



הסכם להכשרה, שכירות והפעלת "נכס" ב"חוף הסלע" בבת - ים

שנערך ונחתם בבת ים ביום ____ לחודש _____ שנת 2026

ב י ן:

חברת חוף בת-ים לייזמות ולפיתוח בע"מ

מרח' _____, בת ים

(להלן: "החכ"ל" או "המשכירה")

מצד אחד;

ל ב י ן:

_____ ח.פ. _____

שכתובתה _____

על ידי מורשי חתימתה: _____

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

מצד שני;

הואיל

והמקרקעין עליהם בנוי הנכס הינם בבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ועיריית בת ים (להלן: "העירייה") הינה חוכרת ובעלת הזכויות בנכס הידוע בשם פטרה, הנמצא בחוף הסלע דרום בבת ים, בגוש 7143 על חלק מחלקות 1 ו-2, מול דרך בן גוריון בבת ים, אשר שימש כמסעדה וכמסומן בתשריט המצ"ב כחלק מנספח א' לחוברת הנספחים; (להלן: "הנכס" או "המסעדה", "המקרקעין" ו-"התשריט", בהתאמה).

והואיל

והחכ"ל פועלת מכוח הרשאת העירייה לניהול נכסים עירוניים, ובפרט נכסים בחוף ימה של בת ים, ומכוח הרשאה זו היא פרסמה את המכרז ומתקשרת עם המפעיל לשם הכשרת, השכרת, הפעלת ואחזקת הנכס במשך תקופת השכירות (כהגדרתה להלן), לאחר ובכפוף להכשרת הנכס על ידי המפעיל ובהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "מטרת ההתקשרות");

ההתקשרות עם המפעיל כפופה לקבלת אישור רמ"י מראש ובכתב. המפעיל יהיה מנוע מלקבל חזקה בנכס ו/או להפעילו עד לאחר קבלת אישור רמ"י. ידוע כי הבקשה 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 עם המפעיל, או להתנות את אישורה בתנאים נוספים שיוטעו בהתקשרות; המפעיל לא יבוא בעניין זה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י.

והואיל

והצעתו של המפעיל, שהוגשה במסגרת מכרז פומבי מס' 16/2026 לנכס, הוכרזה ביום _____ על ידי ועדת המכרזים של החכ"ל- כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל

ובמסגרת הצעתו הזוכה של המפעיל, התחייב המפעיל לשכור ולהפעיל את כלל שטחי הנכס בשטח בנוי של 134 מ"ר, בהתאם לסימונו בתשריט (להלן: "המושכר");

והואיל

והמפעיל הסכים לקבל על עצמו את הכשרתו, אחזקתו והפעלתו של הנכס לתקופה, למטרה, בתמורה ובהתאם ובכפופות לכל יתר התנאים וההוראות המפורטים בהסכם זה (לעיל ולהלן: "הסכם השכירות" או "הסכם ההפעלה" או "הסכם זה");

אי לזאת הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא ומסמכי ההסכם

- 1.1. המבוא להסכם זה (על כל נספחיו) מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.2. הכותרות המופיעות בהסכם זה הינן לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם.
- 1.3. כלל נספחי חוברת המכרז, המצורפים במסגרת חוברת המכרז המצ"ב, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה (לעיל ולהלן: "חוברת הנספחים");



נוסח המצורף לחוברת המכרז-

1.3.1. פרטי הנכס, לרבות הגרמושקה המתכללת ונספח תחום פריסת כיסאות בחוף (נספח א') - מצ"ב **כנספח א'** לחוברת נספחי המכרז ;

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

1.3.3. **נספחי הבהרות המציע**, דהיינו- המפעיל, מצ"ב **כנספח ה'** לחוברת נספחי המכרז ;

1.3.4. **"אמנת השירות"** מצ"ב **כנספח ו'** לחוברת נספחי המכרז ;

1.3.5. נוסח **ערכות עבודות ההכשרה** מצ"ב **כנספח ז'** לחוברת נספחי המכרז ;

1.3.6. נוסח **ערכות לתקופת השכירות** מצ"ב **כנספח ח'** לחוברת נספחי המכרז ;

1.3.7. נוסח **ערכות אישית בעלי שליטה** מצ"ב **כנספח ט'** לחוברת נספחי המכרז.

אישורי קיום ביטוחים לתקופת ההכשרה ולתקופת ההפעלה מצ"ב כנספח י' לחוברת נספחי המכרז.

1.1. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הצעת המפעיל במסגרת המכרז תגברנה הוראותיו של הסכם זה.

