

הסכם להכשרה, שכירות והפעלת "נכס טובגו בת - ים

שנערך ונחתם בבת ים ביום ____ לחודש _____ שנת 2024

ב ין:

עיריית בת ים

מרח' נורדאו, בת ים

(להלן: "העירייה" או "המשכיר")

מצד אחד;

ל ב ין:

ח.פ. _____

שכתובתה _____

על ידי מורשי חתימתה: _____

(להלן: "השוכר" או "המפעיל" או "הזוכה")

מצד שני;

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

הואיל והעירייה חפצה בהכשרת, השכרת, הפעלת ואחזקת הנכס ע"י מפעיל במשך תקופת השכירות (כהגדרתה להלן), וזאת לאחר ובכפוף להכשרת הנכס, כמפורט בהרחבה להלן, על ידי המפעיל, והכל בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "מטרת ההתקשרות");

הואיל והצעתו של המפעיל, שהוגשה במסגרת מכרז פומבי מס' 20/2024 לנכס, הוכרזה ביום _____ על ידי ועדת המכרזים של העירייה- כהצעה הזוכה במכרז;

הואיל ובמסגרת הצעתו הזוכה של המפעיל, התחייב המפעיל לשכור ולהפעיל את כלל שטחי הנכס (על שני מפלסיו), בהתאם לסימונו בתשריט (להלן: "המושכר");

הואיל והמפעיל הסכים לקבל על עצמו את הכשרתו, אחזקתו והפעלתו של הנכס לתקופה, למטרה, בתמורה ובהתאם ובכפופות לכל יתר התנאים וההוראות המפורטים בהסכם זה (לעיל ולהלן: "הסכם השכירות" או "הסכם ההפעלה" או "הסכם 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. **כלל נספחי חוברת המכרז, המצורפים במסגרת חוברת המכרז המצ"ב, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה (לעיל ולהלן: "חוברת הנספחים"):**

1.3.1. פרטי הנכס הכוללים את תשריט הנכס; כתב הכמויות ותוכנית ההריסה לחריגות הבנייה וכן נספח דף מידע תכנוני ותוכניות השיפוץ - מצ"ב **כנספח א'** לחוברת נספחי המכרז;

1.3.2. **טופס ההצעה למכרז**, על כלל נספחיו וצירופותיו (לרבות חובת המכרז) מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת נספחי המכרז – כולל נספח הבהרות ושינויים מיום _____ שהופץ לאחר פרסום המכרז;

- 1.3.3. נספחי הצהרות המציע, דהיינו- המפעיל, מצ"ב כנספח ה' לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.4. "אמנת השירות" מצ"ב כנספח ו' לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.5. נוסח ערבות עבודות ההכשרה מצ"ב כנספח ז' לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.6. נוסח ערבות לתקופת השכירות מצ"ב כנספח ח' לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.7. נוסח ערבות אישית בעלי שליטה מצ"ב כנספח ט' לחוברת נספחי המכרז.

- 1.1. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הצעת המפעיל במסגרת המכרז תגברנה הוראתיו של הסכם זה.
- 1.2. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הוראות הנזכרות בחוברת המכרז, תגברנה ההוראות האמורות בחוברת המכרז.

2. הגדרות

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

- 2.1. "בעלי שליטה" - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.
- 2.2. "דמי השכירות" – הסכום (לא כולל מע"מ) שישלם השוכר לעירייה, תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל ממועד קבלת החזקה בנכס.
- 2.3. דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו בפועל על ידי המפעיל מהלך תקופת השכירות יחושבו וישולמו על פי האמור בסעיף 67 להלן.
- 2.4. "המדד" - מדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכן כל מדד אחר, שיחליף מדד זה, אשר ייקבע ע"י גוף או מוסד רשמי.
- 2.5. "המדד הבסיסי" – מדד חודש אוגוסט 2024 אשר יפורסם ביום 15.9.2024.
- 2.6. "המדד החדש" – המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.
- 2.7. "המחזור" או "מחזור העסק" משמעו – המחזור החודשי של העסק, בהתאם לדו"חות שנתיים מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של המפעיל, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא, כולל מס ערך מוסף, המתקבלים ע"י השוכר בקשר עם הנכס ו/או המתקנים שבנכס.
- 2.8. "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.
- 2.9. "עבודות הכשרת הנכס" או "עבודות ההכשרה" – כלל העבודות ו/או המטלות ו/או המשימות, המבוצעות בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 4 להלן וכן בנספחי א' הרלוונטים (כתב הכמויות ותוכנית ההריסה) המצ"ב לחוברת המכרז, והכל כפוף לתוכנית עבודות הכשרה שתאושר על ידי העירייה טרם ביצוע.

משך תקופת עבודות ההכשרה כולן, לרבות פירוק חריגות, ולביצוע יתר עבודות התכנון ו/או השיפוץ ו/או ההתאמה לצורך הפעלת הנכס לא תעלה (סה"כ) על 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס – כאשר מובהר כי תקופה זו כוללת גם את תקופת התכנון ו/או התקופה לצורך קבלת רישיונות (להלן: "תקופת ההכשרה").

במסגרת עבודות ההכשרה, השלמת מלאכת פירוק חריגות הבנייה תיעשה בתוך ולא יאוחר מ- 3 חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס.

מובהר כי אף עבודות ההכנה לעבודות ההכשרה, כדוגמת גידור שטחי המושכר, פינוי המושכר לטובת עבודות ההכשרה ופינוי פסולת קיימת, יתאפשרו רק לאחר קבלת אישור משרד הפנים להתקשרות.

2.10. "תקופת השכירות" או "תקופת ההפעלה" – תקופת השכירות הראשונה ביחס לנכס, תהיה בת עשר (10) שנים, ותחל במועד מסירת הנכס לצורך ביצוע "עבודות ההכשרה". תקופה זו מותנית באישור תב"ר כדן; קבלת אישור מועצת העיר ואישור משרד הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

2.11. "תקופת האופציה" – זכות הברירה (אופציה) המוקנית למפעיל (בתנאים המפורטים להלן), להאריך את תקופת השכירות הראשונה, בתקופת אופציה אחת ויחידה בת 5 (חמש) שנים ממועד סיום תקופת השכירות הראשונה. הארכת החוזה טעונה הסכמת העירייה אישור מועצה ומשרד הפנים.

2.12. "תקופת הגרייס" – תקופה חד פעמית וקצובה, בת: (א) 360 (שלוש מאות ושישים) ימים במסגרתה לא ישולמו דמי שכירות לעירייה, אך למעט דמי השכירות הקבועים לגבי ההפעלה החלקית תקופה זו תחול מייד עם אישור משרד הפנים לעסקה ועד לסיום עבודות ההכשרה בנכס.

