

**חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ**

**מכרז פומבי מס' 09/2021**

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

**1. מבוא - כללי**

1.1. חברת חוף בת-ים ליזמות 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. **וידגש, כי הנכס כולל שני מפלסים נפרדים – עליון ("טובגו") ותחתון (בו מופעלת מסעדת " La Yummy") ומצוי למול בן גוריון 97 בבתי ים (להלן: "המפלסים").** במסגרת מכרז זה, יהיו רשאים המציעים להציע הצעות, ביחס לשני המפלסים יחדיו בלבד.

1.3. הסבר בדבר הליכי המכרז, מסמכי המכרז, לוחות הזמנים במכרז, אופן הגשת הצעות, המסמכים שיש לצרף להצעה ותיאור אופן בחירת הזוכה במכרז הינם כמתואר להלן, במסגרת " **פרק ב'- הליכי המכרז**" (החל מעמוד 16 לחוברת זו).

1.4. 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.

1.5. 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.

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

1.7. 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 – לרבות צווים בדבר העברת הטיפול באכיפת החריגות – ליחידה הארצית האמונה על הנושא.

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

**-נוסח לפני פרסום -**

1.8. 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.

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

1.10. הזוכה במכרז זה, יידרש לשלם במסגרת התקשרותו עם חברת חוף בת ים לזימות ולפתוח בע"מ בין היתר, את הסכומים הבאים:

1.10.1. **תשלום סכום ראשוני בסך של 50,000 ₪ 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");**

1.10.2. **תשלום סך שלא יעלה על 428,000 ₪ בתוספת מע"מ, בגין החזר השקעותיו המאושרות של המפעיל היוצא/המסיים בנכס בעבור תקופת ההפעלה המסתיימת (להלן: "המפעיל היוצא" ו- "התשלום למפעיל היוצא").**

**ויובהר, כי סכום התשלום למפעיל היוצא, ייקבע על ידי החברה, ככל שהזוכה במכרז זה יהיה צד אשר אינו המפעיל הזוכה בהתאם להוכחת ההשקעות המאושרות לצורך החזר.**

1.10.3. **דמי השכירות החודשיים – לכל מ"ר מנוצל בפועל, בהתאם למפורט בהרחבה להלן;**

כמו כן יצורפו להצעה:

1.10.4. **תיאור תמציתי של העבודות שבכוונת המציע לערוך בנכס, תיאור של פעולות ההכשרה ו/או התכנון ולוחות זמנים צפויים (להלן: "תוכנית ההכשרה");**

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

**2. תנאי סף למכרז**

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

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

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

2.1.3. למציע ניסיון של ב-5 השנים האחרונות לפחות בהפעלת עסק העוסק בהסעדה לציבור (כדוגמת מסעדה, מזנון), וכי במסגרת הפעילות הנ"ל של המציע, עמד המחזור השנתי של המציע על סך של 3 מיליון ₪ לפחות בכל אחת משנות הניסיון המוכחות (להלן: "דרישת הניסיון").

## -נוסח לפני פרסום -

יובהר, כי לאור מגיפת הקורונה ומשמעויותיה על הענף נשוא הניסיון, המציעים לא יידרשו להציג פעילות לשנת הכספים 2019 אלא ל-5 השנים הקודמות לה.

הוכחת דרישת הניסיון תוצג באמצעות אישור רו"ח, מוכר/ים בישראל, המעיד כי התקיים התנאי המתלה.

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

### 3. הגדרות

בכל מסמכי המכרז, המהווים חלק מחוברת מכרז זו יהא 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 שכירות" - הסכום (לא כולל מע"מ) שישתלם לחברת חוף בת ים תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס (כולו או כל אחד מבין המפלסים בנפרד), בגין כל חודש החל ממועד חתימת הסכם השכירות.

**דמי השכירות, ישולמו על בסיס חודשי, ויחושבו בהתאם להצעה הזוכה במכרז, עבור כל מ"ר שכירות בפועל (עיקרי ותפוס), בהתאם להצעה הזוכה, בתוספת מע"מ והצמדה (להלן- "דמי השכירות עפ"י ההצעה"), הכל כמפורט להלן בהרחבה.**

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.

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

"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 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.

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

וידגש, הנכס אינו כולל כל זכות ו/או הרשאה לחנייה ו/או זכות שימוש בחניון עירוני.

כאמור לעיל, הגדרת הנכס במסגרת מכרז זה יכולה שתכלול, בהתאם להצעה של כל מציע, את הנכס בכללותו (על שני מפלסיו), ולחלופין – אחד מבין מפלסי הנכס בלבד.

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.

**-נוסח לפני פרסום -**

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 כיבוי אש, משרד הבריאות, איכות הסביבה, נגישות, אישורי הבטיחות (כהגדרתם להלן) וכל אישור ו/או היתר ו/או דרישה אחרת כדין ובהסכם השכירות, בהם יהיה חייב הזוכה במכרז להצטייד על פי כל דין, לשם הפעלת הנכס.**

מבלי לגרוע מהאמור מובהר ומודגש בזאת כי :

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

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

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 לייעודים 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 מאי 2021 אשר יתפרסם ביום 15.6.2021.

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

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. התחשבנות 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 ההתחשבנות.

3.11 **"המכרז"** - מכרז זה, שמספרו 09/2021.

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.



## -נוסח לפני פרסום -

- 3.13. "מציע" - מי שרכש את חוברת המכרז והגיש הצעה שעומדת בתנאי הסף למכרז.
- 3.14. "ערבות המכרז" - כמפורט בסעיף 16.7 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 "בר רשות" 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 תסתיים **בחלוף 5 (חמש) שנים** ממועד מסירת החזקה.
- 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, ובהתאם לעקרונות המתייחסים לחלוקת הנכס למפלסים כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל
- מובהר כי הזוכה יידרש לבצע את עבודות ההכשרה הנדרשות, תוך תיאום עם החברה ובפיקוחה וכן גם בתיאום עם מחלקות התכנון לחוף הים ובאישור הנדסה בעיריית בת ים.
- 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 5.13.
- 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 בנכס.
- 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 **1.10.2021** 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

## -נוסח לפני פרסום -

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

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

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

4.4. בהתאם לאמור, כל אחד מהמציעים מוותר ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או העדר אפשרות שימוש במקרקעין ו/או בנכס לצרכי הפעלתו לרבות בשל מצבו הנוכחי, תשתיותיו ו/או מערכותיו, מהות העבודות הנדרשות עפ"י תכנית ההכשרה, דרכי הגישה, מיקומו, השימושים המותרים עפ"י התב"ע, עונתיות הפעילות בסביבת הנכס, חיובי המסים 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, והזוכה יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה שלא בהתאם להסדר שבסעיף 6 להלן.

