



חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 13/2026

להכשרה והפעלה של "מרכז עבודה משותף", קומת משרדים, מגדל הים בבת ים

פרק א' – מהות המכרז ועיקר תנאי ההתקשרות

1. הקדמה

1.1. חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ (להלן: "החכ"ל") הפועלת על פי הרשאתה של עיריית בת ים, בעלת הזכויות בנכס כהגדרתו לעיל (להלן: "העירייה") מזמינה בזאת מציעים, העומדים בתנאי הסף הקבועים במכר זה, להגיש הצעותיהם להכשרה והפעלה של "מרכז חללי עבודה משותפים - Space CO-WORKING", בשטחי התעסוקה והשטחים הנוספים המצויים במגדל הים שבפארק הים – בבת ים ברמת מעטפת הבנויים כחלק ממגדל מגורים בן 33 קומות, בגוש 7121 חלקה 58 תתי חלקות 7,8,9 ו-10 על גבי מגרש מספר 752 לפי תב"ע שמספרה בי/450/4 בכתובת רחוב הקוממיות 14 בבת ים (להלן: "הנכס") הכל כמפורט בתנאי מכרז זה.

1.2. "מרכז העבודה המשותף" או "המרכז" לצרכי מכרז זה משמעו- מתחם עבודה ייעודי לתעסוקה ומשרדים- אשר יופעל על ידי הזוכה בנכס, המיועד לבעלי מקצועות חופשיים, יזמים, חברות ועסקים, הכולל בין היתר משרדים וחללי עבודה, עמדות עבודה משותפות, חדרי ישיבות, חללים לשימוש מזדמן, תשתיות טכנולוגיות, שירותים נלווים ושטחים תומכים, והכל בהתאם לעקרונות מכרז זה, לנספחיו ולהסכם ההפעלה שייחתם עם הזוכה.

1.3. מובהר בזאת כי הפעלת מרכז העבודה המשותף בנכס מותנית בביצוע השקעות בעבודות התאמה והכשרה בנכס לצרכי ייעודו כמרכז חללי עבודה, לרבות תשתיות חשמל ותקשורת לפי תכנית, תשתית כיבוי אש (על פי תקנות כב"א), בטיחות, אינסטלציה, מיזוג, תאורה, קירות גבס, מחיצות אקוסטיקה, ריהוט, ציוד וכו', הכל כפי שיפורט בהמשך מסמכי המכרז ובהסכם ההפעלה (להלן: "עבודות ההכשרה").

1.4. עבודות ההכשרה יבוצעו טרם פתיחת המרכז לפעילות מסחרית ויהיו תנאי יסוד להפעלתו.

1.5. שטח הנכס בהתאם למדידה שנערכה, ופרטים נוספים בקשר לנכס נזכרים בנספח א' (פרטי הנכס) המצורף לחוברת זו והמהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

1.6. תנאי ההתקשרות עם הזוכה שיזכה במכרז זה, יפורטו במסגרת חוברת מכרז זה. מערכת היחסים שתשרור בין הזוכה במכרז לבין החכ"ל תהיה בהתאם ובכפוף לאמור ב- "הסכם ההפעלה" (נספח ב'), המצורף לחוברת זו והמהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

1.7. כלל עבודות בנכס עבודות ההכשרה ועבודות ההתאמה, תבוצענה על ידי הזוכה ובאחריותו המלאה, באמצעות קבלן בעל סיווג וניסיון מתאימים – שזהותו תאושר על ידי החכ"ל, בהתאם לעקרונות לביצוע עבודות הכשרה המפורטות להלן. תכנון העבודות והביצוע ייעשו בליווי ובפיקוח נציג מטעם החכ"ל ו/או העירייה.

1.8. 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 לחוברת המכרז".

2. הגדרות



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

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

2.2. **"דמי ההפעלה"** או **"דמי הניהול"** - התמורה המגיעה לזוכה בגין ניהול, תפעול והפעלה שוטפת של מרכז העבודה המשותף, המשולמת לו בדרך של קיזוז מן התקבולים, כהגדרתם להלן, ואשר מחושבת כאחוז מן ההכנסה הגולמית, בהתאם להצעת הזוכה ולהוראות מכרז זה והסכם ההפעלה.

למען הסר ספק, דמי ההפעלה מהווים דמי ניהול בלבד, ואינם כוללים החזר הוצאות, אלא אם נקבע אחרת במפורש במסמכי המכרז או בהסכם ההפעלה. למען הסר ספק, מובהר כי דמי ההפעלה כוללים גם את תמורת הזוכה בעבור העמדת "הפלטפורמה" למתן השירותים, ככל הקיימת.

2.2.1. השיעור/האחוז המהווה דמי ההפעלה מהווה רכיב תחרותי במסגרת הרכיב הכמותי במכרז זה וזה לא יעלה בכל מקרה על 20%.

2.2.2. דמי ההפעלה ישולמו לזוכה על בסיס חודשי, בהתאם למנגנון ההתחשבות הקבוע בהסכם ההפעלה.

2.2.3. דמי ההפעלה אינם צמודי מדד ולא תשולם כל התייקרות או הצמדה בגינם.

2.3. **"הכנסה גולמית"** או **"התקבולים"** – כלל התקבולים, ההכנסות והתשלומים, בכסף או בשווה כסף, המתקבלים בפועל בגין הפעלת המרכז ושימוש משתמשי הקצה בשירותי המרכז, מכל סוג שהוא, לרבות בגין השכרת משרדים, עמדות עבודה, חללים לשימוש בהזמנה, חדרי ישיבות, תשלומים בגין הקצאת חניות או שימוש בחניות, שירותים נלווים וכל פעילות אחרת המותרת לפי מכרז זה והסכם ההפעלה, והכל לפני ניכוי כל הוצאה, תשלום או מס. ההכנסה הגולמית תופקד בחשבון בנק ייעודי אשר ייפתח על ידי המפעיל הזוכה, אשר יהיה אמון על גביית כלל התקבולים, ההכנסות והתשלומים המתקבלים עבור החכ"ל ממרכז העבודה המשותף שיופעל בנכס.

אופן ההתחשבות בקשר עם ההכנסה הגולמית, מפורט בהרחבה להלן.

2.4. **"הנכס"** – הנכס בשטח של כ- 1,240 מ"ר (שטח ברוטו), בייעוד לתעסוקה, על פי המתואר והמסומן בנספח פרטי הנכס המצ"ב **נספח א'** לחוברת נספחי המכרז, המהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

2.4.1. מובהר ומודגש, כי החכ"ל תהיה רשאית (אך לא חייבת) להגדיל את שטח הנכס לצורך פעילות מרכז העבודה המשותף בנכס, בשטח של עד 140 מ"ר, השייכים לעירייה ומצויים בקומה השלישית (3) בבניין (להלן: **"השטח הנוסף"**). תשריט השטח הנוסף מופיע בנספח פרטי הנכס (נספח א').

כמו כן, על הזוכה להיערך לכך שבמסגרת תקופת ההרצה (בתחילת תקופת ההפעלה) יועמד לרשות החכ"ל ו/או העירייה שטח בהיקף של עד 300 מ"ר מתוך הנכס, לשימוש ולשימוש מי מטעמן, ללא תמורה, פיצוי, דמי שימוש או כל חיוב כספי כלפי החכ"ל ו/או העירייה. מובהר כי מיקום השטח שיועד לשימוש החכ"ל ו/או העירייה ייקבע בתיאום עם החכ"ל ו/או העירייה, ובכפוף לכך שלא תיפגע האפשרות להפעיל את המרכז בהתאם להוראות המכרז והסכם ההפעלה. עם הגעת המרכז לשיעור תפוסה של 50% לפחות, לפי קביעת החכ"ל ו/או העירייה, תפנה החכ"ל ו/או העירייה את השטח שהועמד לשימוש בתוך 21 ימים ממועד התקיימות התנאי האמור.



2.4.2. הנכס כולל 31 מקומות חנייה בחניון הבניין, כמפורט בתשריט מיקומי החניות המצורף לנספח פרטי הנכס (להלן: "**החניות**"). 2 מבין החניות יוקצו למנהלי הנכס מטעם הזוכה ללא כל תמורה, ויתרת החניות, ככל שהזוכה יבקש לעשות בחניות אלו (כולן או חלקן) - שימוש עבור משתמשי הנכס, באמצעות שימוש קבוע (ולא מזדמן) לפרק זמן שלא יפחת מ- 6 חודשים כל פעם ובעבור סך קבוע של 400 ₪ בתוספת מע"מ, בעבור כל חנייה - לכל חודש קאלנדרי.

2.4.3. מובהר כי הנכס יועמד לזוכה במצבו הקיים AS IS במועד מסירתו לצורך ביצוע עבודות ההכשרה. הפעלת כל שטח בנוי או מבנה בנכס תתאפשר אך ורק לאחר סיום עבודות ההכשרה, קבלת כלל האישורים הנדרשים, וקבלת אישור החכ"ל והעירייה.

2.5. "**האישורים הנדרשים**" – כל האישורים, ההיתרים והרשיונות הנדרשים על פי כל דין לצורך הפעלת פעילות עסקית בנכס, לרבות ומבלי לגרוע: אישורי מינהל הנדסה ואגף הפיקוח על הבנייה; רישיון עסק; אישורי כיבוי אש; משרד הבריאות; איכות הסביבה; נגישות; קונסטרוקטור; מהנדס בטיחות; וכל אישור או דרישה אחרת על פי דין ובהתאם להסכם ההפעלה.

מובהר כי אין במסמכי המכרז או בהתקשרות עם הזוכה כדי להוות התחייבות מצד החכ"ל או העירייה למתן איזה מן האישורים הנדרשים, וקבלתם תלויה בגורמים חיצוניים ועצמאיים.

2.6. "**המכרז**" – מכרז זה, שמספרו 13/2026.

2.7. "**המזמינה**" – חברת חוף בת ים ליוזמות ולפתוח בע"מ (להלן גם "**החכ"ל**"). מובהר כי החכ"ל תהא רשאית להסב את זכויותיה, התחייבויותיה וסמכויותיה לתאגיד עירוני אחר או לעיריית בת ים, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הזוכה על פי הסכם ההפעלה.

2.8. "**השתתפות העירייה**" – השתתפות כספית של עיריית בת ים במימון עבודות ההכשרה כולל כל תכנון אדריכלי, מנהל פרויקט, תשתיות חשמל ותקשורת לפי תכנית, תשתית כיבוי אש (על פי תקנות כב"א), אינסטלציה, מיזוג, תאורה, קירות גבס, מחיצות אקוסטיקה, ריהוט מלא למתחם, ציוד קבוע ונייד מכל סוג שהוא וכן מימון פעילויות הרצה ו/או שיווק עם פתיחתו של מרכז העבודה וכו', ההשתתפות לא כוללת שטחי שירות: מסדרון, מעליות, גרמי מדרגות ושירותי נשים וגברים המפותחים במצב גמר.

השתתפות העירייה תועמד ותשולם בהתאם ובכפוף למנגנון המפורט בנספח ו' לחוברת המכרז, ובהיקף מרבי (לכלל ענייני מימון הכשרת ו/או פעילות הנכס בהתאם למכרז זה), שלא יעלה על סך של 4,700 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ.

2.9. "**מציע**" – מי שרכש את חוברת המכרז והגיש הצעה העומדת בתנאי הסף למכרז. לא תתאפשר הגשת הצעה על ידי יחיד שאינו מאוגד כחברה או כשותפות רשומה, ולא תתאפשר הגשת הצעה במשותף.

2.10. "**משתמשי הקצה**" – כל אדם, תאגיד, עסק או גורם אחר העושה שימוש במרכז, בשירותיו או במתקניו, בין אם באופן קבוע ובין אם באופן מזדמן, לרבות שוכרי משרדים, משתמשי עמדות עבודה, חללים לשימוש בהזמנה וחדרי ישיבות.

