
- 2.8. "תקופת השכירות" או "תקופת ההפעלה" – תקופת השכירות הראשונה ביחס לנכס, תהיה בת חמש (5) שנים, ותחל במועד השלמת "עבודות ההכשרה" בנכס לצורך ביצוע עבודות ההתאמה.

3. הצהרות המפעיל

המפעיל מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כי:

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

3.2. כי הינו מתחייב לשלם זאת בתוך 7 ימים מיום חתימת הסכם זה על ידי החברה, בין היתר ובעבור זכייטו במכרז סכום ראשוני לחברת חוף בת ים בסך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ, וזאת בגין תקורות הניהול והפיקוח של חברת חוף בת ים בקשר עם המכרז והנכס בפרט (להלן: "הסכום הראשוני").

3.3. כי יבצע, על חשבונו ואחריותו את כלל עבודות השיפוץ הנדרשות על פי הוראות המכרז, נספח י' לחוברת המכרז ובפרט בהתאם לדו"ח של אנג' האני חליל'ה מיום 12.12.2019 המצ"ב במסגרת נספח פרטי הנכס – נספח א' לחוברת המכרז.

3.4. כי יסדיר את פירוק כלל החריגות נשוא צווי ההריסה הקיימים במועד חתימת הסכם זה – ללא יוצא מן הכלל וללא חריגים וזאת עד לא יאוחר ממועד סיום עבודות ההכשרה כאמור בהסכם זה.

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

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

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

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

3.8. מעמדו ביחס לזכות במקרקעי הנכס תהיה אלא על פי האמור בסעיף 11 להלן.

3.9. הוא ביקר במקרקעי הנכס ובשטחו, ראה, בחן ובדק את הנכס בראיה ובבחינה של "מפעיל", בדק את מצבה הפיזי, ותכנוני, ההנדסי ולרבות ההיתר הקיים לנכס, וכן המצב המשפטי של הנכס ולרבות איזורי הישיבה, החריגות הקיימות, דרכי הגישה אל הנכס, השטחים הפתוחים המצויים בה, עבודות ההכשרה הנדרשות, אפשרויות השימוש בה, ובכלל זאת כל נתון ו/או מידע הרלוונטים להכשרתה ו/או תפעולה ו/או תחזוקתה של הנכס ומצא את כל אלו מתאימים למטרותיו ולשביעות רצונו, וכי כי המפעיל מוותר בזאת ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או מום או היעדר אפשרות שימוש בנכס בשל מאפייניו, דרכי הגישה אליה, מיקומו, או בגלל כל גורם אחר.

- 3.10. אין כל מניעה או הגבלה מכוח הסכם, דין או כל סיבה אחרת, המונעת ו/או מגבילה את המפעיל מלהתקשר בהסכם זה ו/או מלבצעו בהתאם לתנאיו.
- 3.11. הוא מתחייב לשמור על צביונו של הנכס כנכס המצוי בחוף בת ים, ולאפשר לציבור הרחב לעשות שימוש בנכס כמפורט במכרז ובהסכם זה לרבות בהתאם לאמנת השירות (כהגדרתה להלן) ובהתאם לתוכנית שהוגשה על ידו, כפוף לאישורה על ידי החברה.
- 3.12. כי יפעל לאורך כל תקופת השכירות, בהתאם להנחיות משרד הבריאות וכי בכלל זאת יהיו בידין את כל הרישיונות ו/או האישורים הנדרשים ממשרד הבריאות (אך לא רק) לצורך הפעלת מסעדה ו/או שירותי מזון בנכס.
- 3.13. הינו בעל היכולת המקצועית, הכלים, הציוד וכוח האדם הדרוש לצורך הכשרת, הפעלת ואחזקת הנכס, בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 3.14. כמו כן, המפעיל מתחייב לבצע את עבודות הכשרת הנכס, ולאחר מתן אישור החברה והעירייה לביצוע עבודות הכשרת הנכס לשביעות רצון, יפעיל את הנכס בהתאם למטרת ההפעלה (כהגדרתה להלן), במיומנות, במומחיות וברמה מקצועית גבוהה ולשביעות רצון המלא של החברה והעירייה במשך כל תקופת השכירות, תוך מילוי הוראות הסכם זה וההוראות שינתנו לו על החברה ו/או העירייה מעת לעת.
- 3.15. ידוע לו כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור מוניטין בעקבות אחזקתה והפעלתה של הנכס, אולם מובהר בזאת, כי אין בהתקשרות החברה עימו כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר, ככל שייצבר. המפעיל יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים.
- 3.16. בחמש (5) השנים שקדמו למועד חתימת הסכם זה, לא הורשע המפעיל בעבירה פלילית כלשהיא, ותצהיר על היעדר הרשעות חתום ומאומת כדן, צורפה על ידי המפעיל במסגרת מסמכי הצעתו במכרז.
- 3.17. המפעיל מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, הי"ה _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, הינם בעלי השליטה במפעיל/ מורשי החתימה מטעם המפעיל לכל דבר ועיין הקשור במימושו של הסכם זה.