ככל שהמפעיל יסיים את עבודות ההכשרה לפני תקופת הגרייס אזי יחוייב בדמי שכירות החל ממועד בו יסיים את עבודות ההכשרה. יובהר כי במהלך תקופת הגרייס, ישולמו כלל התשלומים שחייב המפעיל בתשלומם על פי הסכם זה אך למעט דמי השכירות. בתקופת עבודות ההכשרה זכאי יהיה המפעיל להגיש למנהל הארנונה בקשה לפטור מארנונה, שתדון על פי אמות המידה והוראות הדין הנהוגות במחלקת ארנונה, בהינתק מהסכם זה. ככל שבמסגרת ההפעלה החלקית, יופעלו חלקים מהנכס, יידרש המציע לתשלום ארנונה על פי הקבוע בדין.

3. הצהרות המפעיל

המפעיל מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כי:

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

3.2. **כי יסדיר את פירוק כלל חריגות נשוא צווי ההריסה הקיימים במועד חתימת הסכם זה בהתאם לכתב הכמויות ותוכנית ההריסה (נספחי א'3 ו- א'4) ובתוך לוחות הזמנים הקבועים לכך כמפורט לעיל (3 חודשים) וכן יקיים וימלא את כלל דרישות עבודות ההכשרה בהתאם לתוכניות ההכשרה המאושרות על ידי העירייה – ללא יוצא מן הכלל וללא חריגים וזאת עד לא יאוחר ממועד סיום עבודות ההכשרה.**

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

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

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

3.6. ידוע לזוכה כי לא ניתן להגיש תוספות בניה בנכס או להכשיר את חריגות הבניה בנכס

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

3.9. 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.

3.10. הוא מתחייב לשמור על צביונו של הנכס כנכס המצוי בחוף בת ים, ולאפשר לציבור הרחב לעשות שימוש בנכס כמפורט במכרז ובהסכם זה לרבות בהתאם לאמנת השירות (כהגדרתה להלן) ובהתאם לתוכנית שהוגשה על ידו, כפוף לאישורה על ידי העירייה.

3.11. 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.

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

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

3.14. לזוכה ידוע כי חישוב המטרים של הנכס, וסווג הנכס לצורך תשלום חשבונות הארנונה נקבע על פי מוסדותיה המוסמכים של העירייה ועל ידם בלבד. המפעיל מתחייב כי לא תהיה לא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם גובה החיוב כאמור, לרבות טענות בקשר לחודשי חיוב ארנונה של הנכס. מובהר בזאת כי הנכס יחוייב בארנונה בכלל חודשי השנה קיץ וחורף כאחד ואין ולא יהיו לו תביעות בנושא זה נגד העירייה.

3.15. ידוע לו כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור מוניטין בעקבות אחזקתו ו/או הפעלתו של הנכס, אולם מובהר בזאת, כי אין בהתקשרות העירייה עימו כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר, ככל שייצבר. המפעיל יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, ו/או בקשר עם זכאותו לכל החזר ו/או השתתפות ו/או פיצוי אחר, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים.

3.16. 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.

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

4. תנאים מתלים

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

4.1.1. קבלת אישור מועצת העיר בת ים ברוב חבריה (לפחות 13 חברים); וגם

4.1.2. קבלת אישור משרד הפנים ו/או כל אישור אחר הנדרש על פי הוראות סעיף 188 לפקודת העיריות לרבות בקשר לתקופת ההתקשרות כאמור.

4.2. ידוע למפעיל כי אישור משרד הפנים לעסקה עשוי להארך לפחות 12 חודשים ואף יותר וכי הוא מביא בחשבון בהצעתו כי לא יוכל להתחיל בביצוע פעולות ההכשרה של הנכס עד לאחר קבלת אישור משרד הפנים לעסקה. לא תשמע כל טענה מצד המפעיל בקשר עם משך התארכות זמן אישור העסקה על ידי משרד הפנים לרבות טענה בקשר עם נזקים שנגרמים לו עקב התמשכות ההליכים אישור העסקה מול משרד הפנים או טענות אחרות בקשר עם עלויות ערבות הבנקאית שעליו להפקיד במועד חתימה על החוזה. **בתקופת הבניים-שעד אישור שר הפנים-את העסקה יחוייב הזוכה להפעיל באופן חלקי את הנכס-קרי להציב כסאות ושולחנות בחוף-הים ולמכור שתיה קלה / חמה גלידה ומוצרים ארוזים לרווחת באי החוף.**

במידה ואלו מהתנאים לא יתקיים מכל סיבה שהיא בחלוף 300 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות בידי הזוכה, העירייה תהיה רשאית להאריך מועד זה בעוד 60 יום פעם אחת נוספת (להלן, לרבות עם ההארכה ככל שמומשה: "המועד הקובע"), וככל שבתום 360 ימים לא תאושר העסקה על ידי משרד הפנים יהא כל אחד מהצדדים (העירייה או המפעיל) רשאי להורות על אי התקיימותם וביטול כל התקשרות בין הצדדים, אף אם החלה באופן מלא או חלקי, ובמקרה כאמור לא תהיה למפעיל כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם כך למעט זכות השבת ערבות הביצוע שהופקדה על ידי במסגרת המכרז.

5. תקופת השכירות

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

5.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר לא יהא רשאי לקצר את תקופת השכירות (או את תקופת האופציה, אם וככל שתמומש) מכל סיבה שהיא, והשוכר ישלם את מלוא דמי השכירות, כהגדרתם בסעיף 7 להלן, עבור כל תקופת השכירות הרלוונטית, וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.

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

6. תקופות האופציה

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

6.1.1. התקבלו אישורי ההתקשרות (כהגדרתם לעיל) לרבות אישור משרד הפנים להארכה.

6.1.2. השוכר עמד בכל תנאי הסכם שכירות זה במשך כל תקופת השכירות, ובכללם תשלום מלוא דמי השכירות ויתר התשלומים ו/או ההתחייבויות לתשלומים החלים על פי הוראות הסכם זה ו/או המכרז.

6.1.3. נמסרה לעירייה הודעה מראש ובכתב עד לא יאוחר מ-12 חודשים טרם סיומה של תקופת השכירות הקודמת בדבר על רצונו של השוכר לממש את תקופת האופציה הנוספת (ככל וישנה);

6.1.4. השוכר הפקיד בידי העירייה (או האריך תוקפן בהתאם- לפי העניין), את הבטחונות (כהגדרתן מטה) וכן את השיקים בגין תקופת האופציה הרלוונטית, זאת עד לא יאוחר מ-14 ימים טרם תחילתה של כל תקופת אופציה כאמור.

6.1.5. בתקופת האופציה יועלו דמי השכירות בשיעור של 10% (זאת מעבר להצמדתם למדד).

