



חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ מכרז פומבי מס' 16/2026

להכשרה והפעלה של נכס בייעוד מסעדה (לשעבר: מסעדת פטרה) בחוף "הסלע" מול דרך בן גוריון בבת – ים

1. מבוא - כללי

1.1 חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ (להלן - "החכ"ל" או "המזמינה") מזמינה בזאת מציעים להגיש הצעותיהם להכשרה והפעלה של נכס הידוע בשם פטרה הממוקם בחוף הסלע דרום גוש 7143 על גבי חלק מחלקות 1 ו-2 (להלן: "הנכס") הכל כמפורט בתנאי מכרז זה.

1.2 שטחו הבנוי של הנכס, בהתאם לגרמושקה המתכללת המצורפת כחלק בלתי נפרד מנספח א'1 – פרטי הנכס, הינו 134 מ"ר. נכון למועד פרסום מכרז זה לא ניתן להגדיל ו/או להרחיב את שטחי הנכס בשום צורה או אופן.

1.3 מובהר כי המקרקעין עליהם בנוי הנכס הינם בבעלות רשות מקרקעי ישראל וכי עיריית בת ים (להלן: "העירייה") הינה בגדר חוכרת ובעלת הזכויות בנכס. החכ"ל פועלת מכוח הרשאת העירייה לניהול נכסים עירוניים, ובפרט לניהול נכסים בחוף ימה של בת ים, ומכוח הרשאה זו היא מפרסמת מכרז זה ותתקשר עם הזוכה. בהתאם לכך, ההתקשרות עם הזוכה במכרז הינה בכפוף לקבלת אישורה של רמ"י, מראש ובכתב (להלן: "אישור רמ"י").

1.4 הזוכה יהיה מנוע מלקבל חזקה בנכס ו/או להפעילו אלא עד לאחר קבלת אישור רמ"י. ידוע כי בקשה לאישור החוזה נמצאת בהליכי אישור ברמ"י אך רמ"י רשאית בהתאם לנהליה שלא לאשר את הארכת החכירה מול העירייה ו/או את התקשרות החכ"ל בהסכם השכירות עם הזוכה ו/או להתנות את אישורה בתנאים נוספים שיוטמעו בהתקשרות עם הזוכה, והזוכה לא יבוא בעניין זה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י.

1.5 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".

1.6 "מציע" לצרכי מכרז זה, ומי שרשאי להגיש הצעה ייחשב:

1.6.1 המציע (או כל אחד מיחיד המציעים – בהצעה משותפת, כהגדרתה להלן) הינו יחיד או תאגיד או שותפות רשומה בלבד.

1.6.2 ניתן להגיש הצעה משותפת לשני מציעים יחדיו (אך לא מעבר לכך) אשר מעוניינים לחבור יחדיו לצורך הגשת הצעה במכרז, ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "הצעה משותפת"):

(א) יחיד המציעים במשותף יפרטו במסגרת הצעתם המשותפת את חלוקת הון המניות ביחס לישות המשותפת שתוקם לצורך התקשרותם עם החכ"ל במקרה של זכייה (הון מניות/חלקים, אופן קבלת החלטות, בעלי השליטה);

(ב) בהצעה משותפת, תנאי הסף ייבדקו ביחס לאחד מיחיד המציעים לפחות. ככל שאחד מיחיד המציעים יחזיק ביותר מ-50% מהון המניות או מהחלקים בישות המשותפת שתוקם, תנאי הסף ייבדקו ביחס אליו בלבד והוא ייחשב למציע הראשי. ככל שהחזקות יחיד המציעים תהיינה שוות (50%-50%), יציינו יחיד המציעים בהצעתם מי מהם ייחשב למציע הראשי. לצורכי ניקוד ההצעה יובאו בחשבון אך ורק נתוני העסקים והמחזורים של המציע הראשי, ולא יצורפו נתוני שני יחיד המציעים.



(ג) המציעים בהצעה משותפת יתאגדו לאחר ובכפוף לזכייה לישות משותפת (תאגיד או שותפות רשומה) וגם;

(ד) ערבות המכרז תכלול את שמות שני המציעים במשותף כמבקשי הערבות במשותף;

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

נספח א' - פרטי הנכס ומידע תכנוני	נספח א'1 – פרטי הנכס - הגרמושקה המתכללת נספח א'2 – תחום פריסת כסאות בחוף.
נספח ב'	הסכם השכירות
נספח ג'	טופס הצעת המציע
נספח ד'	נוסח ערבות המכרז
נספח ה' (1-4)	נספחי הצהרות המציע – היעדר הרשעות (תנאי סף), גופים ציבוריים והיעדר קרבה עובד רשות, תצהיר בדבר אי תאום הצעות
נספח ו'	אמנת השירות
נספח ז'	ערבות לתקופת ההכשרה
נספח ח'	נוסח ערבות לתקופת השכירות
נספח ט'	נוסח ערבות אישית בעלי שליטה
נספח י'	אישור קיום ביטוחים (הכשרה והפעלה)
נספח יא'	נוסח גנרי למכתב המלצה

מהות ההתקשרות



- 2.1. טרם תחילתה של תקופת השכירות, יהא על הזוכה להשלים את "עבודות ההכשרה". עבודות ההכשרה כוללות עבודות שיפוץ יסודיות (כולל החלפת גג הנכס) עד לשיפוצו המלא של הנכס באופן שניתן יהיה להפעילו.
- 2.2. תנאי ההתקשרות עם הזוכה שיזכה במכרז זה, יפורטו במסגרת חוברת מכרז זו. מערכת היחסים שתשרור בין הזוכה במכרז לבין החכ"ל תהיה בהתאם ובכפוף לאמור ב- "הסכם השכירות", המצורף לחוברת זו והמהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.
- 2.3. שטח הנכס, מיקומו וגבולותיו, תיאור בדבר מצבו ופרטים נוספים בקשר עם כך נזכרים בנספח פרטי הנכס, המצורף לחוברת זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 2.4. על המציעים במכרז זה לבחון את מצבו הפיזי של הנכס, שטחי הנכס לאחר ביצוע עבודות ההכשרה ובהתאם למפורט בנספח התכנון שנערך ביחס לנכס, המצ"ב כנספח א'3 לחוברת מכרז זה (להלן: "נספח התכנון").
- 2.5. משך תקופת עבודות ההכשרה כולן 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").
- 2.6. מוסכם ומובהר כי עיריית בת ים, כבעלת הזכויות בנכס, תשתתף בחלק מן עלויות עבודות ההכשרה בנכס בסכום של עד 1,955,538 ₪ הכוללים מע"מ. יובהר כי קיים לכך תב"ר ייעודי שאושר ביחס לנכס הן במוסדות העירייה ובמשרד הפנים (להלן: "השתתפות העירייה").
- 2.7. הזוכה יהיה זכאי להחזרי סכום השתתפות חלקית מטעם העירייה, אשר ישולמו לו על ידי העירייה בלבד, לאחר שמימן את מלוא עבודות הכשרת הנכס והציג חשבוניות מס מאושרות לתשלום לצרכי החזר.
- 2.8. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב הזוכה במכרז זה כי יעמיד הון עצמי של לפחות 600,000 ₪ (הסכום כולל מע"מ) לצורך עבודות ההכשרה כאמור להלן.
- 2.9. אין בהגדרת סכום זה כדי לקבוע את גובה ההשקעה המקסימלי או לשקף אומדן מטעם הרשות בקשר עם עלויות הראליות ו/או בפועל של הכשרה ושיפוץ הנכס. באחריות היזם לבדוק את הנכס את תנאי השטח, את המצב התכנוני והשימושי המותרים בנכס, את מצב הרישוי, את העלות הכלכלית של הכשרת הנכס, את צפי הכנסותיו מהפעלת הנכס וכל נתון כלכלי אחר מכל מין וסוג שהוא- לרבות את גובה ההשקעה הכלכלית הראלית הנדרשת בהתאם לפעילות העסקית המתוכננת.
- 2.10. לא תשמע כל טענה מטעם הזוכה לאחר הודעת הזכייה לפיה לא נבחנה על ידו כלכליות העסקה (או העדר כלכליות העסקה) או כל טענה בנוגע לגובה סכום ההשקעה הנדרש על ידו לצורך ביצוע עבודות ההכשרה, או כל טענה אחרת בקשר עם חוסר כדאיות כלכלית של ההצעה שתוגש מטעמו במכרז זה.
- 2.11. כלל עבודות ההכשרה בנכס תבוצענה על ידי הזוכה באמצעות קבלן בעל סיווג מתאים, בהתאם לעקרונות לביצוע עבודות הכשרה המפורטות להלן.
- 2.12. תקופת השכירות וההפעלה של הנכס נקבעה לתקופה ראשונה בת עשר (10) שנים, אשר המשכה מעבר לחמש (5) השנים הראשונות כפוף לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות כמפורט להלן, ולאחריה שתי (2) תקופות ברירה ("אופציה") נוספות, בנות חמש (5) שנים כל אחת.
- 2.13. על אף האמור בכל מקום אחר בחוברת זו, מודגש ומובהר כי הארכת תקופת השכירות מעבר לחמש (5) השנים הראשונות, וכן מימוש כל אחת מתקופות האופציה, כפופים ומותלים בהתקיימות כלל התנאים שלהלן במצטבר, לרבות בהתאם להוראות סעיף 188



לפקודת העיריות [נוסח חדש] וכמפורט בהסכם השכירות (להלן יחדיו: "האישורים להארכת תקופת השכירות"):

- 2.13.1. קבלת אישור מועצת העיר בת ים ברוב חבריה (לפחות 13 חברים); וגם
- 2.13.2. קבלת אישור משרד הפנים ו/או כל אישור אחר הנדרש על פי הוראות סעיף 188 לפקודת העיריות לרבות בקשר לתקופת ההתקשרות כאמור.
- 2.13.3. קבלת אישור רמ"י כאמור לעיל.
- 2.14. החכ"ל ו/או העירייה תפעלנה, בסמוך לאחר חתימת הסכם השכירות עם הזוכה, לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות. בקשר לכך מובהר: (א) אין במכרז זה התחייבות לקבלת האישורים; (ב) ככל שלא יתקבלו האישורים עד לתום חמש (5) השנים הראשונות, תבוא השכירות לסיומה בתום תקופה זו והזוכה ישיב את החזקה בנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ; (ג) עד לקבלת האישורים ישלם הזוכה 80% מדמי השכירות החלים עליו; (ד) עם קבלת האישורים ישלם הזוכה למפרע את 20% מדמי השכירות שטרם שולמו, בגין תקופה שלא תעלה על 24 חודשים, ומאותו מועד יישא בתשלום 100% מדמי השכירות.
- 2.15. לא תשמע כל טענה מצד המציע בקשר עם משך התארכות זמן אישור העסקה על ידי משרד הפנים ורמ"י לרבות טענה בקשר עם נזקים שנגרמים לו עקב התמשכות ההליכים או אי אישור העסקה מול משרד הפנים ו/או רמ"י או טענות אחרות בקשר עם עלויות ערבות הבנקאית שעליו להפקיד במועד החתימה על החוזה.
- 2.16. במידה ואיזה מן התנאים המתלים לא יתקיים מכל סיבה שהיא בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת הסכם השכירות בידי הזוכה, תהיה החכ"ל רשאית להאריך מועד זה ב-60 ימים נוספים, פעם אחת (להלן, לרבות תקופת ההארכה ככל שמומשה: "המועד הקובע"). ככל שבתום 14 חודשים לא יתקיימו מלוא התנאים המתלים, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להודיע על אי-התקיימותם ועל ביטול ההתקשרות, ובמקרה כאמור לא תהיה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי החכ"ל ו/או מי מטעמה, למעט השבת ערבות הביצוע שהופקדה במסגרת המכרז.
- 2.17. אין במכרז זה משום פירוט סופי ו/או רשימה סגורה של העבודות ו/או המטלות ו/או ההשקעות הנדרשות בקשר עם מצבו של הנכס עד שתתאפשר הפעלתו (לרבות פעולות תכנוניות), והזוכה במכרז עשוי להידרש לעבודות נוספות כתנאי לקבלת "האישורים הנדרשים להפעלה" או לצורך קבלת רישיון עסק בהתאם להוראות כל דין. באחריות כל אחד מהמציעים במכרז לבדוק את כלל הנתונים הנ"ל, משמעותן, עלותן, המשאבים הנדרשים להכשרתן ופרקי הזמן הכרוכים בכך.
- 2.18. להצעתו של כל משתתף במכרז זה – יצורפו גם **המסמכים** הבאים:
 - 2.18.1. תיאור תמציתי של העבודות שבכוונת המציע לערוך בנכס, תיאור עקרוני של פעולות ההכשרה ו/או התכנון ולוחות זמנים צפויים;
 - 2.18.2. תיאור ודוגמאות (צילומים) לעסקים בעלי פעילות דומה אשר המציע הפעיל או מפעיל בהתאם לפירוט בהצעתו;
 - 2.18.3. תיאור/פירוט בדבר הפעילות העסקית המתוכננת על ידי המציע בנכס במהלך תקופת השכירות (קונספט).