## 5. עבודות ההכשרה

5.1. עבודות הכשרת הנכס (בין אם האישורים שעל הזוכה לקבל בגינן צוינו או לאו במסגרת הסכם השכירות) כמו גם עבודות התאמת הנכס (בהתאם לשימוש בהצעה הזוכה) יבוצעו כולן על חשבונו ואחריותו המלאה של הזוכה, בהתאם לתכניות הרלוונטיות ובהתאם להנחיות, להוראות העירייה ו/או החברה, שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצון 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 לשביעות רצונה של החברה, תהא החברה רשאית להביא הסכם השכירות לסיימו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה.**

5.5. מובהר, כי בטרם יחל הזוכה בעבודות ההכשרה, יהיה עליו לקבל את אישורן של: (א) חברת חוף בת ים; (ב) אישור מחלקת הנדסה בעירייה; (ג) אישור מחלקת תכנון לחוף הים בבת ים, והכל מבעוד מועד ובכתב, לתוכניות עבודות ההכשרה שעל הזוכה לבצע – אף אם זו אושרה במסגרת הליך המכרז.

5.6. כאמור לעיל תקופת הכשרת הנכס תהיה בת 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. ויוזכר כי עבודות ההכשרה יכול שייעשו גם בידי זוכה אחר, ביחס למפלט פרטני, ובהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל

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

5.9. 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 והולחו"פ.

5.10. 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").

5.11. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס תאשר החברה את ביצוען של מטלות הכשרת הנכס (להלן: "אישור החברה למטלות הכשרת הנכס").

5.12. 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.

5.13. 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

-נוסח לפני פרסום -

- ב. אישור ממהנדס בטיחות; וגם
- ג. אישור מחלקת רישוי עסקים;
- ד. אישור מורשה נגישות;
- ה. אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים; וגם
- 5.14 **וידגש פעם נוספת, כי חלק בלתי נפרד מעבודות ההכשרה, יכלול פירוק כלל חריגות הבנייה הקיימות והתאמת הנכס להיתר הבנייה שניתן לו כדין, וכן השבה של שטחי שביל ו/או רחבות ו/או שטחים המהווים מעבר ו/או דרך ו/או שטחים המיועדים לציבור הרחב – לרשות הציבור.**
- 5.15 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.
- 5.16 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.
- 5.17 מתן אישור החברה לאישור הפעלה זמני, אם יינתן, אין בו כדי להכשיר ו/או להחליף קבלת אלו מבין האישורים הנ"ל ו/או האישורים שבדין, אשר השגתם באחריותו המלאה של הזוכה.
- 5.18 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.
- 5.19 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.
- 5.20 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 200,000 ש"ח, וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע מטלות הכשרת הנכס, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכ"ד וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.
- 5.21 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.

5.22. הזוכה לא יהיה זכאי לכל החזר בגין עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס במהלך תקופת ההפעלה.

## 6. הפעילות העסקית בנכס

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

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 נימוקה ולשיקול דעתה הבלעדי.

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

6.2. 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.

6.3. כאמור לעיל, במסגרת הפעילות העסקית במפלס התחתון של הנכס 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.

6.4. העמדת של כסאות/מיטות ים/שולחנות בתחומי החוף מחוץ לשטח המושכר במפלס התחתון של הנכס – 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.

6.5. 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.

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

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.**

6.10. 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.

**7. העסקת עובדים**

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

7.2. יובהר, כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות בהסכם השכירות בכדי ליצור יחסי כל יחסי עובד – מעביד, בין החברה ו/מי מטעמה לבין הזוכה ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, ובכלל זאת לא יתקיימו גם כל יחסי ו/או שליחות ו/או נציגות ו/או סוכנות מכל סוג שהוא.

7.3. 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.

**8. תחזוקת הנכס**

8.1. 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.

8.2. במהלך תקופת השכירות הזוכה לבדו, יפעיל וינהל את הנכס על חשבונו ואחריותו, הכל תוך שמירת אלו וסביבתו במצב נקי ותקין ויתקן על חשבונו כל קלקול, נזק ואבדן, מיד לאחר התהוותם או היגרמם, זאת בין אם מדובר בתשתיות ו/או במערכות הנכס ו/או בציוד ו/או באביזרים שבנכס.

8.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הזוכה כי ישמור הנכס וסביבתו נקיים באופן שוטף ורציף (לרבות סילוק חומרי בנייה, פסולת במהלך עבודות ההכשרה) וכן ישמור הנכס מתוחזק לאורך כל תקופת השכירות.

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

8.5. הזוכה יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בפירוט רב ככל הניתן בכל יום הפעלה: אירועים חריגים, צוות העובדים ו/או המפעילים שנכח באותו היום, תלונות שיוגשו ע"י הציבור וכל אירוע חריג בקשר עם הפעלת הנכס.

## -נוסח לפני פרסום -

- 8.6. 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.
- 8.7. הפעלת הנכס תעשה בהתאם ובכפוף לכל דין ועמידה בכל דרישות הרשויות השונות על פי כל דין וההתאם להנחיותיה של החברה, מפעם לפעם.
- 8.8. 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.

## 9. מעמד הזוכה בנכס/במושכר והסבת זכויות

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

### 9.1. זכויות הזוכה במהלך תקופת הכשרת הנכס

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

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

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

### 9.2. 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).

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

9.3.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, לרבות 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

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

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

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

## -נוסח לפני פרסום -

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.

9.5. 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.

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

## **10. ביקורת העירייה ו/או החברה והיעדר החזר או השתתפות בהוצאות**

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. מובהר ומודגש, כי הזוכה לא יהיה זכאי, על פי הסכם זה, לכל החזר כספי ו/או פיצוי כלשהו בגין השקעות ו/או החזר הוצאותיו ו/או תשלום בגין מוניטין ו/או כל תשלום אחר שבוצע על ידו במסגרת מכרז זה, ככל שבוצע.

## **11. אחריות וביטוח**

11.1. 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.

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

11.3. נתבעו העירייה ו/או החברה לשלם נזק כאמור לעיל, מתחייב הזוכה לפצות ולשפות את החברה ו/או העירייה על כל סכום שיידרשו לשלם לרבות בגין הוצאות קיום ההליך המשפטי, מיד עם דרישתן.

11.4. 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.

11.5. 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.**



## -נוסח לפני פרסום -

11.6. 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.

## **12. בטוחות להבטחת התחייבויות הזוכה (במהלך תקופת השכירות)**

### בטוחות להבטחת ביצוע עבודות הכשרת הנכס

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

12.1.1. ערבות בנקאית שקלית, בסך של 200,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין, בנוסח המצורף **כנספח ז'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות ביצוע עבודות ההכשרה**"), וכן;

12.1.2. 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.

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

12.3. 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

12.4. 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:

12.4.1. ערבות בנקאית שקלית, בסכום השווה לדמי השכירות בגין שלושה (3) חודשי שכירות בצירוף מע"מ כדין, וזו תחודש בכל שנה, בנוסח המצורף **כנספח ח'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות לתקופת השכירות**"), וכן;

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

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

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

## **13. תשלומים לחברה**

13.1. 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.

**-נוסח לפני פרסום -**

13.2. דמי השכירות והסכום הראשוני ישולם במועד חתימת הסכם השכירות.