1.2. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין הוראות הנזכרות בחוברת המכרז, תגברנה ההוראות האמורות בחוברת המכרז.

2. **הגדרות**

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

2.1. **"בעלי שליטה"** - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.

2.2. **"דמי השכירות"** – הסכום (לא כולל מע"מ) שישלם השוכר לחכ"ל, תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל מתום תקופת הגרייס, לפי הגבוה מבין דמי השכירות הקבועים ודמי השכירות לפי מחזור, ובכפוף למנגנון התשלום עד לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות.

2.3. דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו בפועל על ידי המפעיל במהלך תקופת השכירות יחושבו וישולמו על פי האמור בפרק "גובה דמי השכירות" להלן.

2.4. **"המדד"** - מדד המחירים הכללי לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכן כל מדד אחר, שיחליף מדד זה, אשר ייקבע ע"י גוף או מוסד רשמי.

2.5. **"המדד הבסיסי"** – מדד בגין חודש אוגוסט 2026, המפורסם ביום 15.9.2026.

2.6. **"המדד החדש"** – המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.

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

2.8. **"הפרשי הצמדה"** – שינוי בסכום לתשלום המתקבל מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם השכירות, בשיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של ירידה במדד החדש לעומת המדד הבסיסי לא תהיה הפחתה בתשלום דמי השכירות. התחשבות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי המפעיל, תיעשה בסיומה של כל



שנה בתקופת השכירות, והמפעיל מתחייב לשלם הפרשי הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין התחשבנות.

2.9. **"עבודות הכשרת הנכס" או "עבודות ההכשרה"** – כלל העבודות ו/או המטלות ו/או המשימות, המבוצעות בהתאם ובכפוף למפורט בפרק "עבודות הכשרת הנכס" להלן בהתאם לנספחי א' הרלוונטיים המצ"ב לחוברת המכרז, והכל כפוף לתוכנית עבודות הכשרה שתאושר על ידי החכ"ל ובתיאום עם הגורמים המקצועיים בעירייה טרם ביצוע. למען הסר ספק מובהר כי עבודות ההכשרה כוללות את החלפת גג הנכס.

משך תקופת עבודות ההכשרה כולן, לביצוע כלל העבודות המתוכננות 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"**).

מובהר כי אף עבודות ההכנה לעבודות ההכשרה, כדוגמת גידור שטחי המושכר, פינוי המושכר לטובת עבודות ההכשרה ופינוי פסולת קיימת, יתאפשרו רק לאחר התקיימות "התנאים המתלים" להתקשרות כמפורט בחוברת המכרז.

2.10. **"תקופת השכירות" או "תקופת ההפעלה"** – תקופת שכירות ראשונה בת עשר (10) שנים, שתחילתה במועד מסירת הנכס לצורך עבודות ההכשרה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים. המשך התקופה מעבר לחמש (5) השנים הראשונות כפוף לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות, כמפורט להלן.

2.11. **"תקופות האופציה"** – שתי (2) תקופות ברירה נוספות, בנות חמש (5) שנים כל אחת, לאחר תקופת השכירות הראשונה, בכפוף לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות ולעמידת המפעיל בתנאי המכרז והסכם זה. כל אחת מהן תיקרא להלן: **"תקופת האופציה"**.

2.12. **"תקופת הגרייס"** – תקופה חד פעמית וקצובה, שמשכה לא יעלה על 365 ימים במסגרתה לא ישולמו דמי שכירות לחכ"ל. תקופת הגרייס תחל מיד עם התקיימות התנאים המתלים ותסתיים קודם לכן ככל שהחלה הפעלת הנכס כדין לפני תום התקופה.

ככל שהמפעיל יסיים את עבודות ההכשרה לפני תום תקופת הגרייס אזי יחוייב בדמי שכירות החל ממועד בו סיים את עבודות ההכשרה. יובהר כי במהלך תקופת הגרייס, ישולמו כלל התשלומים שחייב המפעיל בתשלום על פי הסכם זה אך למעט דמי השכירות. בתקופת עבודות ההכשרה זכאי יהיה המפעיל להגיש למנהל הארנונה בקשה לפטור מארנונה, שתדון על פי אמות המידה והוראות הדין הנהוגות במחלקת ארנונה, בהיתק מהסכם זה.