3. תנאי סף למכרז



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

3.1.1. להצעת המציע צורף "תצהיר היעדר הרשעות" המצורף לחוברת מכרז זו, חתום על ידי המציע ובעל/י השליטה בו (להלן: "היעדר הרשעות") (ככל שמדובר בהצעה משותפת יש להגיש תצהיר זה בידי שני יחיד המציע); וגם

3.1.2. המציע המציא עם הצעתו את "ערבות המכרז" (ככל שמדובר בהצעה משותפת יש לוודא כי שמות שני המציעים נזכרים על גבי הערבות); וגם

3.1.3. **למציע ניסיון מוכח בהפעלת עסק אחד לפחות בתחום ההסעדה (מסעדה/בית קפה) (להלן: "עסק המציע") במשך תקופה של לפחות 3 שנים במהלך 6 השנים האחרונות (2020-2025, כולל).**

הוכחת דרישת סף זו תוצג באמצעות תיאור הניסיון בהתאם לנספח הגשת ההצעה, המעיד כי התקיים תנאי הסף, תוך הצגת הזיקה של המציע, "כבעל שליטה" לאותם העסקים המוצגים על ידו לצורך תנאי סף.

לעניין הוכחת הניסיון, יוכר ניסיון המציע עצמו או ניסיון של חברה בשליטתו בלבד, ובלבד שהשליטה בחברה התקיימה במשך כל תקופת הניסיון המוצגת. לא יוכר ניסיון של חברה אחת או ניסיון אישי של בעל שליטה במציע, שאינו ניסיון של המציע או של חברה בשליטתו כאמור.

מובהר כי החכ"ל ו/או מי מטעמה יהיו רשאיות לדרוש מסמכים משלימים כתימוכין לניסיון המוצג, כדוגמת הסכם השכירות, מכתב מאת בעלי הנכס/מזמין או אסמכתאות אחרות לפי שיקול דעתה הבלעדי של החכ"ל.

3.1.4. **המחזור השנתי של המציע עצמו מכל עסקיו בתחום ההסעדה (מסעדה/בית קפה), ובמציע שהוא חברה – מחזור החברה המציעה עצמה מפעילות זו, עמד על 6,000,000 ₪ לפחות (ללא מע"מ) בכל אחת משלוש שנות הניסיון שהוצגו להוכחת תנאי הסף, מתוך השנים 2020-2025.**

ניתן לכלול את מחזור כלל עסקי ההסעדה של המציע עצמו.. לא ייכללו הכנסות מתחומי פעילות אחרים או מחזורים של חברות אחרות, לרבות חברות בשליטת המציע או חברות אחיות. בהצעה משותפת ייבחן מחזור המציע הראשי בלבד, ללא צירוף מחזור המציע הנוסף.

הוכחת דרישת סף זו תוצג באמצעות אישור רו"ח המוכר בישראל, המפרט בנפרד לכל אחת משלוש השנים המוצגות את מחזור המציע עצמו מעסקיו בתחום ההסעדה (מסעדה/בית קפה), ללא מע"מ, בהתאם לתנאי הסף שלעיל.

3.2. 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.

4. הגדרות

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

4.1. "בעל/י שליטה" - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.

4.2. "תקופת הגרייס" - תקופה חד פעמית וקצובה, שמשכה לא יעלה על 365 ימים (או קודם לכן אם החלה הפעלת הנכס בהתאם להסכם זה טרם המועד כאמור) במסגרתה לא ישולמו דמי שכירות לחכ"ל. תקופת הגרייס, תחל מייד עם התקיימות התנאים המתלים.



בתקופת עבודות ההכשרה יהיה הזוכה רשאי להגיש למנהל הארנונה בקשה לפטור מארנונה, אשר תידון בהתאם לאמות המידה ולהוראות הדין הנהוגות במחלקת הארנונה ובמנותק מהסכם זה.

4.3. **"דמי השכירות"** - הסכום (לא כולל מע"מ) שישולם לחכ"ל תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל מתום "תקופת הגרייס", מחושבים על פי דמי השכירות הקבועים או דמי השכירות לפי מחזור, לפי הגבוה מבין השניים.

4.4. **"דמי השכירות הקבועים"** - סכום קבוע - **FIXED** (נומינלי) של דמי השכירות בגין כל חודש בתקופת השכירות, בהתאם להצעתו של הזוכה המציע, ובלבד שסכום זה **לא יפחת** מהסך המינימאלי של **18,600 ₪** בתוספת מע"מ, בגין כל חודש שכירות.

4.4.1. דמי השכירות הקבועים – מהווים רכיב תחרותי, במסגרת הרכיב הכמותי – במכרז זה.

4.4.2. דמי השכירות הקבועים ישולמו לחכ"ל על בסיס רבעוני כאמור מטה ובהסכם השכירות. להבטחת הגבייה ימסור הזוכה 4 המחאות מעותדות בטרם תחילתה של כל שנת שכירות.

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

4.4.4. "גידול" (אך לא "הפחתה") בפועל של השטחים המנוצלים לטובת עסק הזוכה בנכס מהלך תקופת השכירות, על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים, ובין בכל דרך אחרת יביאו להעלאת דמי השכירות הקבועים המשולמים לנכס על פי ההצעה באופן יחסי אופן חישוב הגדלת דמי השכירות הקבועים לכל מ"ר במכפלת מספר המטרים שנוספו על פני המ"ר הידועים ביחס לנכס בהתאם לנספח התכנון המצורף למכרז זה. כאמור לעיל, נכון למועד פרסום מכרז זה אין ולא קיימת כל היתכנות להכשרת מטרים נוספים מעבר להיתרי הבניה שניתנו בעבר לנכס, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה או תביעה או דרישה בנושא זה.

4.4.5. במהלך כל אחת מתקופות האופציה, ככל שתמומש ובכפוף לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות, יועלו דמי השכירות הקבועים בשיעור של 5% ביחס לתקופה שקדמה לה, וזאת נוסף על הצמדתם למדד.

4.5. **"דמי שכירות על פי מחזור"** - מבלי לגרוע מהאמור, הזוכה יידרש לשלם השלמה לדמי השכירות הקבועים, זאת ככל שדמי השכירות לפי מחזור עלו על דמי השכירות הקבועים בשיעור קבוע של **6%** (שישה אחוזים) ממחזור החודשי של עסק הזוכה בנכס.

4.6. **"המחזור"** או **"מחזור העסק"** משמעו – המחזור השנתי של העסק, בהתאם לדו"חות חצי שנתיים ושנתיים מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של הזוכה, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג המתקבלים ע"י השוכר בקשר עם הנכס ו/או המתקנים שבנכס. מובהר כי מחזור העסק אינו כולל סכומי מע"מ.

4.7. **"הנכס"** או **"המושכר"** - הנכס הנמצא מול חוף הסלע דרום, המצוי בגוש 7143 על חלק מחלקות 1 ו-2, בשטח בנוי של 134 מ"ר, המתואר והמסומן בנספח פרטי הנכס המצ"ב **כנספת א'** לחוברת נספחי המכרז המהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.

הנכס אינו כולל כל זכות ו/או הרשאה לחנייה ו/או זכות שימוש בחניון עירוני ואין מקומות חניה השייכים לנכס.

הנכס יועמד לזוכה במצבו הקיים, "AS IS", לצורך ביצוע עבודות ההכשרה תחילה. נכון למועד פרסום המכרז, לא ידוע לחכ"ל על חריגות בנייה בנכס. אין באמור כדי לגרוע מחובת הזוכה לקבל, לאחר ביצוע עבודות ההכשרה, את מלוא האישורים הנדרשים להפעלת הנכס כדין.



4.8. **"האישורים הנדרשים"** - כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך קיום פעילות עסקית בנכס, על פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע: אישור מינהל הנדסה אגף הפיקוח על הבניה של העירייה על היעדר חריגות בנייה בנכס, רישיון עסק המאפשר הפעלה כדין, אישורי כיבוי אש, משרד הבריאות, איכות הסביבה, נגישות, אישורי הבטיחות (כהגדרתם להלן) וכל אישור ו/או היתר ו/או דרישה אחרת כדין ובהסכם השכירות, בהם יהיה חייב הזוכה במכרז להצטייד על פי כל דין, לשם הפעלת הנכס ולשם קבלת רישיון עסק כדין.

מבלי לגרוע מהאמור מובהר ומודגש בזאת כי :

4.8.1. תוכנית ההכשרה, השיפוץ והעיצוב, וכתב הכמויות- יתואמו ויאושרו על ידי מינהל ההנדסה והגורמים המקצועיים בעירייה.

4.8.2. עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ ייעשו תוך שימוש בחומרים בני קיימא העמידים לסביבה ימית ובפיקוח החכ"ל ו/או מי מטעמה.

4.9. **"התב"ע"** – כל תוכנית החלה או אשר תחול ביחס למקרקעין נשוא הנכס.

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

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

למען הסדר הטוב יובהר כי בהתאם לתב"ע, הנכס לא ישמש כאולם אירועים.

מובהר, כי אין באמור בחוברת מכרז זו ו/או בהתקשרות עם הזוכה במכרז כדי להוות כל התחייבות מצד העירייה למתן אלו מבין האישורים הנדרשים ו/או לאישורי הבטיחות ו/או היתר לייעודים והשימושים שאינם אפשריים מפורשות על פי התב"ע, וכי קבלת אישורים ביחס לאלו (ככל שניתנים על פי כל דין) תלויים בוועדות נפרדות ועצמאיות ו/או בגופים הפועלים במנותק ובנפרד ממכרז זה ו/או מהסכם השכירות, ועל פי שיקול דעתם הבלעדי. על המציע טרם הגשת הצעתו לבדוק היטב את התב"ע החלה על המקרקעין את הוראות החוק בקשר להפעלת עסקים מסחריים בסביבה ימית ואת הדרישות לרישוי עסק ואין ולא יהיו למפעיל כל טענות כנגד העירייה בקשר לטעות ו/או אי הבנה ו/או כל טענה אחרת בקשר לשימושים המותרים לנכס ולדרישות החוק כדי לקבל רישיון עסק.

4.11. **"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.

4.12. **"המדד הבסיסי"** - מדד בגין חודש אוגוסט 2026, שפורסם ביום 15.9.2026.

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

4.14. **"הפרשי הצמדה"** - שינוי בסכום לתשלום המתקבל מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם השכירות, בשיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. להסרת ספק, מובהר כי במקרה של ירידה במדד החדש לעומת המדד הבסיסי לא תהיה הפחתה בתשלום דמי השכירות הקבועים. התחשבנות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי הזוכה, תיעשה בסיומה של כל שנה בתקופת השכירות, והזוכה מתחייב לשלם הפרשי הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין ההתחשבנות.

עדכון הפרשי הצמדה ייעשה בסוף כל שנה קלנדרית.

4.15. **"המכרז"** - מכרז זה, שמספרו 16/2026.



4.16. **"המזמינה"** – החכ"ל, כהגדרתה לעיל. מובהר כי החכ"ל תהיה רשאית להסב את זכויותיה, התחייבויותיה וסמכויותיה בהתאם להסכם השכירות לעיריית בת ים ו/או לתאגיד עירוני אחר בבעלותה של עיריית בת ים, בכל עת במהלך ההתקשרות עם הזוכה ועל פי שיקול דעתה, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הזוכה על פי הסכם השכירות.

4.17. **"השתתפות העירייה"** – כהגדרת מונח זה לעיל, בהתאם למנגנון המפורט במכרז זה.

4.18. **"ערבות המכרז"** – כמפורט בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** לחוברת נספחי המכרז המהווה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

4.19. **"תקופת השכירות"** – כאמור בסעיף 2.12 לעיל.

מובהר כי המשך תקופת השכירות מעבר לחמש (5) השנים הראשונות ומימוש כל אחת מתקופות האופציה כפופים לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות, לעמידת הזוכה בכל התחייבויותיו בתקופה שקדמה לה ולמתן הודעה בכתב לחכ"ל לפחות 12 חודשים לפני תום התקופה הרלוונטית. לא נמסרה הודעה כאמור, תבוא תקופת השכירות לסיומה בתום אותה תקופה.

4.20. **"עבודות ההכשרה"** – מכלול העבודות ו/או עבודות ההכשרה ו/או ההתאמה הנדרשות ע"י הזוכה על מנת שניתן יהיה להפעיל את הנכס בהתאם לנספח התכנון וכן בהתאם לתוכנית עבודה/ביצוע מפורטת שתוגש למהנדס העיר לצורך בדיקה ואישור עד 90 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות לכל המאוחר.

מובהר כי הזוכה יידרש לבצע את עבודות ההכשרה הנדרשות, תוך תיאום עם החכ"ל ובפיקוחה ובפרט תיאום עם מינהל ההנדסה בעיריית בת ים. כאמור להלן ובהסכם ההתקשרות – החכ"ל באמצעות המפקח מטעמה, תהיה רשאית לפקח על ביצוע כלל העבודות בתחומי הנכס.

עבודות ההכשרה הנדרשות ייחשבו כמושלמות לאחר שיציג הזוכה "האישורים הנדרשים" מכל גורמי הרישוי הרלוונטיים, לשביעות רצון החכ"ל, כי הנכס ראוי וחוקי לשימוש והתקבל אישור של הנ"ל על כך.

למען הסר ספק, יובהר כי עבודות ההכשרה יכללו גם הצטיידות הזוכה במסמכים הבאים:

4.20.1. "אישורי הבטיחות" כמפורט בסעיף 6.12.

4.20.2. "האישורים הנדרשים" כהגדרתם בסעיף 0 לעיל.

מובהר, כי הזוכה **לא** יהיה זכאי, בשום מקרה, להחזר מהעירייה ו/או מכל צד ג' בגין השקעות בפועל שיבוצעו על ידי הזוכה במסגרת הנכס, זולת השתתפות חלקית מטעם העירייה בעבודות ההכשרה כמפורט במכרז זה.