6.2. לא התקיימו התנאים שבסעיף 6.1 לעיל, העירייה תהא רשאית לפי שיקול דעתה לדרוש מהשוכר לפנות את המושכר לאלתר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות העירייה, והשוכר לא יהיה רשאי לתבוע חזקה ו/או להמשיך להחזיק במושכר והאמור לא יזכה את השוכר בזכויות כלשהן, לרבות דרישת פיצויים מהעירייה ו/או החזר הוצאות בגין השקעותיו במושכר, והוא יהיה מנוע מלתבוע כספים כלשהם מהעירייה ו/או ממי מטעמה.

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

7. גובה דמי השכירות

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

7.2. "דמי השכירות הקבועים"- סכום קבוע- **FIXED** (נומינלית) של דמי השכירות בגין כל חודש בתקופת השכירות, בהתאם להצעתו המפעיל במכרז אשר נקבעו לסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ, בגין כל חודש שכירות.

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

7.2.2. דמי השכירות הקבועים יהיו צמודים למדד (כהגדרתו להלן). ההצמדה תחושב ותשולם בסופה של כל שנה קאלנדרית.

7.3. בגין תקופת האופציה, ככל שתמומש בכפוף לשיקול דעתה של העירייה ואישור משרד הפנים מוסכם כי דמי השכירות הקבועים יעלו ב- 10% ביחס לתקופת השכירות הקודמת לה. בנוסף דמי השכירות בתקופת האופציה יוצמדו למדד.

7.4. "גידולי" (אך לא "הפחתה") בפועל של השטחים המנוצלים לטובת עסק המפעיל בנכס מהלך תקופת השכירות, על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים, ובין בכל דרך אחרת (והכל בכפוף לכלל הוראות הדין לרבות הוצאת היתרי בניה ככל שניתן יהיה להוציא), יביאו להעלאת דמי השכירות הקבועים המשולמים לנכס על פי ההצעה באופן יחסי

אופן חישוב הגדלת התמורה יהיה מחיר של 220 ₪ לכל מ"ר במכפלת מספר המטרים שנוספו על פני המ"ר הידועים ביחס לנכס בהתאם לנספח התכנון המצורף למכרז זה. ידוע למפעיל והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה בעניין, כי לא קיימת כל היתכנות להשכרת מטרים המצויים בחריגה וכי היקף המטרים המקסימלי הניתן לניצול ביחס לנכס הינו זה שבהתאם להיתרים ההיסטוריים של הנכס.

7.5. "דמי השכירות לפי מחזור" - מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל יידרש לשלם השלמה לדמי השכירות הקבועים, זאת ככל שדמי השכירות לפי מחזור עלו על דמי השכירות הקבועים, והכל בהתאם לטבלה שלהלן.

7.5.1. דמי השכירות לפי מחזור, ייבחנו לצורך קיומה של השלמה לדמי השכירות- על בסיס ציוני (דהיינו במחצית השנה ובסופה).

7.5.2. שיעור/האחוז לקביעת דמי השכירות על פי מחזור, נקבע להיות בשיעור/אחוז קבוע, תלוי סכום המחזור של עסקת המפעיל (לפי מדרגות – כמפורט להלן).

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

7.5.4. דמי השכירות לפי מחזור יהיו כדלהלן:

מחזור	אחוז מפדיון
בשנה הראשונה בלבד (ללא תלות בגובה הפדיון)	ללא. ישולמו דמי השכירות הקבועים בלבד לפי הצעת הזוכה.
החל מהשנה השנייה:	
מחזור עד ל- 12 מלש"ח	ללא. ישולמו דמי השכירות הקבועים בלבד- לפי הצעת הזוכה.
מחזור 12-15 מלש"ח	5.50%
מחזור 15-18 מלש"ח	5.75%
מחזור 18-21 מלש"ח	6.0%
מחזור 21-24 מלש"ח	6.25%
מחזור 24-27 מלש"ח	6.5%
מחזור 27-30 מלש"ח	6.75%
מחזור 30 ומעלה	7.0%

מחזור	אחוז מפדיון
בשנה הראשונה בלבד (ללא תלות בגובה הפדיון)	ללא. ישולמו דמי השכירות הקבועים

<u>בלבד לפי הצעת הזוכה.</u>	<u>החל מהשנה השנייה:</u>
ללא. ישולמו דמי השכירות הקבועים בלבד- <u>לפי הצעת הזוכה.</u>	מחזור עד ל- 12 מלש"ח
5.50%	מחזור 12-15 מלש"ח
5.75%	מחזור 15-18 מלש"ח
6.0%	מחזור 18-21 מלש"ח
6.25%	מחזור 21-24 מלש"ח
6.5%	מחזור 24-27 מלש"ח
6.75%	מחזור 27-30 מלש"ח
7.0%	מחזור 30 ומעלה

7.6. בסוף כל שנה יבוצע חישוב הפרשי הצמדה של דמי השכירות מובהר בזאת כי בכל מקרה של מדד שלילי / ירידת מדד דמי השכירות לא יפחתו מהסכום הנומינאלי של דמי השכירות הקבועים.

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

7.8. לסכומי דמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק.

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

7.10. בקשר עם התחשבות הצדדים ביחס לדמי שכירות המחושבים על פי מחזור, מוסכמים ומובהרים בזאת הדברים הבאים:

7.10.1. אחת לחצי שנה בכל שנת שכירות (אשר תיקרא להלן: "**תקופת החשבון**"), ימציא המפעיל לעירייה, לא יאוחר מתום 30 ימים מתום תקופת החשבון, דו"ח מצטבר בדבר המחזור החודשי בגין התקופה הנ"ל, חתום ומאושר ע"י רואה החשבון של המפעיל הכולל דוחות מע"מ חתומים על ידי רואה החשבון.

7.10.2. מובהר כי המחזור יחושב על פי דוחות מע"מ. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב המפעיל להגיש לעירייה זד קופה (סרט קופה) אחת לחודש ובהתאם לבקשת הגורם העירוני.

7.10.3. המפעיל מתחייב, ככל שנדרש, אף אם לא הוגשה לא כל דרישה, את ההפרש בגין דמי השכירות כאמור בתוך 14 ימים ממועד סיום ההתחשבות.

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

7.10.5. רואה החשבון של העירייה יהיה זכאי לקבל הבהרות והסברים מרואה החשבון של השוכר כפוף לשמירה על סודיות מאת כל מי שיבקר את ספרי החשבונות של המפעיל,

לרבות מאת העירייה עצמו, לפיה לא ייעשה כל שימוש בנתונים שיימצאו אלא לצורכי הסכם זה בלבד.

7.10.6. במקרה של מחלוקת שתתעורר בין הצדדים הנוגעת לחישוב דמי השכירות המחושבים לפי המחזור וזאת בלבד, תובא המחלוקת כאמור להכרעת רו"ח של שני הצדדים. בהיעדר הסכמה בין השניים, תועבר המחלוקת להכרעת רואה חשבון אשר יוסכם על ידי רו"ח מטעם שני הצדדים.