3. הצהרות המפעיל

המפעיל מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כי:

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

3.2. **כי יקיים וימלא את כלל דרישות עבודות ההכשרה בהתאם לתוכנית המאשרות על ידי החכ"ל והגורמים המקצועיים בעירייה – ללא יוצא מן הכלל וללא חריגים וזאת עד לא יאוחר ממועד סיום עבודות ההכשרה.**

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



3.4. כי ידוע לו שעבודות ההכשרה (לרבות השיפוצים והחלפת הגג) הינן תנאי יסודי של התקשרות זו, המובטחת בין היתר בערבות ובפיצוי מוסכם, אשר תהיה רשאית החכ"ל לממשם, ללא התראה נוספת, כל אימת והופרו אלו מבין התחייבויות המפעיל ביחס להשלמת עבודות ההכשרה, וסיום הכשרה מלאה וחוקית להפעלה.

3.5. כן ידוע לו כי כל העבודות בתחום הנכס ו/או סביבתו, הכרוכות בביצוע עבודת הריסה ו/או בנייה ו/או שיפוץ, יחלו לאחר קיום התנאים המתלים וכן טעונות קבלת אישור ו/או היתר ו/או הסכמה – בכתב ומראש, מאת גורמי התכנון והרישוי בעיריית בת ים.

3.6. ידוע לזוכה כי לא ניתן להגיש תוספות בניה בנכס.

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

3.8. הנו מכיר היטב את המצב הפיסי של הנכס, לרבות היותו נכס בסביבה ימית, שטחו וסביבתו ולרבות היתר הבנייה הקיים לנכס, דרכי הגישה אל הנכס, השטחים הפתוחים המצויים בנכס, עבודות ההכשרה הנדרשות, אפשרויות השימוש בנכס, דרישות לרשיון עסק האישורים ו/או הסיכורים הקיימים מצד הרשויות השונות ובכלל זאת מצוי בידיעתו כל נתון ו/או מידע הרלוונטיים להכשרה ו/או תפעול ו/או תחזוקתו של הנכס ומצא את כל אלו מתאימים למטרותיו ולשביעות רצונו במצבם כיום, וכי המפעיל מוותר בזאת ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או מום או היעדר אפשרות שימוש בנכס בשל מאפייניו, דרכי הגישה אליו, מיקומו, או בגלל כל גורם אחר.

3.9. הנכס אינו כולל כל זכות ו/או הרשאה לחנייה ו/או זכות שימוש בחניון עירוני ואין מקומות חניה השייכים לנכס. הנכס יועמד למפעיל 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 המפעיל לקבל, לאחר ביצוע עבודות ההכשרה, את מלוא האישורים הנדרשים להפעלת הנכס כדין.

3.10. אין כל מניעה או הגבלה מכוח הסכם, דין או כל סיבה אחרת, המונעת ו/או מגבילה את המפעיל מלהתקשר בהסכם זה ו/או מלבצעו בהתאם לתנאיו.

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

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

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

3.14. כי יפעיל את הנכס, בהתאם למטרת ההפעלה (כהגדרתה להלן), במיומנות, במומחיות וברמה מקצועית גבוהה ולשביעות רצונה המלא של החכ"ל במשך כל תקופת השכירות, תוך מילוי הוראות הסכם זה וההוראות שינתנו לו מעת לעת.

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



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

3.17. המפעיל מאשר כי הצהרות היעדר ההרשעות שנמסרו במסגרת הצעתו במכרז, לרבות תצהירי בעלי השליטה והמנכ"ל כנדרש במכרז, נכונות גם במועד חתימת הסכם זה, וכי ידווח לחכ"ל על כל שינוי בהן.

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

4. אישור רמ"י ואישורים להארכת תקופת השכירות

4.1. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, 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 להלן (להלן יחדיו: "האישורים להארכת תקופת השכירות"):

4.1.1. קבלת אישור רמ"י להארכת החכירה מול העירייה ולהתקשרות החכ"ל בהסכם השכירות עם המפעיל (להלן: "אישור רמ"י").

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

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

4.2. לא תשמע כל טענה מצד המפעיל בקשר עם משך התארכות זמן אישור העסקה על ידי משרד הפנים ורמ"י לרבות טענה בקשר עם נזקים שנגרמים לו עקב התמשכות ההליכים או אישור העסקה מול משרד הפנים ו/או רמ"י או טענות אחרות בקשר עם עלויות ערבות הבנקאית שעליו להפקיד במועד החתימה על החוזה.

במידה ואיזה מן התנאים המתלים לא יתקיים מכל סיבה שהיא בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה בידי המפעיל, 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 למפעיל כל טענה ו/או תביעה כלפי החכ"ל ו/או מי מטעמה, למעט השבת ערבות הביצוע שהופקדה במסגרת המכרז.