למציע לא יהיו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד העירייה או מי מטעמה בקשר עם החזר השקעות בנכס, ולמעט סכום החזר הקבוע במכרז ובהסכם השכירות, העירייה לא תחזיר לזוכה בשום מצב החזר השקעות בגין השקעות שבוצעו על ידו במושכר.

על המציע לבחון היטב מראש את היקף ההשקעות שבכוונתו לבצע בנכס וכל סיכון כלכלי אשר הוא נוטל בהשקעות אלו יוטל עליו ועל חשבונו בלבד. לא תשמע כל טענה מצד המציע לאחר זכייה במכרז כי לא הבין את תנאי המכרז וכי נתן הצעה שאין בה כדאיות כלכלית או כי אין כדאיות כלכלית בעסקה זו.

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

4.22. **"תקופת הכשרת הנכס"** – כמפורט בסעיף 2.5.



5. הוראות בקשר להגשת הצעות במכרז

- 5.1. סיור יזמים במועד הקבוע להלן, ייערך עם המציעים אשר רכשו את חוברת המכרז (להלן: **"סיור יזמים"**). השתתפות מציעים באחד מסיורי היזמים - **לא חובה**.
- 5.2. על כל מציע לבחון ולבדוק את הנכס בראייה ובבחינה של שוכר ומפעיל, לבדוק את תנאי המקום (סביבה ימית) מצב הנכס – התכנוני והמשפטי, התב"ע, ההיתר, 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 לשיפוף ו/או להכשרה (לרבות תכנית ההכשרה), השכרת והפעלת הנכס.
- 5.3. מציע שהגיש הצעה במסגרת מכרז זה ייחשב כמי שבדק את כל הגורמים הרלוונטיים הקשורים בשיפוף, השכרת והפעלת הנכס כאמור, תוך שהזכויות הניתנות לו ניתנות ביחס לנכס במצבו **כמות שהוא (AS IS)**, ועל סמך בדיקותיו ולאחר שמצאם מתאימים למטרותיו, בחר להגיש הצעה מתוך כוונה, כי אם יזכה במכרז יחתום על הסכם השכירות ויבחר להשקיע במושכר השקעות בהיקף לא מבוטל, תוך ידיעה כי למעט הסכומים הנקובים במכרז זה אין כוונת העירייה בשום מצב להשיב לו החזר השקעות זה.
- 5.4. בהתאם לאמור, כל אחד מהמציעים מוותר ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או העדר אפשרות שימוש במקרקעין ו/או בנכס לצרכי הפעלתו לרבות בשל מצבו הנוכחי, תשתיותיו ו/או מערכותיו, מהות העבודות הנדרשות עפ"י תכנית ההכשרה, דרכי הגישה, מיקומו, השימושים המותרים עפ"י התב"ע, עונתיות הפעילות בסביבת הנכס, חיובי המיסים והאגרות המוניציפליים והאחרים החלים על העסק, עסקים אחרים הפועלים באזור הנכס או בגלל כל גורם אחר מכל סיבה שהיא, ועל כל הסעדים המוענקים בגין טענות כאלה על פי כל דין שהוא בתוקף בעת חתימת הסכם השכירות או במהלך תקופת השכירות.
- 5.5. כן ידוע למציעים כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור הזוכה מוניטין בעקבות הפעלתו וניהולו של הנכס, אולם, מובהר בזאת כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות 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 השכירות ובין לאחר סיומה בין אם החוזה בוטל על ידי החכ"ל ובין אם לאו.

6. עבודות ההכשרה

- 6.1. עבודות הכשרת הנכס (בין אם האישורים שעל הזוכה לקבל בגין צוינו או לאו במסגרת הסכם השכירות), כמו גם עבודות התאמת הנכס (בהתאם לשימוש בהצעה הזוכה), יבוצעו כולן על חשבונו ואחריותו המלאה של הזוכה – בכפוף להשתתפות העירייה, בהתאם לתכנית הרלוונטיות ובהתאם להנחיות ולהוראות החכ"ל שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצונה המלאה.
- 6.2. במסגרת עבודות ההכשרה יידרש הזוכה לבצע שיקום ו/או החלפה ו/או הגבהה של גג המבנה, הכל בהתאם לתוכניות עבודות ההכשרה אשר תאושרנה על ידי החכ"ל כאמור במכרז זה.
- 6.3. **הזוכה מתחייב להשקיע בעבודות ההכשרה סכום כספי מינימאלי שלא יפחת מ-600,000 ₪ (הסכומים כוללים מע"מ). היקף ההשקעה בפועל ייבחן בתום תקופת ההכשרה, ועמידה בחובת ההשקעה המינימלית תהווה תנאי למסירת החזקה בנכס לזוכה.**
- 6.4. מובהר, כי בתוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות על ידי הזוכה, ועוד טרם התקיימות התנאים המתלים, יגיש הזוכה למהנדס העיר תוכניות לביצוע עבודות ההכשרה (כהגדרתן בסעיף 0), הכוללות, בין היתר (להלן: **"תוכנית עבודות ההכשרה"**):
- 6.4.1. פירוט ותוכניות כלל עבודות ההכשרה ו/או השיפוף המתוכננות, לרבות כתב כמויות.



- 6.4.2. פרטי קבלנים רשומים ו/או ספקים לעבודות (למען הסדר הטוב מובהר כי ביצוע עבודות בתחומי הנכס יחייב קבלת אישור החכ"ל מראש לזהות הקבלנים ולסיווג הנדרש).
- 6.4.3. לוח זמנים מפורט, בהתאם ללוחות הזמנים שבחוברת זו, לביצוע עבודות אלו.
- 6.4.4. בקשה לאישור זהות אדריכל תוכניות עבודות ההכשרה (לגבי זה תהא הסמכות למהנדס העיר לאשר או לדרוש מן הזוכה להחליפו, בהתאם לאמות המידה המתאימות לדרישות התכנון).
- 6.5. החכ"ל ו/או מינהל ההנדסה בעירייה ו/או מחלקות הרישוי יהיו רשאים, כל אחד בתחום סמכותו, 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.
- 6.6. הזוכה יחל בעבודות ההכשרה (העבודות עצמן) רק לאחר שהתקיימו התנאים המתלים ורק לאחר שנתקבלו כלל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לביצוע עבודות ההכשרה, וכן יבצע את כל עבודות הכשרת הנכס על פי לוחות הזמנים שבתוכנית עבודות ההכשרה, הכל בהתאם להוראות הסכם השכירות והוראות כל דין.
- מובהר כי במידה שלא יסתיימו עבודות ההכשרה במלואן ובמועדן לשביעות רצונה המלא של החכ"ל, תהא החכ"ל רשאית להביא הסכם השכירות לסיומו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה ואין ולא תהיינה לזוכה כל טענה או תביעה כנגד החכ"ל.
- 6.7. מובהר, כי בטרם יחל הזוכה בעבודות ההכשרה, יהיה עליו לקבל את אישורן של: (א) אישור אגף אסטרטגיה, חדשנות ופיתוח עסקי; (ב) אישור מינהל הנדסה בעירייה (ג) אישור אגף מוניציפלי בעירייה והכל מבעוד מועד ובכתב, לתוכניות עבודות ההכשרה שעל הזוכה לבצע – אף אם זו אושרה במסגרת הליך המכרז.
- 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.**
- 6.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, ככל שנדרש הזוכה לקבלת היתר בנייה כדין, ביחס למלוא או חלק מעבודות שיבוצעו על ידו בנכס, מתחייב הזוכה לפעול כאמור בהסכם שכירות ביחס למועדים וליתר ההתחייבויות המפורטות שם.
- 6.9. עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס ולא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור הזוכה לחכ"ל דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות הכשרת הנכס שבוצעו על ידו (להלן: **"דו"ח מטלות הכשרת הנכס"**).
- 6.10. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס תאשר החכ"ל את ביצוען של מטלות הכשרת הנכס (להלן: **"האישור למטלות הכשרת הנכס"**).
- 6.11. יובהר, כי הזוכה יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות הכשרת הנכס, אולם בכל מקרה, בין אם הוקדמו ובין אם לאו, יראו בעבודות הכשרת הנכס כמושלמות לאחר שניתן לזוכה 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.
- 6.12. האישור למטלות הכשרת הנכס, יינתן בכפוף לשביעות רצונה המלא של החכ"ל 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 במנהל 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 לאכלוס (ככל שיידרש)
- ח. אישור מחלקת רישוי עסקים
- ט. אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים.
- וידגש פעם נוספת, כי חלק בלתי נפרד מעבודות ההכשרה, יכלול התאמת הנכס להיתר/י הבנייה (ככל שיימצא כי דרוש) וכן טיפול ו/או הפרדה ו/או השבה (לפי העניין) 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 הזוכה.
- 6.13. מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה בנכס מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחכ"ל הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם הזוכה, מבלי שהזוכה יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך.
- 6.14. מובהר, כי החכ"ל תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות מפקח מטעמה, לבחינת ביצוע עבודות הכשרת הנכס, מעקב אחר התקדמותן וקביעה בדבר השלמתן (להלן: "**המפקח**"), והזוכה מתחייב לפעול בהתאם להוראותיו של המפקח, להציג לו מסמכים ו/או אסמכתאות לפי דרישתו וליישם את הנחיותיו, מעת לעת.
- אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סמכות אחרת השמורה לחכ"ל במסגרת מכרז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של הזוכה לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.
- 6.15. החכ"ל 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 החכ"ל כאמור.
- 6.16. אי קבלת האישור למטלות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות הכשרת הנכס, תקנה לחכ"ל האפשרות לראות בעיכובי הזוכה כהפרתו את תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, שאז יחולו ההוראות המפורטות בהסכם השכירות ביחס להפרה כאמור.
- 6.17. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לחכ"ל במקרה של הפרת התחייבותו של זוכה להשלים את ביצוע מטלות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ובהסכם השכירות, מוסכם ומובהר בזאת, כי החכ"ל 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.
- 6.18. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של החכ"ל 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. הגשת הצעה במכרז זה תיחשב להצהרת הזוכה, כי ידוע לו שהעירייה (על גופיה השונים) פועלת באופן נפרד ובמנותק מהסכם השכירות לעניין מתן האישור ו/או הרישיון ו/או ההיתר במסגרת בקשות שיוגשו על ידו, ושיקול הדעת של כל אחד מגופי העירייה לצורך הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.

6.19. הזוכה לא יהיה זכאי לכל החזר בגין ביצוע עבודות בנכס לרבות הוצאות בגין אחזקת הנכס/ תיקונו שיפוצו, ניקיונו, הוצאות אבטחה וכל אחזקה רגילה ושוטפת החלה על כל שוכר של נכס עסקי בסביבה ימית, כמו כן השוכר לא יהיה זכאי להחזר השקעות במושכר מכל מין וסוג שהוא לרבות השקעות שיבוצעו על ידו אם יבוצעו בתשתית המבנה חשמל, צנרת, גג, חלונות, דלתות וכו'. כמו כן הזוכה 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 הזוכה במהלך תקופת ההפעלה.

7. ביצוע העבודות באמצעות קבלן מבצע

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

7.2. הזוכה יתחייב כי יאשר עם נציג החכ"ל כהגדרתו בהסכם השכירות מבעוד מועד, ובכתב, פרטיו של כל קבלן ביצוע בצירוף פירוט העבודות אשר עתיד אותו קבלן 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 מטעם הזוכה לא יועסק ולא יאושר לפני הצגת אישור על קיום ביטוחים מתאימים לעבודות המתוכננות. אישור זה יועבר ככל שיידרש ליועץ הביטוח מטעם החכ"ל, 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.

7.5. אישור קבלן ביצוע על ידי החכ"ל יעשה 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 מי מטעמה במקרה שבו קבלן ביצוע שיוצע על ידי הזוכה לא יאושר על ידי החכ"ל.

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

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

7.8. מבלי לגרוע מזכות החכ"ל שלא לאשר קבלן ביצוע כאמור לעיל, תהיה רשאית החכ"ל 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.

8. השתתפות כספית (מוגבלת בסכום) בגין עבודות ההכשרה

כאמור לעיל, עיריית בת ים, כבעלת הזכויות בנכס, נכונה להשתתף ולהעמיד הקצב, מוגבל בסכום 1,955,538 ₪ (הסכומים כוללים מע"מ) בגין עבודות ההכשרה של הנכס במכרז זה (להלן: "דמי ההשתתפות" ו-"השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה"). החכ"ל תנהל את המעקב והבחינה אחר יישום מנגנון דמי ההשתתפות, אולם ההשתתפות הכספית ומקור הכספים הינם של העירייה בלבד.

מובהר כי דמי ההשתתפות כפי שאושרו במסגרת תב"ר ייעודי מאושר במוסדות העירייה ומשרד הפנים אין בהם ואין לראות בהם כמשקפים התחייבות כלשהי בקשר לעלויות עבודות ההכשרה בפועל – כפי שיידרש הזוכה לשאת בהן, 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 ההשתתפות של העירייה.

8.1. ההשתתפות הכספית החלקית מטעם העירייה בעלויות ההכשרה תיעשה בכפוף לעקרונות הבאים, כמפורט בהסכם השכירות:

8.1.1. סכום השתתפות העירייה בעבודות ההכשרה ייקבע על פי הנמוך מבין הבאים:

(א) סכום כולל של עד 1,955,538 ₪ (כולל סכומי מע"מ); או (ב) 76% (שבעים ושישה אחוזים) מההשקעה הכוללת של הזוכה בעבודות ההכשרה בנכס (כולל סכומי מע"מ) (להלן: "סכום ההשתתפות").