2.11. "**עלויות/הוצאות שוטפות חכ"ל ו/או עירייה**" – כלל ההוצאות הקבועות והשוטפות הנוגעות לניהול המתחם (משרות ניהול מתחם, אחראי משמרת מזכירת גבייה) והחזקת הנכס כשלעצמו, ניקיון, תיקונים ותחזוקה שנתיים, אינטרנט כולל ציוד נלווה, אספקה שוטפת למטבח, לרבות תשלומי ארנונה, דמי ניהול בניין, חשמל, מים, ביטוח מבנה והוצאות דומות, אשר יחולו על החכ"ל ו/או העירייה – לפי העניין, והכל בהתאם להוראות מכרז זה והסכם ההפעלה. מודגש ומובהר, לעניין משרות הנ"ל (מנהל המתחם; אחראי משמרת ומזכירת גבייה) – כי גובה העלות ו/או הוצאה בגינם תוגבל ולא תעלה על 350,000 ש"ח בשנה.



חלקן של העלויות השוטפות עירייה (כדוגמת דמי ניהול וארנונה) ישולמו באופן ישיר לגורמים הרלוונטים, וחלקן האחר של העלויות השוטפות עירייה ישולמו על ידי המפעיל הזוכה מתוך כספי ההכנסה הגולמית, על חשבון חלקה של החכ"ל - כפי שייקבע על ידי החכ"ל.

2.12. **"עלויות/הוצאות שוטפות המפעיל"** – עלויות ו/או הוצאות פלטפורמת ההפעלה של המפעיל הזוכה, הוצאות שיווק** כולל צילומים, דפוס והפקות (כולל קמפיינים, כתבות, רכישת לידים מ-פורטלים) עלויות מנהלה (כספים, תוכנות מיחשוב, יועצי ניהול), אשר יחולו על הזוכה בלבד, והכל כפי שיפורט במסמכי המכרז ובהסכם ההפעלה. מודגש ומובהר, כי ביצוע כל הוצאה הכרוכה בשיווק ו/או פרסום, כפוף למתן אישורה מראש ובכתב של החכ"ל.

** מובהר כי הוצאות השיווק, הפרסום וקידום המכירות השוטפות בתקופת ההפעלה, ייעשו באמצעות מערכותיו של המפעיל הזוכה ועל חשבונו. פעולות הרצה ושיווק ראשוני שאושרו מראש ובכתב כחלק מהשתתפות העירייה לא ייחשבו כהוצאות המפעיל הזוכה כאמור, ומגולמות בסעיף השתתפות העירייה סעיף 2.8.

2.13. **"גירעון"** – מצב שבו בתקופת התחשבות מסוימת ההכנסה הגולמית אינה מספיקה לכיסוי דמי ההפעלה והעלויות השוטפות של מרכז העבודה המשותף, אשר יש לנכותם מההכנסה הגולמית על פי מסמכי המכרז והסכם ההפעלה. מובהר ומודגש, כי כיסוי הגירעון על ידי החכ"ל ו/או העירייה הוא "בכפוף למגבלת הגירעון וליתר הוראות סעיף 5.4 להלן.

2.14. **"תקופת ההפעלה"** – התקופה כהגדרתה במסמכי המכרז, שתחילתה במועד סיום עבודות ההכשרה ופתיחת המרכז לפעילות, וסיומה בחלוף 10 שנים מאותו המועד.

על אף משכה של תקופת ההפעלה, מוסכם ומודגש, כי בכל עת לאחר תום שנת הפעילות הראשונה של מרכז העבודה המשותף, תהיינה רשאיות כל אחת מן החכ"ל ו/או העירייה, להורות על סיום תקופת ההפעלה טרם המועד הקבוע לעיל לסיומה, זאת מכל סיבה שהיא, ומבלי שתהיה צריכה לנמק במתן הודעה בת 45 ימים מראש (להלן: **"סיום מוקדם"**).

במקרה של סיום מוקדם – תבוא ההתקשרות בין הצדדים לסיומה בהתאם להוראות הסכם ההפעלה, ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החכ"ל ו/או העירייה בקשר לכך.

2.15. **"עבודות ההכשרה"** – מכלול העבודות הנדרשות לביצוע על ידי הזוכה לצורך התאמת הנכס לייעודו כמרכז עבודה משותף, לרבות אך מבלי למעט, ביצוע עבודות תשתיות חשמל ותקשורת לפי תכנית, תשתית כיבוי אש (על פי תקנות כב"א), אינסטלציה, מיזוג, תאורה, קירות גבס, מחיצות אקוסטיקה, רכישת ריהוט, ציוד נלווה וכו', הכל כמפורט במסמכי המכרז ובהסכם ההפעלה.

3. נספחי חוברת המכרז

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

נספח א' -	פרטי הנכס ותשריט
נספח ב'	הסכם ההפעלה
נספח ג'	טופס הצעת המציע



נספח ד'	נוסח ערבות המכרז
נספח ה' (1-4)	נספחי הצהרות המציע – היעדר הרשעות, גופיים ציבוריים והיעדר קרבה עובד רשות, תצהיר בדבר אי תאום הצעות
נספח ו'	נספח "השתתפות העירייה"
נספח ז'	נוסח ערבות עבודות ההכשרה
נספח ח'	נוסח ערבות לתקופת ההפעלה
נספח ט'	נוסח ערבות בעל/ת שליטה
נספח י'	אישור קיום ביטוחים (הכשרה והפעלה)
נספח יא'	נוסח גנרי למכתב המלצה (אישור בעל נכס)

4. מתווה ההתקשרות העקרוני

מתווה ההתקשרות העקרוני בקשר להפעלת מרכז העבודה המשותף למכרז זה :

4.1. עבודות ההכשרה בנכס תבוצענה באחריות הזוכה במכרז, תוך מימון מצד העירייה בהתאם ובכפוף לאמור ב"נספח השתתפות העירייה" (נספח ו' לחוברת מכרז זה) ומתוך כספי התב"ר מאושר (להלן : "התב"ר הייעודי"). הזוכה יהיה זכאי להחזר סכומי השתתפות העירייה אך ורק בהתאם לאבני הדרך הקבועות בנספח ו', ולאחר הצגת תיעוד מלא בדבר עמידה באבני הדרך, לשביעות רצון המפקח מטעם החכ"ל, בצירוף חשבונות, אסמכתאות וכל מסמך נוסף שיידרש.

4.2. ההתקשרות בין הצדדים הינה התקשרות להפעלה וניהול, במודל של חלוקת הכנסות, ולא כהתקשרות שכירות. לא יוענקו לזוכה זכויות קנייניות כלשהן בנכס, לרבות זכות שכירות, אלא רשות מוגבלת להפעיל את הנכס בהתאם להוראות מכרז זה והסכם ההפעלה.

4.3. פעילות המרכז תבוצע באמצעות חברת מטרה ייעודית שתוקם על חשבון הזוכה, וכלל הפעילות הכספית והחשבונאית תנוהל כמשק סגור, בנפרד ומנותק מכל פעילות אחרת של הזוכה.

4.4. כלל התקבולים המתקבלים מהפעלת המרכז ומשימוש משתמשי הקצה ייגבו על ידי המפעיל הזוכה, ויועברו לחכ"ל ו/או לעירייה, בהתאם להנחיות החכ"ל, בניכוי דמי ההפעלה של הזוכה, כפי שייקבעו במסמכי המכרז ובהסכם ההפעלה.

4.5. התחרות במכרז הינה על שיעור דמי ההפעלה, המחושבים כאחוז מן ההכנסה הגולמית.



4.6. כלל ההוצאות הקבועות והשוטפות בגין החזקת הנכס ושימוש, לרבות ארנונה, דמי ניהול בניין, חשמל, מים והוצאות דומות, יחולו על החכ"ל ו/או העירייה, ולא ייחשבו כהוצאות תפעול של הזוכה, והכל בהתאם לעקרונות שיפורטו בהמשך מסמכי המכרז והסכם ההפעלה.

4.7. דמי ההפעלה של הזוכה ישולמו בדרך של קיזוז מן התקבולים, בהתאם למנגנון ההתחשבוניות שייקבע בהסכם ההפעלה.

4.8. מובהר ומוסכם כי מאחר והמזמינה והעירייה הינן תאגיד עירוני ורשות מקומית – מנגנון הנשיאה בגירעון החכ"ל ו/או העירייה מוגבל בתנאים כאמור במסמכי המכרז והסכם ההפעלה.

4.9. מבלי לגרוע מהוראות מכרז זה והסכם ההפעלה, מובהר כי הפעלת המרכז תיעשה גם בכפוף לקיומן של המטלות והחובות הציבוריות, הנגזרות מאופיו של הנכס כנכס עירוני, לרבות חובת הפעלה נגישה, שוויונית ורציפה, הקצאת משאבים סבירה לטובת הציבור ותושבי העיר, ושיתוף פעולה עם יוזמות עירוניות רלוונטיות, והכל בהתאם לעקרונות שיפורטו בהמשך מסמכי המכרז ובהסכם ההפעלה, ובאופן מאוזן שאינו פוגע באופן מהותי בכדאיות הכלכלית של ההתקשרות.

4.10. תקופת ההפעלה הראשונה של המרכז הינה לתקופה של 10 שנים, שתחילתה במועד סיום עבודות ההכשרה ופתיחת המרכז לפעילות.

5. מודל חלוקת ההוצאות/העלויות וההכנסות בהפעלת המרכז

5.1. הוצאות החכ"ל ו/או העירייה

החכ"ל ו/או העירייה (כפי שייקבע ביניהם ויורו לזוכה) יישאו בהוצאות ו/או העלויות כדלהלן:

5.1.1. השתתפות העירייה מתוך כספי התב"ר הייעודי (כהגדרת מונח זה לעיל);

5.1.2. עלויות/הוצאות שוטפות חכ"ל ו/או עירייה (כהגדרת מונח זה לעיל);

5.2. הוצאות המפעיל

המפעיל הזוכה יישא על חשבונו ובאחריותו הבלעדית בכל ההוצאות ו/או העלויות כדלהלן:

5.2.1. עלויות/הוצאות שוטפות המפעיל (כהגדרת מונח זה לעיל);

5.2.2. כל הוצאה ו/או מס החל על פי דין על הזוכה בקשר עם דמי ההפעלה שישולמו למפעיל.

5.2.3. כל הוצאה אחרת אשר לא הוקצתה במפורש לאחריות ותשלום מצד החכ"ל ו/או העירייה.

5.2.4. מובהר כי דמי ההפעלה המשולמים לזוכה מהווים את מלוא התמורה בגין ניהול והפעלת המרכז, וכי הזוכה לא יהיה זכאי לכל החזר הוצאות, שיפוי או תשלום נוסף, אלא אם נקבע אחרת במפורש במסמכי המכרז או בהסכם ההפעלה.

5.2.5. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי חלוקת ההוצאות בין הצדדים נעשית לצורך יצירת ודאות, שקיפות ואיזון כלכלי במודל ההתקשרות, ובהתאם כל הוצאה אשר לא הוקצתה במפורש לאחריות החכ"ל ו/או העירייה, תיחשב כהוצאה החלה על הזוכה.

5.3. הכנסות המפעיל והחכ"ל ו/או העירייה

חלוקת ההכנסות ו/או התמורות מתוך יתרת ההכנסה הגולמית, תבוצע על פי העקרונות הבאים:



5.3.1. בסיס חישוב דמי ההפעלה למפעיל הזוכה יהיה ההכנסה הגולמית בלבד, כהגדרתה במסמכי המכרז, וזאת לפני ניכוי כל הוצאה, תשלום, מס, עמלה או קיזוז מכל סוג שהוא.

5.3.2. למען הסר ספק, לא יותר כל ניכוי של עלויות תפעול, הוצאות שוטפות או הוצאות אחרות לצורך חישוב דמי ההפעלה, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם ההפעלה.