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

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

8. עבודות הכשרת הנכס

8.1. עבודות הכשרת הנכס (בין אם האישורים שעל המפעיל לקבל בגינן צוינו או לאו במסגרת הסכם השכירות) כמו גם עבודות התאמת הנכס, יבוצעו כולן על חשבונו ואחריותו המלאה של המפעיל – בכפוף להשתתפות העירייה, בהתאם לתכניות הרלוונטיות ובהתאם להנחיות, ולהוראות העירייה שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצונה המלא.

8.2. המפעיל מתחייב להשקיע בעבודות ההכשרה סכום כספי מינימאלי שלא יפחת מ 1.5 מיליון ₪ (לפני מע"מ).

8.3. מובהר, כי בתוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות על ידי המפעיל, יגיש המפעיל למהנדסת העיר תוכניות לביצוע עבודות ההכשרה (כהגדרתן בסעיף שגיא! מקור ההפניה לא נמצא), הכוללות, בין היתר (להלן: "תוכנית עבודות ההכשרה"):

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

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

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

8.3.4. בקשה לאישור זהות אדריכל תוכניות עבודות ההכשרה (לגבי זה תהא הסמכות למהנדסת העיר לאשר או לדרוש מן המפעיל להחליפו, בהתאם לאמות המידה המתאימות לדרישות התכנון).

8.3.5. מובהר כי למרות האיסור לבצע כל עבודות הכשרה בנכס טרם קבלת אישור משרד הפנים כאמור, יהיה רשאי המפעיל, בתיאום ובאישור העירייה מראש ובכתב, להתחיל בתכנון מקדים /אדריכלי לתוכניות עבודות ההכשרה, תוך שהעירייה מתחייבת כי מתוך מענק השתתפות העירייה, היא תהיה נכונה לתקצב סכום של עד 300,000 ₪, אשר ישולם למפעיל על פי תנאי מכרז זה, אף אם לא יתקבל בסופו של יום אישור משרד הפנים הנדרש.

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

- 8.4. המפעיל 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.
- 8.5. **מובהר כי במידה שלא יסתיימו עבודות ההכשרה במלואן ובמועדן לשביעות רצונה המלא של העירייה, תהא העירייה רשאית להביא הסכם השכירות לסיומו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה ואין ולא תהיינה למפעיל כל טענה או תביעה כנגד העירייה.**
- 8.6. מובהר, כי בטרם יחל המפעיל בעבודות ההכשרה, יהיה על המפעיל לקבל את: (א) אישור אגף אסטרטגיה, חדשנות ופיתוח עסקי; (ב) אישור מינהל הנדסה בעירייה (ג) אישור אגף מונציפאלי בעירייה והכל מבעוד מועד ובכתב, לתוכניות עבודות ההכשרה שעל המפעיל לבצע – אף אם זו אושרה במסגרת הליכי המכרז.
- 8.7. **למען הסר כל ספק, יובהר כי אי ביצוע מלוא עבודות ההכשרה בתוך תקופת הכשרת הנכס, תיחשב כהפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם השכירות על המשתמע מכך.**
- 8.8. יובהר, כי כיום לא קיימת מבחינה תב"עיתית היתכנות להרחבת המבנה/ הקמת מבנה חדש ולא ניתן להכשיר את חריגות הבניה הקיימות בנכס, ועל כן התחייבות המפעיל ביחס לחריגות הבנייה הינה להרסן על פי כתב הכמויות המצורף.
- 8.9. עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס ולא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור המפעיל לעירייה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות הכשרת הנכס שבוצעו על ידו (להלן: "דו"ח מטלות הכשרת הנכס").
- 8.10. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס תאשר העירייה את ביצוען של מטלות הכשרת הנכס (להלן: "האישור למטלות הכשרת הנכס").
- 8.11. יובהר, כי המפעיל 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 למפעיל האישור למטלות הכשרת הנכס מובהר כי סיום עבודות הכשרה של הנכס טרם המועד שנקבע במכרז ייחשב ויהווה סיום מועד תקופת הגרייס, לרבות לצורך תשלום דמי השכירות.
- 8.12. האישור למטלות הכשרת הנכס, יינתן בכפוף לשביעות רצונה המלא של העירייה מביצוע עבודות ההכשרה ולהמצאת האישורים הבאים, חתומים ע"י בעלי מקצוע, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את הפעילויות השונות בנכס (להלן: "אישורי הבטיחות"):

א. אישור אגף הפיקוח במינהל הנדסה בבת ים

ב. אישור מקונסטרוקטור; וגם

ג. אישור ממהנדס בטיחות; וגם

ד. אישור מחלקת רישוי עסקים;

ה. אישור מורשה נגישות;

ו. אישור כיבוי אש

ז. קבלת טופס 4 לאיכלוס (ככל שיידרש)

ח. אישור מחלקת רישוי עסקים

ט. אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים.

- 8.13. **ויודגש פעם נוספת, כי חלק בלתי נפרד מעבודות ההכשרה, יכלול פירוק כלל חריגות הבנייה הקיימות והתאמת הנכס להיתר הבנייה שניתן לו כדון, וכן השבה של שטחי שביל ו/או רחבות ו/או שטחים המהווים מעבר ו/או דרך ו/או שטחים המיועדים לציבור הרחב – לרשות הציבור. הפרת כל אחת מן התחייבויות הללו תהווה הפרה יסודית של תנאי החוזה ועילה לביטול ההתקשרות עם המפעיל.**
- 8.14. מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה בנכס מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לעירייה הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם המפעיל, מבלי שהמפעיל יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך.
- 8.15. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות מפקח מטעמה, לבחינת ביצוע עבודות הכשרת הנכס, מעקב אחר התקדמותן וקביעה בדבר השלמתן (להלן: "המפקח"), והמפעיל מתחייב לפעול בהתאם להוראותיו של המפקח, להציג לו מסמכים ו/או אסמכתאות לפי דרישתו וליישם את הנחיותיו, מעת לעת.
- 8.16. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סמכות אחרת השמורה לעירייה במסגרת מכרז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של המפעיל לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.
- 8.17. העירייה ו/או המפקח יהיו רשאים להתנות על פי שיקול דעתם הבלעדי, את מתן אישורם לעבודות הכשרת הנכס בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונם המלא, תוך קביעת מועד חדש לסיום עבודות הכשרת הנכס ו/או הארכת תקופת מטלות הכשרת הנכס, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורתה עליהן העירייה כאמור.
- 8.18. אי קבלת האישור למטלות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות הכשרת הנכס, תקנה לעירייה האפשרות לראות בעיכובי המפעיל כהפרתו את תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, שאז יחולו ההוראות המפורטות ביחס להפרה כאמור להלן.
- 8.19. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לעירייה במקרה של הפרת התחייבותו של המפעיל להשלים את ביצוע מטלות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ובהסכם השכירות, מוסכם ומובהר בזאת, כי העירייה תהיה זכאית במקרה כאמור, לקבלת **פיצוי מוסכם מראש**, בסך של 200,000 ש"ח, וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע מטלות הכשרת הנכס, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכו' וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.
- 8.20. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של העירייה ו/או מי מטעמה, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין – ככל ואם נדרש) כנדרש במסגרת מטלות הכשרת הנכס. המפעיל מצהיר 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.
- 8.21. המפעיל לא יהיה זכאי לכל החזר בגין ביצוע עבודות בנכס לרבות הוצאות בגין אחזקה הנכס / תיקונו שיפוצו, נקיונו, הוצאות אבטחה וכל אחזקה רגילה ושוטפת החלה על כל שוכר של נכס עסקי בסביבה ימית, כמו כן המפעיל לא יהיה זכאי להחזר השקעות במושכר מכל מין וסוג שהוא לרבות השקעות שיבוצעו על ידו אן יבוצעו בתשתית המבנה חשמל, צנרת, גג, חלונות, דלתות וכו'. כמו כן המפעיל לא יהיה זכאי להחזר השקעות עבור ריהוט ציוד וכל הוצאה אחרת מכל מין וסוג שהוא שנדרשת לצורך הפעלה תקינה של הנכס או קבלת רישיון עסק. האמור בסעיף זה יחול על פיצוי בגין אסון טבע / מלחמה / ואנדליזם/ גניבה / שריפה או כל נזק שיקרה לנכס בתקופה בה הנכס יופעל על ידי המפעיל.