8.1.2. סכום ההשתתפות ישולם על ידי העירייה בלבד, כנגד חשבוניות מס שאושרו על ידי העירייה לצורך ההחזר, לאחר בדיקת החכ"ל ובהתאם לתנאים המפורטים בפרק זה ובהתאם ל"אבני הדרך" המפורטות להלן.

8.1.3. סכום של עד 300,000 ₪ (כולל מע"מ) מסכום השתתפות העירייה יוקצה לצורך תכנון ורישוי של עבודות ההתאמה. סכום זה יעמוד כהחזר לזוכה, ככל שמילא את התחייבויותיו בגינו, אף בטרם התקיימו התנאים המתלים. מובהר כי ככל שלא התקיימו התנאים המתלים ולזוכה שולם החזר כאמור, העירייה תקבל לידה את כלל תוצרי התכנון ותהיה רשאית להשתמש בהם כראות עיניה, ללא כל פיצוי ו/או תשלום נוסף.

8.1.4. דמי ההשתתפות הינם סכומים מקסימליים ובכל מקרה לא יעלו על הסכום הנקוב לעיל. סכום דמי ההשתתפות הנ"ל כולל סכומי מע"מ.

8.1.5. דמי ההשתתפות יועמדו וישולמו בעבור החזר בגין עבודות שיפוץ ובינוי המבנה, לרבות: תכנון ועבודות היועצים ככל שיידרש, הקמת תשתיות חשמל, תקשורת ואינסטלציה בהתאם לתכנית, הקמת מחיצות פנימיות ככל וייכללו בתכניות שתוגשנה, ריצוף, שירותים, תשתיות כיבוי אש, מיזוג ותאורה.

8.1.6. יובהר כי דמי ההשתתפות לא יועמדו ו/או ישולמו בגין ריהוט, מכשירי חשמל, אביזרי מטבח, ציוד וכו'.

8.1.7. דמי ההשתתפות ישולמו לזוכה בהתאם לכתב הכמויות המאושר לעבודות ההכשרה, כפי שיוצג מראש לחכ"ל וייבחן על ידה ו/או על ידי מפקח מטעמה לצורך מעקב ובחינת יישום המנגנון.

8.1.8. דמי ההשתתפות ישולמו על ידי העירייה באמצעות החזר כספי במישרין לזוכה, לאחר השלמת העבודה ולאחר שהזוכה שילם לספק הרלוונטי את אותו התשלום. העירייה לא תידרש לשאת בתשלום ישירות לספק/י עבודות ההכשרה. החכ"ל תנהל את המעקב והבחינה אחר התקיימות התנאים לתשלום.



8.1.9. תשלום דמי ההשתתפות לזוכה על ידי העירייה, 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 הזוכה.

8.1.10. במהלך ביצוען של עבודות ההתאמה ו/או ההכשרה, החכ"ל ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לפקח במישרין ו/או למנות מפקח מוסמך (להלן: "**המפקח**"), לפיקוח אחר אופן ביצוען של העבודות ההכשרה, לרבות ומבלי למעט - פיקוח אחר התאמת העבודות בפועל לתוכניות המאושרות על ידי החכ"ל וההיתר הקיים וכן לבחינת עמידת הזוכה בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות.

8.1.11. העירייה, על יסוד ממצאי המעקב והבחינה של החכ"ל ו/או מי מטעמה, תהיה רשאית שלא להכיר במלוא דמי ההשתתפות המבוקשים מאת הזוכה, במידה שעבודת הכשרה לא בוצעה לשביעות רצונה 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 החכ"ל ו/או מי מטעמה.

8.1.12. באחריות הזוכה להציג בפני החכ"ל, לצורך מעקב ובחינה ובטרם כל התקשרות שיבצע עם ספק לביצוע עבודות הכשרה וכן בטרם תשלום תמורתו של אותו ספק, את פרטי ההוצאה והספק. ההכרעה אם ההוצאה "מכוסה" במסגרת דמי ההשתתפות תיעשה על ידי העירייה, לאחר קבלת התייחסות החכ"ל, וכן יבחן אם הספק ו/או קבלן המשנה מאושר לביצוע העבודות עבור הזוכה.

8.1.13. העמדת כספי החזר באמצעות דמי ההשתתפות תיעשה 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 החזר ישולמו על ידי העירייה כדלהלן:

א. עם השלמת התכנון, קבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים לתוכניות הביצוע והשלמת בדיקת החכ"ל, ועוד בטרם קבלת אישור שר הפנים, ישולם לזוכה, כנגד חשבוניות שאושרו, סכום שלא יעלה על 10% מדמי ההשתתפות.

ב. עם סיום עבודות השיפוץ – ישולם לזוכה על ידי העירייה סכום על פי החשבוניות שהוגשו לחכ"ל ונבדקו על ידה, ולא יותר מ-55% נוספים מדמי ההשתתפות, אשר ישולמו לפי החלוקה הבאה (להלן: "**אבן דרך גמרים**"):

- לאחר סיום גמרים (מחיצות פנים, מעקות וכו') ישולם לזוכה על ידי העירייה סכום על פי החשבוניות שהוגשו לחכ"ל ונבדקו על ידה, ולא יותר מ-27.5% נוספים מדמי ההשתתפות.
- לאחר סיום התקנת מערכות (מנדפים, מיזוג, מים, ספרינקלים, חיבור לתשתיות חיצוניות וכו'), כאשר אלו מחוברות ועובדות – ישולם לזוכה על ידי העירייה סכום על פי החשבוניות שהוגשו לחכ"ל ונבדקו על ידה, ולא יותר מ-27.5% נוספים מדמי ההשתתפות (המהווים מחצית מדמי ההשתתפות לאבן דרך גמרים).

יצוין כי ביחס לאבן דרך גמרים, תהיה רשאית החכ"ל (אך לא חייבת), על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מהזוכה הכנת גאנט לסיום עבודות הגמר, לבחון חשבונות חלקיים כולל עמידה בלוחות הזמנים (מתוך חלק זה) וכיו"ב.



ג. עם קבלת טופס 4 או תעודת גמר, אישור חברת חשמל, אישור יועץ בטיחות, אישור יועץ נגישות ואישור כיבוי אש לאכלוס, ישולם לזוכה על ידי העירייה סכום של עד 20% מדמי ההשתתפות.

ד. בחלוף רבעון ממועד פתיחת עסק הזוכה בנכס – 3 חודשים לאחר תחילת תקופת ההפעלה (המלאה), ובלבד שבידי הזוכה כלל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי מכרז זה להפעלת העסק, וכן בכפוף לעמידת הזוכה בחובת ההשקעה המינימלית כאמור בסעיף 6.3 לעיל, ישולם לזוכה על ידי העירייה סכום נוסף בהתאם לחשבונות שהוגשו לחכ"ל ונבדקו על ידה, ועד 100% מדמי ההשתתפות.

8.1.14. תשלום דמי ההשתתפות על ידי העירייה ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +31 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה, לאחר שהתקבלה התייחסות בכתב מטעם החכ"ל ו/או גורם הפיקוח הרלוונטי מטעמה בדבר השלמת המעקב והבחינה, ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל והצגת חשבונות כדין המתאימות לחיוב או לביצוע הרלוונטי.

8.2. עם סיומן של עבודות ההכשרה ימסור הזוכה את דו"ח עבודות ההכשרה (כהגדרתו להלן).

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

למשל ולשם הדוגמה – במקרה ששולם לזוכה מלוא סכום דמי ההשתתפות, והסתיימה תקופת השכירות לאחר 5 שנים (מחצית התקופה) בשל הפרת ההסכם על ידי הזוכה, שאז במקרה כאמור מתחייב הזוכה להשיב לעירייה סך השווה למחצית מלוא דמי ההשתתפות, והכל בתוספת הצמדה וריבית בשיעור של 4% לכל שנה, ומבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה והסעדים העומדים לרשות החכ"ל ו/או העירייה במקרה של הפרת החוזה מצד הזוכה.

9. הפעילות העסקית בנכס

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

9.2. ויודגש, כי הפעלת הנכס תיעשה למטרת הפעלת היעודים והשימושים המותרים הנ"ל בלבד ובהתאם למטרת השכירות שהוגשה ואושרה לזוכה במכרז.

9.3. לא תותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות מלבד מטרות השכירות (ולרבות לא תותר הפעלת אולם אירועים).

9.4. בהתאם לכללי העירייה, רמ"י ומשרד הפנים, הזוכה לא יורשה להעניק לאחר כל זכות ולרבות שכירות משנה ו/או הרשאה להפעיל הנכס ו/או חלק ממנו.

הוראה זו, הינה הוראה יסודית להתקשרות עם הזוכה.

9.5. מובהר כי העמדת כיסאות ושולחנות בנכס ו/או בשטח החוף של הנכס תיעשה אך ורק בהתאם ובכפוף לאישור העירייה מראש ובכתב, בשטח המאושר בתשריט פריסת כסאות בחוף, המהווה חלק מנספח א' (פרטי הנכס)

9.6. אישור כאמור יחייב את הזוכה בתשלום אגרת העמדת כיסאות ושולחנות לפי התעריפים שיעודכנו בידי העירייה מעת לעת, ובתשלום האגרה מראש בתחילת כל עונת רחצה.



9.7. העמדת של כסאות/מיטות ים/שולחנות בתחומי החוף מחוץ לשטח המושכר במפלס התחתון כפופה לכך כי הזוכה לא יגבה ממנו שהינו "תושב בת ים" 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 ₪

מובהר כי העירייה רשאית לתקן תעריפים אלו מעת לעת בהתאם לשיקול דעתה.

9.8. שימת לב המציעים במכרז גם למחירים המפוקחים ביחס למוצרי המזון ו/או השתייה מפורטים באמנת השירות המצ"ב כנספח ו' למכרז זה.

9.9. יובהר כי בהתאם למצב החוקי ותכניות בנין עיר החלות בחוף ימה של העיר בת ים לא ניתן להציב סגירות חורף בחוף הים.

ככל שיחול, אם יחול שינוי תכנוני/חוקי בנושא זה ותאושר תכנית המתירה הצבת סגירות חוף בחוף יהיה הזוכה רשאי להגיש בקשה להצבת סגירת חורף, בכפוף לכך ש: (א) נתקבל אישור העירייה מראש ובכתב וכן (ב) בידי הזוכה כל ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים על פי דין לדבר. ג תשולם על ידו אגרה וארנונה עבור קירוי החורף כקבוע בחוק העזר. מובהר כי זוכה שציב סגירת חורף ללא אישור עירייה – העירייה תפעל להריסת קירוי החורף, והחכ"ל תהא רשאית לשקול צעדים של ביטול ההתקשרות עם הזוכה. הוראות אלה הינן הוראות יסודיות בהתקשרות עם הזוכה.

9.10. מובהר כי בכוונת עיריית בת ים בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, לבצע עבודות לשדרוג המרחב הציבורי בצמוד לנכס ובסביבתו, כחלק משדרוג טיילת בת ים. נכון למועד פרסום המכרז טרם נקבעו אופי העבודות, היקפן, שלבי ביצוען ולוחות הזמנים לביצוען. העירייה תמסור לזוכה הודעה בכתב לפחות חודשיים לפני תחילת העבודות בצמוד לנכס, ובה אומדן לוח הזמנים לביצוען לפי המידע שיהיה בידיה באותה עת.

לנוכח מורכבות הפרויקט, פרטי העבודות, שלביהן ולוחות הזמנים עשויים להשתנות מעת לעת, לרבות במהלך הביצוע, בהתאם לצורכי התכנון והביצוע, לאישורים הנדרשים ולתנאי השטח. כל לוח זמנים שיימסר יהווה אומדן בלבד ולא התחייבות למועד תחילה או סיום או לרציפות הביצוע; העירייה תעדכן את הזוכה בשינויים מהותיים הידועים לה והנוגעים לנכס לרבות סביבת החוף הצמודה. ידוע למציעים, כי העבודות עשויות לגרום לרעש, אבק, אי נוחות, הפרעות לפעילות ושינויים בהסדרי הגישה ובמרחב הציבורי הסמוך לנכס. העירייה תפעל לצמצום ההפרעות ככל הניתן בנסיבות ולמתן מענה תפקודי לשינויים במסגרת התכנון המעודכן, בכפוף לדין ולאישורים הנדרשים; אין בכך התחייבות להיקף או לתצורה מסוימים של המרחב הציבורי ובוודאי לא להקניית זכויות בו.

לא יהיה בעצם ביצוע העבודות, בהפרעות הנובעות מהן או בשינויים כאמור כדי להקנות לזוכה זכות לפיצוי, לשיפוי, להפחתת דמי השכירות, לקיזוז או לביטול ההתקשרות עם הזוכה הזוכה יתאם את פעילותו בקשר לנכס עם הגורמים המבצעים ויאפשר את ביצוע העבודות בהתאם להנחיות כדין.

9.11. הוראות נוספות בדבר מחירי פיקוח על חלק ממוצרים שיימכרו בנכס – מפורטות בהסכם השכירות.

9.12. מובהר בזאת, כי כל הציוד ו/או החומרים ו/או הכלים ו/או צוות העובדים הנחוצים להפעלת, ניהול ואחזקת הנכס יסופקו ע"י הזוכה על אחריותו וחשבונו.