5.3.3. כאמור לעיל, כלל התקבולים בגין הפעלת המרכז ושימוש משתמשי הקצה ייגבו על ידי הזוכה, אשר יפעל כגובה ומנהל ההכנסות לצורך ההתחשבות, וינהלו במסגרת משק סגור ונפרד.

5.3.4. ההתחשבות בין הצדדים תתבצע על בסיס חודשי. בתוך מועד שייקבע בהסכם ההפעלה מתום כל חודש קלנדרי, יגיש הזוכה לחכ"ל ולעירייה דוח כספי מפורט הכולל פירוט ההכנסה הגולמית לאותו חודש וחישוב דמי ההפעלה בהתאם לשיעור שנקבע.

5.3.5. מתוך ההכנסה הגולמית שנגבתה בפועל, יקוז הזוכה את דמי ההפעלה המגיעים לו, ויעביר לחכ"ל ו/או לעירייה (כפי שייקבע ביניהם ויורו לזוכה) את היתרה, במועדים ובאופן שייקבעו בהסכם ההפעלה.

5.4. הוראות לעניין "גירעון"

במקרה של "גירעון", כהגדרתו לעיל ובכפוף להוראות סעיף זה, יחולו ההוראות הבאות:

לעניין סעיף זה, "גירעון תפעולי מאושר" – משמעו אך ורק פער שלילי שנוצר בתקופת התחשבות מסוימת בין ההכנסה הגולמית שנגבתה בפועל לבין ההוצאות השוטפות המאושרות החלות על החכ"ל ו/או העירייה לפי מסמכי המכרז והסכם ההפעלה, ובלבד שהוצאות אלה נכללו בתקציב המאושר או אושרו מראש ובכתב על ידי החכ"ל ו/או העירייה.

5.4.1. החכ"ל ו/או העירייה, לפי קביעתן, יישאו בגירעון תפעולי מאושר בלבד, וזאת עד לסך מצטבר ומרבי של 500,000 ש"ח לכל תקופת ההתקשרות, לרבות כל תקופת הארכה, ככל שתהיה (להלן: "מגבלת הגירעון").

5.4.2. על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, דמי ההפעלה של המפעיל הזוכה לא יובאו בחשבון כחלק מן הגירעון התפעולי המאושר שעל החכ"ל ו/או העירייה לשאת בו. בכל תקופת התחשבות שבה ייווצר גירעון, לא יהיה המפעיל הזוכה זכאי לקבל דמי הפעלה בגין אותה תקופת התחשבות, כולם או חלקם, ודמי הפעלה שלא שולמו בשל כך לא ייצברו, לא יידחו, לא יישאו הצמדה או ריבית ולא יהוו חוב של החכ"ל ו/או העירייה כלפי המפעיל הזוכה.

5.4.3. מגבלת הגירעון הינה מגבלה מצטברת כוללת לכל תקופת ההתקשרות. הסכום האמור לא יתחדש, לא יתאפס ולא ייפתח מחדש בכל שנה, בכל תקופת התחשבות, בכל תקופת תקציב, בכל תקופת הפעלה או מכל סיבה אחרת. כל סכום שישולם על ידי החכ"ל ו/או העירייה לכיסוי גירעון תפעולי מאושר ייזקף על חשבון מגבלת הגירעון ויפחית את יתרונה בהתאם.

5.4.4. כל גירעון, הפסד, עלות, הוצאה או פער תפעולי שיחרגו ממגבלת הגירעון, וכן כל סכום שלא אושר כגירעון תפעולי מאושר לפי סעיף זה, יחולו על המפעיל הזוכה בלבד. המפעיל הזוכה יישא בהם על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, ולא תהיה לו כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החכ"ל ו/או העירייה בקשר לכך.

5.4.5. לא יובאו בחשבון לצורך חישוב הגירעון התפעולי המאושר הוצאות, התחייבויות, הנחות, ויתורים, זיכויים, התקשרויות, חריגות תקציב, קנסות, ריביות, הוצאות מימון, הוצאות משפטיות או כל חיוב אחר שלא אושרו מראש ובכתב על ידי החכ"ל ו/או העירייה, או שנגרמו עקב מעשה, מחדל, רשלנות, הפרת הסכם, אי גבייה, ניהול



בלתי תקין או חריגה מסמכות מצד המפעיל הזוכה. סכומים כאמור יחולו על המפעיל הזוכה בלבד, גם אם טרם נוצלה מגבלת הגירעון.

5.4.6. טרם כיסוי גירעון תהיינה החכ"ל ו/או העירייה רשאיות לערוך כל בדיקה, ביקורת, התאמה או תיקון בדיעבד, לדרוש מסמכים ואסמכתאות, להורות על צמצום או שינוי הוצאות, לאשר מראש כל התחייבות נוספת, ולקזז כל סכום המגיע להן. כיסוי גירעון, ככל שיאושר, לא יקנה למפעיל הזוכה כל זכות לשינוי דמי ההפעלה, לשינוי תנאי ההתקשרות, לפיצוי, לשיפוי או לתמורה נוספת.

5.4.7. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת, היווצרות גירעון, גירעון מתמשך, צפי לגירעון או מיצוי מגבלת הגירעון, יקנו לחכ"ל ו/או לעירייה זכות להורות על שינוי במתכונת ההפעלה, לדרוש תכנית תיקון, להורות על צמצום הוצאות, וכן להביא את ההתקשרות לסיומה המוקדם בהתאם להוראות המכרז והסכם ההפעלה, ללא כל פיצוי למפעיל הזוכה בשל כך.

6. תכנון מוקדם של המרכז והגשת תוכניות

הגשת תוכניות ואישור זכות אדריכל

6.1. על הזוכה במכרז זה, להגיש לאישור החכ"ל בתוך **60 ימים** ממועד חתימת הסכם ההפעלה על ידו את התוכניות המפורטות עבור ביצוע עבודות ההכשרה (להלן: "**תוכנית עבודות ההכשרה**"). אלה תכלולנה בין היתר:

6.1.1. תוכניות ביצוע מפורטות כולל תוכניות עיצוב וחלוקת חללי העבודה בתוך שטחי הנכס, לרבות כתבי כמויות;

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

6.1.3. לוח זמנים מפורט, שאינו חורג מלוחות הזמנים שנקבעו במכרז זה.

6.2. מודגש, כי **טרם** הכנת והגשת תוכניות עבודות ההכשרה, על הזוכה יהא להגיש בקשה לאישור זכות אדריכל תוכניות עבודות ההכשרה, ומנהל פרויקט עבודות ההכשרה מטעם הזוכה. לחכ"ל ו/או לאגף ההנדסה שמורה הזכות לדרוש מן הזוכה להחליפו, בהתאם לאמות המידה המתאימות לדרישות התכנון. מובהר כי החכ"ל ו/או 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, והזוכה יהיה מחויב להטמעתן באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס.

7. ביצוע עבודות ההכשרה

ביצוע עבודות ההכשרה – באמצעות קבלן משנה

7.1. ביצוע עבודות ההכשרה בנכס – יוכל להיעשות באמצעות קבלן/י ביצוע מטעמו עם סיווג מתאים בכפוף להתקיימות כל העקרונות המפורטים להלן (להלן: "**קבלן ביצוע**").

7.2. הזוכה מתחייב כי יאשר עם נציג החכ"ל ו/או העירייה כפי שיורו לו מבעוד מועד, ובכתב, פרטי של כל קבלן ביצוע בצירוף פירוט העבודות אשר עתיד אותו וקבלן משנה לבצע עבור הזוכה (להלן: "**אישור לקבלן ביצוע**").

7.3. קבלן ביצוע מטעם הזוכה, יהיה חייב, להיות רשומים בפנקס הקבלנים ומסווגים בענפים ובענפי משנה על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, 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.

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

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

7.6. כן מובהר, כי מתן הסכמתה של החכ"ל ו/או העירייה ואישור לקבלן ביצוע אינה ולא תפטור את הזוכה מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם ההפעלה וכי הזוכה הוא שיישא באופן בלעדי בכל האחריות כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לכל מעשה ו/או מחדל של קבלן הביצוע ו/או מי מטעמו.

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

7.8. מבלי לגרוע מזכות החכ"ל ו/או העירייה שלא לאשר קבלן ביצוע כאמור לעיל, תהיה רשאית החכ"ל ו/או העירייה לדרוש את החלפתו של מי מקבלני המשנה וזאת, מבלי לנמק את החלטתה. נדרשה החלפתו של קבלן משנה כלשהו, ימלא הזוכה 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.

סיום עבודות ההכשרה – מועד לסיום הכשרה; פיקוח; מסירת דו"ח

7.9. עבודות ההכשרה בנכס – כולן, ללא יוצא מן הכלל, תיחשבנה ככוללות גם את הצטיידות הזוכה בכלל האישורים הנדרשים (כהגדרת מונח זה לעיל).

מועד סיום עבודות ההכשרה הינו **בתוך 5 (חמישה) חודשים** ממועד תחילת מתן צו התחלת עבודות, לאחר אישור תוכניות עבודות ההכשרה. למען הסר כל ספק, יובהר כי אי ביצוע מלוא עבודות ההכשרה בתוך תקופת הכשרת הנכס, תיחשב כהפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם ההפעלה על המשתמע מכך.

7.10. מובהר כי במידה שלא יסתיימו עבודות ההכשרה במלואן ובמועדן לשביעות רצונה המלא של החכ"ל, תהא החכ"ל רשאית להביא הסכם ההפעלה לסיומו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם ההפעלה, לרבות ביטול הסכם ההפעלה, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה ואין ולא תהיינה לזוכה כל טענה או תביעה כנגד החכ"ל ו/או העירייה.

7.11. עוד מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה בנכס מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחכ"ל ו/או לעירייה הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם הזוכה, מבלי שהזוכה יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך.



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

7.13. האישור למטלות הכשרת הנכס, יינתן בכפוף לשביעות רצונה המלא של החכ"ל מביצוע עבודות ההכשרה ולהמצאת האישורים הנדרשים.

7.14. למען הסדר ספק, מובהר כי ציוד (מיטלטלין) אשר נרכש מהשתתפות העירייה יהיה שייך לחכ"ל ו/או לעירייה בלבד.

7.15. כמו 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 למעט הזכות לתשלום השתתפות העירייה כמפורט במכרז זה.

8. הפעילות בנכס – כללי

מטרת ההפעלה והפעלה אישית

8.1. הנכס שיופעל ידי הזוכה, בהתאם להצעה הזוכה, יופעל על ידי הזוכה לבדו (ללא אפשרות של העברת הזכות לצד ג' או אפשרות להסבת החוזה כאמור להלן), באמצעות חברת מטרה, במשך תקופת ההפעלה והכל בהתאם להצעתו ולהוראות המפורטות בהסכם ההפעלה כפוף להוראות התב"ע וכל דין אחר.

8.2. ויודגש, כי הפעלת הנכס תיעשה למטרת הפעלת מרכז חללי העבודה בלבד. לא תותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות מלבד מטרת ההפעלה.

8.3. **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 לא 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. הפעלת הנכס, במלואה או חלקה, על ידי גורם אחר שאינו המציע ייחשבו כהפרה יסודית של ההתקשרות מצד הזוכה ותקנה לעירייה זכות לביטול מיידי של החוזה.

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

8.5. הפעלת הנכס תעשה בהתאם ובכפוף לכל דין ועמידה בכל דרישות הרשויות השונות על פי כל דין ובהתאם להנחיותיה של העירייה, מפעם לפעם.

העסקת עובדים

8.6. 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.

8.7. מובהר בזאת, כי כל הציוד ו/או החומרים ו/או הכלים ו/או צוות העובדים הנחוצים להפעלת, ניהול ואחזקת מרכז חללי העבודה יסופקו ע"י הזוכה באחריותו התפעולית, ובכפוף לחלוקת העלויות הקבועה במסמכי המכרז.