13.3. **דמי השכירות החודשיים ישולמו על בסיס כלל העקרונות הבאים:**

13.3.1. **דמי השכירות ישולמו על בסיס חודשי כל חודש עבור החודש העוקב מראש.**

13.3.2. **דמי השכירות יוחשבו על פי ההצעה הזוכה מוכפלים במספר המטרים אשר יהיו בשימוש בפועל במהלך תקופת השכירות (להלן: "מטרים מנוצלים").**

13.3.3. **חישוב המ"ר המנוצלים ייעשה תוך הבחנה בין מ"ר בנוי (עיקרי) (להלן: "מ"ר עיקרי") לבין מ"ר תפוס ללא בנייה (למשל שטח חוף מנוצל) (להלן: "מ"ר תפוס"). דמי השכירות שישלם הזוכה בגין כל מ"ר עיקרי ייקבעו על פי הצעתו הזוכה.**

13.3.4. **דמי השכירות שישלם הזוכה בגין כל מ"ר תפוס יחושבו על פי מפתח של 0.115 (11.5%) ביחס למ"ר עיקרי.**

13.3.5. **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 ראייה חלוטה לשטח המוסכם בין הצדדים.**

13.4. 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.

13.5. 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%.

13.6. 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.

13.7. **לכל הסכומים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.**

13.8. למען הסר ספק, יובהר כי דמי השכירות החודשיים ממועד תשלומם יהיו צמודים למדד (כהגדרת מונח זה לעיל).

13.9. **מלבד ההצמדה למדד, דמי השכירות על פי ההצעה יעלו ב- 2% בכל שנת שכירות, החל מהשנה הרביעית לשכירות.**

**14. סיום במקרה של הפרה**

14.1. 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.

14.2. לפני מימוש זכותה של החברה לבטל את ההסכם במקרה של הפרה שאינה יסודית כאמור, תשלח החברה לזוכה הודעה בכתב הזורשת ממנו לתקן את הפרה במועדים הנקובים בהסכם השכירות. לא תוקנה ההפרה בפרקי הזמן הנקובים בהסכם השכירות, תהא רשאית החברה

**-נוסח לפני פרסום -**

לסיים את ההסכם בהודעה בכתב שתיכנס לתוקף בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד שליחתה לזוכה (להלן: "הודעת הביטול").

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

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

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

**15. סמכות שיפוט**

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

**16. אופן הגשת הצעות**

**16.1 תוכן ההצעה - כללי**

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

16.1.1. הצעה תוגש על ידי 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.

16.1.2. ההצעה תוגש במעטפה אטומה שתסופק במסגרת חוברת המכרז ושעליה יירשם "מכרז מס' 09/2021 להכשרה והפעלה נכס "טובגו בחוף לדוגמא" (להלן - "מעטפת ההצעה").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**16.2. שפת ההצעות**

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

**16.3. לוח הזמנים המתוכנן למכרז**

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

להלן לוח הזמנים המתוכנן לשלב המכרז :

מועד	פעילות
יתואם מראש	סיורי יזמים בנכס (אינו חובה)
1.7.2021	המועד האחרון להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים
15.7.2021	מועד אחרון להגשת הצעות
31.12.2021	מועד פקיעת תוקף ערבות המכרז

**16.4. חוברת המכרז ודמי השתתפות**

16.4.1. השתתפות במכרז מותנית ברכישת חוברת המכרז הכוללת את מסמכי המכרז, וזאת תמורת תשלום של 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 09:00-14:00 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)

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

**16.5. מועד הגשת הצעות**

הגשת מעטפת ההצעה תיעשה עד למועד סגירת תיבת ההצעות (דהיינו לא יאוחר מיום 15.7.2021 בשעה 14:00), במסירה ידנית לתיבת המכרזים בחברת חוף בת ים.

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.

**16.6. חתימת ההצעות**

**-נוסח לפני פרסום -**

16.6.1. 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 היא בחתימת המציע על העמוד הראשון והאחרון של אותה החוברת.

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

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

**16.7. ערבות מכרז**

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

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

16.7.3. תוקף ערבות המכרז יהיה לתקופה שעד ליום 31.12.2021.

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

16.7.5. המציע יישא לבדו בהוצאות הנפקת ערבות המכרז.

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

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

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

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

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

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

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

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

## -נוסח לפני פרסום -

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

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

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

## **17. אישורים ומסמכים שיש לצרף להגשה**

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

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

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

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

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

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

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

17.1.7. 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.

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

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

17.1.10. קבלה המעידה על תשלום דמי רכישת חוברת המכרז.

## **18. בחירת ההצעה הזוכה**

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

## -נוסח לפני פרסום -

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

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

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

1.1.1. כן תהיה רשאית וועדת המכרז, אך לא חייבת, למנות מומחה מטעמה, על מנת לבחון את הצעות המציעים בעניינים בהם נדרשת חוות דעת מקצועית ולמסור לה את המלצותיו וכן לזמן את המציעים לביורר ו/או השלמת נתונים.

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

### א. מרכיבי איכות (סה"כ 30 נק'):

- **ניסיון המציע בהתאם לדרישת ניסיון המציע המהווה תנאי סף - (סה"כ 30 נק'):**

ניקוד ההצעות ביחס לרכיבי האיכות הנ"ל זה יהיה באופן פוחת וליניארי. כדוגמא בלבד: שההצעה הטובה ביותר תזכה ל-30 נקודות, וזו שלאחריה ב-20 נקודות, הבאה אחריה ב-15 נקודות וכן הלאה. מרווחי הניקוד הפוחתים בין ההצעות ייקבעו על ידי ועדת המכרז מראש, בטרם העיון והדיון בהצעות, בהתאם למספר ההצעות שהוגשו.

### ב. מרכיבי כספי (סה"כ 70 נק'):

- **גובה דמי השכירות למ"ר עיקרי** – ההצעה לתשלום דמי השכירות הגבוהה ביותר לכל מ"ר עיקרי (כהגדרתו וכמפורט להלן) תזכה את המציע בניקוד של 70 נקודות.

ניקוד ההצעות ביחס לרכיב זה ייעשה באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר. זו תקבל את הניקוד המקסימלי של 70 נקודות, והבאות אחריה יקבלו ניקוד יחסי בהתאם אליה. לשם הדוגמא: דמי שכירות הנמוכים במחצית מדמי השכירות הגבוהים ביותר- יזכו למחצית מהניקוד האפשרי לרכיב – קרי 35 נקודות בלבד (להלן: "חישוב יחסי").

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

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

1.1.5. זוכה שלא יחתום במועד החתימה על הסכם השכירות (על נספחיו) ו/או לא ישלם ו/או יפקיד במעמד החתימה את דמי הכניסה- תבוטל זכייתו, והמציע שהצעתו הגיעה במקום הגבוה ביותר אחריו (כאמור לעיל) - הוא שיבוא במקומו. במקרה זה המזמינה תהיה



## -נוסח לפני פרסום -

זכאית לממש, כאמור לעיל, ערבות המכרז של אותו זוכה שלא עמד בתנאים האמורים  
כאמור בסעיף 16.7.7 לעיל.