9.13. מציע שיזכה במכרז זה, מתחייב להעמיד על חשבונו ואחריותו את כל הציוד, הריהוט, האביזרים, כוח האדם מיומן ומאומן, הכל כנדרש בכדי ליתן שירות ראוי, באיכות גבוהה, באדיבות ובמקצועיות לקהל הרחב.

9.14. הזוכה ישלם כסדרם החל ממועד קבלת הנכס לצורך ביצוע עבודות ההכשרה, את כל המיסים, האגרות, תשלומי המים, גז, חשמל וטלפון וכל תשלום אחר הכרוך בהפעלת וניהול הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ארנונה, אגרות, אגרת רשיון עסק אגרת העמדת כסאות ושולחנות, אגרת שלטים וכו'.

יובהר, כי חשבונות הארנונה של הנכס יועברו על ידי הזוכה על שמו למשך כל תקופת השכירות מיד עם קבלת החזקה בנכס.

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

9.16. נכון למועד פרסום מכרז זה, תעריף הארנונה השנתי החל על נכס מסחרי בשטח של עד 300 מ"ר עומד על 416.89 ₪ למ"ר לשנה. מובהר כי התעריף נכון למועד זה בלבד, וכי החיוב בפועל, סיווגו ועדכונו ייקבעו מעת לעת בידי הגורמים המוסמכים בעירייה ועל פי דין.

10. העסקת עובדים

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

10.2. יובהר, כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות בהסכם השכירות בכדי ליצור כל יחסי עובד - מעביד, בין החכ"ל ו/או העירייה ו/או 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.

10.3. היה ויטען הזוכה ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו או מכוחו, לרבות שאירי עובדיו, כי התקיימו או נוצרו יחסי עובד - מעביד, בין הזוכה ו/או מי מטעמו לרבות מי מעובדיו של הזוכה לבין החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, ו/או אם יקבע ע"י בית הדין לעבודה או גורם מוסמך אחר, בין כתוצאה מפניית הזוכה ובין כתוצאה מפניית גורם אחר כלשהו, כי הזוכה ו/או מי מעובדיו סיפקו שירותיהם לחכ"ל ו/או לעירייה כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה, אזי מתחייב הזוכה לשפות את החכ"ל ו/או העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום, לרבות הוצאות משפטיות, בהם תצטרכנה לשאת בעקבות העלאת הטענה על קיום יחסי עובד ומעביד כמפורט לעיל.

11. תחזוקת הנכס

11.1. הזוכה, יהיה אחראי בלעדי לטיב העבודה והחומרים אשר שימשו את עבודות ההכשרה, מיום האישור לעבודות הכשרת הנכס למשך תקופת השכירות הראשונה ו/או לכל תקופה אחרת, ארוכה יותר, ככל שקיימת בדין.

11.2. במהלך תקופת השכירות הזוכה לבדו, יפעיל וינהל את הנכס על חשבונו ואחריותו, הכל תוך שמירת הנכס 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.

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



- 11.4. הזוכה יספק על חשבונו את כל החומרים ו/או המוצרים ו/או חומרי הגלם המשמשים לצורך הפעלה סדירה ושוטפת של הנכס, לרבות הצבת פחי אשפה, שולחנות וכסאות, תוך שמירה על ניקיון ואסתטיקה לאורך כל תקופת השכירות.
- 11.5. הזוכה יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בפירוט רב ככל הניתן בכל יום הפעלה: אירועים חריגים, צוות העובדים ו/או המפעילים שנכח באותו היום, תלונות שיוגשו ע"י הציבור וכל אירוע חריג בקשר עם הפעלת הנכס.
- 11.6. מבלי לגרוע מהאמור, הזוכה מתחייב לדווח לחכ"ל לאלתר וללא כל דיחוי על כל פנייה אשר תיעשה לזוכה מצד כל רשות שהיא, לרבות רשויות מנהליות, לאחר חתימת הסכם השכירות, בקשר עם הנכס ו/או מצבו ו/או רישוי הנכס.
- 11.7. הפעלת הנכס תעשה בהתאם ובכפוף לכל דין ועמידה בכל דרישות הרשויות השונות על פי כל דין ובהתאם להנחיותיה של החכ"ל, מפעם לפעם.
- 11.8. הזוכה לא יהיה רשאי לתלות שלטים חיצוניים או מודעות פרסום על מבנה הנכס אלא לאחר קבלת אישור החכ"ל מראש ובכתב, ובכפוף לדרישות מחלקת רישוי עסקים.

12. מעמד הזוכה בנכס/במושכר

12.1. זכויות הזוכה במהלך תקופת הכשרת הנכס

- במהלך תקופת הכשרת הנכס (כהגדרתה) לא יהיו לזוכה זכויות כלשהן בנכס, זולת הזכות להיכנס לנכס לצורך ביצוע מטלות עבודות ההכשרה, כבר רשות בלבד.
- אין באמור כדי לגרוע מחובת הזוכה לשלם במהלך תקופה זו את כל המיסים והתשלומים כאילו היה השוכר בנכס.

12.2. זכויות הזוכה לאחר סיום תקופת הכשרת הנכס

- לאחר סיום תקופת עבודות הכשרת הנכס (בתנאים המפורטים לעיל), תינתן לזוכה זכות שכירות בנכס עם מסירת החזקה בו וזאת לשם קיום מטרת השכירות במשך תקופת השכירות (כהגדרת מונחים אלו לעיל).
- 12.3. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת הצדדים כי על היחסים שבין הזוכה לחכ"ל מכוח הסכם השכירות, ובמהלך תקופת השכירות לא יחולו ההוראות הבאות:
- 12.3.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972, לרבות תיקוניו העתידיים והתקנות מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת, וכל השקעה תבוצע ע"י הזוכה במסגרת מטלות הכשרת הנכס ו/או בכלל לא תחשב כדמי מפתח; וכן
- 12.3.2. הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 15, 22(1), 25 לחוק השכירות והשאיילה תשל"א - 1971.
- 12.4. מובהר כי הבחירה בזוכה על פי מכרז זה הינה בחירה אישית ונעשתה על בסיס הנחת העבודה שהזוכה לא יעביר מזכויות שניתנו לו במסגרת מכרז זה, לרבות לא בדרך של מתן זכות שכירות משנה.

הזוכה מתחייב שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד אותן, ו/או להעניק לאחר הרשאה לשימוש בנכס או להפעלתו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה. הפעלת הנכס, במלואה או בחלקה, על ידי גורם אחר שאינו המציע תיחשב כהפרה יסודית של ההתקשרות מצד הזוכה ותקנה לחכ"ל זכות לביטול מיידי של החוזה. על אף האמור, מימוש הזכייה והפעלת הנכס באמצעות חברת מטרה שהוקמה בהתאם להוראות המכרז לא ייחשבו להעברה או להפעלה אסורה לפי סעיף זה, ובלבד שיתקיימו מלוא התנאים שנקבעו לעניין חברת המטרה.



12.5. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות הזוכה לא יהיה רשאי לרשום זכות השכירות בלשכת רישום המקרקעין, ועל כן אין החכ"ל ו/או העירייה נושאות או תישאנה בהתחייבות זו.

12.6. בסיום תקופת השכירות או עם ביטול ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, מתחייב הזוכה לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל חפץ ו/או אדם כשהנכס פועל, תקין וכולל את עבודות ההכשרה שנעשו על ידי הזוכה כאמור לעיל, וכל המחזירים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך מהחכ"ל ו/או מהעירייה ו/או מצד ג' אחר.

13. ביקורת העירייה בקשר לנכס

13.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר זכותה של העירייה לבצע בקרה אחר ביצוע עבודות ההכשרה, במהלך כל תקופת השכירות תהא העירייה ו/או כל מי מטעמה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע ביחס לנכס, להפעלתו, לניהולו, לתחזוקתו ולקיום התחייבויות הזוכה על פי מסמכי המכרז והסכם השכירות, כל בדיקה, ביקורת, בקרה, פיקוח או בירור, לרבות ביקורת שוטפת, ביקורת תקופתית, ביקורת פתע וביקורת סמויה, והכל בכל מועד ובכל תדירות שתמצא לנכון, ללא צורך במתן הודעה מוקדמת וללא שהדבר ייחשב כהפרעה לפעילות הזוכה. בכלל זה תהיה העירייה רשאית לבדוק, בין היתר, את איכות וטיב המוצרים והשירותים הניתנים לציבור, שמירה על מחירי הפיקוח והתעריפים שנקבעו, רמת השירות, ניקיון הנכס וסביבתו, קיום מטרות השכירות, עמידה באמנת השירות, הוראות רישוי עסקים, בטיחות, נגישות, איכות סביבה וכל דין, וכן את אופן ניהול הנכס והפעלתו בפועל.

13.2. לצורך ביצוע הביקורות והבקורות כאמור, העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להיכנס לנכס, לשטחו ולסביבתו, לצפות באופן הפעלתו, לתעד ממצאים, לדרוש מהזוכה וממי מטעמו הסברים, מסמכים, אסמכתאות, נתונים, רישומים, דוחות, יומן הפעלה וכל מידע רלוונטי אחר, והזוכה מתחייב לשתף פעולה באופן מלא, מיידי וללא סייג עם כל דרישה כאמור.

13.3. מבלי לגרוע מזכות הבקרה של העירייה בקשר עם הנושאים הנ"ל, מובהר כי הזוכה יהיה מחויב להציג בפני העירייה ו/או מי מטעמה, לפי דרישתה, את ספרי העסק, דוחות כספיים, דוחות מכירה, נתוני קופות, חשבוניות, קבלות, מסמכי הנהלת חשבונות וכל אסמכתא אחרת הדרושה לצורך ביקורת חשבונאית, בחינת הכנסות העסק, בדיקת מנגנון ההתחשבנות בקשר עם דמי השכירות הקבועים ודמי השכירות על פי מחזור, וכן לצורך בדיקת עמידת הזוכה בכל התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז והסכם השכירות. מצאה העירייה ליקוי או אי התאמה במסגרת ביקורת כאמור, יהיה הזוכה חייב לתקנו לאלתר או בתוך המועד שתקבע העירייה, לפי העניין, מבלי לגרוע מכל סעד או זכות הנתונים לעירייה על פי מסמכי המכרז, הסכם השכירות או כל דין.

14. אחריות וביטוח

14.1. הזוכה יהיה אחראי לכל נזק שייגרם במהלך תקופת השכירות של הנכס לרבות בסביבתו לכל אדם ו/או רכוש ובלבד שניתן לתבוע על פי כל דין את אותו הנזק מהמחזיק בנכס ו/או מהחכ"ל ו/או מהעירייה ו/או מי מטעמן.

14.2. הנזק האמור בסעיף 13.1 הקודם, כולל גם כל נזק אשר יהיה לזוכה, לעובדיו, לעובדי החכ"ל, לעובדי העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

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

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



14.5. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם השכירות, תכלולנה פוליסות הביטוח את הביטוחים הבאים :

ביטוח עבודות קבלניות (לעבודות ההכשרה), ביטוח רכוש, ביטוח צד ג', ביטוח אחריות מעבידים, כאמור בפרק הביטוח שבהסכם השכירות, וימסור לחכ"ל אישור מתאים על קיום ביטוחים, עם חתימת הסכם השכירות בנוסח המצורף כנספח י' לחוברת נספחי המכרז.

הביטוח יכלול גם פוליסת ביטוח נגד נזקי טבע סערות רעידות אדמה צונאמי וכו'.

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

15. בטוחות להבטחת התחייבויות הזוכה (במהלך תקופת השכירות)

בטוחות להבטחת ביצוע עבודות הכשרת הנכס

15.1. להבטחת התחייבויותיו של הזוכה לביצוען של עבודות הכשרה וההתאמה בנכס, ימסור הזוכה לחכ"ל במעמד חתימת הסכם השכירות :

15.1.1. ערבות בנקאית בסך של 250,000 ₪ כדין, בנוסח המצורף כנספח ז' לחוברת נספחי המכרז (להלן : **"ערבות ביצוע עבודות ההכשרה"**).

15.1.2. היה הזוכה תאגיד – תצורף ערבות אישית מטעם 2 (שני) בעלי שליטה לפחות בנוסח המצורף כנספח ט' לחוברת נספחי המכרז (להלן : **"ערבות אישית בעלי שליטה"**). במידה ובתאגיד בעל שליטה יחיד בלבד – תצורף ערבותו של אותו יחיד.

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

15.3. ערבות ביצוע עבודות ההכשרה תעמוד בתוקפה לפחות עד תום 30 יום לאחר מועד סיום עבודות הכשרת הנכס ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם השכירות בקשר עם עבודות ההכשרה – ובכלל זאת קבלת אישור החכ"ל לעבודות שבוצעו.

15.4. למען הסר ספק יובהר, כי במועד חתימה על החוזה וכנגד מסירת ערבות ביצוע עבודות ההכשרה לחכ"ל, תושב לזוכה ערבות המכרז (כהגדרתה להלן) שהוגשה עם הצעתו. כמו כן, לאחר המצאת אסמכתאות מתאימות המעידות על ביצוע היקף ההשקעה הנדרש בעבודות ההשקעה תושב לזוכה ערבות ביצוע עבודות ההכשרה.

בטוחות להבטחת הפעלת הנכס בתקופת השכירות

15.5. להבטחת ביצוע התחייבויותיו של הזוכה להפעלת הנכס לרבות הבטחת תשלום דמי שכירות לאחר ובכפוף לקבלת האישור למטלות הכשרת הנכס, ימסור הזוכה לחכ"ל, עד 7 ימים מיום סיום עבודות הכשרה בנכס וכנגד השבת ערבות הביצוע.