4. תקופת השכירות

- 4.1. החברה משכירה בזאת את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר בזאת את המושכר מן החברה, בהתאם להוראות הסכם זה, ל-5 שנים (חמש שנים), החל מיום _____ (להלן: "תקופת השכירות").
- 4.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר לא יהא רשאי לקצר את תקופת השכירות (או את תקופת האופציה, אם וככל שתמומש) מכל סיבה שהיא, והשוכר ישלם את מלוא דמי השכירות, כהגדרתם בסעיף 7 להלן, עבור כל תקופת השכירות הרלוונטית, וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.
- 4.3. במועד מסירת החזקה ייערך פרוטוקול מסירת חזקה ובו יתועד מצב הנכס בעת מסירתו, לרבות מוני חשמל ומים.

5. דמי השכירות

- 5.1. בתמורה לקבלת הזכות לביצוע עבודות ההכשרה, לנהל, להפעיל ולתחזק את הנכס, ישלם המפעיל לחברה את דמי השכירות.

5.2. דמי השכירות שישלם המפעיל לחברה מידי כל שנה בתקופת השכירות יחושבו על פי העקרונות הבאים:

5.2.1. דמי השכירות על פי הצעתו הזוכה של המפעיל במכרז הינם בסך של [REDACTED] ש"ח, בתוספת מע"מ, בעבור כל מ"ר עיקרי בשימוש בפועל בנכס, לכל חודש שכירות (להלן: "דמי שכירות על פי הצעה"); או;

הצדדים מאשרים בזאת, כי במועד חתימת הסכם זה שטח המושכר לחיוב בדמי שכירות על פי הצעה הינם בהתאם למפורט בחשבון הארנונה של המושכר נכון ליום [REDACTED], קרי, [REDACTED] מ"ר עיקרי ו-[REDACTED] מ"ר תפוס.

5.2.2. בהתאם לחשבון זה, מוסכם ומובהר, כי דמי השכירות החודשיים יהיו בסך של קביעת המטרים המנוצלים בפועל, בחלוקה בין מ"ר עיקרי לבין מ"ר תפוס תיעשה בהתאם לחיובי הארנונה הקיימים לנכס, על פי קביעת מחלקת הארנונה בעיריית בת ים. קביעת מחלקת הארנונה לעניין זה – תהווה ראיה חלוטה לשטח המוסכם בין הצדדים.

5.3. דמי השכירות החודשיים ישולמו על בסיס חודשי – כל חודש מראש..

5.4. להבטחת תשלום דמי השכירות החודשיים, יפקיד המפעיל בידי החברה, במועד חתימת הסכם השכירות ובכל שנה לאחר מכן (ככל שלא תבוא לסיומה ההתקשרות על פי הסכם השכירות), 12 המחאות מעותדות, בגובה דמי השכירות עבור שנה מראש כל פעם, והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

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

5.6. לסכומי דמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק.

5.7. "גידול" או "הפחתה" בפועל של השטחים המנוצלים לטובת עסק המפעיל בנכס מהלך תקופת השכירות, בין על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים, יביאו להעלאת או הפחתת דמי השכירות המשולמים לנכס כל פי הצעה (סעיף 5.2.1).

5.8. יובהר, כי לא יהיה בשינוי שטח הנכס המנוצל בפועל כדי לשנות מאחוז ו/או מגובה דמי השכירות על פי המחזור.