- 8.8. יובהר, כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות בהסכם ההפעלה בכדי ליצור יחסי כל יחסי עובד - מעביד, בין העירייה ו/מי מטעמן 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.

תחזוקת הנכס

- 8.9. הזוכה, יהיה אחראי בלעדי לטיב העבודה והחומרים אשר שימשו את עבודות ההכשרה, מיום האישור לעבודות הכשרת הנכס למשך תקופת ההפעלה הראשונה ו/או לכל תקופה אחרת, ארוכה יותר, ככל שקיימת בדין.
- 8.10. במהלך תקופת ההפעלה 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.
- 8.11. 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 ההפעלה.
- 8.12. הזוכה יהיה אחראי על רכישה ואספקה של כל החומרים ו/או המוצרים ו/או חומרי הגלם ו/או האביזרים המשמשים לצורך הפעלה סדירה ושוטפת של הנכס, לרבות כלל הציוד המשרדי, ציוד התקשורת, ציוד הנחוץ לשמירה על ניקיון ואסתטיקה של הנכס וסביבתו לאורך כל תקופת ההפעלה ומתן שירות ראוי, באיכות גבוהה, באדיבות ובמקצועיות לקהל הרחב, בתיאום ואישור נציג מטעם החכ"ל.
- 8.13. הזוכה לא יהיה רשאי לתלות שלטים חיצוניים או מודעות פרסום על מבנה הנכס אלא לאחר קבלת אישור העירייה מראש ובכתב, ובכפוף לדרישות מחלקת רישוי עסקים.

מעמד הזוכה בנכס

- 8.14. במהלך תקופת הכשרת הנכס (כהגדרתה) לא יהיו לזוכה זכויות כלשהן בנכס, זולת זכות כניסה מוגבלת לנכס לצורך ביצוע עבודות ההכשרה ומטלות ההכשרה בלבד, כמי שניתנה לו הרשאה לצורך ביצוע בלבד. מובהר ומודגש כי אין ולא יהיה במתן אפשרות הכניסה כאמור, או בכל הוראה אחרת במסמכי המכרז ו/או בהסכם ההפעלה, כדי להקנות לזוכה מעמד של שוכר, חוכר, מחזיק עצמאי או בעל זכות קניינית או מעין קניינית כלשהי בנכס, אלא מעמד חוזי מוגבל של מפעיל ו/או בר-רשות בלבד, לצורך הכשרת והפעלת המרכז בהתאם להוראות המכרז והסכם ההפעלה.
- 8.15. לאחר סיום תקופת עבודות הכשרת הנכס ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים המפורטים במכרז ובהסכם ההפעלה, תינתן לזוכה הרשאה חוזית מוגבלת לקיים את הפעילות העסקית בנכס – קרי, להפעיל את המרכז – במשך תקופת ההפעלה, וזאת כמפעיל וכבר-רשות בלבד. מובהר כי הרשאה זו אינה מהווה שכירות, שכירות משנה, חכירה, זכות שימוש בלעדית או כל זכות קניינית אחרת בנכס, ואינה מקנה לזוכה זכות לרישום, להעברה, לשעבוד, להמחאה או להענקת זכויות לצד שלישי, אלא ככל שהותר במפורש ובכתב במסמכי המכרז ובהסכם ההפעלה.
- 8.16. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר בזאת הצדדים כי על היחסים שבין הזוכה לעירייה ו/א החכ"ל מכוח הסכם ההפעלה, ובמהלך תקופת ההפעלה לא יחולו ההוראות הבאות:

8.16.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972, לרבות תיקוני העתידיים והתקנות מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת, וכל השקעה תבוצע ע"י הזוכה במסגרת מטלות הכשרת הנכס ו/או בכלל לא תחשב כדמי מפתח; ובן

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



8.17. יובהר, כי במהלך תקופת ההפעלה הזוכה לא יהיה רשאי לרשום זכות ההפעלה בלשכת רישום המקרקעין.

8.18. בתום תקופת ההפעלה או עם סיום ההתקשרות, יפנה הזוכה את הנכס מכל אדם וחפץ ויחזירו לחכ"ל ו/או לעירייה כשהוא נקי, תקין ופנוי, בכפוף לבלאי סביר. עבודות ההכשרה, המחברים של קבע, המערכות, הציוד והריהוט שנרכשו במלואם או בחלקם מכספי השתתפות העירייה יישארו בנכס ויהיו בבעלות החכ"ל ו/או העירייה ללא תמורה נוספת. ציוד ומיטלטלין שנרכשו במלואם מכספי הזוכה ושאינם מחוברים של קבע יהיו ניתנים לפינוי על ידו, ובלבד שפינויים לא יגררו נזק לנכס ויבוצע עד למועד מסירתו.

8.19. בתחילת תקופת ההפעלה ובתום תקופת ההסכם תיערך בדיקה של הציוד הקיים/שנשאר בידי העירייה ע"י גורם עירוני ו/או מנהל הרכש העירוני ו/או המפקח מטעם העירייה.

אחריות וביטוח

8.20. הזוכה יהיה אחראי לכל נזק גוף או רכוש שייגרם בנכס או בסביבתו עקב מעשה או מחדל של הזוכה, עובדיו, שלוחיו, קבלניו, ספקיו או מי מטעמו, לרבות בקשר עם עבודות ההכשרה, הפעלת המרכז, תחזוקתו ומתן השירותים בו.

הנזק האמור, כולל גם כל נזק אשר יהיה לזוכה, לעובדיו, לעובדי החכ"ל ו/או העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

8.21. נתבעו החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לשלם נזק כאמור לעיל, מתחייב הזוכה לפצות ולשפות את אותו הגורם על כל סכום שיידרשו לשלמו לרבות בגין הוצאות קיום ההליך המשפטי, מיד עם דרישתו.

8.22. הזוכה ירכוש ויקיים במשך כל תקופת ההפעלה פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם החכ"ל והעירייה, הכל בהתאם להוראות "פרק הביטוח", שבהסכם ההפעלה, לרבות ויתור על זכות השיבוב כלפי החכ"ל והעירייה.

8.23. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם ההפעלה, תכלול פוליסות הביטוח, הביטוחים הבאים :

8.24. ביטוח עבודות קבלניות (לעבודות ההכשרה), ביטוח רכוש, ביטוח צד ג', ביטוח אחריות מעבידים, כאמור בפרק הביטוח שבהסכם ההפעלה, וימסור לעירייה אישור מתאים על קיום ביטוחים, עם חתימת הסכם ההפעלה בנוסח המצורף להסכם ההפעלה. הביטוח יכלול גם ביטוח נגד נזקי טבע סערות רעידות אדמה צונאמי וכו'.

8.25. סעיף אחריות וביטוח זה הינו מעיקרי המכרז והסכם ההפעלה והזוכה לא יהיה רשאי להתחיל בעבודות הכשרת הנכס ו/או הפעלת הנכס ללא הצגת והפקדת העתק מפוליסות הביטוח הנ"ל בידי החכ"ל – לשביעות רצון יועץ הביטוח של החכ"ל.

9. המטלות והחובות הציבוריות לזוכה

כאמור לעיל, מובהר כי הפעלת המרכז תיעשה גם בכפוף לקיומן של המטלות והחובות הציבוריות", כדלהלן :

9.1. הזוכה מתחייב להפעיל את מרכז חללי העבודה כבעל אופי עירוני- עסקי, באופן נגיש, שוויוני ומכבד, ובהתאם ליעודו כמוקד תעסוקה, יזמות וחדשנות עבור תושבי העיר והציבור הרחב.

9.2. המרכז יופעל ברציפות לאורך כל תקופת ההפעלה, ברמת שירות נאותה ובאיכות מקצועית ראויה, תוך שמירה על זמינות השירותים, סדר, ניקיון, בטיחות ואסתטיקה, ובהתאם להנחיות העירייה והחכ"ל כפי שיינתנו מעת לעת.



- 9.3. המרכז יכלול בהתאם לתכנית אדריכלית מאושרת ע"י המזמין חללי או חדרי עבודה המיועדים לשימוש בלתי קבוע ולא בלעדי של משתמשי קצה מזדמנים, אשר יונגשו לציבור הרחב בהתאם למדיניות שימוש שקופה, סבירה ושוויונית.
- 9.4. הזוכה יעניק הנחה בשיעור של 10% לפחות על תעריפי השימוש בחללים לשימוש בהזמנה לתושבי העיר בת ים, בכפוף להצגת אסמכתא מתאימה המעידה על תושבות בעיר.
- 9.5. הזוכה ישתף פעולה עם יוזמות עירוניות רלוונטיות בתחומי תעסוקה, יזמות, חדשנות, עסקים קטנים ובינוניים וקהילה, וזאת בהיקף סביר ובאופן שאינו פוגע באופן מהותי בהפעלתו העסקית של המרכז.
- 9.6. הזוכה יעמיד לרשות העירייה או החכ"ל, בתיאום זמן סביר מראש, אפשרות לקיום של עד חמישה (5) אירועים ציבוריים חינוכים בכל שנה – שייערך בתחומי במרכז, כגון כנס, יום עיון, סדנה מקצועית, הרצאה או אירוע תוכן עירוני אחר, ובלבד שמדובר בתוכן ההולם את אופיו הציבורי של המרכז.
- 9.7. הזוכה מתחייב להימנע מהפעלת המרכז באופן הסותר את אופיו המוסכם בממסכי המרכז וההסכם, לרבות יצירת מועדון סגור, אפליה בין משתמשים, או הקניית זכויות קבועות לגורמים פרטיים בניגוד להוראות המרכז והסכם ההפעלה.

10. ביקורת החכ"ל ו/או העירייה

- 10.1. כל אחת מהחכ"ל ו/או העירייה תהיינה 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 בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של הזוכה לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.
- 10.2. החכ"ל ו/או 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 שהורו לזוכה עליהן.
- 10.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר מתן האפשרות לחכ"ל ו/או לעירייה לבצע בקרה אחר ביצוען של עבודות ההכשרה, במהלך תקופת ההפעלה, תהא **רשאית** כל אחת מהחכ"ל גם לבצע בדיקות בקרה לצורך פיקוח על: ניהול ותחזוקת הנכס והשירות לציבור הניתנים בנכס על ידי הזוכה, וכן ביקורת על קיום מטרת ההפעלה.
- 10.4. כמו כן העירייה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן יהיו רשאים לבקר בנכס, בשטחו ובסביבתו, ולדרוש מהזוכה להציג את יומן ההפעלה בכל עת.
- 10.5. מבלי לגרוע מהאמור, החכ"ל ו/או העירייה יהיו רשאיות, מעת לעת ועל פי שיקול דעתן, לבצע ביקורת בדבר טיב ההפעלה ורמת השירות הניתנים במרכז, לרבות באמצעות גורם מטעמן ו/או בדרך של לקוח סמוי, והזוכה ישתף פעולה עם ביקורת כאמור ויפעל לתיקון ליקויים שיובאו לידיעתו בתוך זמן סביר.

11. פיצוי מוסכם במקרה של הפרת התחייבויות הזוכה

- 11.1. הזוכה יהיה חייב בתשלום פיצוי מוסכם קבוע מראש, ללא צורך בהוכחת נזק, בסכומים הנקובים להלן, ובהתייחס להפרת אלו מהתחייבויותיו על פי מכרז זה ו/או הסכם ההפעלה:
- 11.1.1. חריגה מלוח הזמנים (מסיבות התלויות במפעיל, עפ"י קביעת המנהל מטעם חכ"ל) – סך של 15,000 ₪ לכל יום איחור.