9. ביצוע העבודות באמצעות קבלן מבצע

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

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

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

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

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

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

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

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

10. בוטל. הפעלה חלקית של חלקים מהנכס ("שטחים פתוחים")

10.1. המפעיל מתחייב להפעיל באופן חלקי, חלקים מהשטחים הפתוחים המצויים בטיילת ו/או בחוף הצמוד לנכס מהלך תקופת ההכשרה (להלן: "הפעלה חלקית").

10.2. הפעלה חלקית תיעשה באמצעות כלים פריקים וניידים (כגון הצבת שולחנות וכסאות), שאינם קבועים בחיבור של קבע בשטח ההפעלה החלקית וכן באמצעות מכירה של מוצרים סגורים קפה שתיה קלה שלגונים לרווחת באי החוף.

10.3. שטח ופריסת ההפעלה החלקית, כמו גם משך ההפעלה החלקית, על גבי השטחים הפתוחים כאמור תיעשה על פי הנחיותיה של העירייה אשר תהיה רשאית להורות על תיקונים ו/או תוספות ו/או שינויים בתוכנית ההפעלה החלקית שתוגש על ידי המפעיל, והמפעיל מתחייב ליישם ו/או לתקנם בהתאם.

10.4. המפעיל יהיה מחוייב להגיש לעירייה לאישור תוכנית הפעלה חלקית ביחס לשטחים הפתוחים בתוך 30 ימים ממועד הדרישה בה יפורטו ההעמדה של הציוד הנדרש, הדמייה ותיאור של הפעילות העסקית שתבצע בתוכנית ההפעלה החלקית (להלן: "תוכנית הפעלה חלקית"). העירייה תאשר את תוכנית ההפעלה החלקית בתוך 14 ימים ממועד קבלתה וזו תחייב את המפעיל.

10.5. אין באישור הפעלה חלקית בידי העירייה בכדי ליתר קבלת כל אישור הנדרש על פי דין לצורך הפעלה חלקית של הנכס, לרבות קבלת אישור מאת מחלקת רישוי עסקים, וכי האחריות הבלעדית לכל אישור כאמור הנדרש על פי כל דין – חלה על המפעיל בלבד. אין ולא יהיה באישור הפעלה חלקית בכדי לשנות ו/או לדחות אלו מהמועדים הקבועים במסגרת מכרז זה לסיום עבודות ההכשרה (ובכלל זאת לפירוק חריגות הבנייה) ו/או תחילת הפעלתו של הנכס בכללותו לאחר השלמת עבודות ההכשרה.

10.6. המפעיל יחל בהפעלה החלקית בתוך 30 ימים ממועד אישור תוכנית ההפעלה החלקית.

10.7. במהלך תקופת ההפעלה החלקית ישלם המפעיל דמי שכירות בסכום קבוע השווה לגבוה מבין הבאים: (א) סך של 4,000 ₪ בתוספת מע"מ בגין כל חודש של הפעלה זמנית או חלק הימנו, או (ב) 4.5% (ארבעה וחצי אחוזים) מתוך מחזור העסק בגין ההפעלה החלקית.

10.8-10.10. מובהר, כי כלל יתר התשלומים החלים על המפעיל לפי הסכם זה, כדוגמת תשלום בגין אגרות רישוי, ארנונה, חשמל, מים וכיו"ב – ישולמו כסדרם על ידי המפעיל במהלך תקופת ההפעלה החלקית. הארנונה תשולם לפי מדידה שתבוצע על ידי העירייה לפי החלק המודעל בהפעלה חלקית כאמור.

11. השתתפות כספית (מוגבלת בסכום) בגין עבודות ההכשרה

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

11.2. מובהר כי דמי ההשתתפות כפי שאושרו במסגרת תב"ר ייעודי מאושר במוסדות העירייה, אין בהם ואין לראות בהם כמשקפים התחייבות כלשהי בקשר לעלויות עבודות הכשרה בפועל – כפי שיידרש המפעיל לשאת בהם, וכי אלו נקבעו על פי אומדן פנימי ולא מחייב שנערך על ידי העירייה לצרכיה, ובהתאם לא תישמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד המפעיל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם הערכת העלויות הריאליות או בפועל של עבודות ההכשרה, והמפעיל מצהיר בזאת ומאשר כי בדק אלו באופן עצמאי וללא הסתמכות על נתוני השתתפותה של העירייה.

11.3. השתתפות הכספית החלקית מטעם העירייה בעלויות ההכשרה, תיעשה בכפוף לעקרונות הבאים, כמפורט להלן:

11.3.1. סכום השתתפות העירייה בעבודות ההכשרה, ייקבע על פי הנמוך מבין הבאים: (א) סכום כולל של עד 3,400,000 ₪ (כולל סכומי מע"מ); או (ב) 70% מההשקעה הכוללת של המפעיל בעבודות ההכשרה בנכס (כולל סכומי מע"מ) (להלן: "סכום ההשתתפות").

11.3.2. סכום ההשתתפות ישולם למפעיל אך ורק כנגד "חשבוניות מאושרות לתשלום" (כהגדרת מונח זה להלן) ובהתאם ל"אבני הדרך" המפורטות להלן.