5. תקופת השכירות

5.1. החכ"ל משכירה בזאת את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר בזאת את המושכר, בהתאם להוראות הסכם זה, לתקופה ראשונה בת 10 שנים (עשר שנים), אשר המשכה מעבר לחמש (5) השנים הראשונות כפוף לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות, שתחילתה במועד מסירת החזקה בנכס לצורך התחלת עבודות ההכשרה (להלן: "תקופת השכירות").

5.2. החכ"ל ו/או העירייה תפעלנה, בסמוך לאחר חתימת הסכם השכירות עם המפעיל, לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות. בקשר לכך מובהר: (א) אין בהסכם זה התחייבות לקבלת האישורים; (ב) ככל שלא יתקבלו האישורים עד לתום חמש (5) השנים הראשונות, תבוא השכירות לסיומה בתום תקופה זו והמפעיל ישיב את החזקה בנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ; (ג) עד לקבלת האישורים ישלם המפעיל 80% מדמי השכירות החלים עליו; (ד) עם קבלת האישורים ישלם המפעיל למפרע את 20% מדמי השכירות שטרם שולמו, בגין תקופה שלא תעלה על 24 חודשים, ומאותו מועד יישא בתשלום 100% מדמי השכירות.



5.3. מובהר כי המשך תקופת השכירות מעבר לחמש (5) השנים הראשונות ומימוש כל אחת מתקופות האופציה כפופים לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות, לעמידת המפעיל 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.

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

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

6. תקופות האופציה

6.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר, ניתנת לשוכר הזכות להארכת תקופת השכירות בכל אחת משתי תקופות האופציה (כהגדרתן לעיל), זאת כפוף להתקיימותם של התנאים הבאים, במצטבר:

6.1.1. התקבלו האישורים להארכת תקופת השכירות (כהגדרתם לעיל), ביחס לתקופה הרלוונטית;

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

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

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

6.1.5. בתקופת האופציה יועלו דמי השכירות בשיעור של 5% (זאת מעבר להצמדתם למדד).

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

6.3. ככל שלא יתקיימו התנאים למימוש תקופת האופציה הרלוונטית, תבוא לסיומה ההתקשרות בתום תקופת השכירות הקודמת מבלי שתהיה למפעיל כל טענה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החכ"ל ו/או מי מטעמה.

7. גובה דמי השכירות

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

תשלום דמי השכירות והשלמתם עד לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות ולאחר קבלתם ייעשו בהתאם למנגנון 80%-ו-20% שבפרק "תקופת השכירות" לעיל; יתר מנגנוני חישוב דמי השכירות נותרים כמפורט בפרק זה.



7.2. "דמי השכירות הקבועים" - סכום קבוע- **FIXED** (נומינלית) של דמי השכירות בגין כל חודש בתקופת השכירות, בהתאם להצעת המפעיל במכרז אשר נקבעו לסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ, בגין כל חודש שכירות, ובלבד שהסכום לא יפחת מ-18,600 ₪ בתוספת מע"מ.

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

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

7.3. 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.

7.4. "גידול" (אך לא "הפחתה") בפועל של השטחים המנוצלים לטובת עסק המפעיל בנכס מהלך תקופת השכירות, על ידי הגדלת השטח המבונה, באמצעות מבנים קבועים או זמניים, ובין בכל דרך אחרת יביאו להעלאת דמי השכירות הקבועים המשולמים כאמור לעיל - 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 חתימת הסכם זה אין ולא קיימת כל היתכנות להכשרת מטרים נוספים מעבר להיתרי הבניה שניתנו בעבר לנכס, ואין ולא תהיה למפעיל כל טענה או תביעה או דרישה בנושא זה.

7.5. "דמי השכירות לפי מחזור" - מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל יידרש לשלם השלמה לדמי השכירות הקבועים, זאת ככל שדמי השכירות לפי מחזור עלו על דמי השכירות הקבועים, לפי שיעור של 6% ממחזור העסק ובהתאם להוראות שלהלן.

7.5.1. דמי השכירות לפי מחזור יעמדו על שיעור קבוע לאורך כל תקופת השכירות של 6% (שישה אחוזים) ממחזור העסק, שאינו כולל מע"מ.

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

7.5.3. שיעור דמי השכירות על פי מחזור הינו קבוע ואינו משתנה לפי מדרגות המחזור.

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

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

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

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

7.6.3. המפעיל מתחייב לשלם, ככל שנדרש, אף אם לא נמסרה לו דרישה, את ההפרש בגין דמי השכירות כאמור בתוך 14 ימים ממועד סיום ההתחשבות.