15.5.1. ערבות בנקאית בגובה 4 חודשי שכירות (בהתאם לדמי השכירות הקבועים בהצעה הזוכה) וזו תחודש בכל שנה, בנוסח המצורף כנספח ח' לחוברת נספחי המכרז (להלן : **"ערבות לתקופת השכירות"**), וכן ;

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

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



15.7. הערבות לתקופת השכירות תעמוד בתוקפה עד תום 150 יום לאחר מועד סיום תקופת השכירות ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם השכירות.

16. סיום במקרה של הפרה

16.1. 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 השכירות בקרות מספר אירועי הפרה הנקובים בהסכם השכירות, לרבות ובמיוחד (אך לא רק) במקרה של אי עמידת הזוכה בהתחייבויות הנוגעות לעבודות הכשרת הנכס ולוח הזמנים הכרוך בכך.

16.2. 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 השכירות. לא תוקנה ההפרה בפרקי הזמן הנקובים בהסכם השכירות, תהא רשאית החכ"ל לסיים את ההסכם בהודעה בכתב שתיכנס לתוקף בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד שליחתה לזוכה (להלן: "**הודעת הביטול**").

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

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

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

17. הקמת חברת מטרה (SPC)

17.1. המציע הזוכה במכרז זה, יהיה רשאי, ככל שיבקש, לממש את ההתקשרות עם החכ"ל באמצעות חברת מטרה (S.P.C), אשר תהיה שותפות או חברה מוגבלת במניות, הרשומה כדין. נושאי המשרה בחברת המטרה יהיו זהים לנושאי המשרה במציע, ופעילותה תיוחד להפעלת הנכס/המסעדה בלבד. (להלן - "**חברת המטרה**").

17.2. חברת המטרה תיועד לביצוע התחייבויותיה וקבלת זכויותיה על פי מכרז זה, והיא לא תעסוק בפעילות עסקית נוספת או אחרת, במישרין או בעקיפין, על זו המנויה במסמכי המכרז.

17.3. ככל שהצעה משותפת שתוגש במכרז תימצא כזוכה, אזי הקמת חברת המטרה, אשר תהיה בבעלות מלאה של יחידים המציעים במשותף, על פי הרכב הבעלות שהוגש במסגרת ההצעה – הינו בגדר חובה ולא ניתן יהיה לחרוג מכך.

18. סמכות שיפוט

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

19. אופן הגשת הצעות

19.1. תוכן ההצעה - כללי

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

19.1.1. הצעה תוגש על ידי 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**.



- 19.1.2. ההצעה תוגש במעטפה אטומה, אחת בלבד, שתסופק במסגרת חוברת המכרז ושעליה יירשם "מכרז מס' 16/2026" (להלן - "מעטפת ההצעה"). מסמכי מעטפת ההצעה יימסרו גם סרוקים על גבי דיסק און קי (מדיה דיגיטלית) שיצורף למעטפת ההצעה.
- 19.1.3. מעטפת ההצעה תכלול את כלל האישורים והמסמכים שנדרש המציע להגיש במסגרת הצעתו כמפורט להלן.
- 19.1.4. חל איסור על רישום פרט מזהה כלשהו על גבי מעטפת ההצעה.
- 19.1.5. המציעים נדרשים להתייחס בהצעותיהם לכל הפרטים הנדרשים במסמכי המכרז ולצרף להם את כל המסמכים הנדרשים לפיהם.
- 19.1.6. מציע שאינו מסוגל לספק את המידע הנדרש במכרז זה במלואו, יציין במסגרת מסמכי המכרז את הסיבה לכך. המזמינה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי לפסול את הצעתו של המציע בשל אי צירוף מידע כאמור.
- 19.1.7. מובהר כי, הגשת הצעה במכרז זה פירושה כי המציע הבין את מהות מכרז זה לרבות הזמנה להציע הצעות זו, הסכים לכל תנאיו וכי בטרם הגישה קיבל את מלוא המידע, בדק את הנתונים, הפרטים והעובדות הרלוונטיות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של הזמנה להציע הצעות זו, על כל חלקיה ופרטיה.
- 19.1.8. הגשת הצעה מטעם המציע מהווה הסכמה מראש לכל תנאי הזמנה להציע הצעות שבמסגרת מכרז זה, על כל נספחיה וצרופותיה (לרבות מסמך הבהרות ותשובות לשאלות ככל שיפורסם לרוכשי חוברת המכרז), והכל בלא כל שינוי, הסתייגות ו/או תוספת.
- 19.1.9. המזמינה תהיה רשאית לדרוש מכל מציע לגלות פרטים מלאים ומדויקים בדבר זהותו ועסקיו של המציע, ובכלל זאת כל מידע שלדעתה של המזמינה יש רלוונטיות בגילוי לצורך מכרז זה.
- 19.1.10. המזמינה תהא רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון ו/או לדרוש מכל מציע כל הוכחה שתראה לנכון.
- 19.1.11. המציע יהיה חייב למסור למזמינה, תוך לא יאוחר מ- **5 (חמישה) ימי עסקים** מיום שדרשה המזמינה, את מלוא המידע החסר להנחת דעתה, ובאופן שבו תורה למציע לעשות כן.
- 19.1.12. 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.
- 19.1.13. למען הסר ספק, מובהר כי אין לעשות כל שינוי, תיקון, השמטות או תוספות במסמכי המכרז ו/או באישורים והמסמכים להגשה.
- 19.1.14. 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 לחכ"ל, בכל שלב שהוא, אחרת, יביא הדבר לפסילת הצעתו.
- 19.2. **תוקף הצעת המציע**

הצעת המציע שתוגש, תעמוד בתוקפה על כל מרכיביה וצרופותיה, וללא זכות חזרה, עד למועד הקובע (המועד האחרון הקבוע במכרז למילוי התנאים המתלים), כהגדרתו וכמפורט



בסעיף 2.14 לעיל. החכ"ל תהא רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות ובהתאמה יחויב המציע להאריך את הערבות ההשתתפות במכרז על חשבון, ככל שיתבקש לעשות כן.

19.3. לוח הזמנים המתוכנן למכרז

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

להלן טבלת לוחות הזמנים לשלבי המכרז:

מועד	פעילות
15.10.2026 בשעה 09:00 בכתובת הנכס.	סיור יזמים (ההשתתפות אינה חובה)
21.10.2026 בשעה 13:00 ; לדוא"ל: olga-s@bat-yam.muni.il	המועד האחרון להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים
8.11.2026 בשעה 14:00	מועד אחרון להגשת הצעות

19.4. חוברת המכרז ודמי השתתפות

19.4.1. השתתפות במכרז מותנית ברכישת חוברת המכרז הכוללת את מסמכי המכרז, וזאת תמורת תשלום של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ (להלן - "**חוברת המכרז**" ו - "**דמי השתתפות**").

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

19.5. מועד הגשת הצעות

19.5.1. מעטפת ההצעה תוגש עד למועד סגירת תיבת ההצעות (דהיינו לא יאוחר מיום 8.11.2026 שעה 14:00), במסירה ידנית לתיבת המכרזים של החכ"ל, במשרדי החכ"ל בכתובת אהוד קינמון 47 בת ים (להלן: "**מועד סגירת תיבת ההצעות**").

19.6. חתימת ההצעות

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

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



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

19.7. ערבות מכרז

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

19.7.2. ערבות השתתפות במכרז תהא על סכום השווה ל-100,000 ₪.

19.7.3. תוקף ערבות המכרז יהיה לתקופה שעד ליום 30.4.2027.

19.7.4. המציע יישא לבדו בהוצאות הנפקת ערבות המכרז.

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

19.7.6. במקרה של הצעה משותפת - על שני יחיד המציע להיכלל באופן מפורש כמבקש על גבי הערבות.

19.7.7. המציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות לעיל, על חשבונו, על פי דרישתה של החכ"ל. במידת הצורך ועל פי פנייה חד צדדית של החכ"ל אל הבנק הערב, תוארך הערבות ב-180 ימים נוספים. אי הארכת הערבות, חרף פניית החכ"ל, כאמור לעיל, תיחשב כהפרת תנאי המכרז על כל המשתמע מכך.

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

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

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

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

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

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

19.7.9. 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.

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

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

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



20. אישורים ומסמכים שיש לצרף להגשה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20.1.7. 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.

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

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

20.1.10. קבלה המעידה על תשלום דמי רכישת חוברת המכרז.



21. בחירת ההצעה הזוכה

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

21.1.1. לאחר מועד סגירת תיבת ההצעות, תיפתח תיבת ההצעות בנוכחות חברי ועדת המכרזים של המזמינה (להלן: "ועדת המכרזים"). ועדת המכרזים היא שתקבע את הזוכה במכרז.

21.1.2. במקרה של הצעה משותפת ייבדק קיומם של התנאים הנקובים בסעיף 1.6.1 לעיל.

21.1.3. ועדת המכרז תהיה רשאית למנות יועץ/ים מטעמה ו/או ועדת מייעצת שהרכבה גזבר העירייה או מי מטעמו נציג אגף אסטרטגיה מהנדס העיר או מי מטעמה מנהלת אגף מוניציפאלי או מי מטעמה לבחינת ייחודיותה של התכנית ואופן שילוב אלמנטים של תרבות ו/או פנאי להפעלה המתוכננת בנכס וכן תהיה רשאית לצרף גורמי תכנון מוסמכים על מנת שיחוו דעתם בפניה, ככל הנדרש ביחס לתוכניות ו/או העיצובים ו/או הפרוגרמות התכנוניות שיוגשו על ידי המציעים.

21.1.4. 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.

21.1.5. 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 העסק שיופעל בנכס) כמו גם לזמן את המציעים לבירור ו/או השלמת נתונים בקשר עם הצעותיהם במכרז.

21.1.6. 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 תהיה, כדלקמן:

א. מרכיב כמותי (סה"כ 30 נק'):

- דמי השכירות הקבועים על פי ההצעה (עד 30 נקודות).

דמי השכירות הקבועים לא יפחתו מהסך המינימאלי הנקוב לעיל (18,600 ₪ בכל חודש, בתוספת מע"מ).

ניקוד ההצעות ברכיב הכמותי ייעשה באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר. ההצעה הגבוהה ביותר תקבל 30 נקודות, וההצעות האחרות יקבלו ניקוד יחסי בהתאם אליה, לפי הנוסחה שלהלן:

ההצעה הנבדקת

$$X_{30} = \text{ציון הצעת המחיר}$$

ההצעה הגבוהה ביותר

ב. מרכיבי איכות (סה"כ 70 נק'):

- "מחזור עודף" (עד 20 נקודות):

○ הניקוד למחזור עודף מעל תנאי הסף יחושב בנפרד לכל אחת משלוש השנים שהוצגו להוכחת תנאי הסף למחזור, מתוך השנים 2020-2025.

בגין כל מיליון ₪ (בשלמות) במחזור שנתי העולה על 6,000,000 ₪ (ללא מע"מ) תינתן נקודה אחת בגין אותה שנה.

לא יינתנו חלקי נקודות, ולא יצורפו עודפי מחזור או יתרות של חלק ממיליון ₪ בין שנים.

הציון ברכיב זה יהיה סכום הנקודות שחושבו לכל אחת משלוש השנים בנפרד, עד לתקרה כוללת של 20 נקודות. המחזור לצורך ניקוד זה הוא מחזור המציע עצמו מכל עסקיו בתחום ההסעדה (מסעדה/בית קפה), כפי שנקבע בתנאי הסף למחזור, ובהצעה משותפת – מחזור המציע הראשי בלבד.

- "מספר עסקים פעילים" (עד 25 נקודות):

○ עסקים פעילים בתחום ההסעדה בשש (6) השנים האחרונות (2020-2025): עבור כל עסק פעיל במועד הגשת ההצעה יזכה המציע ב-5 נקודות. עסק יזכה בניקוד רק אם מחזורו הממוצע בשלוש השנים האחרונות (2023-2025) עמד על 4 מיליון ₪ לפחות.

○ עסקים בתחום ההסעדה שהופעלו בשש (6) השנים האחרונות (2020-2025) אך אינם פעילים במועד הגשת ההצעה יזכו את המציע ב-2.5 נקודות לכל עסק, ובלבד שמחזורו הממוצע של העסק בשלוש שנות פעילותו האחרונות עמד על 4 מיליון ₪ לפחות.

○ עסקים הזכאים לניקוד כעסקים נוספים בהתאם להוראות שלעיל, שהפעיל המציע בשש (6) השנים האחרונות (2020-2025) ושבהם התקיימה פעילות תוכן מתמשכת מסוג וולנס, ספורט, פעילות ילדים או תרבות יזכו את המציע ב-2 נקודות נוספות לכל עסק שכלל פעילות כאמור, והכול במסגרת תקרת 25 הנקודות לרכיב זה.

פעילות חד-פעמית לא תזכה בתוספת ניקוד.