- 11.3.3. סכום של עד 300,000 ₪ (הכוללים מע"מ) מסכום השתתפות העירייה – יוקצה מצד העירייה לצורך תכנון ורישוי של עבודות ההתאמה. סכום זה יעמוד כהחזר לרשות המפעיל, ככל שמילא ההתחייבויות בגינו -אף בטרם התקיימות התנאים המתלים. מובהר, כי ככל שלא התקיימו התנאים המתלים והמפעיל שולם בגין החזר סכום זה, אזי במקרה כאמור העירייה תקבל לידיה את כלל תוצרי התכנון ותוכל להשתמש באלו כראות עיניה ללא כל פיצוי ו/או תשלום נוסף.
- 11.3.4. סכום של עד 360,000 ₪ (הכוללים מע"מ) מסכום השתתפות העירייה – יוקצה מצד העירייה לטובת פירוק חריגות הבנייה בנכס בהתאם לכתב הכמויות המצורף.
- 11.3.5. דמי ההשתתפות הינם סכומים מקסימלים ובכל מקרה לא יעלו על הסכום הנקוב לעיל בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל. סכום דמי ההשתתפות הנ"ל כולל סכומי מע"מ.
- 11.3.6. דמי ההשתתפות יועמדו וישולמו בעבור החזר בגין עבודות שיפוץ ובינוי המבנה, לרבות: תכנון ועבודת היועצים ככל שיידרש, הקמת תשתיות חשמל, תקשורת ואינסטלציה בהתאם לתכנית, הקמת מחיצות פנימיות ככל וייכללו בתכניות שתוגש, ריצוף, שירותים, תשתיות כיבוי אש, מיזוג ותאורה.
- 11.3.7. יובהר כי דמי ההשתתפות **לא** יועמדו ו/או ישולמו בגין ריהוט, מכשירי חשמל, אביזרי מטבח, ציוד וכו'.
- 11.3.8. דמי ההשתתפות ישולמו למפעיל בהתאם לכתב הכמויות המאושר לעבודות ההכשרה, כפי שיציג ויאשר מראש עם העירייה ו/ או מפקח מטעמה.
- 11.3.9. דמי ההשתתפות ייעשו באמצעות החזר כספי במישרין למפעיל, לאחר השלמת העבודה ולאחר שהמפעיל שילם לספק הרלוונטי את אותו התשלום. העירייה ו/או מי מטעמה לא יידרשו לשאת בתשלום ישירות לספק/י עבודות ההכשרה.
- 11.3.10. תשלום דמי השתתפות למפעיל, עד למגבלת הסכום הנקובה לעיל, ייעשה לאחר הצגת חשבוניות מס וכן חשבון מפורט הכולל פירוט בנוגע לתיאור העבודות הרלוונטיות מבין עבודות ההכשרה ולצורך תימוכין בביצוע התשלום לספק בפועל מצד המפעיל.
- 11.3.11. במהלך ביצוען של עבודות ההתאמה ו/או ההכשרה, העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לפקח במישרין לרבות באמצעות המפקח אחר אופן ביצוען של העבודות ההכשרה, לרבות ומבלי למעט - פיקוח אחר התאמת העבודות בפועל לתוכניות המאושרות על ידי העירייה וההיתר הקיים וכן לבחינת עמידת המפעיל בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות.
- 11.3.12. העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים שלא להכיר במלוא דמי ההשתתפות המבוקשים מאת המפעיל במידה ועבודת הכשרה לא בוצעה לשביעות רצון העירייה ו/או במקרה שבו גובה אותה הוצאה היה בלתי סביר בנסיבות העניין. במקרה כאמור – תהיה רשאית העירייה לשלם דמי השתתפות חלקיים למפעיל או לא לשלם כלל ובמקרה כאמור לא תהיה למפעיל כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.
- 11.3.13. באחריות המפעיל לאשר מול העירייה -ובטרם כל התקשרות שיבצע עם ספק לביצוע עבודות הכשרה, וכן בטרם תשלום תמורתו של אותו הספק, כי אכן אותה הוצאה "מכוסה" במסגרת דמי ההשתתפות וכן כי אותו הספק ו/או הקבלן המשנה מאושר לביצוע העבודות עבור המפעיל.
- 11.3.14. העמדת כספי החזר באמצעות דמי ההשתתפות ייעשה על פי אבני הדרך הבאים בקשר עם השלמת חלק/כל עבודות ההכשרה, בהתאם לחשבונות חלקיים לאורך שלב הביצוע, ובכפוף לעיקרון לפיו תשלום אבן דרך לתשלום דמי ההשתתפות – לא יעלה בכל מקרה

על ההוצאה שהוצאה על ידי המפעיל בפועל עד לאותו השלב (להלן: "אבני הדרך לתשלום דמי ההשתתפות"). כספי החוזר באופן הזה ישולמו כדלהלן:

א. עם סיום התכנון + קבלת אישורים סטטוטוריים לתוכניות הביצוע כנדרש בדין וקבלת אישור העירייה ועוד טרם קבלת אישור משרד הפנים - ישולם למפעיל סכום בהתאם לחשבוניות ולא יותר מ-12.5% מדמי ההשתתפות.

ב. עם סיום ההריסות נשוא חריגות הבנייה – ישולם למפעיל סכום על פי החשבוניות שהוגשו לעירייה, ולא יותר מ-12.5% נוספים מדמי ההשתתפות.

ג. עם סיום עבודות השיפוץ – ישולם למפעיל סכום על פי החשבוניות שהוגשו לעירייה, ולא יותר מ-45% נוספים מדמי ההשתתפות, אשר ישולמו לפי החלוקה הבאה (להלן: "אבן דרך גמרים"):

- לאחר סיום גמרים (מחיצות פנים, מעקות וכו') ישולם למפעיל סכום על פי החשבוניות שהוגשו לעירייה ולא יותר מ-22.5% נוספים מדמי ההשתתפות.

- לאחר סיום התקנת מערכות (מנדפים, מיזוג, מים, ספרינקלים, חיבור לתשתיות חיצוניות וכו'), כאשר אלו מחוברות ועובדות – ישולם למפעיל סכום על פי החשבוניות שהוגשו לעירייה ולא יותר מ-22.5% נוספים מדמי ההשתתפות (המהווים מחצית מדמי ההשתתפות "לאבן דרך גמרים").

יצוין כי ביחס לאבן דרך גמרים, תהיה רשאית העירייה (אך לא חייבת), על פי שיקול דעת הבלעדי, לאשר חשבונות חלקיים (מתוך חלק זה) לאחר התקנת מערכות משמעותיות כמו מיזוג, מערכות מנדפים וכו'.