7.6.4. בכפוף למנגנון התשלום עד לקבלת האישורים להארכת תקופת השכירות, בכל חודש נתון מחודשי תקופת השכירות, לא ישלם השוכר לחכ"ל דמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות הקבועים.

7.6.5. רואה החשבון של החכ"ל יהיה זכאי לקבל הבהרות והסברים מרואה החשבון של השוכר כפוף לשמירה על סודיות מאת כל מי שיבקר את ספרי החשבוניות של המפעיל, לרבות מאת החכ"ל עצמה, לפיה לא ייעשה כל שימוש בנתונים שיימצאו אלא לצורכי הסכם זה בלבד.

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

7.6.7. השוכר מתחייב כי יציג לבקשת החכ"ל פירוט של כלל הכנסותיו ו/או ספריו ו/או דוחותיו, הכל לצורך בחינת נתוני דו"ח המחזורים כאמור, ובחינת הצורך בהשלמת דמי שכירות לחכ"ל.

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

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

7.9. למען הסר ספק, יובהר כי דמי השכירות החודשיים ממועד תשלומם יהיו צמודים למדד והצמדתם תבוצע בסוף כל שנה. מובהר בזאת כי בכל מקרה של מדד שלילי / ירידת מדד דמי השכירות לא יפחתו מהסכום הנומינאלי של דמי השכירות הקבועים.

8. עבודות הכשרת הנכס

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

8.2. **המפעיל מתחייב להשקיע בעבודות ההכשרה סכום כספי מינימאלי שלא יפחת מ-600,000 ₪ (שש מאות אלף ₪) (הסכומים כוללים מע"מ). היקף ההשקעה בפועל ייבחן בתום תקופת ההכשרה, ועמידה בחובת ההשקעה המינימלית תהווה תנאי למסירת החזקה בנכס למפעיל לשם הפעלתו.**

8.3. מובהר, כי בתוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות על ידי המפעיל, ועוד טרם התקיימות התנאים המתלים, יגיש המפעיל למהנדס העיר תוכניות לביצוע עבודות ההכשרה, הכוללות, בין היתר (להלן: "תוכניות עבודות ההכשרה"):

8.3.1. פירוט ותוכניות כלל עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ המתוכננות, לרבות כתב כמויות- לרבות בקשר לשיקום ו/או החלפה ו/או הגבהה של גג המבנה, הכל בהתאם לתוכניות עבודות ההכשרה אשר תאושרנה על ידי החכ"ל כאמור במכרז זה.

8.3.2. 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).

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



- 8.3.4. בקשה לאישור זהות אדריכל תוכניות עבודות ההכשרה (לגבי זה תהא הסמכות למהנדס העיר לאשרו או לדרוש מן המפעיל להחליפו, בהתאם לאמות המידה המתאימות לדרישות התכנון).
- 8.3.5. מובהר כי המפעיל רשאי, בתיאום ובאישור החכ"ל מראש ובכתב, להתחיל בתכנון מקדים ואדריכלי לעבודות ההכשרה אף בטרם התקיימות התנאים המתלים. מתוך סכום השתתפות העירייה יוקצה סכום של עד 300,000 ₪ (כולל מע"מ) לתכנון ולרישוי, אשר ישולם בידי העירייה בלבד בהתאם לתנאים ולאבני הדרך שבפרק "השתתפות כספית (מוגבלת בסכום) בגין עבודות ההכשרה" להלן, לרבות במקרה שלא התקיימו התנאים המתלים.
- 8.3.6. 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, והמפעיל יהיה מחויב להטמעתן באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס.
- 8.4. המפעיל יחל בעבודות ההכשרה רק לאחר שהתקיימו התנאים המתלים כמפורט במכרז ובהסכם זה, 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.
- 8.5. **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 למפעיל כל טענה או תביעה כנגד החכ"ל.**
- 8.6. מובהר, כי בטרם יחל המפעיל בעבודות ההכשרה, יהיה על המפעיל לקבל את: (א) אישור אגף אסטרטגיה, חדשנות ופיתוח עסקי; (ב) אישור מינהל הנדסה בעירייה (ג) אישור אגף מוניציפאלי בעירייה והכל מבעוד מועד ובכתב, לתוכניות עבודות ההכשרה שעל המפעיל לבצע – אף אם זו אושרה במסגרת הליכי המכרז.
- 8.7. **למען הסר כל ספק, יובהר כי אי ביצוע מלוא עבודות ההכשרה בתוך תקופת הכשרת הנכס, יתישב כהפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם השכירות על המשתמע מכך.**
- 8.8. יובהר, כי כיום לא קיימת מבחינה תב"עיתית תכנון להרחבת המבנה/ הקמת מבנה חדש.
- 8.9. עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס ולא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור המפעיל לחכ"ל דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות הכשרת הנכס שבוצעו על ידו (להלן: "דו"ח מטלות הכשרת הנכס").
- 8.10. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס תאשר החכ"ל את ביצוען של מטלות הכשרת הנכס (להלן: "האישור למטלות הכשרת הנכס").
- 8.11. יובהר, כי המפעיל יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות הכשרת הנכס, אולם בכל מקרה, בין אם הוקדמו ובין אם לאו, יראו בעבודות הכשרת הנכס כמושלמות לאחר שניתן למפעיל האישור למטלות הכשרת הנכס. מובהר כי סיום עבודות הכשרה של הנכס טרם המועד שנקבע במכרז ייחשב ויהווה סיום מועד תקופת הגרייס, לרבות לצורך תשלום דמי השכירות.
- 8.12. האישור למטלות הכשרת הנכס, יינתן בכפוף לשביעות רצונה המלא של 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 במינהל הנדסה בבת ים