5.9. למען הסר ספק, יובהר כי דמי השכירות החודשיים ממועד תשלומם יהיו צמודים למדד וכן ומלבד הצמדתם למדד, דמי השכירות על פי הצעה יעלו ב- 2% בכל שנת שכירות, החל מהשנה הרביעית לשכירות.

5.10. לתשלומי דמי השכירות יתווסף מס ערך מוסף עפ"י השיעור שיהיה קבוע בכל דין בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום, וזאת כנגד חשבונית מס כדין שתוצא ע"י החברה.

6. עבודות הכשרת הנכס

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

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

6.2.1. כלל העבודות בהתאם לתוכנית הכשרת הנכס, ולרבות העבודות נספח י' לחוברת המכרז ובפרט בהתאם לדו"ח של אנגי האני חליליה מיום 12.12.2019 המצ"ב במסגרת נספח פרטי הנכס – נספח א' לחוברת המכרז.

- 6.2.2. עבודות נוספות להכשרת הנכז כפי שהוצע על ידי המפעיל המכרז וכפי שאושרו על ידי החברה ו/או מי מטעמה.
- 6.2.3. כלל העבודות הנוספות כפי שתורה החברה ו/או העירייה בקשר עם הנכס ו/או סביבתו, ואשר דרושות לצורך קבלת אלו מהאישורים הנדרשים להפעלה.
- 6.2.4. קיום כל תנאי הרשות הלאומית לכבאות ובכלל זה קבלת אישור סופי לרישיון העסק מאת שירותי הכבאות.
- 6.2.5. קיום כל תנאי מורשה נגישות ובכלל זה קבלת אישור סופי מאת מורשה הנגישות.
- 6.2.6. קיום כל תנאי לשכת הבריאות המחוזית ת"א ובכלל זה קבלת אישור סופי לרישיון העסק מטעם לשכת הבריאות המחוזית ת"א.
- 6.2.7. קיום כל תנאי משטרת ישראל.
- 6.2.8. קיום כל תנאי היחידה לקיימות ואיכות סביבה.
- 6.2.9. קבלת אישורים עדכניים של קונסטרוקטור ומהנדס בטיחות.
- 6.2.10. המצאת אישור מדי שנה תקף לעסק זה מאת שירותי הכבאות, משטרת ישראל ולשכת בריאות מחוזית ת"א.
- כלל העבודות הנ"ל- תבוצענה אף הן על חשבונו ואחריותו של המפעיל ותחשבנה לכל דבר ועניין כ"עבודות ההכשרה".**
- 6.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.1 לעיל:
- 6.3.1. עבודות הכשרת הנכס תכלוננה גם הצטיידות המפעיל בכל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לשם ביצוע עבודות אלו, וכן רישיונות והיתרים לאחזקתה והפעלתה של חברת המפעיל, לרבות אך לא רק, רישיון עסק, פוליסת ביטוח, כל רישיון ו/או היתר הנדרש בהתאם להוראות הדין.
- 6.3.2. כלל פרטי ההכשרה, השיפוץ והעיצוב יתואמו עם מחלקת הנדסה לרבות פרטים הקשורים במיקום והסתרת המערכות ו/או התשתיות לנכס.
- 6.3.3. עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ ייעשו תוך שימוש בחומרים בני קיימא העמידים לסביבתם.
- 6.3.4. החזית החמישית בנכס (שטח הגג) תטופל עיצובית, כך שלא ניתן יהיה להציב מערכות גלויות בשטח הגג.
- 6.4. עבודות הכשרת הנכס יבוצעו על חשבונו ואחריותו הבלעדית של המפעיל, בהתאם להנחיות והוראות העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן ולשבועות רצונן המלא של העירייה והחברה.
- 6.5. המפעיל יחל בביצוע עבודות הכשרת הנכס עם קבלת הנכס לצורך ביצוע העבודות, ביום וישלים ביצוען עד לא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת עבודות הכשרת הנכס" ו- "מועד סיום עבודות הכשרת הנכס").
- מובהר כי המפעיל, יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות ההכשרה בטרם תסתיים תקופת עבודות הכשרת הנכס, בהתאם ובכפוף לכך שנתקבל אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתו להלן), ובמקרה כאמור, תחל תקופת השכירות במועד מוקדם כאמור.