על אף הוראות תנאי הסף, לצורך ניקוד רכיב ניקוד זה של העסקים הנוספים מובהרים גם הדברים הבאים: (א) סניפים או עסקים המופעלים בזיכיון יובאו בחשבון רק אם מתן הזיכיון לאותו העסק ניתן בידי המציע עצמו (ולא כל יישות אחרת), ובלבד שקיימת שליטה תאגידית או שליטה תפעולית בידי המציע באותו העסק בתקופת הפעילות המוצגת; (ב) לצרכי ניקוד ייספרו גם עסקים בתחום ההסעדה שבבעלות חלקית של המציע אשר אינה עולה כדי שליטה ובלבד ששיעור האחזקה האפקטיבי של המציע שווה או עולה על 15% מהון המניות של תאגיד העסק. (ג) כל סניף או עסק כאמור ייספר פעם אחת בלבד, ובכפוף לעמידתו ביתר דרישות הניקוד שבסעיף זה.

- "המלצות משכירים" (עד 15 נקודות):

○ המלצה "חיובית" בנוסח נספח יא' מטעם גוף ציבורי (לרבות רשות מקומית, תאגיד עירוני או גוף ממשלתי) שהשכיר נכס למציע תזכה את המציע ב-5 נקודות,



והמלצה חיובית בנוסח נספח יא' מטעם גוף פרטי שהשכיר נכס למציע תזכה אותו ב-3 נקודות, ועד 15 נקודות בסך הכול.

כל המלצה חיובית שהוגשה בנוסח זה ועומדת בדרישות שלהלן תזכה בניקוד הקבוע בהתאם לזהות המשכיר, בכפוף לתקרת הניקוד. לא ניתן להגיש המלצות על גבי נוסח אחר.

עבור כל סניף או מתחם שהפעיל המציע תוכר המלצה אחת מבעל הנכס. נוסף על ההמלצה בכתב, בנוסח נספח יא', החכ"ל רשאית לערוך שיחות עם הממליצים ולפנות לבעלי נכסים אחרים שבהם פעל המציע.

- "הצגת קונספט להפעלת הנכס" (עד 10 נקודות):

ועדת המכרזים, באמצעות וועדת הבדיקה הייעודית שתמנה לעניין זה, תדרג את קונספט ההצעה שהגיש המציע במסגרת מסמכי המכרז, בהתאם לארבעת הפרמטרים שלהלן, במשקל שווה של עד 2.5 נקודות לכל פרמטר:

○ **תוכנית הפעילות הנוספת (תוכן), התומכת בסביבה החופית מעבר להפעלת המסעדה – עד 2.5 נקודות.**

○ **ייחודיות ומקוריות הפעילויות המוצעות – עד 2.5 נקודות.**

○ **התאמת הפעילויות לסביבה החופית של הנכס – עד 2.5 נקודות.**

○ **קונספט המבנה – עד 2.5 נקודות.**

ניקוד הצעות הקונספט בידי חברי צוות הבדיקה יעשה באופן אישי, ללא הצגת ניקוד המציע/ים בין חברי הוועדה.

21.1.7. מובהר בזאת כי ועדת המכרזים אינה מחויבת לנמק את הניקוד שניתן בגין רכיבי האיכות ו/או ביחס לכל אחד מחלקיהם.

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

21.1.9. זוכה שלא יחתום במועד החתימה על הסכם השכירות (על נספחיו) ו/או לא ישלם ו/או יפקיד במעמד החתימה את דמי הכניסה- תבוטל זכייתו, והמציע שהצעתו הגיעה במקום הגבוה ביותר אחריו (כאמור לעיל) - הוא שיבוא במקומו. במקרה זה המזמינה תהיה זכאית לממש, כאמור לעיל, ערבות המכרז של אותו זוכה שלא עמד בתנאים האמורים

22. פסילת מציע והצעת מציע – בשל ניסיון עבר רע

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

21.2.1. 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 דמי השכירות; הפעלת עסק בתחומי העיר בת ים ללא רישיון עסק; הפעלת עסק בתחומי נכס עם חריגות בנייה (בין אם אותן חריגות בוצעו על ידי אותו המפעיל או לא), אי תשלום ארנונה לעירייה, פיגורים או חובות בדמי שכירות בנכסים אחרים וכו'.



21.2.2. 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.

23. שונות

- 21.3. 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.
- 21.4. 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.
- 21.5. על אף האמור במקום אחר בחוברת, המזמינה רשאית להתיר השלמת מסמך או חתימה, בכפוף לדין ובלבד שתנאי הסף התקיימו במועד האחרון להגשת ההצעות. אין בכך כדי להתיר השלמת ערבות מכרז שלא צורפה להצעה או תיקון פגם מהותי שאינו ניתן לתיקון על פי דין. השלמה שהותרה תיעשה במועד שתקבע המזמינה.
- 21.6. 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.
- 21.7. מובהר בזאת, כי מציע המשתתף במכרז, יהיה רשאי להגיש במסגרת ההצעה הכספית הצעה אחת בלבד.
- 21.8. גופים המשמשים כיועצים למזמינה בקשר עם מכרז זה, מנועים מלהשתתף ו/או לייעץ למציעים בהכנת הצעה למכרז, אלא אם קיבלו את אישור המזמינה לכך, מראש ובכתב. אין באמור כדי לגרוע מהגשת הצהרת המציע (כאמור לעיל) ובה הצהרה על היעדר קרבה לעובד הרשות המקומית ו/או לחבר המועצה.
- 21.9. המזמינה רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את הליך המכרז ו/או שלא לקבל את ההצעה הכספית הגבוהה ביותר.



נספח ב' - הסכם השכירות

[יצורף בנפרד]



נספח ג'1 – טופס הצעת המציע

א. פרטים כלליים של המציע

שם המציע: _____ ת.ז.ח.פ./מס' עוסק: _____
האם הצעה זו הינה הצעה משותפת לשני יחידים מציע: כן/לא. ככל שהתשובה חיובית – יש לפרט את שם המציע הנוסף וכן המידע העוקב:

א. שם המציע הנוסף: _____ ת.ז.ח.פ./מס' עוסק: _____
ב. האם למציעים במשותף פעילות עסקית קיימת בתחום המכרז כן/לא. ככל שכן יש לפרט

ג. מה צפוי להיות יחס הבעלות בישות שתוקם לצורך ההתקשרות במקרה של זכייה מציע 1: _____ ; מציע 2: _____.

ד. האם יחס הבעלות בישות שתוקם יהא זהה ביחס להשקעות וקבלת החלטות בישות שתוקם לצורך ההתקשרות במקרה של זכייה? כן/לא. ככל שהתשובה שלילית יש לפרט

[בהצעה משותפת יש לצרף את המסמכים והאישורים האישיים והתאגידיים הנדרשים ביחס לכל אחד מיחיד המציעים, לפי העניין. הוכחות הניסיון והמחזור ונתוני הניקוד יוגשו ביחס למציע הראשי בלבד, בהתאם להוראות החוברת. בהחזקות שוות (50%-50%) יש לציין את המציע הראשי שנבחר: _____ . יש לוודא כי ערבות המכרז כוללת את שמות שני יחידים המציעים כמבקשי הערבות במשותף].

איש קשר מטעם המציע: _____ טלפון: _____ מייל: _____

ב. הצעה לפעילות בנכס

נא לפרט אלו פעילויות עסקיות המתאימות לנכס - בכוונת המציע לקיים בתחומי הנכס? יש לציין לגבי כל פעילות – באיזה מפלס תתקיים (ניתן לצרף פירוט זה גם במסמך נפרד)

ג. פירוט ניסיון (תנאי סף)

נא לפרט את הניסיון הרלוונטי ב-3 מתוך 6 השנים האחרונות לפחות (2020-2025) בהפעלת עסק אחד בתחום ההסעדה, הפעיל גם במועד הגשת ההצעה, באופן המקיים את תנאי הסף לניסיון הקבוע בחוברת המכרז (במקרה של הצעה משותפת יש לציין לגבי מי מיחידים המציעים מתקיים התנאי)



**** יש לצרף אסמכתא (כדוגמת הסכם הפעלה/שכירות או מכתב מאת בעלי הנכס/המזמין) המעידה על שנות הפעילות המוצגות.**

**** במקרה של הצגת מספר נכסים – ניתן לצרף מכתב מלווה לטופס זה.**

האם העסק שהוצג לצורך הוכחת שלוש שנות הניסיון פעיל בתחום ההסעדה – פעיל במועד הגשת ההצעה ? נא לפרט את מיקומו, שטחו, מספר העובדים בו, מועד פתיחתו ואופן פעילותו.

- האם העסק/ים שהוצגו קיים או מקיים פעילות נוספת מסוג וולנס, ספורט, פעילות ילדים או תרבות בצד פעילות ההסעדה ? יש לפרט סוג הפעילות, משכה, היכן נערכת בתחומי העסק.

- נא לפרט, בנפרד לכל אחת משלוש שנות הניסיון המוכחות מתוך השנים 2020-2025, את מחזור המציע עצמו מכל עסקיו בתחום **ההסעדה (מסעדה/בית קפה), ללא מע"מ.**

במציע שהוא חברה יש להציג את מחזור החברה המציעה עצמה מפעילות זו- ללא מחזורי חברות אחרות וללא הכסות מתחומי פעילות אחרים.

בהצעה משותפת יוצג מחזור המציע הראשי בלבד.

****** יוזכר כי המחזור המינימאלי הנדרש במסגרת שנות הסף לשנים הנ"ל הינו 6 מיליון ₪ לפחות, בכל אחת משנות הניסיון המוכחות. (ללא סכומי מע"מ)***

**** יש לצרף אישור רו"ח על גבי דף לוגו רשמי, המפרט ומאשר את מחזור המציע עצמו בתחום ההסעדה (מסעדה/בית קפה), ללא מע"מ, בנפרד לכל אחת משלוש השנים המוצגות כאמור, לצורך בדיקת תנאי הסף וחישוב ניקוד המחזור העודף.**

על רואה החשבון לאשר במכתבו כי הפעילות נשוא המחזור כוללת הכנסות מעסקי הסעדה בלבד.



נא לצרף ולציין להלן ממליצים פרטי קשר (שם, תפקיד, טלפון) בקשר עם הניסיון שמוצג – (יש לצרף המלצות באמצעות הנספח הגנרי – נספח יא' לחוברת המכרז)

ד. התייחסות לטיפול בעבודות ההכשרה – במסגרת עבודות ההכשרה

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

נא פרטי/ כיצד בכוונת המציע לממן את עלויות עבודות ההכשרה והתאמה של הנכס החלות על הזוכה על פי מכרז זה? (למשל הון עצמי, הלוואה, אחר)

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

ה. מסמכים שיש לצרף להצעה זו

על כל מציע (בהצעה משותפת – על כלל שני יחידים המציע) המבקש להציע הצעתו במסגרת מכרז זה, להגיש את כל המסמכים כדלהלן:

- **אם מדובר במציע שהוא יחיד:**
 - א. צילום (קריא) של תעודת הזהות של המציע, על כל ספחיה.
- **אם מדובר במציע שהוא תאגיד:**
 - ב. תעודת התאגדות מקורית/נאמן למקור;
 - ג. פלט מרשם המתנהל על פי דין מעודכן ביחס לתאגיד;
 - ד. אישור עו"ד בדבר זכויות החתימה 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 (למציע ולבעל/י השליטה בו) – מהווה תנאי סף.**



- ערבות מכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז).
- אסמכתאות להוכחת הניסיון בהפעלת עסק אחד בתחום ההסעדה במשך 3 שנים מתוך השנים 2020-2025, לרבות אסמכתאות בדבר היות אותו עסק פעיל במועד הגשת ההצעה. ככל שהניסיון מוצג באמצעות חברה בשליטת המציע, יש להציג את הזיקה והשליטה במשך תקופת הניסיון בהתאם לתנאי הסף. בהצעה משותפת יפורט הניסיון ביחס למציע הראשי בלבד.
- אישור רו"ח להוכחת מחזור המינימום הנדרש (6,000,000 ₪ ללא מע"מ בכל שנה), ממכלול עסקי ההסעדה (מסעדה/בית קפה) של המציע עצמו, בכל אחת משלוש שנות הניסיון המוכחות מתוך השנים 2020-2025, בהתאם לתנאי הסף למחזור. בהצעה משותפת יוצג מחזור המציע הראשי בלבד.
- טופס הצעת המציע (נספח ג'1) וההצעה הכספית (נספח ג'2), מלאים וחתומים, בצירוף תיאור עבודות ההכשרה, התכנון ולוחות הזמנים, הקונספט העיצובי, הפעילות העסקית המתוכננת והדוגמאות והצילומים הנדרשים בחוברת.
- כלל התצהירים וההצהרות המצורפים בנספחי ה', לרבות היעדר הרשעות והיעדר הליכים, עובדים זרים, אי תיאום הצעות והיעדר קרבה לעובד הרשות ו/או לחבר מועצה, חתומים ומאומתים כנדרש בכל נספח.
- חוברת המכרז על נספחיה, לרבות הסכם השכירות ומסמכי ההבהרות והשינויים ככל שפורסמו, חתומים כנדרש בחוברת.
- קבלה המעידה על תשלום דמי רכישת חוברת המכרז.
- המלצות ופרטי הממליצים בהתאם להוראות החוברת ובנוסף נספח יא'.
- ההצעה וכל צרופותיה יוגשו במקור ובהעתק נוסף, וכן סרוקים על גבי דיסק און קי, בהתאם להוראות הגשת ההצעות שבחוברת.