ד. עם קבלת טופס 4 או תעודת גמר, אישור חברת חשמל, אישור יועץ בטיחות, אישור יועץ נגישות ואישור כיבוי אש לאכלוס ישולם למפעיל סכום של עד 20% מדמי ההשתתפות.

ה. בחלוף רבעון ממועד פתיחת עסק למפעיל בנכס – 3 חודשים לאחר תחילת תקופת ההפעלה (המלאה), ובלבד שבידי המפעיל כלל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי מכרז זה להפעלת העסק, ישולם למפעיל סכום נוסף סכום בהתאם לחשבוניות שהוגשו לעירייה ועד 10% מדמי ההשתתפות.

11.3.15. תשלום דמי ההשתתפות ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +45 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לאחר שהתקבל אישור גורם הפיקוח הרלוונטי מטעם העירייה, ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל והצגת חשבוניות כדין המתאימות לחיוב או הביצוע הרלוונטי.

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

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

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

12. היעדר זכאות השוכר / המפעיל לכל החזר אחר בגין השקעות ו/או מוניטין

12.1. כאמור לעיל, המפעיל מצהיר ומתחייב בזאת שלא תהיה לו, בסיומה של תקופת השכירות, כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה שעניינה החזר כספי של השקעותיו בעבודות ההכשרה ו/או ההתאמה ו/או תשלום בגין מוניטין שנצמח במהלך תקופתו הנכס.

12.2. 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 המפעיל לכל מטרה הקשורה במימוש מכרז זה ו/או בהתקשרות עם המפעיל ו/או הפעלת הנכס – לא יושבו למפעיל בכל מקרה ו/או בכל סיבה אשר תהיה והכל כמפורט בתנאי המכרז עליו חתום המפעיל

13. ניהול והפעלת הנכס

13.1. 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.

13.2. הפעלת הנכס תיעשה למטרת הכשרת הנכס, אחזקת הנכס, ולניהול והפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה, ובהתאם לשימושים המותרים על פי כל דין, ובכפוף ולקיומם של כלל האישורים הנדרשים בדין, ולמטרה זו בלבד (להלן: "מטרת ההפעלה").

13.3. לא תותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות מלבד מטרת ההפעלה. מוסכם בזאת, כי העירייה תהיה רשאית לסרב לכל תוספת במטרת ההפעלה כאמור, מבלי לפרט את נימוקיה ולשיקול דעתה הבלעדי.

13.4. למען הסר ספק, יובהר כי לא מותרת ולא תותר הפעלתו של אולם אירועים בתחומי הנכס ו/או כל פעילות אחרת המקיימת אירועים (הופעות וכו') בנכס.

13.5. 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.

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

13.7. 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.

13.8. יודגש, כי במסגרת הפעילות העסקית במפלס התחתון של הנכס מאפשרת פריסת שולחנות ו/או כיסאות ברצועת החוף שבתחומי הנכס בלבד. יודגש כי לא יאושר כל פריסה או הצבה של

כסאות ו/או שולחנות ו/או כל פריט אחר ברצועת חוף סמוכה לנכס ו/או בשטח המיועד לציבור הרחב באופן שלא יתאשר מעבר ציבורי על פי הנחיות העירייה.

13.9. העמדת של כסאות/מיטות ים/שולחנות בתחומי החוף מחוץ לשטח המושכר במפלס התחתון כפופה לתשלום אגרת כסאות ושולחנות בהתאם להוראות חוק העזר ולכך כי המפעיל לא יגבה ממי שהינו "תושב בת ים" (על פי תעודה או אסמכתא מתאימה) סכומים העולים על הסכומים המפורטים להלן בגין השימוש בכסא ו/או שולחן ו/או שמישה, כדלהלן :

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

העירייה תהא רשאית לעדכן מחירים אלו מעת לעת .

13.10. יובהר כי בהתאם למצב החוקי ותכניות בנין עיר החלות בחוף ימה שלהעיר בת ים לא ניתן להציב סגירות חורף בחוף הים. ככל שיחול שינוי תכנוני/חוקי בנושא זה ותאושר תכנית המתירה הצבת סגירות חוף בחוף יהיה המפעיל רשאי להגיש בקשה להצבת סגירת חורף , בכפוף לכך ש: (א) נתקבל אישור העירייה מראש ובכתב וכן (ב) בידי המפעיל כל ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים על פי דין לדבר ; (ג) תשולם על ידו אגרה וארנונה עבור קירוי החורף כקבוע בחוק העזר. מובהר כי ככל שהמפעיל שיציב סגירת חורף ללא אישור עירייה – העירייה תפעל להריסת קירוי החורף אף תשקול צעדים של ביטול התקשרות עם המפעיל.

13.11. למפעיל ידוע כי חישוב המטרים של הנכס וסווג הנכס לצורכי ארנונה לצורך תשלום חשבונות הארנונה נקבע על פי מוסדותיה המוסמכים של העירייה ועל ידם בלבד. המפעיל מתחייב כי לא תהיה לא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם גובה החיוב כאמור, המפעיל ישלם ארנונה בכל חודשי השנה קיץ וחורף גם יחד ואין ולא תהיה לו טענה בנושא ארנונה בקשר לחודשי חיוב ארנונה.

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

13.13. הוראות פרק זה בקשר עם ניהול הנכס הינן הוראות יסודיות בהסכם זה.

14. תחזוקה שוטפת של הנכס

14.1. 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.

14.2. 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.

14.3. 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.

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

15. ביקורת בנכס

- 15.1. המפעיל יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בכל אירוע חריג בקשר עם הפעלת ואחזקת הנכס (להלן: "יומן הפעלה").
- 15.2. לעירייה תהא זכות הבקרה המלאה בקשר עם ביצוע עבודות הכשרת הנכס ווידוא מילוי התחייבויות המפעיל לניהול והפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה והוראות המכרז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאיות לבקר בנכס, להיכנס לנכס, ולדרוש מהמפעיל להציג את יומן הפעלה בכל עת ולהורות למפעיל על תיקון ו/או הסדרת כל ליקוי שיימצא שאינו בהתאם להוראות הסכם זה.
- המפעיל מצידו מתחייב לפעול ללא שיהוי לצורך תיקון ו/או הטמעת כל דרישה של העירייה ו/או העירייה בקשר עם ליקויים כאמור שיימצאו, ככל שיימצאו.
- 15.3. הפעלת ו/או אי הפעלת זכות הבקרה האמורה אינה פוטרת את המפעיל מאחריות ו/או מביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהתאם להסכם זה, ולמפעיל לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם מימוש או אי-מימוש זכות הבקרה האמורה.