- 11.1.2. איחור בהגשת דו"חות ומסמכים נדרשים לצורך התחשבות – העולה על 7 ימי עבודה סך של 10,000 ₪ ליום, החל מיום עסקים ה-8.
- 11.1.3. במקרה של ביטול ההסכם בשל הפרה יסודית של הזוכה – הפיצוי המוסכם בסכום המחושב כאמור בנספח ו' (נספח השתתפות העירייה).
- 11.2. אין בפיצוי האמור כדי לגרוע מזכויות החכ"ל ו/או העירייה במקרה של הפרת ההסכם על ידי הזוכה.
- 11.3. החכ"ל תהיה רשאית לקזז ו/או לנכות את סכום הפיצוי המוסכם מכל סכום שיגיע לזוכה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהזוכה בכל דרך אחרת.

12. בטוחות להבטחת התחייבויות הזוכה

בטוחות להבטחת ביצוע עבודות הכשרת הנכס

- 12.1. להבטחת התחייבויותיו של הזוכה לביצוען של עבודות הכשרה וההתאמה בנכס, ימסור הזוכה לעירייה במעמד חתימת הסכם ההפעלה:
- 12.1.1. ערבות בנקאית בסך של 600,000 ₪ כדון, בנוסח המצורף **כנספח ז'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות ביצוע עבודות ההכשרה**").
- 12.1.2. היה הזוכה תאגיד – תצורף ערבות חברת האם שהינה בעלת שליטה בתאגיד בנוסח המצורף **כנספח ט'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות בעלת שליטה**"). במידה ובתאגיד בעל שליטה יחיד (שאינו תאגיד) – תצורף ערבותו של אותו יחיד.
- 12.2. חילוט ו/או מימוש ערבות ביצוע עבודות ההכשרה ו/או ערבות בעלת בעלי שליטה, לפי העניין, תיעשה בהתאם לתנאים שבהסכם ההפעלה.
- 12.3. ערבות ביצוע עבודות ההכשרה תעמוד בתקופה לפחות עד תום 30 יום לאחר מועד סיום עבודות הכשרת הנכס תשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם ההפעלה בקשר עם עבודות ההכשרה – ובכלל זאת קבלת אישור החכ"ל לעבודות שבוצעו.
- 12.4. ככל שהצעת המציע הוכרזה כהצעה הזוכה, תוחזר לו ערבות המכרז לאחר חתימת הסכם ההפעלה והמצאת ערבות ביצוע עבודות ההכשרה, ערבות בעל השליטה וכל מסמך או בטוחה נוספים הנדרשים כתנאי לחתימת ההסכם.

בטוחות להבטחת הפעלת הנכס בתקופת ההפעלה

- 12.5. להבטחת ביצוע התחייבויותיו של הזוכה להפעלת הנכס לרבות הבטחת תשלום יתרות ההכנסות לחכ"ל ו/או לעירייה לאחר ובכפוף לקבלת האישור למטלות הכשרת הנכס, ימסור הזוכה לעירייה, עד 7 ימים מיום סיום עבודות הכשרה בנכס וכנגד השבת ערבות הביצוע.
- 12.5.1. ערבות בנקאית על סך 600,000 ₪, שתחודש בכל שנה, בנוסח המצורף **כנספח ח'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות לתקופת ההפעלה**"), וכן;
- 12.5.2. היה הזוכה תאגיד – תצורף ערבות בעלת שליטה (כהגדרתה וכמפורט להלן).
- 12.6. חילוט ו/או מימוש ערבות לתקופת ההפעלה ו/או ערבות אישית בעלי שליטה לפי העניין, תיעשה בהתאם לתנאים שבהסכם ההפעלה.



12.7. הערבות לתקופת ההפעלה תעמוד בתקופה עד תום 150 יום לאחר מועד תקופת ההפעלה ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם ההפעלה.

סיום במקרה של הפרה

12.8. מבלי לגרוע מזכותה של החכ"ל לסעדים אחרים ו/או נוספים המפורטים לעיל ולהלן ו/או על פי דין, החכ"ל תהא רשאית לבטל את הסכם ההפעלה בקרות מספר אירועי הפרה הנקובים בהסכם ההפעלה, לרבות ובמיוחד (אך לא רק) במקרה של אי עמידת הזוכה בהתחייבויות הנוגעות לעבודות הכשרת הנכס ולוח הזמנים הכרוך בכך.

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

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



מכרז פומבי מס' 13/2026

להכשרה והפעלה של "מרכז עבודה משותף", קומת משרדים, מגדל הים בבת ים

פרק ב' – הגשת הצעות

1. תנאי סף למכרז

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

- 1.1. **המציע המציא עם הצעתו את "ערבות המכרז"; וגם**
- 1.2. **המציע הפעיל לפחות שני (2) מתחמי עבודה משותפים בשטח כולל של לפחות 1,000 מ"ר (כל מתחם), אשר כל אחד מאלו פעל, במשך תקופה מצטברת של 24 חודשים בין השנים 2022-2025 (כולל).**
- הוכחת דרישת סף זו תוצג באמצעות הצגת (א) הסכם הפעלה (ניתן להשחיר פרטים מסחריים); וכן (ב) אישור המשכיר בעל הזכויות בנכס על משך תקופת ההפעלה;**
- 1.3. **המחזור השנתי של עסק המציע בשנים 2022-2025 (כולל), עמד על סך של ₪ 700,000 לפחות (ללא סכומי מע"מ כלולים), בשלוש מתוך ארבע, משנות הניסיון הנ"ל.**
- הוכחת דרישת סף זו תוצג באמצעות אישור רו"ח, מוכר/ים בישראל, המעיד כי התקיים תנאי הסף.**
- לא תתאפשר השתתפות בשלב בחינת ההצעות ודירוגן למציעים אשר לא מלאו ו/או לא הוכיחו את תנאי הסף הנ"ל או שלא השלימו מסמכים לצורך הוכחת תנאי הסף.**

2. הוראות כלליות למציעים

- 1.1. על כל מציע לבחון ולבדוק את הנכס בראייה ובבחינה של מפעיל, לבדוק את תנאי המקום, מצב הנכס התכנוני והמשפטי, התב"ע, ההיתר, הייעודים והשימושים המותרים במקרקעין, עבודות ההכשרה הנדרשות במבנה ובסביבתו, דרישות הגורמים השונים לצורך קבלת רשיון עסק, השימושים המותרים בנכס, דרכי הגישה אליו, ובכלל זאת כל נתון ו/או מידע הרלוונטיים להכשרת והפעלת הנכס - כמרכז.
- 1.2. מציע שהגיש הצעה במסגרת מכרז זה יחשב כמי שבדק את כל הגורמים הרלוונטיים בהכשרת והפעלת הנכס כמרכז, ביחס לנכס במצבו **כמות שהוא (AS IS) במועד סיום המציעים**, ועל סמך בדיקותיו ולאחר שמצאם מתאימים למטרותיו.
- 1.3. בהתאם לאמור, כל אחד מהמציעים מוותר ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או העדר אפשרות שימוש במקרקעין ו/או בנכס לצרכי הפעלתו לרבות בשל מצבו הנוכחי, תשתיותיו ו/או מערכותיו, מהות העבודות הנדרשות עפ"י תכנית ההכשרה, דרכי הגישה, מיקומו, השימושים המותרים עפ"י התב"ע, עונתיות הפעילות בסביבת הנכס, חיובי המסים, דרכי הגעה או חנייה, וכן ביחס לכל חיוב לרבות אגרות ו/או חיובים אחרים החלים על העסק ו/או על הזוכה על פי הוראות מכרז זה ו/או הוראות הדין.
- 1.4. כן ידוע למציעים כי במהלך תקופת ההפעלה, ייתכן ויצבור הזוכה מוניטין בעקבות הפעלתו וניהולו של הנכס, אולם, מובהר בזאת כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות החכ"ל 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 ההפעלה ובין לאחר סיומה בין אם הסכם ההפעלה בוטל על ידי החכ"ל ובין אם לאו.

1.5. סיוור מציעים במועד הקבוע להלן, ייערך עם המציעים אשר רכשו את חוברת המכרז (להלן: "סיוור מציעים"). השתתפות מציעים באחד מסיוורי מציעים - חובה.

3. אופן הגשת הצעות

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

כללי

3.1. הצעה תוגש על ידי 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.

3.2. ההצעה תוגש במעטפה אטומה, אחת בלבד, שתסופק במסגרת חוברת המכרז ושעליה יירשם "מכרז מס' 13/2026 להכשרה והפעלה של "מרכז עבודה משותף במגדל הים, בת ים" (להלן - "מעטפת ההצעה").

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

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

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

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

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

3.11. 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.



3.12. המציע מצהיר כי ידוע לו כי הוא חייב להגיש את ההצעה באופן מלא לגבי כל הדרוש מילוי וכי הצעה שתוגש באופן חלקי- תיפסל. המזמינה תהא רשאית לפסול לחלוטין הצעתו של מציע אשר לא מסר לעיונה אישור או מסמך שנדרש על ידה כאמור לרבות בשל תכסיסנות, 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.

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

3.14. המציע מצהיר כי הגיש את הצעתו באופן עצמאי ללא תיאום הצעתו ו/או פרט מפרטיה עם מציע ו/או מציע אחר במכרז וכי היה ויתברר לעירייה, בכל שלב שהוא, אחרת, יביא הדבר לפסילת הצעתו.

3.15. הצעת המציע שתוגש, תעמוד בתוקפה על כל מרכיביה וצרופותיה, עד 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעה. החכ"ל רשאית להאריך מועד זה ובהתאמה על המציע יהיה להאריך על חשבונו את תוקף ערבות ההשתתפות למכרז ככל שיידרש לעשות כן.

3.16. 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.

לוחות זמנים למכרז

3.17. להלן לוח הזמנים המתוכנן לשלב המכרז :

מועד	פעילות
<u>8.9.2026 בשעה 09:00</u> <u>על המתעניינים שלא רכשו את חבורת המכרז ומעוניינים להשתתף בסיור – לעמוד בקשר עם מזכירות החכ"ל.</u>	<u>סיור יזמים ההשתתפות בסיור הינה חובה</u> <u>[מציע שלא ישתתף בסיור הצעתו תיפסל]</u>
<u>14.9.2026</u>	המועד האחרון להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים
<u>22.9.2026 שעה 14:00</u>	מועד אחרון להגשת הצעות
<u>1.3.2027</u>	מועד פקיעת תוקף ערבות המכרז

חבורת המכרז ודמי השתתפות

3.18. השתתפות במכרז מותנית ברכישת חוברת המכרז הכוללת את מסמכי המכרז, וזאת תמורת תשלום של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן - "חוברת המכרז" ו - "דמי השתתפות").

3.19. את חוברת המכרז ניתן לרכוש באתר האינטרנט של העירייה שכתובתו www.bat-yam.muni.il דמי עליות רכישת המכרז לא יושבו בשום מקרה..



מועד אחרון להגשת הצעות

3.20. הגשת מעטפת ההצעה תוגשנה עד למועד סגירת תיבת ההצעות (דהיינו לא יאוחר מיום 22.9.2026 שעה 14:00), במסירה ידנית לתיבת המכרזים שבמשרדי חברת החכ"ל בכתובת אהוד קינמון 47 בבת ים (להלן: "מועד סגירת תיבת ההצעות").

חתימת ההצעות

3.21. על המציע לחתום על כל עמוד מעמודי ההצעה, לרבות נספחי ההצעה והמסמכים הנלווים, אלא אם נמסר אחרת על ידי המזמינה.

3.22. היעדר חתימה על עמוד שאינו טופס הצעת המחיר, ערבות או תצהיר הטעון אימות, יהיה ניתן להשלמה לפי שיקול דעת החכ"ל ובכפוף להוראות הדין.

ערבות מכרז

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

3.24. ערבות השתתפות במכרז תהא על סכום השווה ל – 100,000 ₪ (ובמילים: מאה אלף שקלים חדשים)

3.25. תוקף ערבות המכרז יהיה לתקופה שעד ליום 1.3.2027.