### 19. שונות

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

חברת חוף בת ים לייזמות ולפתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 09/2021

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

חוברת נספחי המכרז

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

נספח א'	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 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 כספית

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

\_\_\_\_\_ ₪ (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%)

### ג. הצעה לפעילות בנכס

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

---

---

---

### ד. 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**

---

---

### ה. התייחסות לטיפול בעבודות ההכשרה – במסגרת עבודות ההכשרה

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

---

---

---

---

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

---

---

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

---

---

**1. 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 דומים לציבור בפעילויות מהסוג שניתן לקיים בנכס.**

**2. 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 לידכם, ערבות בנקאית צמודה בגובה 200,000 ₪, בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן, שתשמש להבטחת קיום עבודות ההכשרה לרבות פירוק החריגות בנייה הקיימות.
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 את חובותי המכרז ותנאי הסכם השכירות אם תתקבל הצעת, לרבות ביחס לתשלום הסכום הראשוני, ותשלום דמי השכירות וקיום כלל החובות 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 להיות 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 את החובות 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 שהזהרתי 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 החותמ/ים 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' 09/2021 להכשרה והפעלת נכס "טובגו" בבת-ים", הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 100,000 ש"ח (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) בלבד.
2. סכום הערבות יהיה צמוד לעלויות מדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המזדד"), כשמדד הבסיס הינו מדד חודש מאי 2021 שפורסם ביום 15.6.2021.
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 31.12.2021 (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 מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.
4. במקרה ואישור נוסף יידרש ע"י מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב הח"מ ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו למסור, לבקשתן של הרשויות הרלוונטיות, אישור כנדרש, חתום ע"י הח"מ, תוך פרק הזמן שנדרש על ידן.

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

תאריך	שמו המלא של המציע	חתימת המציע

### אישור עו"ד

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

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין

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

**התשל"ו-1976**

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

1. אני נציג המציע ומוסמך להצהיר מטעמו.
2. המונחים והביטויים (על הטיותיהם) בתצהירי זה, הנם כמשמעותם בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני 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 שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרותיו לעיל, וחתם עליה בפני.

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

## נספח ה(3) - תצהיר היעדר קרבה לעובד רשות

לכבוד  
חברת חוף בת ים לזימות ולפתוח בע"מ

### הנדון: הצהרה בדבר העדר 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 מכך, והנני מצהיר כלהלן:

1. אינני נמנה על אחד מאלה:

- 1.1. קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות) של חבר/ה מועצת העיר בת-ים.
  - 1.2. סוכנו או שותפו של חבר מועצת העיר בת-ים.
  - 1.3. קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות) של עובד עיריית בת-ים.
  - 1.4. סוכנו או שותפו של עובד עיריית בת-ים.
  - 1.5. תאגיד שבו יש לאחד מהמנויים בסעיפי המשנה לעיל חלק העולה על עשרה (10) אחוזים בהונו או ברווחיו, ואף אחד מהמנויים בסעיפי המשנה לעיל מנהל או עובד אחראי בתאגיד.
2. הנני מצהיר כי ידועות לי הוראות פקודת העיריית [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 להחזיר את מה שקיבלה על פי החוזה ולא לשלם את שווי של מה שקיבלה.
3. כמו כן, הנני מצהיר ומתחייב כי אם יחול שינוי כלשהו בכל הקשור להצהרתי כאמור בסעיף 1 לעיל, הנני מתחייב להודיע על כך לעירייה 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 \_\_\_\_\_ הופיע בפניי מר/גב' \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרותיו לעיל, וחתם עליה בפני.

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

## 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 חמוס 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 לזימות 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 מאי 2021 שפורסם ביום 15.6.2021.
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 לזימות 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 \_\_\_\_\_, הננו ערבים בזאת, בעד המבקש, כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח.
2. סכום הערבות יהיה צמוד לעלויות מדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס הינו מדד חודש מאי 2021 שפורסם ביום 15.6.2021.
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 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 "טובגו"), וכפי שיוארך מעת לעת.

### ערב 1

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

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

### ערב 2

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

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

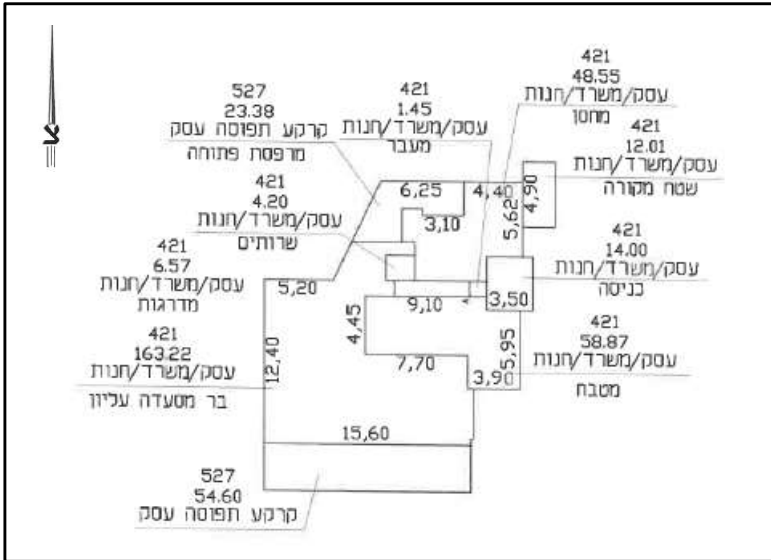
### אישור עו"ד

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

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין

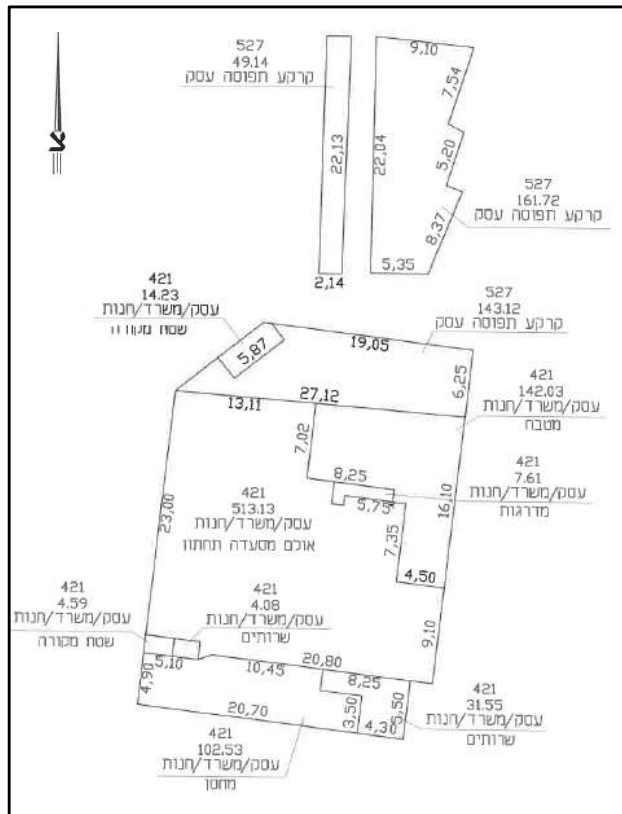
**להלן פירוט שטחי הבניה ושטח הקרקע הצמוד למבנה הנדון בהתאם למדידה שהועברה לידי מחברת חוף בת-ים:**

**קומת קרקע:**



שטחי הנכס			
שטח מדוד	מס יחידות	פרוט שטחים	סיווג
308.87	8	עסק/משרד/חנות	421
77.98	2	קרקע תפוסה עסק	527
386.85	10	שטח לחיוב	
386.85	10	שטח מדוד	