- 6.6. תקופת עבודות הכשרת הנכס תיספר במניין תקופת השכירות ובמהלך תקופת עבודות הכשרת הנכס ישלם המפעיל לחברה את דמי השכירות החודשיים, כהגדרתם לעיל וכמפורט בסעיף 14.1 להלן. כן ישלם במועד תקופת ההכשרה את כל יתר התשלומים החלים על מחזיקי נכסים כדוגמת ארנונה, חשבונות חשמל ומים.
- 6.7. מובהר, כי בטרם תחילת ביצוען של עבודות הכשרת הנכס, יגיש המפעיל לאישור החברה תוכניות לביצוע עבודות הכשרת הנכס, הכוללות בין היתר, מפרט כללי של עבודות הכשרת הנכס המתוכננות, תיאור החומרים ו/או האביזרים באמצעותם יבוצעו עבודות ההכשרה, ופרטי קבלנים ו/או ספקים לעבודות (להלן: "**תוכנית עבודות הכשרת הנכס**").
- 6.8. החברה ו/או העירייה ו/או מחלקת ההנדסה בעירייה יהיו רשאיות להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות הכשרת הנכס, והמפעיל יהיה מחוייב להטמיען באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו.
- 6.9. במהלך ביצוען של עבודות הכשרת הנכס, תהיינה רשאיות החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לפקח במישרין ו/או למנות מפקח מוסמך מטעמן (להלן: "**המפקח**"), לפקח אחר אופן ביצוען של העבודות, לרבות לבחינת עמידת המפעיל בהתחייבותיו על פי הסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להטיל על החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן אחריות לפיקוח אחר עבודות הכשרת הנכס ו/או לגרוע מאחריותו של המפעיל לעמוד בהוראותיו של סעיף זה במלואן ובמועדן.
- 6.10. המפעיל מתחייב מצדו, ככל ומונה מפקח, להישמע להוראות המפקח וליישם הערות ו/או תיקונים עפ"י ההוראות שמסר המפקח וכן להמציא לידי המפקח, עפ"י דרישתו כל מסמך ו/או תכנית ו/או היתר עפ"י דרישתו של המפקח, ככל שנדרש לכך.
- 6.11. עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס, ימסור המפעיל לחברה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות ההכשרה שבוצעו על ידו, תוך צירוף העתק מחשבוניות ו/או אסמכתאות מתאימות המעידות על כלל תשלומי ההוצאות שבוצעו על ידו במסגרת ביצוען של עבודות הכשרת הנכס כאמור (להלן: "**דו"ח עבודות הכשרת הנכס**").
- 6.12. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס ובטרם יחל המפעיל בהפעלתה, יהיה על המפעיל לקבל בכתב, אישור החברה כי עבודות הכשרת הנכס הושלמו לשביעות רצונה של החברה (להלן: "**אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס**").
- 6.13. מובהר בזאת, כי העירייה ו/או החברה יהיו רשאיות להתנות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, את מתן אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונה המלא של החברה, תוך קביעת מועד חדש לסיום עבודות ההכשרה ו/או הארכת תקופת עבודות ההכשרה, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורו עליהן העירייה ו/או החברה כאמור (להלן: "**הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס**").
- 6.14. אי מתן אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד חדש לסיום עבודות הכשרת הנכס על ידי העירייה ו/או החברה, תיחשב כהפרת תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות מצדו של המפעיל, שאז יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 16 להלן, לרבות אך לא רק, סיום הסכם זה וביטול ההרשאה למפעיל לנהל ו/או להפעיל את הנכס, מבלי שיהיה המפעיל זכאי לכל החזר ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין מלוא ו/או חלק מעבודות הכשרת הנכס שבוצעו על ידו, ככל שבוצעו.
- 6.15. מובהר בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של העירייה כצד להסכם זה ו/או למכרז ו/או במעורבות מי מטעמה, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין) כנדרש לפי המכרז ו/או הסכם זה ולרבות במסגרת עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתן), ושיקול הדעת של כל אחד מגופי העירייה לצורך הנייל הינו שיקול דעת עצמאי.
- 6.16. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לחברה ו/או לעירייה במקרה של הפרת התחייבותו של המפעיל להשלים את ביצוע עבודות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ולהלן, מוסכם ומובהר בזאת, כי החברה והעירייה יהיו זכאיות במקרה כאמור, לקבלת פיצוי מוסכם מראש, בסך של 300,000,

וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע עבודות הכשרת הנכס, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכד'. יובהר כי במקרה כזה, יידרש המפעיל לפנות את הנכס בתוך לא יאוחר מ 14 ימי עסקים ממועד הודעת העירייה ו/או החברה כי הפר את הסכם זה, ויחא עליו להשיב את הנכס כשזה נקי ופנוי מכל אדם וחפץ.

6.17. 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. ידוע למפעיל, כי העירייה (על גופיה השונים) פועלת באופן נפרד ובמנותק מהסכם השכירות לעניין מתן האישור ו/או הרישיון ו/או ההיתר במסגרת בקשות שיוגשו על ידו, ושיקול הדעת של כל אחד מגופי העירייה לצורך הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.

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

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

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

8. ניהול והפעלת הנכס

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

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

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

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

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

8.6. ביחס למפלס התחנות של הנכס, ככל שנכלל על הגדרת המושכר על פי הסכם זה יחולו גם ההוראות הבאות:

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

8.6.2. העמדת של כסאות/מיטות ים/שולחנות בתחומי החוף מחוץ לשטח המושכר (ביחס למפלס התחתון של הנכס, ככל שרלוונטי) – תיעשה אך ורק לפי כללים והנחיות אגף חופים בעירייה וכן של חברת חוף בת ים.

8.6.3. אף אם יינתן למפעיל האיזור 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, בתודעה בת 30 ימים בכתב מראש, וללא שהדבר יקנה למפעיל זכות להפחתה ו/או החזר ביחס לאלו מהתשלומים המשולמים על ידו על פי מכרז והסכם השכירות אלו.

9. תחזוקה שוטפת של הנכס

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

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

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

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

10. ביקורת בנכס

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

10.2. לחברה וכן לעירייה (ביחד או לחוד) תהא זכות הבקרה המלאה בקשר עם ביצוע עבודות הכשרת הנכס ווידוא מילוי התחייבויות המפעיל לניחול והפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה והוראות המכרז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן יהיו רשאיות לבקר בנכס, להיכנס לנכס, ולדרוש מהמפעיל להציג את יומן הפעלה בכל עת ולהורות למפעיל על תיקון ו/או הסדרת כל ליקוי שיימצא שאינו בהתאם להוראות הסכם זה.

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

10.3. הפעלת ו/או אי הפעלת זכות הבקרה האמורה אינה פוטרת את המפעיל מאחריות ו/או מביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהתאם להסכם זה, ולמפעיל לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם מימוש או אי-מימוש זכות הבקרה האמורה.

11. מעמד המפעיל במקרקעי הנכס והסבת זכויות

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

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

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

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

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

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

11.5. המפעיל מתחייב, בהתחייבות יסודית, שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד, ו/או להעניק לאחר כל הרשאה אחרת לשימוש או הפעלה, בין בתמורה או שלא בתמורה, אלא באישורה מראש ובכתב של החברה שלא תתבקש לנמק את החלטתה במקרה של סירוב לבקשה כאמור.

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

11.7. בסיום תקופת השכירות או עם ביטול ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, מתחייב המפעיל לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל חפץ ו/או אדם כשהנכס פועל, תקין וכולל את עבודות ההכשרה שנעשו על ידי המפעיל כאמור לעיל, וכל המחזירים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך, הן מחברת חוף בת ים והן מהעירייה.

12. אחריות וביטוח

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

12.2. הנזק כאמור בסעיף 12.1 לעיל, כולל כל נזק אשר יגרם למפעיל, לעובדיו, לעובדי העירייה ו/או עובדי החברה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

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

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

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

12.4.2. המפעיל מתחייב לגרום לכך שהפוליסה שיערוך כאמור בסעיף 12.4.1 תכלול תנאי מפורש על פיו מוותר המבטח על כל זכות תחלופ (שיבוש) כלפי העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן. המפעיל פוטר בזאת את העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן מכל חבות בגין נזק שבגינו זכאי המפעיל לשיפוי על פי הפוליסות שיערך כאמור לעיל.