ב. אישור מקונסטרוקטור; וגם



- ג. אישור ממהנדס בטיחות; וגם
 - ד. אישור מחלקת רישוי עסקים;
 - ה. אישור מורשה נגישות;
 - ו. אישור כיבוי אש
 - ז. קבלת טופס 4 לאיכלוס (ככל שיידרש)
 - ח. אישור מחלקת רישוי עסקים
 - ט. אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים.
- 8.13. **וידוגש 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 המפעיל.**
- 8.14. כמו כן, מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה בנכס מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחכ"ל הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם המפעיל, מבלי שהמפעיל יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך.
- 8.15. 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**"), והמפעיל מתחייב לפעול בהתאם להוראותיו של המפקח, להציג לו מסמכים ו/או אסמכתאות לפי דרישתו וליישם את הנחיותיו, מעת לעת.
- 8.16. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סמכות אחרת השמורה לחכ"ל במסגרת מכרז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של המפעיל לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.
- 8.17. החכ"ל ו/או המפקח יהיו רשאים להתנות על פי שיקול דעתם הבלעדי, את מתן אישורים 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.
- 8.18. אי קבלת האישור למטלות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות הכשרת הנכס, תקנה לחכ"ל האפשרות לראות בעיכובי המפעיל כהפרתו את תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, שאז יחולו ההוראות המפורטות ביחס להפרה כאמור להלן.
- 8.19. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לחכ"ל במקרה של הפרת התחייבותו של המפעיל 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.
- 8.20. 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. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהעירייה (על גופיה השונים) פועלת באופן נפרד ובמנותק מהסכם השכירות לעניין מתן האישור ו/או הרישיון ו/או ההיתר במסגרת בקשות שיוגשו על ידו, ושיקול הדעת של כל אחד מגופי העירייה לצורך הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.



8.21. מבלי לגרוע מהשתתפות העירייה בעבודות ההכשרה כמפורט בהסכם זה, המפעיל לא יהיה זכאי לכל החזר בגין ביצוע עבודות בנכס לרבות הוצאות בגין אחזקה הנכס / תיקונו שיפוצו, נקיונו, הוצאות אבטחה וכל אחזקה רגילה ושוטפת החלה על כל שוכר של נכס עסקי בסביבה ימית, כמו כן המפעיל לא יהיה זכאי להחזר השקעות במושכר מכל מין וסוג שהוא לרבות השקעות שיבוצעו על ידו אם יבוצעו בתשתית המבנה חשמל, צנרת, גג, חלונות, דלתות וכו'. כמו כן המפעיל לא יהיה זכאי להחזר השקעות עבור ריהוט ציוד וכל הוצאה אחרת מכל מין וסוג שהוא שנדרשת לצורך הפעלה תקינה של הנכס או קבלת רשיון עסק. האמור בסעיף זה יחול על פיצוי בגין אסון טבע / מלחמה / ואנדליזם / גניבה / שריפה או כל נזק שיקרה לנכס בתקופה בה הנכס יופעל על ידי המפעיל.

9. ביצוע העבודות באמצעות קבלן מבצע

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

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

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

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

9.1.4. 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. המפעיל 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 המפעיל לא יאושר על ידי החכ"ל.