**קומה 1- :**



שטחי הנכס			
שטח מדוד	מס יחידות	פרוט שטחים	סיווג
819.75	8	עסק/משרד/חנות	421
353.98	3	קרקע תפוסה עסק	527
1173.73	11	שטח לחיוב	
1173.73	11	שטח מדוד	





## הסכם שכירות

### לשכירות והפעלת "נכס מסעדת טובגו בת - ים

שנערך ונחתם בבת ים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2021

**ב ין:** חברת חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ, ח.פ. 510581895

מרח' 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 בבת ים, המצוי בגוש 7139 על חלק מחלקה 262, למול בן גוריון 97 בבת ים המשמש כיום כמסעדה ו/או מזנון, כמסומן בתשריט המצ"ב כחלק מנספח א' לחוברת הנספחים;

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

**הואיל** 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");

**הואיל** והצעתו של המפעיל, שהוגשה במסגרת מכרז פומבי מס' 9/2021 לנכס, הוכרזה ביום \_\_\_\_\_ על ידי ועדת המכרזים של החברה- כהצעה הזוכה במכרז;

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

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

### אי לזאת הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

#### 1. מבוא ומסמכי ההסכם

1.1. המבוא להסכם זה (על כל נספחיו) מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

1.2. הכותרות המופיעות בהסכם זה הינן לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם.

1.3. נספחי חוברת המכרז, המצורפים במסגרת חוברת המכרז המצ"ב, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה (לעיל ולהלן: "חוברת הנספחים");

1.3.1. פרטי הנכס 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. העתק **הסירובים הקיימים ביחס לנכס** מצ"ב **כנספת יא'** להסכם זה ;
- 1.1. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין האמור בכל מסמך אחר אשר קדם להתקשרות הצדדים בהסכם זה, לרבות הוראות חובת המכרז, תגברנה הוראתיו של הסכם זה.

## 2. הגדרות

- בהסכם זה, תהא למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת :
- 2.1. "בעלי שליטה" - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.
- 2.2. "דמי השכירות" – הסכום (לא כולל מע"מ) שישלם השוכר לחברה, תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל ממועד קבלת החזקה בנכס.
- דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו בפועל על ידי המפעיל מהלך תקופת השכירות יחושבו וישולמו על פי האמור בסעיף 5 להלן.
- 2.3. "המדד" - מדד המחירים הכללי לצרכן (כולל ירקות ופירות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכן כל מדד אחר, שיחליף מדד זה, אשר ייקבע ע"י גוף או מוסד רשמי.
- 2.4. "המדד הבסיסי" – מדד חודש מאי 2021 אשר פורסם ביום 15.6.2021.
- 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. התחשבות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי המפעיל, תיעשה בסיומה של כל שנה בתקופת השכירות, והמפעיל מתחייב לשלם הפרשי הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין התחשבות.
- 2.7. "עבודות הכשרת הנכס" או "עבודות ההכשרה" – כלל העבודות ו/או המטלות ו/או המשימות, המבוצעות בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 4 להלן וכן **כנספת 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 במועד חתימת הסכם זה, בין היתר ובעבור זכייתו 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 הינו מתחייב לשלם במועד חתימת הסכם זה, בין היתר ובעבור זכייתו במכרז, את החזר השקעותיו המאושרות של המפעיל היוצא, חברת טובגו מסעדנות, אשר נקבעו לסך של עד 428,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "המפעיל היוצא" ו- "התשלום למפעיל היוצא").

**[הערה – תשלום סכום השקעותיו של המפעיל היוצא הינו בהתאם להסכם השכירות המסתיים ותלוי במספר תנאים מקדמיים כתנאי לזכאותו בידי המפעיל היוצא.]**

**גובה הסכום בפועל התשלום למפעיל היוצא, ייקבע על ידי החברה, ככל שהזוכה במכרז זה יהיה צד אשר אינו המפעיל הזוכה בהתאם להוכחת ההשקעות המאושרות לצורך החזר.**

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 (קרי 60 ימים) כאמור בהסכם זה, וכי ידוע לו כי נושא זה הינו בליבת ההתקשרות וכי הפרת התחייבות זו מצד המפעיל תקנה לחברה את הזכות לקבלת סכום הפיצוי המוסכם הקבוע לעניין במסגרת המכרז (200,000 ₪), זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים למקרה של הפרת ההתחייבות כאמור.

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

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

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

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

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

3.11. 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.

3.12. 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.

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

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

3.15. כי 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.

3.16. 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, ו/או בקשר עם זכאותו לכל החזר ו/או השתתפות ו/או פיצוי אחר, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים.

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

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

#### 4. תקופת השכירות

4.1. החברה משכירה בזאת את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר בזאת את המושכר מן החברה, בהתאם להוראות הסכם זה, ל-5 שנים (חמש שנים), החל מיום 1.10.2021 (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.





- 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 הנ"ל 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 200,000,



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

8.5. הפעלת הנכס תיעשה בהתאם לעקרונות אמנת השירות, המצ"ב **כנספת 1** 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 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 למפעיל זכות להפחתה ו/או החזר ביחס לאלו מהתשלומים המשולמים על ידו על פי מכרז והסכם השכירות אלו.

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

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

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

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 ויידוא מילוי התחייבויות המפעיל לניהול 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 דרישה 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 תיקוניו העתידיים והתקנות מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת ו/או כל חוק אחר שיבוא לעניין זה במקומו, וכל השקעה שתבוצע ע"י המפעיל במסגרת עבודות הכשרת הנכס ו/או בכלל לא תחשב כדמי מפתח; וכן -

11.3.2. הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 15, 22(1), 25 לחוק השכירות והשאילה 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 המחברים 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 מותר המבטח על כל זכות תחלוף (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 שיערוך 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 ב**נספח 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 – לרבות ובמיוחד עבודות פירוק החריגות הקיימות בנכס, 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 **נספח ז'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: **"ערבות עבודות הכשרת הנכס"**).

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

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                      ₪, בצרוף מע"מ בנוסח המצורף **כנספח 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 **כנספח 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, במועדם 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. למפעיל היוצא – את סכום התשלום למפעיל היוצא, כפוף ובהתאם לאמור לעיל.

14.1.4. 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 ח"י"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 בתשלומה 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. סעדים**

17.1. הפר המפעיל את ההסכם הפרה יסודית, תהא החברה רשאית, בנוסף לכל הסעדים האחרים העומדים לרשותה, לבטל מידית 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 בגין במקום בו המפעיל לא עשה כד. 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 וסעדים 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.נ.,

**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 מסעדת טובגו, בת ים (להלן: "העבודות")**

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

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

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

2. **ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("בטוח 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 שתידרשנה לתיקון הנזקים, שכר מומחים, שכר עבודה בשבתות וחגים, עבודות לילה, הוצאות הובלה מיוחדות, משלוח אווירי וכיו"ב עד לסכום השווה ל- 20% מהנזק.

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

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

7. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

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

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

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

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

7.2. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת הקבלן ו/או ביזמתנו ו/או לשנות תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור 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 כפול" כלפי החברה וכלפי מבטחיהן.