3.26. המציע יישא לבדו בהוצאות הנפקת ערבות המכרז.

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

3.28. 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:

3.28.1. המציע לא עמד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז בדייקנות ובמלואם.

3.28.2. המציע יחזור בו מהצעתו ו/או לא יחתום מכל סיבה שהיא על מסמכי המכרז ו/או הסכם ההפעלה.

3.28.3. אם התברר כי המציע הציג מצגי שווא או מסר מידע שקרי.

3.28.4. המציע סטה ו/או נמנע מלקיים אחר הדרישות ממנו לאחר הזכייה במכרז ובטרם חתימת הסכם ההפעלה.

3.28.5. המציע יסרב להאריך את ערבות המכרז לבקשת המזמינה.

3.29. 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.

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



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

4. **אישורים ומסמכים שיש לצרף להגשה**

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

4.1. 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 מרשם המתנהל על פי דין ביחס לאותה יישות; (ג) אישור עו"ד בדבר זכויות חתימת המציע ובעלי השליטה בו.

4.2. 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.

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

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

4.5. **הצעת המציע – בנוסח המצ"ב כנספח ג' לחוברת נספחי המכרז. יוזכר כי הצעת המציע צריכה לכלול:**

4.5.1. תיאור תמציתי של עבודות ההכשרה שבכוונת המציע לערוך בנכס, תיאור של פעולות ההכשרה ו/או התכנון ולוחות זמני, כולל הצגת קונספט עיצובי למתחם (תמונות השראה/ בתי עסק דומים).

4.5.2. תיאור **ודוגמאות** (צילומים) לעסקים בעלי פעילות דומה אשר המציע הפעיל או מפעיל בהתאם לפירוט בהצעתו;

4.5.3. **תיאור/פירוט** בדבר הפעילות העסקית המתוכננת על ידי המציע בנכס במהלך תקופת ההפעלה (קונספט).

4.6. **ערבות המכרז** כמפורט בנוסח המצ"ב כנספח ד' לחוברת נספחי המכרז.

4.7. **הצהרת המציע** בנוסח המצ"ב **כנספח 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.

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

4.9. **חוברת מכרז זו, חתומה על ידי המציע** כמפורט מעלה (כולל נוסח הסכם ההפעלה).

4.10. **קבלה המעידה על תשלום דמי רכישת חוברת המכרז**.

4.11. **פרוטוקול סיור מציעים בו השתתף המציע או נציגו**.



5. בחירת ההצעה הזוכה

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

- 5.1. לאחר מועד סגירת תיבת ההצעות, תפתחנה תיבת ההצעות בנוכחות חברי ועדת המכרזים של המזמינה (להלן: "ועדת המכרזים"). וועדת המכרזים היא שתקבע את הזוכה במכרז.
- 5.2. וועדת המכרז תהיה רשאית למנות יועץ/ים מטעמה ו/או וועדת מייעצת שהרכבה גזבר העירייה או מי מטעמו, נציג אגף אסטרטגיה, מהנדס העיר או מי מטעמו, מנהלת אגף מוניציפלי או מי מטעמה - זאת לצורך בחינת 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.
- 5.3. וועדת המכרזים תהיה רשאית (אך לא חייבת) לקבוע זולת בחירת הזוכה, גם את המציעים שהצעותיהם הגיעו במקומות השני והשלישי ביחס לנכס, אשר תוכרזנה ככשיר שני וככשיר שלישי ואשר החכ"ל תהא רשאית להזמין את השירותים מאלו במצב בו מסיבה כלשהי בוטלה זכייתו של המציע שהצעתו נבחרה בהליך המכרז.
- 5.4. כן תהיה רשאית וועדת המכרזים, אך לא חייבת, בעצמה ו/או באמצעות גורם מטעמה, לזמן את המציעים, כולם או חלקם, על מנת לבחון ו/או להתרשם מהצעות המציעים בעניינים בהם נדרשת חוות דעת מקצועית (לרבות בעניין הצגת קונספט הפעלה בנכס) כמו גם לזמן את המציעים לבירור ו/או השלמת נתונים בקשר עם הצעותיהם במכרז.
- 5.5. 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 כמותי (סה"כ 50 נק')

- דמי ההפעלה על פי הצעה (עד 50 נק').

- דמי ההפעלה במכרז זה יוגשו כהצעה - באחוזים (%) מתוך ההכנסה הגולמית (כהגדרתה להלן).
- שיעור דמי ההפעלה (באחוזים) – לא יעלה בכל מקרה על 20%.
- ניקוד ההצעות ביחס לרכיב הכמותי ייעשה באופן יחסי להצעה המטיבה ביותר (שיעור דמי ההפעלה הנמוך ביותר). ההצעות הבאות אחרי הצעה הראשונה יקבלו ניקוד יחסי בהתאם אליה.

ב. מרכיבי איכות (סה"כ 50 נק')

- **מספר מתחמים עודף מעל תנאי הסף (2 מתחמים) ב-4 השנים האחרונות (2022-2025, כולל) (עד 25 נק'):** עבור כל מתחם נוסף שהופעל על ידי המציע מעבר לתנאי הסף, יזכה את המציע ב-5 נקודה ועד ל-25 נק' סה"כ.
- **המלצות (עד 10 נק'):** כל המלצה מטעם בעלי הנכסים למציע שתצורף, תזכה ב-2.5 נק', וסה"כ עד ל-10 נק' סה"כ. בנוסף להמלצה בכתב (**בנוסף קבוע המצורף לנספחי מכרז זה – כנספח יא'**) החכ"ל ו/או מי מטעמה יערכו שיחות טלפוניות עם הממליצים. החכ"ל ו/או מי מטעמה רשאים לפנות לבעלי נכסים

אחרים ו/או מקבלי שירות דומה במתחם/ים שהופעלו/ו ע"י המציע בעבר. לכל סניף ניתן להציג המלצה אחת מטעם בעל הנכס.

- הצלחות מוכחות (עד 15 נק') :

עבור כל מתחם שהופעל על ידי המציע, אשר שיעור התפוסה הממוצע בו עמד על יותר מ-80% במשך תקופה רצופה של 12 חודשים לפחות במהלך התקופה שהחל משנת 2023 ועד מועד פרסום המכרז, יינתנו 5 נקודות, ועד 15 נקודות בסך הכול.

הנתון יוכח באמצעות אישור רואה חשבון של המציע, המבוסס על דוחות תפוסה והתקשרויות עם לקוחות. החכ"ל תהיה רשאית לדרוש הצגת המסמכים ו/או האסמכתאות עליהן התבסס אישור רואה החשבון של המציע.

5.6. מובהר כי וועדת הבדיקה מטעמה של וועדת המכרזים תבחן ותדרג ראשית כל את ההצעות ביחס לרכיב האיכותי והכספי, ותמסור את המלצותיה לוועדת המכרזים.

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

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

פסילת מציע והצעת מציע – בשל ניסיון עבר רע

5.9. מובהר ומודגש בזאת, כי החכ"ל תהיה רשאית לפסול הצעת מציע, אשר הוגשה בידי מציע אשר לחכ"ל ו/או לעירייה ו/או לתאגיד עירוני שבבעלותה ניסיון עבר רע עמו (לרבות עם בעלי השליטה במציע) (להלן: "ניסיון עבר רע"). פסילת מציע במקרה של ניסיון עבר רע תיעשה בהתאם לעקרונות הבאים :

5.9.1. על אף שאין המדובר ברשימה סגורה של מקרים ו/או אירועים אשר עולים כדי ניסיון עבר רע, מובהר כי על אחד מהבאים ייחשב אף הוא כניסיון עבר רע : אי תשלום תקבולי דמי השכירות ו/או השימוש ו/או ההפעלה לחכ"ל ו/או לעירייה ; הפעלת עסק בתחומי העיר בת ים ללא רישיון עסק ; הפעלת עסק בתחומי נכס עם חריגות בנייה (בין אם אותן החריגות בוצעו על ידי אותו המפעיל או לא), אי תשלום ארנונה לעירייה, פיגורים או חובות בדמי שכירות בנכסים אחרים וכו'.

5.9.2. בטרם קבלת ההחלטה לפסילת מציע ו/או הצעה בשל ניסיון עבר רע, ייערך שימוע למציע שבו יוצגו בפניו הממצאים והמסקנות ותינתן למציע זכות הטיעון בקשר לכוונה לפסולו.

6. הוראות נוספות – שונות

6.1. בכל עת עד לבחירת הזוכה במכרז, תהיה רשאית החכ"ל לבטל את המכרז לשיקול דעתה הבלעדי (להלן - "ביטול המכרז"). במקרה של ביטול המכרז, החכ"ל לא תישא בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו למכרז ו/או ביטולו.

6.2. 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.

6.3. אי צירוף אישור ו/או מסמך מבין האישורים והמסמכים להגשה שלא נקבע לגביהם פסלות מיידת של ההצעה, יהיו ניתנים להשלמה על פי שיקול דעת החכ"ל ובלבד שיוגשו תוך הזמן שנקבע לכך על ידי המזמינה.



- 6.4. 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.
- 6.5. מובהר בזאת, כי מציע המשתתף במכרז, יהיה רשאי להגיש במסגרת ההצעה הכספית הצעה אחת בלבד.
- 6.6. גופים המשמשים כיועצים לחכ"ל ו/או לעירייה 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.
- 6.7. אם ימצא בית משפט מוסמך, כי אין תוקף לסעיף או לסעיפים במסמכי המכרז או לחלקי סעיפים במסמכי המכרז, או שהם בטלים או שלא ניתן לאזכרם, 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.
- 6.8. החכ"ל רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את הליך המכרז ו/או שלא לקבל את ההצעה הכספית המטיבה ביותר.

סוף חוברת מכרז



נספח ב' - הסכם ההפעלה

[מצורף בנפרד]



נספח ג'1 – טופס הצעת המציע

א. פרטים כלליים של המציע

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

ב. תיאור הפעילות ומבנה עקרוני של המרכז

נא לפרט הפעילות בנכס ומבנה עקרוני (העמדה) של מרכז חללי העבודה

ג. פירוט ניסיון (תנאי סף)

- נא לפרט מספר ותיאור מתחמי חללי העבודה שמופעלים על ידי הזוכה בשנים הרלוונטיות האחרונות (2022-2025, כולל) הנזכרות בתנאי הסף לניסיון הקבוע בחוברת המכרז, לרבות היקף השטחים המנוהלים.

[*** יש לצרף א) הסכם הפעלה (ניתן להשחיר פרטים מסחריים); וכן (ב) אישור המשכיר בעל הזכויות בנכס על משך תקופת ההפעלה]

- נא לפרט היקף המחזורים השנתיים של המציע בשנים הרלוונטיות האחרונות (2022-2025, כולל) הנזכרות בתנאי הסף להיקף המחזורים.

[*** יש לצרף אסמכתאות תומכות – אישור רה"ח של המציע על גבי דף לוגו המאשר את המחזורים שצוינו]

מחזור לשנת 2022 _____

מחזור לשנת 2023 _____

מחזור לשנת 2024 _____

מחזור לשנת 2025 _____

-נא לצרף ולציין להלן ממליצים פרטי קשר (שם, תפקיד, טלפון) בקשר עם הניסיון שמוצג-



[*** יש לצרף אסמכתאות תומכות – באמצעות הנספח הגנרי – נספח יא' לחובת המכרז]

ד. התייחסות לעבודות ההכשרה – במסגרת עבודות ההכשרה

נא פרט/י בדבר עבודות השיפוץ, ההריסה וההכשרה אשר מתוכננות על ידי המציע בנכס (צפי לביצוען; חומרים; קבלן/ים עמם מתוכננת העבודה):

ה. יש לצרף מצגת ו/או הדמיות ראשוניות וכן תיאור קונספט מפורט לנראות והפעילות המתוכננת במרכז חללי העבודה.