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

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

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

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

13. בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל

בטוחות להבטחת עבודות הכשרת הנכס

13.1. להבטחת התחייבויותיו של המפעיל לביצוען של עבודות הכשרת הנכס, ימסור המפעיל לחברה, במעמד חתימת הסכם זה:

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

המפעיל מסכים ומאשר בזאת לחברה להמשיך ולהתזיק בערבות המכרז (כהגדרתה במסמכי המכרז) – כערבות עבודות הכשרת הנכס, לכל דבר ועניין, וכי לא תהיה לא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהחברה בקשר עם אי השבת ערבות המכרז חזרה לידיו.

13.1.2. ערבות עבודות הכשרת הנכס תעמוד בתוקפה עד תום 90 יום לאחר תקופת עבודות הכשרת הנכס ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל על פי הסכם זה, בקשר עם ביצוען של עבודות הכשרת הנכס. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת ערבות

עבודות הכשרת הנכס, תושב למפעיל ערבות המכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז) אשר הוגשה עם הצעתו במסגרת המכרז בו זכה.

בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל במהלך תקופת השכירות

13.2. להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהפעלת ואחזקת הנכס במהלך תקופת השכירות, ימסור המפעיל לחברה, בד בבד עם קבלת אישור החברה לסיום עבודות הכשרת הנכס, ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, בסך השווה ל- שלושה (3) חודשי שכירות מחושבים על דמי השכירות לפי ההצעה, קרי סך של [REDACTED] ₪, בצרוף מע"מ בנוסח המצורף **כנספת ח'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות לתקופת השכירות**").

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

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

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

13.4. החברה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבויות שלפי פרק 12.1 זה (לפי העניין), כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל צורך בהוכחת נזק, וזאת בכל מקרה בו הפר המפעיל התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות אי תשלום חוב קצוב, תשלום לעירייה, חשבונות מים, חשמל ו/או מיסים אחרים, תשלום פיצויים מוסכמים ו/או הפסד רווחים שנגרם לחברה בגין הפרת הסכם זה.

14. תשלומים

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

14.1.1. לחברת חוף בת ים - את "הסכום הראשוני" (כהגדרתו במכרז) בסך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ, וזאת בגין תקורות הניהול והפיקוח של חברת חוף בת ים בקשר עם המכרז והנכס. הסכום הראשוני ישולם במלואו במועד חתימת הסכם שכירות זה על ידי המפעיל.

14.1.2. לחברת חוף בת ים - את דמי השכירות בגין הפעלת הנכס (כהגדרתם לעיל).

יובהר, כי דמי השכירות ישולמו לחברה כאמור לעיל ב- (12) תשלומים חודשיים, כל תשלום עבור החודש העוקב.

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

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

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

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

14.3. פיגור בתשלום דמי השכירות השנתיים לתקופה העולה על 30 ימים יעניק לחברה הזכות לבטל את הסכם השכירות זה לאלתר, ובמקרה כאמור לא יהיה המפעיל זכאי לכל החזר ו/או שיפוי בגין עבודות הכשרת הנכס חרף האמור לעיל והחברה.

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

15. אי קיום יחסי עובד מעסיק

15.1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים, כי המפעיל יפעל כקבלן עצמאי, וכי בין המפעיל ו/או עובדי המפעיל ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה (ככל וישנם), לבין החברה ו/או העירייה, לא יתקיימו כל יחסי עובד-מעסיק, וכל החובות המוטלות על מעסיק כלפי עובדו על פי כל דין, יחולו על המפעיל בלבד. בהתאם לכך, במקרה בו תתבע החברה ו/או העירייה על ידי עובד כאמור, ישפה המפעיל את העירייה ו/או החברה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחוייב בתשלומו והאמור בסעיף 12.3 יחול בשינויים המחוייבים.

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

16. הפרות

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

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

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

16.1.3. פקיעת הערבויות הניתנות לחברה מכוח הסכם זה, מבלי חידושה או הארכתה.