ו. הצהרות המציע לטופס ההצעה

- הריני מאשר כי שטחי הנכס, מצב הנכס ועבודות 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 השכירות הקבועים" המוצעים על ידי המציע במכרז זה (כהגדרת מונחים אלו בחוברת המכרז) – הינם:

_____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בגין כל חודש שכירות, בתוספת מע"מ.

[*דמי השכירות הקבועים המינימאליים – נקבעו במכרז זה לסך של 18,600 ₪ בתוספת מע"מ. הסכום למילוי בידי המציע לא יפחת מסכום זה. מציע שיציע פחות מהסכום המינימלי הצעתו תפסל לאלתר]**



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

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ

א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר למכרז מס' **16/2026** להכשרה והפעלת נכס בחוף בת-ים", הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל- 100,000 ₪ (מאה אלף ש"ח) בלבד.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה ע"י החכ"ל 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 30.04.2027 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 הליכים

תצהיר זה יוגש בנפרד בידי המציע ובידי כל אחד מבעלי השליטה בו. מציע שהוא תאגיד יגיש את התצהיר באמצעות מורשה חתימה מטעמו; מציע שהוא יחיד יחתום בעצמו. בהצעה משותפת יחול האמור על כל אחד מיחיד המציעים.

בתצהיר זה :

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

"**בעל שליטה**": מי שהינו בעל שליטה במציע, כמשמעות המונח "שליטה" בחוק 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. _____, המציע / מורשה חתימה מטעם המציע / בעל שליטה במציע (מחק את המיותר), שם המציע: _____, מספר מזהה: _____, במכרז פומבי מס' 16/2026 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 הנ"ל.

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.

אני מצהיר כי לא תלויים ועומדים נגד המציע ו/או בעלי השליטה בו ו/או מנהליו תביעה משפטית ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל, כינוס נכסים, הקפאת הליכים או הסדר נושים, וכי לא קיימת לגביהם הגבלה על ידי בנק בישראל או פעולות חריגות של חוב, שיש בהם כדי להשפיע על המשך תפקוד המציע ו/או בעלי השליטה בו.

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 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 זה יוגש בנפרד בידי המציע ובידי כל אחד מבעלי השליטה בו. מציע שהוא תאגיד יגיש את התצהיר באמצעות מורשה חתימה מטעמו; מציע שהוא יחיד יחתום בעצמו. בהצעה משותפת יחול האמור על כל אחד מיחיד המציעים.

בתצהיר זה :

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

"**בעל שליטה**" : מי שהינו בעל שליטה במציע, כמשמעות המונח "שליטה" בחוק 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. _____, המציע / מורשה חתימה מטעם המציע / בעל שליטה במציע (מחק את המיותר), שם המציע : _____, מספר מזהה : _____, במכרז פומבי מס' 16/2026 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 הנ"ל.
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 עובדים זרים בשנתיים שקדמו למועד הגשת הצעה זו עבור החכ"ל.
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 שהוזהרתי 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' 16/2026 של החכ"ל (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.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעת המשתתף למכרז מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז.
9. המשתתף לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז – נכון / לא נכון (יש לסמן בעיגול את התשובה).
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 במועד

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.

תאריך	חתימת עו"ד
-------	------------



אישור מורשי חתימה

יצורף בידי מציע שהוא תאגיד / שותפות רשומה

לכבוד

חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ

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' 16/2026 של החכ"ל (להלן - "המכרז").

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

1. מורשי החתימה של המציע במכרז הינם אלה:

גבי / מר _____ ת.ז. _____

גבי / 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 החכ"ל, 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

חברת חוף בת-ים לייזמות ולפיתוח בע"מ

א.ג.נ.,

1. הנני המציע מטעם חברת _____ במכרז מס' 16/2026
2. אני מצהיר בזאת כי החכ"ל ו/או עיריית בת-ים 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 נבחרי 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

חברת חוף בת-ים ליוזמות ולפיתוח 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.	בעלי תפקיד לרבות מנהלים ועובדים בכירים אצל המציע:	שם פירוט עבודות פירוט קודמות משנת 2019 התפקיד הנוכחי:



					.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 החכ"ל, ולאחר שהזהרתיו שעליו להצהיר את האמת, חתם על מסמך זה בפני.

חתימת עו"ד

תאריך

נספח ו' – אמנת השירות

מתן השירותים לציבור המשתמשים בנכס בחוף הסלע ו/או בשירותי הנכס בסביבת חוף הים (להלן: "הנכס"), יהיה מושתת בין היתר על עקרונות אמנת השירות, כדלהלן:

1. הזוכה במכרז _____ (להלן: "המפעיל") ישקוד על מתן שירות מהימן, מקצועי וזמין לטובת כלל ציבור המשתמשים בנכס תוך מחויבות לציבור, ללקוחות, לחכ"ל כמזמינה ולעירייה כרשות מקומית וכבעלת הזכויות בנכס.
2. הפרה של הוראות אמנת השירות תהווה הפרה של התחייבויות המפעיל בהתאם להסכם שנחתם עמו. החכ"ל תהיה רשאית לקבוע קנסות על כל הפרה כאמור, אשר יפורסמו בטרם עת למפעיל, וכן תהיה רשאית להורות על ביטול ההסכם וההתקשרות עם המפעיל ככל שלא תוקנה ההפרה או בעקבות הישנות הפרה כלשהי או הפרות.
3. המפעיל יבצע את תפקידו תוך שימת דגש על מצוינות, סובלנות, אדיבות, שירותיות ומקצועיות.
4. המפעיל ינהל את הנכס על ידי צוות מנהלים מן השורה הראשונה בתחומם, בעלי ניסיון מקצועי.
5. השירות למשתמשים יינתן תוך התחשבות בצרכי המשתמשים, ככל שניתן במסגרת אילוצי העסק.
6. המפעיל, לרבות עובדיו, ישימו דגש רב על כבוד, התחשבות וידידותיות לכלל הציבור הבא עימם במגע. עובדי המפעיל, יזוהו בחולצה אחידה עם בצבע ובכיתוב שיאשרו מראש על ידי החכ"ל (ואשר גם תהיה רשאית לקבוע את אלו).
7. המפעיל ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו יעשו את מירב המאמצים על מנת לתת פתרון מהיר והולם לכל בעיה שתיווצר, או לחלופין ינתבו את הפונים לגורם המוסמך לטפל בעניינם.
8. המפעיל ישקוד על העמקת הקשר עם הציבור ככלל ולקוחותיה בפרט לשם מתן מענה נכון, משמעותי וממוקד לכל צרכי הציבור, ויקיים דיאלוג שוטף בהתאם לצורך.
9. המפעיל מתחייב כי לא יגבה מהציבור, בגין המוצרים המפורטים להלן, שכומים שעולים על הנקוב בצייד (להלן: "מוצרים מפקחים"). ידוע למפעיל כי עשויות להיערך ביקורות סמויות ו/או גלויות בקשר עם כך, וכי התחייבות זו הינה התחייבות יסודית בהתקשרות עם המפעיל.

בקבוק מים מינרליים – 5 ₪

השכרת/שימוש שמישה – 5 ₪

השכרת/שימוש שולחן – 5 ₪

השכרת/שימוש כיסא – 5 ₪

השכרת/שימוש מיטת שיזוף – 15 ₪ (היקף המיטות לא יעלה על שילוש מספר הכסאות)

10. המפעיל לא יחרוג מהשטחים שנועדו לנכס מסומן בתשריט כנספח א' לחוזה ולא יחזיק כל ציוד

או חומרים מחוץ לשטח הנכס והכל בהתאם לרישיון עסק.

11. המפעיל מתחייב כי הציוד ומתקני החוף יסופקו במצב חדש, בהתאם לאישור מתקני החוף מול הגורמים העירוניים. שימשיות וכן כסאות שיוצבו על ידי המפעיל, יהיו בצבע אחיד שהחכ"ל תורה לגביו.

12. המפעיל מתחייב כי לא יופעל ציוד בלוי, שבור ולא תקין במתחם החוף.



13. המפעיל מתחייב כי מתקני החוף יאוחסנו בשטח המיועד לכך במקום שתורה החכ"ל וייערמו בשטח המוגדר בסוף כל יום פעילות , לא יאוחר מהשעה 19:00 בכל יום, וכמובן באופן סופי בסיום עונת הרחצה.
14. המפעיל מתחייב לנקות על חשבונו את המתחם המוגדר במכרז זה.
15. בידי עובדי המפעיל יהיה תמיד מברשת לניקוי הכיסאות מחול .
16. המפעיל מתחייב להציב את הכיסאות ויתר מתקני החוף לכל הפחות בעונת הרחצה בהתאם לשעות פתיחת תחנת ההצלה. הפעלה מעבר לעונת הרחצה תתבצע בכפוף לאישור החכ"ל.
17. על המפעיל להישמע להנחיות המציל בסוכת המציל הקרובה, המפעיל יציב את הכיסאות בקו החוף שיקבע על ידו בהתאם לגאות ושפל , לצורך יכולת מתן שירותי הצלה .
18. המפעיל מתחייב לשמור על תקינות הציוד ולהחליפו בכל מקרה של ציוד שבור בלוי וכו'.
19. המפעיל מחויב לאפשר לבאי החוף לשלם עבור שכירת הכיסאות במגוון אמצעי תשלום (לפחות שני אמצעי תשלום) לרבות מזומן כרטיס אשראי ואמצעים אחרים כגון פייבוקס וביט.

חתימת המציע : _____



נספח ז' – נוסח ערבות עבודות הכשרת הנכס

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר עם מכרז מס' **16/2026** להכשרה והפעלת נכס בחוף בת-ים, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל- _____.
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה ע"י החכ"ל 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 _____ כל 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 השכירות

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

חברת חוף בת-ים לייזמות ולפיתוח בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר עם מכרז מס' **16/2026** להכשרה והפעלת נכס בחוף בת-ים, הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך השווה ל- _____ ₪
2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו תוך 7 ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, לרבות באמצעות הפקסימיליה, חתומה ע"י החכ"ל 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 אישית בעלי שליטה

כתב ערבות אישית

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, בעלי שליטה ב- _____ ח.פ. _____ (להלן: "החברה"), כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ערבים בחתימתנו בערבות אישית זו כלפי חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ לכל התחייבויות החברה המפורטות בהסכם מיום _____ עם החכ"ל, במסגרת הסכם לשכירות נכס, המצוי בגוש 7143 על חלק מחלקה 2+1 _____ כפי שיוארך מעת לעת.

ערב 1

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

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

ערב 2

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

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

אישור עו"ד

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

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין



נספח י'1- אישור עריכת ביטוח – הכשרה

נספח - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה תאריך הנפקת האישור: _____						
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	מען הנכס המבוטח / ח כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור			
חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ (המזמינה) ו/או עיריית בת ים	שם הקבלן:		מזמין עבודה			
	ת.ז.ח.פ.					
מען	מען					
תיאור העבודות:						
כיסויים						
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום (כול תקופת הרצת 30 יום)	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	סה	פוליסה	לה	הרצת 30 יום	סכום	מט בע



אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							תאריך הנפקת האישור:
כל הסיכונים עבודות קבלניות	ביט					ש	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור
רכוש עליו עובדים						ש	313 כיסוי בגין נזקי טבע
רכוש סמוך						ש	314 כיסוי גניבה



פניו הריסו ת							פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	ש	10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ש							
ציוד ומתקנ י עזר									10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ש							
נזק ישיר ועקיף כתוצ אה מתכנו ן לקוי, עבודה לקויה וחומר ים לקויי ס									10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ש							
הוצאו ת תכנון, מדידה , פיקוח והשגח ה לאחר נזק, הוצאו ת שכר דירה והוצא ות הכנת תביעה									10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ש							
אחסנ ה מחוץ לאתר									10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ש							



אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה							תאריך הנפקת האישור:
והעבר ה יבשתי ת	רעד ויברצי ות	והחל שת משען					10% מסכום הביטוח מיני 125,000 ש



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	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:
אחריו ת מעביד ים	ביט				20,000,000	ש	304הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309ויתור על תיחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם 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.							



אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור: _____
חתימת האישור	
המבטח:	



כיסויים							
מבקש האישור							
315 תביעות המל"ל							
318 מבקש האישור מבוטח נוסף							
328 ראשוניות							
329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג							
304 הרחב שיפוי	ש	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	ש	רכוש- מלוא ערך כינון			ביט _____		ביטוח רכוש
מבקש האישור		אובדן תוצאתי- 12 חודשים					☒ מבנה
311 כיסוי אובדן תוצאתי							☒ ציוד ותכולה
							☒ א.א. תוצאתי



כיסויים							
318 מבקש האישור מבוטח נוסף							
328 ראשונות							
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): *							
096 041							
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 _____

חברת חוף בת-ים ליוזמות ולפיתוח בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון:

"אישור עבור מציע במכרז מס' 16/2026 עבור חברת: ח.פ. (לעיל ולהלן: "המציע" ו-"השוכר")"

הרינו לאשר בזאת הדברים הבאים:

1. המציע, ח.פ. _____, הינו השוכר בנכס שבעלותו/השייך לנו/אחר: _____ שכתובתו _____ (להלן: "הנכס") מזה _____ שנים.
2. אנו, המשכיר, מהווים גוף פרטי / ציבורי (רשות ממשלתית / רשות מקומית/תאגיד) [מחק את המיותר].
3. דמי השכירות בגין הנכס שולמו ומשולמים על ידי השוכר במועדס [כן/לא].
4. לא מתקיימים הליכים משפטיים בנינו לבין השוכר במועד זה. [כן/לא].
5. השוכר מפעיל את הנכס לשביעות רצוננו כשהוא מתוחזק עם רשיון עסק וללא חריגות בניה [כן/לא]. – ניתן לפרט:

על החתום

[חותמת וחתימה]

נחתם בידי _____