9. 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

\_\_\_\_\_ סוכן הביטוח : שם \_\_\_\_\_ טלפון : \_\_\_\_\_ פקס : \_\_\_\_\_

**נספח ג'2- אישור עריכת ביטוח – הפעלה**

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

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

עיריית בת ים

חברת חוף בת ים

א.ג.,

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

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

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

שם המבוטח: המפעיל.

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

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

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

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

נושא הבטוח: 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 והשבתות ותביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

למען הסר ספק, נזק לחברה ו/או לעירייה ייחשבו כנזק 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 שתחשבנה למעביד של מי מעובדי המפעיל.

**4. ביטוח חבות המוצר, פוליסה מס'**

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

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

גבולות אחריות: 2,000,000 ₪, 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 "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
8. המפעיל לבדו אחראי לתשלום הפרמיות, השתתפויות עצמיות, ומילוי תנאי הביטוח לפי תנאי הפוליסות.
9. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי 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 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 כפלי" 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: \_\_\_\_\_



בס"ד

**1. מטרת השומה**

1.1 נתבקשנו ע"י עיריית בת ים, לחוות דעתנו המקצועית לעניין דמי השכירות הראויים במקרקעין שבנדון והמתוארים מטה.

1.2 דמי השכירות הראויים במקרקעין עפ"י שומה זו מבטאים את דמי השכירות הסבירים להתקבל במקרה של שוכר מרצון ממשכיר מרצון בתנאי השוק הקיימים כיום.

**2. התאריך הקובע לשומה**

יום כתיבת חוות הדעת.

**3. תאריך הביקור בנכס**

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

**4. כללי**

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

**5. תיאור הסביבה והנכס**

**5.1 תיאור הסביבה**

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

**תצלום אוויר של הנכס נשוא השומה וסביבתו**



**5.2 תיאור החלקה:**

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

**5.3 תיאור הנכס:**

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

**הנכס שבנדון כולל 2 מפלסים בהתאם לחלוקה הבא:**

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

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

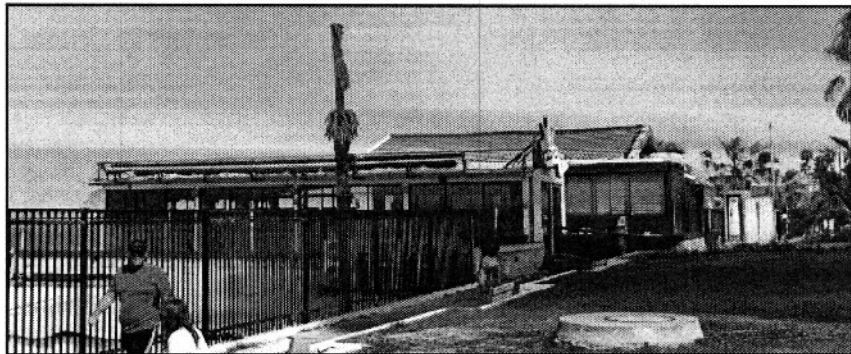
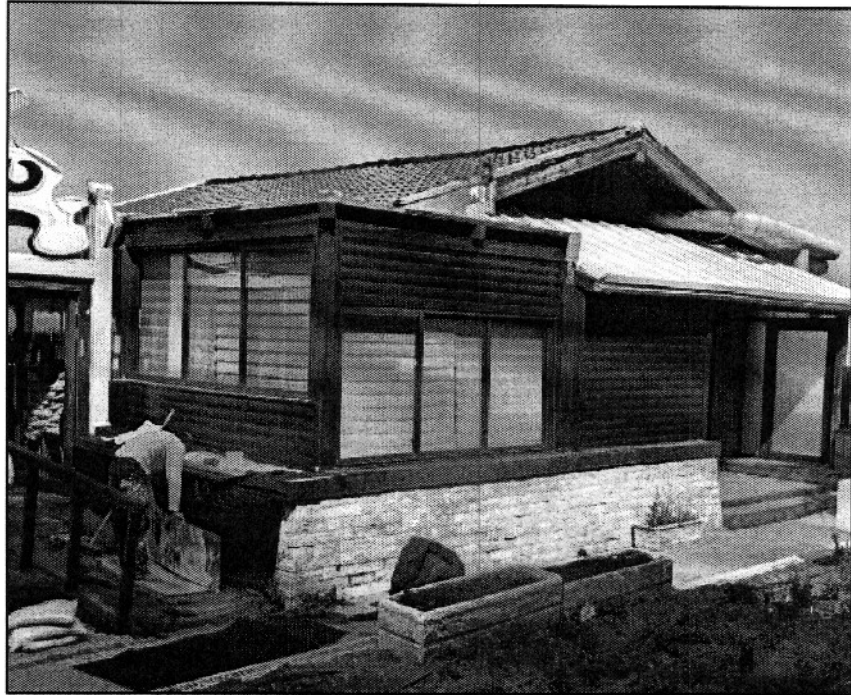
מתחמי הישיבה חיצוניים מתוחמים, וכוללים רצפת דק עץ ו/או דשא סינטטי, שולחנות, פינות ישיבה, סככות ושמשיות עבור הסועדים, שטחי תפעול ואחסון וכדו'.

**פירוט וחלוקת השטחים עפ"י מפת מדידה שנמסרה ע"י מזמין העבודה:**

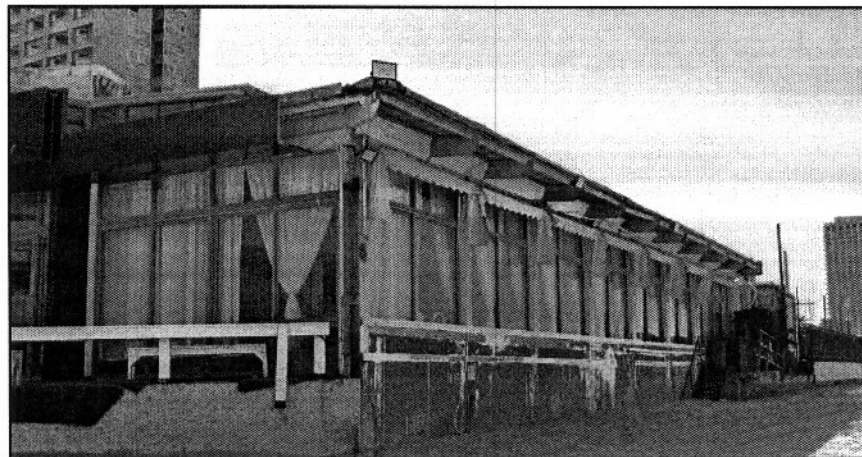
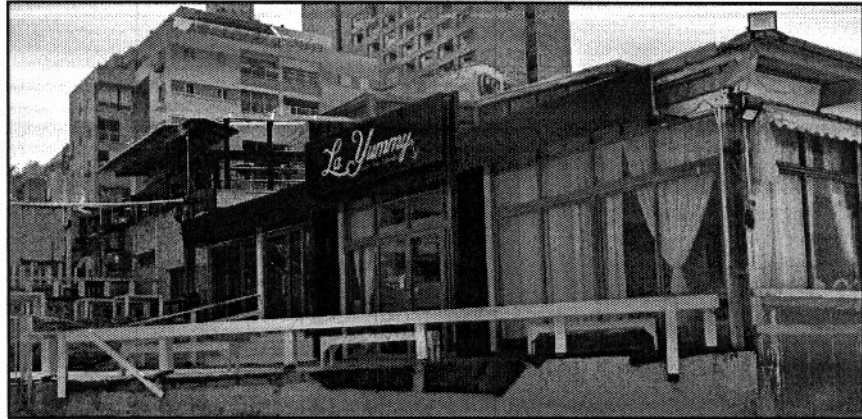
בהתאם למפת מדידה שנמסרה ע"י מזמין העבודה, שטחו הכולל של הנכס הינו 1,619.83 מ"ר, בהתאם לחלוקה הבאה:

- שטח בנוי : 1,187.87 מ"ר
- שטח תפוס : 431.96 מ"ר

תמונות מיום הביקור בנכס - מפלס עליון



תמונות מיום הביקור בנכס - מפלס תחתון



בס"ד

**6. מצב תכנוני**

6.1 על פי **תכנית המתאר בי/א2** שאושרה למתן תוקף בי.פ. 1738 מיום 15.7.1971, מסווגת החלקה שבנדון בייעוד שטח ציבורי פתוח.

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

שטח מגרש מינימלי : לפי אישור הוועדה המקומית.

שטח בניה מקסימלי : לפי אישור הוועדה המקומית.

6.2 על פי **תכנית בי/א30** שאושרה למתן תוקף בי.פ. 1772 מיום 4.11.1971, מסווגת החלקה שבנדון בייעוד שטח ציבורי פתוח (בכפוף לתכנית המתאר בת ים).

**7. מצב משפטי**

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

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





30 אפריל 2019

לכבוד  
**טובגו מסעדות בע"מ (ח.פ. 513757831)**  
בן גוריון 96, בת ים

-בדואר רשום ובדוא"ל-  
**מבלי לפגוע בזכויות**

א.ג.ג.,

**הנדון: הסכם שכירות מיום 11.7.2013 – מסעדה בחוף לדוגמא (להלן: "הסכם השכירות דרישה להסדרה לאלתר של חריגות בנייה**

**(נכס נשוא מכרז פומבי 6/13) (להלן: "הנכס")**

בשם עיריית בת ים ו- חברת חוף בת-ים ליזמות ולפתוח בע"מ, הריני לפנות אליכם בדברים הבאים:

1. לאורך תקופת השכירות שלכם בנכס, בוצעו על ידכם עבודות המהוות חריגות בנייה בנכס ומהנכס "חריגות הבנייה".
  2. בגין חריגות הבנייה הוצאו כנגדכם ו/או הנכס צווי הריסה וצווי סגירה. לא עלה בידיכם לקבל רישוי כנדרש וכמחויב בדין.
  3. יתרה מכך יש לציין, כי ביחס לחריגות הבנייה, הופעלו גם סמכויות האכיפה של היחידה הארצית ל דיני התכנון והבנייה – מחוז תל אביב.
- העתק ממכתב מנהל תחום הפיקוח אכיפה במחוז תל אביב מיום 14.8.2017 מצ"ב כנספח א' למכתב
4. במסגרת ובנוסף לחריגות הבנייה, סיפחתם לשטח המסעדה אותה הנכס מפעילים, שטחים ציבורים הנ חלק מרחבה ו/או שביל לציבור, שאינם מהווים חלק מהנכס המושכר שנמסר לכם, ואשר אמורים לשו מבקרי הטיילת החוף לצורך- ולבטח אינם שטחים השייכים לנכס (להלן: "הרחבה"). סיפוח הרר ידכם מנוגד לדין ומהווה אף הוא חלק מהחריגות שבוצעו על ידכם בנכס.
  5. חריגות הבנייה הנ"ל מנוגדות להוראות הדין וחוקי התכנון והבנייה בפרט, ומובן כי אלו: מסכנות או ל סכן את ציבור באי הנכס, פוגעות בנכס וסביבת החוף, וכמובן מסבות למרשיי נזקים רבים ומשמע זאת ועוד, מובן כי חריגות בהיותן מהוות הפרה מתמשכת ויסודית של התחייבויותיכם השונות ב להסכם השכירות.
  6. עליכם לדעת כי החריגות הנזכרות לעיל אף מערימות קשיים נוספים, על עצם פרסומו של מכרז חדש לו והפעלת הנכס, אשר מתוכנן להיות מפורסם בקרוב, על כל המשתמע מכך (להלן: "המכרז החדש").
  7. בהתאם לכל האמור, הנכס נדרשים בזאת, לפעול לאלתר, ועד לא יאוחר מ-14 ימים ממועד קבלת מכ להסדרת כל חריגות בנייה שבוצעו על ידכם בנכס, כך שהנכס יושב למצבו קודם לביצוע החריגות שיותאם להיתר הבנייה הקיים לנכס, לרבות פינוי ו/או השבת הרחבה שסופחה כאמור לעיל (להלן: "ו החריגות").
  8. מובן כי האחריות להסדרת החריגות, כמו גם ההוצאות הכרוכות בכך- יחולו וישולמו על ידכם באופן



טיינסקי 7, מגדל משה אביב  
3, רמת גן 5252007  
03-9797147, פקס. 03-9797146  
[www.gilbm-lai](http://www.gilbm-lai)

9. הימנעותכם מלהשלים את הסדרת החריגות עד למועד הנקוב, לא תותיר בידי מרשיי כל ברירה אלא למיצוי זכויותיהן בהתאם להסכם השכירות ובהתאם להוראות דין. מובן כי ההוצאות הקשורות בהסדרת החריגות – יחולו אף הן עליכן.

10. אין באמור במכתבנו זה ובמה שאינו אמור בו כדי לגרוע מאלו מזכויות חברת חוף בת ים ו/או עיריית בבל עניין אחר הקשורים בנכס ו/או ההתקשרות עמכם.

בכבוד רב ובברכה,

גיל בן משה, עו"ד





**מדינת ישראל**

משרד האוצר

היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבנייה - תל-אביב

כ"ב באב התשע"ז  
14 באוגוסט 2017  
תפ 2017-365  
בתשובתכם נא לציין  
מס' תיק: בת-97

לכבוד

**מר יוסי בכר**

יושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה,

בת-ים

שלום,

**הנדון: הודעה על הפעלת סמכות האכיפה המקבילה של המדינה**

**מסעדת "טובגו" (מפלס תחתון), גוש 7139, חלקות: 262, 263, חוף לדוגמא, בת-ים**

בהתאם להוראה ג.1.א ופרק די' להנחיית היועץ המשפטי לממשלה, שמספרה 8.1101 מחודש אפריל 2013, הריני להודיעכם על החלטתנו להפעיל את הסמכות המקבילה. המתחם שבנדון יטופל מעתה על ידי המדינה.

על כן, הנכם נדרשים להימנע מביצוע כל פעולת חקירה בעניין, להפסיק כל חקירה, ככל שהוחל בה ולהעביר לידנו כל חומר חקירה המצוי בידכם.

מודה על שיתוף הפעולה.