9.1.5. כן מובהר, כי מתן הסכמתה של החכ"ל ואישור לקבלן ביצוע אינה פוטרת ולא תפטור את המפעיל מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם ההפעלה וכי המפעיל 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.

9.1.6. 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 המפעיל. 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.

9.1.7. 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 המפעיל אחר הדרישה תוך 7 יום לכל היותר ממועד קבלתה. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה, יחולו גם על קבלן ביצוע, אשר מונה בעקבות דרישה להחלפה כאמור.



10. השתתפות כספית (מוגבלת בסכום) בגין עבודות ההכשרה

10.1. 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.

10.2. לטובת העמדת דמי ההשתתפות לעבודות ההכשרה של הנכס, אושרו דמי ההשתתפות במוסדות העירייה ובמשרד הפנים בסכום של עד 1,955,538 ₪ (סכומים כוללים מע"מ).

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

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

10.4.1. 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% מההשקעה הכוללת של המפעיל בעבודות ההכשרה בנכס (כולל סכומי מע"מ) (להלן: "סכום ההשתתפות").

10.4.2. סכום ההשתתפות ישולם על ידי העירייה בלבד, כנגד "חשבוניות מאושרות לתשלום" (כהגדרת מונח זה להלן) ובהתאם ל"אבני הדרך" המפורטות להלן.

10.4.3. סכום של עד 300,000 ₪ (הכוללים מע"מ) מסכום השתתפות העירייה – יוקצה מצד העירייה לצורך תכנון ורישוי של עבודות ההתאמה. סכום זה יעמוד כחוזר לרשות המפעיל, ככל שמילא ההתחייבויות בגינו -אף בטרם התקיימות התנאים המתלים. מובהר, כי ככל שלא התקיימו התנאים המתלים ולמפעיל שולם בגין החזר סכום זה, אזי במקרה כאמור העירייה תקבל לידיה את כלל תוצרי התכנון ותוכל להשתמש באלו כראות עיניה ללא כל פיצוי ו/או תשלום נוסף. תשלום החוזר ייעשה בהתאם לאבני הדרך המפורטות להלן.

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

10.4.5. דמי ההשתתפות יועמדו וישולמו בעבור החזר בגין עבודות שיפוז ובינוי המבנה, לרבות: תכנון ועבודת היועצים ככל שיידרש, הקמת תשתיות חשמל, תקשורת ואינסטלציה בהתאם לתכנית, טיפול בגג הנכס, הקמת מחיצות פנימיות ככל וייכללו בתכניות שתוגש, ריצוף, שירותים, תשתיות כיבוי אש, מיזוג ותאורה.

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

10.4.7. דמי ההשתתפות ישולמו למפעיל 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.

10.4.8. דמי ההשתתפות ישולמו על ידי העירייה באמצעות החזר כספי במישרין למפעיל, לאחר השלמת העבודה ולאחר שהמפעיל 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.



10.4.9. תשלום דמי ההשתתפות למפעיל 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 המפעיל.

10.4.10. 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 המפעיל בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות.

10.4.11. העירייה, על יסוד ממצאי המעקב והבחינה של החכ"ל ו/או מי מטעמה, תהיה רשאית שלא להכיר במלוא דמי ההשתתפות המבוקשים מאת המפעיל, 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 למפעיל או לא לשלם כלל, ובמקרה כאמור לא תהיה למפעיל כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן.

10.4.12. באחריות המפעיל 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 ייבחן אם הספק ו/או קבלן המשנה מאושר לביצוע העבודות עבור המפעיל.

10.4.13. העמדת כספי החזר באמצעות דמי ההשתתפות תיעשה על פי אבני הדרך הבאים בקשר עם השלמת חלק/כל עבודות ההכשרה, בהתאם לחשבוניות חלקיים לאורך שלב הביצוע, ובכפוף לעיקרון לפיו תשלום אבן דרך לתשלום דמי ההשתתפות – לא יעלה בכל מקרה על ההוצאה שהוצאה על ידי המפעיל בפועל עד לאותו השלב (להלן: "**אבני הדרך לתשלום דמי ההשתתפות**"). כספי החזר ישולמו על ידי העירייה כדלהלן:

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

ב. עם סיום עבודות השיפוץ – ישולם למפעיל 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 למפעיל 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 למפעיל 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 מהמפעיל הכנת גאנט לסיום עבודות הגמר, לבחון חשבוניות 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 למפעיל על ידי העירייה סכום של עד 20% מדמי ההשתתפות.

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

10.4.14. 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 חשבוניות כדין המתאימות לחיוב או לביצוע הרלוונטי.