16. מעמד המפעיל במקרקעי הנכס והסבת זכויות

- 16.1. על אף תחילתה של תקופת השכירות (כהגדרתה לעיל) הרי במהלך תקופת עבודות הכשרת הנכס שיחלו כאמור לאחר קבלת אישור משרד הפנים לעסקה 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.
- 16.2. במהלך תקופת השכירות, תוענק למפעיל זכות השכירות במקרקעי הנכס הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 16.3. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה על היחסים שבין המפעיל לעירייה מכוח הסכם זה, לא יחולו ההוראות הבאות:
- 16.3.1. 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 -
- 16.3.2. הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 15, 22(1), 25 לחוק השכירות והשאילה תשל"א - 1971.
- 16.4. 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.
- 16.5. המפעיל מתחייב, בהתחייבות יסודית, שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד, ו/או להעניק לאחר
- 16.6. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות המפעיל לא יהיה רשאי לרשום זכות השכירות בלשכת רישום המקרקעין, ועל כן אין העירייה ו/או מי מטעמה נושאים או יישאו בהתחייבות זו.
- 16.7. 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, מהעירייה ו/או מי מטעמה.

17. אחריות וביטוח

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

17.2. הנזק כאמור בסעיף 17.1 לעיל, כולל כל נזק אשר יגרם למפעיל, לעובדיו, לעובדי העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

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

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

17.4.1. 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 הני"ל בערך כינונו, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים המקובלים בביטוח מורחב מסוג זה.

17.4.2. המפעיל מתחייב לגרום לכך שהפוליסה שיערוך כאמור בסעיף 17.4.1 תכלול תנאי מפורש על פיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוש) כלפי ו/או עירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה. המפעיל פוטר בזאת את העירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה מכל חבות בגין נזק שבגינו זכאי המפעיל לשיפוי על פי הפוליסות שיערך כאמור לעיל.

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

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

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

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

18. בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל

בטוחות להבטחת עבודות הכשרת הנכס

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

18.1.1. ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, על סך של 270,000 ₪ (במילים: מאתיים ושבעים אלף שקלים חדשים) בנוסח המצורף כנספח ז' לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות חלקית עבור עבודות הכשרת הנכס").

18.1.2. עם קבלת אישור משרד הפנים לעסקה ידרש השוכר להמציא לעירייה בתוך ולא יאוחר מ- 14 ימים ממועד זה, ערבות משלימה ע"ס 130,000 ₪ (במילים: מאה ושלושים אלף שקלים חדשים) שתשמש אף היא עבור הבטחת השלמת עבודות להכשרת הנכס.

18.1.3. ערבות עבודות הכשרת הנכס תעמוד בתוקפה עד תום 30 יום לאחר השלמת כלל 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

18.2. להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהפעלת ואחזקת הנכס במהלך תקופת השכירות, ימסור המפעיל לעירייה, בד בבד עם קבלת אישור העירייה לסיום עבודות הכשרת הנכס, ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, בסך ל- 300,000 ₪ (שלוש מאות אלף שקלים חדשים) הכוללים מע"מ בנוסח המצורף כנספח ח' לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות לתקופת השכירות").

הערבות לתקופת השכירות, תעמוד בתוקפה עד תום 150 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).

18.3. 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".

18.4. העירייה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבויות שלפי פרק 17.1 זה (לפי העניין), כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל צורך בהוכחת נזק, וזאת בכל מקרה בו הפר המפעיל התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות אי תשלום חוב קצוב, תשלום לעירייה, חשבונות מים, חשמל ו/או מיסים אחרים, תשלום פיצויים מוסכמים ו/או הפסד רווחים שנגרם למי מהני"ל בגין הפרת הסכם זה.

19. תשלומים

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

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

תשלום דמי השכירות הקבועים יחל מתום תקופת הגרייס (כהגדרתה לעיל) בלבד, בשים לב להוראות ההפעלה המוקדמת.

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

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

19.1.2. בקשר עם עבודות ההכשרה – את כל עלויות התכנון המוקדם ועלויות ההכשרה (מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר הזכאות המותנית לתשלום דמי השתתפות העירייה).

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

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

19.2. פיגור בתשלום דמי השכירות השנתיים לתקופה העולה על 14 ימים, יישאו ריבית פיגורים בשיעור של 1% לכל חודש איחור.

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

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

20. אי קיום יחסי עובד מעסיק

20.1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים, כי המפעיל יפעל כקבלן עצמאי, וכי בין המפעיל ו/או עובדי המפעיל ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה (ככל וישנם), לבין העירייה ו/או מי מטעמה, לא יתקיימו כל יחסי עובד-מעסיק, וכל החובות המוטלות על מעסיק כלפי עובדו על פי כל דין, יחולו על המפעיל בלבד. בהתאם לכך, במקרה בו תתבע העירייה על ידי עובד כאמור, ישפה המפעיל את העירייה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחוייב בתשלומה והאמור בסעיף 17.3 יחול בשינויים המחוייבים.

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

20.3. יובהר, כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות בהסכם השכירות בכדי ליצור יחסי כל יחסי עובד - מעביד, בין העירייה ו/או מי מטעמן לבין המפעיל 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.

20.3.1. היה ויטען המפעיל ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו או מכוחו, לרבות שאירי עובדיו, כי התקיימו או נוצרו יחסי עובד - מעביד, בין המפעיל ו/או מי מטעמו לרבות מי מעובדיו של המפעיל לבין העירייה ו/או מי מטעמן, ו/או אם יקבע ע"י בית הדין לעבודה או גורם מוסמך אחר, בין כתוצאה מפניית הספק ובין כתוצאה מפניית גורם אחר כלשהו, כי

המפעיל ו/או מי מעובדיו סיפקו שירותיהם לעירייה כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה, אזי מתחייב המפעיל לשפות את העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום, לרבות הוצאות משפטיות, בהם תצטרך לשאת הללו בעקבות העלאת הטענה על קיום יחסי עובד ומעביד כמפורט לעיל.

21. הפרות

21.1. 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:

21.1.1. אי הסרת חריגות בניה בנכס

21.1.2. בניה בחריגת בניה בנכס

21.1.3. הפעלת עסק ללא רשיון

21.1.4. השכרת נכס לצד ג' או מפעיל משנה

21.1.5. 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.

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

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

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

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

21.1.10. 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.

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

22. סעדים

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

22.2. המפעיל מוותר על כל זכות לקיזוז.

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

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

22.5. העירייה זכאית לרכוש את הפוליסות הנזכרות בפרק 17 לעיל או לשלם במועדיהם את תשלומי הפרמיות בגינן במקום בו המפעיל לא עשה כך. במקרה זה, ישפה המפעיל את העירייה ו/או מי מטעמה בגובה ההוצאות שהוציאה, בצירוף ריבית כמפורט בסעיף 19.2 לעיל.

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

22.7. 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.

23. שונות

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

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

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

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

23.5. 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.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום דלעיל.

המפעיל

העירייה