ו. מסמכים שיש לצרף להצעה זו

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

- **במציע שהוא תאגיד:**
 - א. תעודת התאגדות מקורית/נאמן למקור;
 - ב. פלט מרשם המתנהל על פי דין מעודכן ביחס לתאגיד;
 - ג. אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה בחברת המציע.
- 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).
- ערבות מכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז).
- אסמכתאות להוכחת הניסיון המוכח הנדרש על פי תנאי הסף הרלוונטי (מספר אירועים).
- אישור רוה"ח להוכחת מחזור המינימום הנדרש (בהתאם לתנאי הסף הרלוונטי).



ז. הצהרות הזוכה לטופס ההצעה

- הריני מאשר כי שטחי הנכס, מצב הנכס והעבודות הכשרתו, לרבות היקפן ומשמעותן ידועות וברורות לי לאחר התייעצותי עם כלל אנשי המקצוע הרלוונטיים לביצוען ו/או לאישורן – וכי בכוונתי לפעול להכשרת הנכס ולהשבת המצב להיתר הקיים.
- הריני מאשר כי לא אהיה זכאי לכל החזר השקעה ו/או פיצוי ו/או תשלום בקשר עם הנכס, מכל סוג ומין שהוא אלא בהתאם לאמור בחוברת המכרז.
- הנני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, תוכן הפירוט שנרשם נכון ומדויק הוא וכי הנני מתחייב למלא אחר ההתחייבויות שבהתאם להצעתי זו:

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור עו"ד

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

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין



נספח ג'2 – הצעה כספית

"דמי ההפעלה" המוצעים על ידי המציע במכרז זה (כהגדרת מונחים אלו בחוברת המכרז) – הינם:

_____ % (במילים: _____ אחוזים) מתוך רכיב "ההכנסה הגולמית",
בתוספת מע"מ.

[יזכר כי בהתאם להוראות המכרז האחוז/שיעור דמי ההפעלה לא יעלה על 20%]

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע



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

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח (להלן: "החכ"ל")

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר למכרז פומבי מס' 13/2026 - הפעלת נכס "מתחם עבודה משותף במגדל הים בבת-ים", הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) בלבד.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה על ידכם וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה או העתקו.
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 1.3.2027 וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף



נספח ה' – הצהרות המציע

נוסח תצהיר היעדר הרשעות והיעדר הליכי חדלות פירעון

תצהיר

בתצהיר זה :

"**תושב ישראל**": כמשמעותו בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

"**בעל שליטה**": כהגדרת מונח זהה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

"**נושא משרה**": כמשמעותו בחוק החברות התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות").

"**בעל עניין**": כמשמעו בחוק החברות.

"**שליטה**": כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 .

"**חוק שכר מינימום**": חוק שכר מינימום, התשמ"ז 1987 .

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____ , נושא במשרת _____ במציע במכרז פומבי מס' _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני נותן תצהירי זה כחלק מהצעתי במכרז פומבי מס' _____
2. אני הח"מ ו/או כל בעל שליטה ו/או כל בעל עניין ו/או כל נושא משרה במציע, לא הורשענו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק שכר מינימום בשנתיים שקדמו למועד הגשת הצעה זו עבור החכ"ל.
3. אני מצהיר כי נכון למועד הגשת ההצעה לא מתקיימים ביחס למציע, לבעלי השליטה בו או למי מנושאי המשרה בו, לפי העניין, הליכי פירוק, פשיטת רגל, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, הסדר נושים או הליך חדלות פירעון אחר ; לא הוטלה עליהם הגבלה בחשבון בנק ; ולא מתקיימת פעולה חריגה או מהותית בקשר עם חוב, העלולה להשפיע על יכולתו של המציע לעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז.
4. הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת .

שם המצהיר

תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה .

עורך דין



נוסח תצהיר עובדים זרים

תצהיר

בתצהיר זה :

"**תושב ישראל**": כמשמעותו בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

"**בעל שליטה**": כהגדרת מונח זהה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

"**נושא משרה**": כמשמעותו בחוק החברות התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות").

"**בעל עניין**": כמשמעו בחוק החברות.

"**שליטה**": כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 .

"**חוק עובדים זרים**": חוק עובדים זרים ואסור העסקה שלא כדין (אבטחת תנאים הוגנים) התשנ"א 1991 .

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____ , נושא במשרת _____ במציע במכרז פומבי מס' _____ לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני נותן תצהירי זה כחלק מהצעתי במכרז פומבי מס' _____

2. אני הח"מ ו/או כל בעל שליטה ו/או כל נושא משרה במציע, לא הורשענו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים בשנתיים שקדמו למועד הגשת הצעה זו עבור העירייה.

3. הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת .

שם המצהיר

תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר _____ נושא ת.ז. _____ לאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה .

עורך דין



הצהרה לעניין אי תיאום מכרז

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מוסמך כדין לחתום על תצהיר זה בקשר עם הצעת _____ (להלן: "המשתתף"), למכרז פומבי מס' _____ של חכ"ל בת ים (להלן: "המכרז"), מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המשתתף ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במשתתף להצעה המוגשת מטעם המשתתף למכרז.
3. המחירים המופיעים בהצעת המשתתף למכרז הוחלטו על ידי המשתתף באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם משתתף אחר או עם משתתף פוטנציאלי אחר.
4. המחירים בהצעת המשתתף למכרז לא הוצגו בפני כל גורם אשר מציע הצעות למכרז או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות למכרז.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה למכרז.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למשתתף אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעת המשתתף למכרז. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעת המשתתף למכרז מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז.
8. המשתתף לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון **(יש לסמן בעיגול את התשובה)**.
9. **אם לא נכון, נא פרט:** _____
10. המשתתף לא הורשע בארבע השנים האחרונות בעבירות על חוק ההגבלים העסקיים, לרבות עבירות של תיאומי מכרזים – נכון / לא נכון **(יש לסמן בעיגול את התשובה)**. **אם לא נכון, נא פרט:** _____
11. **אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל**

תאריך	שם המשתתף	שם המצהיר ותפקידו	חתימת המצהיר
-------	-----------	-------------------	--------------

אישור

אני החתום מטה, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר, כי ביום _____ התייצב בפני _____ הנושא ת.ז. _____ שמספרה _____ והמוסמך להתחייב בשם המשתתף ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ורק אותה וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישר באוזניי את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימת עו"ד

תאריך



אישור מורשי חתימה

יצורף בידי מציע שהוא תאגיד / שותפות רשומה

לכבוד

עיריית – ים
חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ
נורדאו 17 בת ים, אהוד קינמון 47, בת ים

א.ג.נ.,

הנדון: אישור מורשי חתימה

הנני עו"ד / רו"ח של _____ ח.פ. _____ (להלן - "המציע") במכרז פומבי מס' _____ של חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ (להלן - "המכרז").

כעו"ד / רו"ח של המציע הנני מאשר בכתב, כדלקמן:

1. מורשי החתימה של המציע במכרז הינם אלה:

גב' / מר _____ ת.ז. _____

גב' / מר _____ ת.ז. _____

החתימה על גבי הצעת המציע למכרז והמסמכים המצורפים להצעת המציע למכרז, הינה חתימתו המחייבת של המציע שנחתמה באמצעות מורשי החתימה שלו כאמור לעיל.

2. להלן דוגמה/אות של החתימה המחייבת של המציע לצורך התחייבויותיו הצהרותיו ומצגיו במסמכי המכרז:

3. התקבלה במציע החלטה מחייבת להגשת ההצעה למכרז _____ של עיריית בת-ים, לפי כל דין ולפי מסמכי ההתאגדות שלו.

שם המבצע/רו"ח, מס' רשיון,
חתימה וחותמת

תאריך



הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד הרשות ו/או לחבר מועצה

לכבוד

עיריית – ים חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

נורדאו 17 בת ים, אהוד קינמון 47, בת ים

א.ג.נ.,

1. הנני המציע מטעם חברת _____ במכרז מס' _____
2. אני מצהיר בזאת כי עיריית בת-ים וחברות הבת שלה הביאו לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:

2.1 סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה, לעניין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".

2.2 כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחר הציבור ברשויות המקומיות הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית: לעניין זה, "חבר מועצה" – חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שיטה בו (ראה הגדרות "בעלי שליטה" ו"קרוב" בסעיף 1 (1) (ב) ו-2 (1) (ב))."

- 2.3 סעיף 174 (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כי:
- "פקיד או עובד של עירייה לא יהיה נוגע או מעוניין, במישרין או בעקיפין, על ידי עצמו או על ידי בן-זוגו או שותפו או סוכנו, בשום חוזה שנעשה עם העירייה ובשום עבודה המבוצעת למענה".
3. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:
- 3.1 בין חברי מועצת העירייה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
- 3.2 אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
- 3.3 אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד ברשות.

4. ידוע לי כי החכ"ל 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 הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

6. אין כאמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 122 א' (3) לפקודת העיריות, לפיהן מועצת העירייה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.



חתימת המציע: _____

שם המציע: _____

אישור

אני החתום מטה, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר, כי ביום _____
התייצב בפני _____ הנושא ת.ז. שמספרה _____ והמוסמך להתחייב
בשם המשתתף ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ורק אותה וכי אם לא יעשה כן יהיה
צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישר באוזניי את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימת עו"ד

תאריך



דף מידע על המציע

לכבוד

עיריית – ים/חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

ג.א.נ,

1.	שם המציע :		
2.	ת.ז.:		
3.	כתובת:		
4.	טלפון קווי :		
5.	פקס:		
6.	נייד:		
7.	מייל:		
8.	שם איש הקשר*:		
9.	טלפון איש הקשר:		
10.	תחומי עיסוק של המציע:		
	פירוט תחומי עיסוק קודמים, ככל שישנם:		
11.	מס' שנות וותק של המציע		
12.	פירוט התפקיד הנוכחי:	פירוט עבודות קודמות משנת 2015	בעלי תפקיד לרבות מנהלים שם ועובדים בכירים אצל המציע:



					.13



חתימת המציע

תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד מ.ר. _____, בכתובת: _____, מאשר בזאת כי ביום _____ התייצב בפני: שם _____ ת.ז. _____ המציע במכרז _____ של עיריית בת-ים, ולאחר שהזהרתיו שעליו להצהיר את האמת, חתם על מסמך זה בפני.