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

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

16.1.6. במידה והוגשה לבית המשפט המוסמך בקשה להכריז על המפעיל כפושט רגל או ככל ומדובר בחברה- כחדלת פירעון, למנות לו נאמן, כונס לחלק מנכסיו ו/או להטלת עיקול על חלק מנכסיו או עיקול תכולת הנכס, והבקשה לא בוטלה, תוך 45 ימים ממועד הגשתה לבית המשפט כאמור, או הצו שניתן לפיה לא בוטל תוך 45 יום ממועד נתינתו ו/או אם המפעיל או מי מיחידיו או מן הערבים להסכם זה הגיש בקשה להכריזו כפושט רגל או לעריכת הסדר נושים.

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

17. סעיפים

17.1. הפר המפעיל את ההסכם הפרה יסודית, תחא החברה רשאית, בנוסף לכל הסעיפים האחרים העומדים לרשותה, לבטל מיידית את ההסכם.

17.2. המפעיל מוותר על כל זכות לקיזוז.

17.3. למפעיל אין ולא תהיה זכות עכבון מכל סוג ומין ומכל סיבה שהיא כלפי החברה ו/או העירייה.

17.4. חשבון שערכה החברה ו/או העירייה, לפי העניין, יהווה ראיה מכרעת לגובה הריבית לצורך הסכם זה.

17.5. החברה זכאית לרכוש את הפוליסות הנזכרות בפרק 12 לעיל או לשלם במועדיהם את תשלומי הפרמיות בגינן במקום בו המפעיל לא עשה כך. במקרה זה, ישפה המפעיל את החברה ו/או העירייה בגובה ההוצאות שהוציאה, בצירוף ריבית כמפורט בסעיף 14.2 לעיל.

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

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

18. שונות

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

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

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

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

18.5. כתובות הצדדים לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח על פי כתובות הצדדים במבוא להסכם זה בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר ולידיעתו תוך 5 ימים מעת שיגורה בדואר רשום מבית דואר בישראל, ואם נמסרה ביד-בעת מסירתה, ואם שוגרה בפקס או בדואר אלקטרוני - תוך 24 שעות ממועד שיגורה.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום דלעיל.

המפעיל

חברת חוף בת ים

-נוסח המצורף לחוברת המכרז-

נספח א' - חוברת המכרז על נספחיה והצעת המפעיל הזוכה

-נוסח המצורף לחוברת המכרז-

נספח ב' - פרטי הנכס

נספח ג'1- אישור עריכת ביטוח – הכשרה

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

תאריך _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

_____ תאריך _____
_____ חתימת המבטח

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

נספח ג'2- אישור עריכת ביטוח – הפעלה

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

תאריך: _____

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

המדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "המפעיל") בקשר למתן רשות שימוש והפעלת של "נכס המרפסת" (להלן: "הפעילות" ו/או "השירותים").
אנו החתומים מטה _____ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים בזאת כי ערכנו את הביטוחים המפורטים להלן בגין מתן רשות שימוש ו/או הפעלת מועדון הספורט ומתן השירותים כדלקמן:

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

שם המבוטח: המפעיל.

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

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

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

שם המבוטח: המפעיל ו/או החברה ו/או העירייה עירייה, בקשר עם הפעלת מועדון הספורט.

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

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

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

למען הסר ספק, נזק לחברה ו/או לעירייה ייחשבו כנוק לצד שלישי.

תנאים מיוחדים: הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת בין יחידי המבוטח.
הביטוח כולל את החברה ואת העירייה כמבוטחות נוספות, והוא מורחב לשפות את החברה ואת העירייה בגין ו/או בקשר למעשי ו/או מחדלי המפעיל ו/או מי מטעמו.

3. ביטוח חבות מעבידים, פוליסה מס'

שם המבוטח: המפעיל ו/או החברה ו/או העירייה

גבולות אחריות: 6,000,000 ₪, לתובע; 20,000,000 ₪, למקרה ולתקופה שנתית.

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

4. ביטוח חבות המוצר, פוליסה מס'

שם המבוטח: המפעיל ו/או החברה ו/או העירייה.

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

גבולות אחריות: 2,000,000 ₪, לאירוע ולתקופה שנתית.

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

הביטוח כולל תאריך רטרואקטיבי מיום מועד תחילת הפעלת מועדון הספורט.

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

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

7. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:

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

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

חתימת המבטח

תאריך

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