בכבוד רב,

צביקה מרנבאום  
מנהל תחום (פיקוח על הבנייה),  
מחוז תל אביב

**העתק:**

עו"ד אבי כהן - מנהל אגף בכיר ארצי לאכיפת דיני תכנון ובניה  
אייל אשר - היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבנייה, תל-אביב  
אדרי יהושע פתאל - מהנדס העיר, עיריית בת-ים  
מר אברהם הורן - מנהל הפיקוח על הבנייה, אגף הנדסה, בת-ים  
עו"ד חנה כהן - היועצת המשפטית, עיריית בת-ים  
עו"ד קורניה מץ - תובעת עירונית, עיריית בת-ים  
עו"ד אשר זליגר - המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, פרקליטות המדינה

עמוד 1 מתוך 1

פקס: 072-3988497

טלפון: 03-7632624

רחוב דרך מנחם בגין 125, ת.ד. 7090 מיקוד 6107002

דוא"ל: tlv-pikbniya@iachifa.gov.il

היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבנייה (GOOGLE)



ת"פ 0222/14		בימ"ש לעניינים מקומיים בבתי ים	
תאריך: 15/07/2018		כב' השופט אמיר צ'כנוביץ	

פסק דין

1  
2  
3  
4 בהתאם להודאת הנאשמים 4 ו-5 לפניי, אני מרשיע את נאשמים אלה בהתאם לכתב האישום  
5 וסעיפי החיקוק שבו.

6  
7 לאחר שעיינתי בהסדר הטיעון, שמעתי את דברי ב"כ המאשימה מצאתי את ההסדר שבין  
8 הצדדים כסביר ומאוזן ומצאתי לאשרו.

9  
10 אשר על כן, אני גוזר על הנאשמים 4,5 את העונשים הבאים:

11 1. כנגד נאשמת 4 קנס בסך 15,000 ₪. הקנס ישולם ב-6 תשלומים חודשיים שווים  
12 ורצופים החל מיום 1.8.18 ובכל 1 לכל חודש שלאחריו. לא ישולם תשלום אחד במועדו –  
13 תעמוד יתרת הקנס לפירעון מידי.

14 2. כנגד נאשם 5 קנס בסך 10,000 ₪ או 15 ימי מאסר תמורתו. הקנס ישולם ב-6  
15 תשלומים חודשיים שווים ורצופים החל מיום 1.8.18 ובכל 1 לכל חודש שלאחריו. לא  
16 ישולם תשלום אחד במועדו – תעמוד יתרת הקנס לפירעון מידי.

17  
18 3. הנאשמת 4 תחתום תוך 7 ימים מהיום, על התחייבות בסך 15,000 ₪ להימנע מביצוע  
19 עבירה בהתאם לעבירות בהן הורשעה בכתב אישום זה. תוקף ההתחייבות למשך  
20 שנתיים. לא תחתום הנאשמת בפרק הזמן האמור – יאסר מנהלה הנאשם 5 מר מאור  
21 עזרא ל-5 ימים. ההתחייבות תיכנס לתוקף מידי.

22  
23 4. הנאשם 5 יחתום תוך 7 ימים מהיום, על התחייבות בסך 10,000 ₪ להימנע מביצוע  
24 עבירה בהתאם לעבירות בהן הורשע בכתב אישום זה. תוקף ההתחייבות למשך שנתיים.  
25 לא יחתום הנאשם 5 בפרק הזמן האמור – יאסר הנאשם 5 ל-5 ימים. ההתחייבות  
26 תיכנס לתוקף מידי.

27  
28  
29 5. ניתן צו סגירה לעסק אשר ייכנס לתוקפו ביום 1.11.18 אלא אם כן יתקבלו אישורים  
30 מטעם כיבוי אש, משרד הבריאות ואז, יכנס לתוקפו ביום 1.3.19. צו הסגירה יותלה או  
31 יבוטל אם יינתן רישיון עסק או היתר זמני לניהול עסק, וייכנס לתוקף בתום תוקף מועד  
32 ההיתר הזמני. ככל שהנאשמת לא תבצע את הצו הנ"ל עד המועד הנקוב לעיל, תהיה  
33 רשאית הועדה המקומית לבצעו, בסיוע כוחות המשטרה והעלויות יושתו על הנאשמת.  
34

7. בביקורות שנערכו במקום החל משנת 2012 ולאחר כניסת הצו השיפוטי לתוקף, נמצא העסק פתוח ופעיל ללא רישיון עסק כחוק, ותוך הפרתו של הצו השיפוטי.
8. ביום 08.06.2012 נשלח לנאשמים 1-3 מכתב התראה טרם הגשת כתב אישום מאת מח' רישוי עסקים, בגין עבירה של אי קיום צו שיפוטי.
9. ביום 12.06.2013 הועברה המלצה להגשת כתב אישום ע"י מחלקת רישוי עסקים.
10. ביום 23.6.2013 נשלח לנאשמים 1-3 מכתב התראה מאת המחלקה המשפטית.
11. הנאשמים 4 ו-5 החלו בניהולו של העסק כבר בחודש יולי 2013, אך נמנעו מלדווח על העברת זכויות הניהול בעסק לחלקת רישוי עסקים, עד שלהי 2017.
12. בביקורות שנערכו במקום מאז שנת 2014 נמצא כי העסק מנוהל בפועל על ידי הנאשמים 4 ו-5.
13. ביום 08.02.2017 נערכה בעסק ביקורת מטעם משרד הבריאות במסגרתה נמצא כי במקום קיימים ליקויים תברואתיים קשים המגדילים את פוטנציאל זיהום המזון המוכן המוגש בעסק. לאור זאת, מחלקת רישוי עסקים התבקשה לפעול לסגירת המקום.
14. ביום 16.07.2017 נשלח לנאשמים 1-5 מכתב התראה מאת המחלקה המשפטית.
15. ביום 14.09.2017 הועברה המלצה להגשת כתב אישום (בהמשך להמלצה מיום 12.06.2013) גם כנגד הנאשמים 4 ו-5.
16. ביום 28.01.2018 נשלח לנאשמים 1-5 מכתב התראה טרם הגשת כתב אישום מאת המחלקה המשפטית וניתנה להם הזדמנות להגיש את גרסתם בכתב.
17. נכון ליום הגשת כתב האישום ישנם סירובים מאת מחלקת הנדסה וממשרד הבריאות, וטרם התקבלו אישורים מרשות הכבאות וממורשה נגישות.
18. ניהול העסק המתואר לעיל טעון רישיון עסק בהתאם לפריטים: 4.2 א' ו- 7.7 א' לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013.
19. הנאשמים 1-5 מואשמים בניהולו של העסק ללא רישיון עסק כחוק ותוך הפרת צו שיפוטי, הן ביחס לצו הסגירה והן ביחס להעברת זכויות הניהול.

#### הוראות החיקוק שלפיהם מואשם הנאשם:

1. חוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968, סעיפים 4, 14, ו- 18. – אי קיום צו שיפוטי.

קורילה מא, עו"ד  
ב"כ היועץ המשפטי לממשלה

#### עדי התביעה:

1. ד"ר שלום יוספי, מ"מ מנהל הילדים לאיכות הסביבה ורכז תעשיות
2. טלי קפלן פיניש, מנהלת מחלקת קיימות ואיכות הסביבה
3. נצ"מ נתן בוזנר, מפקד מרחב איילון, משטרת ישראל
4. רפי דגן, מנהל מחלקת רישוי עסקים