חתימת עו"ד

תאריך



נספח ו' - נספח השתתפות העירייה

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

1. 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 הזוכה 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 הזוכה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם הערכת העלויות של עבודות ההכשרה, ועל כל אחד מהמציעים במכרז זה לבחון ולבדוק את אלו – באופן עצמאי וללא הסתמכות על נתוני השתתפותה של העירייה.
2. השתתפות הכספית החלקית מטעם העירייה בעלויות ההכשרה, תיעשה בכפוף לעקרונות הבאים, כמפורט גם בהסכם ההפעלה.
3. סכום השתתפות העירייה בעבודות ההכשרה, יהא סכום כולל שלא יעלה על 4,700 ₪ למ"ר בהתאם למונחים בחוברת המכרז וההצעה הזוכה (לא כולל סכומי מע"מ (להלן: **"סכום ההשתתפות"**)).
4. העמדת השתתפות העירייה, הינה בכפוף לאישור התקציב הבלתי רגיל (התב"ר) על ידי המועצה והממונה על המחוז במשרד הפנים (כהגדרתה להלן).
5. סכום ההשתתפות ישולם אך ורק כנגד "חשבוניות מאושרות לתשלום" (כהגדרת מונח זה להלן) ובהתאם ל"אבני הדרך" המפורטות להלן.
- חשבוניות מאושרות לתשלום** משמען חשבוניות מס כדין בגין הוצאה שנכללה בתקציב עבודות ההכשרה, אושרה מראש ובכתב על ידי החכ"ל ו/או העירייה, בוצעה בפועל לשביעות רצון המפקח ושולמה בפועל על ידי הזוכה לספק הרלוונטי.
6. דמי ההשתתפות הינם סכומים מקסימלים ובכל מקרה לא יעלו על הסכום הנקוב לעיל סכום דמי ההשתתפות הנ"ל לא כולל סכומי מע"מ.
7. דמי ההשתתפות יועמדו וישולמו בעבור החזר בגין עבודות שיפוץ ובינוי המבנה, לרבות: תשתיות חשמל ותקשורת לפי תכנית, תשתית כיבוי אש (על פי תקנות כב"א), אינסטלציה, מיזוג, תאורה, קירות גבס, מחיצות אקוסטיקה, ריהוט, ציוד וכו'. דמי ההשתתפות ישולמו לזוכה בהתאם להשלמת אבני דרך עבודות ההכשרה, כפי שיציג ויאשר מראש עם העירייה ו/או מפקח מטעם החכ"ל.
8. דמי ההשתתפות ייעשו באמצעות החזר כספי במישרין לזוכה, לאחר השלמת העבודה לפי אבני דרך כמפורט להלן, ולאחר שהזוכה שילם לספק הרלוונטי את אותו התשלום. העירייה ו/או מי מטעמה לא יידרשו לשאת בתשלום ישירות לספק/ עבודות ההכשרה.
9. העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים שלא להכיר במלוא דמי ההשתתפות המבוקשים מאת הזוכה 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 לזוכה או לא לשלם כלל ובמקרה כאמור לא תהיה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.



10. באחריות הזוכה 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 ע"י המזמין.

11. העמדת כספי ההחזר 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 הזוכה בפועל עד לאותו השלב (להלן: "אבני הדרך לתשלום דמי ההשתתפות"). כספי ההחזר באופן הזה ישולמו כדלהלן:

5%	שלב 1 תכנון אדריכלי מאושר ע"י המזמין
5%	שלב 2 תוכניות לביצוע
15%	שלב 3 לאחר הריסות במידת הצורך השלמת עבודות שלד וחלוקות פנים חללי עבודה (קירות גבס).
15%	שלב 4 לאחר ביצוע תשתית חשמל, תעלות מיזוג אויר, מערכות כיבוי אש (ספרינקלרים) ואינסטלציה (עבודות רטובות).
10%	שלב 5 לאחר התקנת ציוד מיזוג אויר ולוחות חשמל.
10%	שלב 6 לאחר ביצוע שטיחים/פרקט בחללים כולל רצפה וקירות, ביצוע תקרות בחללים.
10%	שלב 7 לאחר עבודת גמר כגון; חיפויים, מזנון, כלים סניטרים ותאורה
10%	שלב 8 לאחר השלמת רכישת והצבת הריהוט ופרטי ההצטיידות הנוספים להפעלה במתחם באופן מושלם. מובהר כי תנאים לתשלום חלק יחסי מדמי ההשתתפות בגין רכיב זה הינם: (א) סכום רכישת הריהוט ופרטי ההצטיידות הנוספים, תואם את אישור המפקח מטעם החכ"ל ואינו פוחת מ- 850,000 ₪ (הסכום לא כולל מע"מ); (ב) הוצגו למפקח חשבוניות מס התומכות בסכומי רכישת הציוד ופרטי ההצטיידות.
20%	שלב 9 לאחר השגתם והצגת כל האישורים הנדרשים לאיכלוס ובכלל זה: טופס 4 או תעודת גמר עפ"י חוק תכנון ובנייה, רישיון עסק, אישור חברת חשמל/בודק חשמל, אישור יועץ בטיחות, אישור יועץ נגישות ואישור כיבוי אש לאיכלוס על ידי הזוכה.



סה"כ		100%
------	--	------

12. תשלום דמי ההשתתפות ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +30 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לאחר שהתקבל אישור בכתב מטעם גורם הפיקוח הרלוונטי מטעם העירייה, ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל והצגת חשבוניות כדין המתאימות לחיוב או הביצוע הרלוונטי.

13. עם סיומן של עבודות ההכשרה ימסור הזוכה את דו"ח עבודות ההכשרה (כהגדרתו להלן).
 14. ככל ששולמו לזוכה דמי ההשתתפות (במלואם או חלקם), ומכל סיבה שהיא, בעטיו של הזוכה, באה לסיומה תקופת ההפעלה עוד טרם סיום תקופת ההפעלה המקסימאלית (קרי -10 שנים) כאמור מתחייב הזוכה, להשיב לעירייה לרבות כסכום המוגדר "כפיצוי מוסכם" בהתאם להוראות המכרז, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים, סכום השווה לחלק היחסי (פרו- ראטה) מתוך דמי ההשתתפות הממושבים ביחס לחלק היחסי מתוך תקופת ההפעלה הראשונה.

למשל ולשם הדוגמא – במקרה ששולם לזוכה מלוא סכום דמי ההשתתפות, והסתיימה תקופת ההפעלה לאחר 5 שנים (מחצית התקופה) בשל הפרת ההסכם על ידי הזוכה כאמור, שאז יעמוד הפיצוי המוסכם על סך השווה למחצית סכום דמי ההשתתפות שהושקעו עד לאותו המועד על ידי העירייה, והכל בתוספת הצמדה ממועד הפרת ההסכם, ומבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה והסעדים העומדים במקרה של הפרת החוזה מצד הזוכה.



נספח ז' – נוסח ערבות עבודות הכשרת הנכס

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

עיריית בת ים ו- חברת חוף בת ים לייזמות ולפתוח

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר עם הסכם ההפעלה – מתחם עבודה משותף במגדל הים בת ים, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל – 600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים).
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה ע"י העירייה או חברת חוף בת ים לייזמות ולפתוח וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה או העתקו.
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום _____. דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף



נספח ח' – נוסח ערבות לתקופת ההפעלה

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

עיריית בת ים ו- חברת חוף בת ים לייזמות ולפתוח

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר עם הסכם ההפעלה – מתחם עבודה משותף במגדל הים בת ים, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל- 600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים)
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 10 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה ע"י החכ"ל או העירייה וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה או העתקו (במידה שיועבר אלינו באמצעות הפקסימיליה).
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום _____ (**שנה לפחות ממועד הוצאתה**) וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת, אלא אם הוארכה על ידינו.
5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.



נספח ט' – נוסח ערבות בעל/ת שליטה

כתב ערבות

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, בעל/ת שליטה ב-
 _____ ח.פ. _____ (להלן: "החברה"), ערב/ה/ים בחתימתנו בערבות זו כלפי עיריית בת
 ים ו/או חכ"ל בת ים לכל התחייבויות החברה המפורטות בהסכם מיום _____, במסגרת הסכם ההפעלה
 – מתחם עבודה משותף במגדל הים בת ים, כפי שיוארך מעת לעת.

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

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

אישור עו"ד

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

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין



נספח י'1- אישור עריכת ביטוח – הכשרה

נספח - נוסח אישור על קיום ביטוחים [לאישור יועץ הביטוח]

תאריך		הנפקת		האישור	
אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.					
מבקש האישור		המבוטח		מעמד מבקש האישור	
עיריית בת ים (המזמינה)		שם הקבלן:		מזמין עבודה	
ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.			
מען		מען			
תיאור העבודות:					
כיסויים					
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח				(כולל תקופת הרצה 30 יום)	סכום
					מטבע
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'					



אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
תאריך הנפקת האישור							
	ש				ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות
	ש	10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ₪					רכוש עלי עובדים
	ש	10% מסכום הביטוח מינני 250,000 ₪					רכוש סמוך



309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	נ	10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪				פינוי הריסות
		10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪				ציוד ומתקני עזר
		10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪				נזק ישיר ועקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
		10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪				הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק הוצאות שכר דירור והוצאות הכנת תביעה
		10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪				אחסנה מחוץ לאתר
		10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪				והעברה יבשתית
		10% מסכום הביטוח מיני 125,000 ₪				רעד ויברציות
						והחלשת משען



אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
תאריך הנפקת האישור							
צד ג'	ביט	4,000,000	ש	302 אחריות צולבת.			
				307 קבלנים וקבלני משנה			
				309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור			
				312 כיסוי נזק שנגרם			
				315 תביעות המל"ל			
				כתוצאה משימוש בצמ"ה			
				318 מבקש האישור מבוטח נוסף			
				322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'			
				328 ראשוניות			
				329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'			



אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							
תאריך הנפקת האישור							
304 הרחב שיפוי	ש	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
307 קבלנים וקבלני משנה							
309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור							
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים							
328 ראשוניות							
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):							
062 069							
ביטול/שינוי הפוליסה*							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							



נספח 2' - אישור עריכת ביטוח – הפעלה

תאריך הנפקת האישור :	אישור קיום ביטוחים	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.		
מבקש האישור	המבוטח	אופי עסקה
עיריית בת ים (המזמינה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל) ת.ז.ח.פ.	שם מען ת.ז.ח.פ.	*נדל"ן שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר : _____ ☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר : _____

כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח					מטבע	סכום
צד ג'		ביט _____			₪	4,000,000
302 אחריות צולבת						
304 הרחב שיפוי						
307 קבלנים וקבלני משנה						
309 ויתור על תחלוף לטובת						
מבקש האישור						
315 תביעות המל"ל						



כיסויים							
318 מבקש האישור מבוטח נוסף							
328 ראשוניות							
329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג							
304 הרחב שיפוי	שח	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
309 ויתור על תחלוף מבקש האישור							
319 מבוטח נוסף היה ויחשב							
כמעבידים							
328 ראשוניות							
309 ויתור על תחלוף לטובת	שח	רכוש- מלוא ערך כינון			ביט		ביטוח רכוש
מבקש האישור		אובדן					☒ ציוד ותכולה
311 כיסוי אובדן תוצאתי	12	תוצאתי- חודשים					☒ א. תוצאתי
318 מבקש האישור מבוטח נוסף							
328 ראשוניות							
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):							
041 096							



כיסויים
ביטול/שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור
המבטח :



נספח יא' – נוסח גנרי למכתב המלצה

לכבוד :

תאריך _____

עיריית בת ים/חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח

א.ג.נ.,

הנדון :

"אישור עבור מציע במכרז עירוני מס' _____ () - עבור חברת:
ח.פ. (לעיל ולהלן: "המציע" ו-
"המפעיל")

הרינו לאשר בזאת הדברים הבאים :

1. המציע, _____ ח.פ. הינו המפעיל בנכס שבעלותנו/השייך לנו/אחר : _____ שכתובתו _____ (להלן : "הנכס") מזה _____ שנים.
2. אנו, בעלי הנכס, מהווים גוף פרטי / ציבורי (רשות ממשלתית / רשות מקומית/תאגיד) [**מחק את המיותר**].
3. אנו מאשרים כי במציע מפעיל בנכס פעילות מסוג "חללי עבודה משותפים" החל מיום _____ ועד ליום _____.
4. נכון למועד זה, אנו שבעי רצון מאופן הפעלת הנכס בידי המציע כאמור [**כן/לא**].
5. המפעיל מפעיל את הנכס לשביעות רצוננו כשהוא מתוחזק עם רשיון עסק וללא ביצוע חריגות בניה על ידו [**כן/לא**].
6. האם מתקיימים הליכים משפטים בנינו לבין המפעיל במועד זה [**כן/לא**].
7. נמסרת בזאת המלצתנו לגבי המציע בכל הנוגע להפעלת מתחם "חללי עבודה משותפים" בנכס שבעלותכם [**כן/לא**].

על החתום

 [חותמת וחתימה]

נחתם בידי _____