10.4.15. עם סיומן של עבודות ההכשרה ימסור המפעיל את דו"ח מטלות הכשרת הנכס (כהגדרתו לעיל).

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

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

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

11.1. מבלי לגרוע מההשתתפות העירייה בעבודות ההכשרה כמפורט בהסכם זה, כאמור לעיל, המפעיל מצהיר ומתחייב בזאת שלא תהיה לו, בסיומה של תקופת השכירות, כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או כלפי מי מטעמה שעניינה החזר כספי של השקעותיו בעבודות ההכשרה ו/או ההתאמה ו/או תשלום בגין מוניטין שנצמח במהלך תקופתו בנכס.

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

12. ניהול והפעלת הנכס

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

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



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

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

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

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

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

12.8. 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 כיסאות בחוף המהווה חלק מנספח א' (פרטי הנכס). אישור כאמור יחייב את המפעיל בתשלום אגרת העמדת כיסאות ושולחנות לפי התעריפים שיעודכנו בידי העירייה מעת לעת, ובתשלום האגרה מראש בתחילת כל עונת רחצה. לא תותר הצבה החורגת מהשטח המאושר או הפוגעת במעבר הציבורי בהתאם להנחיות העירייה.

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

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

העירייה תהא רשאית לעדכן מחירים אלו מעת לעת.

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

12.11. 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 למפעיל הודעה בכתב לפחות חודשיים לפני תחילת העבודות בצמוד לנכס, ובה אומדן לוח הזמנים לביצוען לפי המידע שיהיה בידה באותה עת.

12.12. 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 המפעיל בשינויים מהותיים הידועים לה והנוגעים לנכס לרבות סביבת החוף הצמודה. ידוע למפעיל, כי העבודות עשויות לגרום לרעש, אבק, אינוחות, 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.

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

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

12.15. 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.

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

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

13. תחזוקה שוטפת של הנכס

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

13.2. המפעיל, 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.

13.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ינקח ויתחזק המפעיל את הנכס על כל חלקיו ומתקניו באופן שוטף ורציף, לרבות סילוק חומרי בנייה ופסולת במהלך עבודות ההכשרה, וידאג שהנכס, על כל חלקיו, יהיה נקי, מסודר, מזמין לציבור, ומתוחזק ברמה גבוהה ומקצועית במשך כל תקופת השכירות.

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

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

מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב לדווח לחכ"ל לאלתר וללא כל דיחוי על כל פנייה אשר תיעשה למפעיל מצד כל רשות שהיא, לרבות רשויות מנהליות, לאחר חתימת הסכם השכירות, בקשר עם הנכס ו/או מצבו ו/או רישוי הנכס.

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



המפעיל 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.

14. ביקורת בנכס

14.1. המפעיל יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בפירוט בכל יום הפעלה אירועים חריגים, צוות העובדים ו/או המפעילים שנכח באותו יום, תלונות הציבור וכל אירוע חריג בקשר עם הפעלת ואחזקת הנכס (להלן: "יומן ההפעלה").

14.2. לחכ"ל תהא זכות הבקרה המלאה בקשר עם ביצוע עבודות הכשרת הנכס ווידוא מילוי התחייבויות המפעיל לניהול והפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה והוראות המכרז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החכ"ל ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לבקר בנכס, להיכנס לנכס, ולדרוש מהמפעיל להציג את יומן ההפעלה בכל עת ולהורות למפעיל על תיקון ו/או הסדרת כל ליקוי שיימצא שאינו בהתאם להוראות הסכם זה.

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 המפעיל 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 המפעיל. 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 מטרת השכירות, עמידה באמנות השירות, הוראות רישוי עסקים, בטיחות, נגישות, איכות סביבה וכל דין, וכן את אופן ניהול הנכס והפעלתו בפועל.

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

מבלי לגרוע מזכות הבקרה של העירייה בקשר עם הנושאים הנ"ל, מובהר כי המפעיל 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 חשבונית, בחינת הכנסות העסק, בדיקת מנגנון ההתחשבנות בקשר עם דמי השכירות הקבועים ודמי השכירות על פי מחזור, וכן לצורך בדיקת עמידת המפעיל בכל התחייבויותיו לפי מסמכי המכרז והסכם השכירות. מצאה העירייה ליקוי או אי התאמה במסגרת ביקורת כאמור, יהיה המפעיל 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.

המפעיל מצידו מתחייב לפעול ללא שיהיו לצורך תיקון ו/או הטמעת כל דרישה של החכ"ל ו/או העירייה בקשר עם ליקויים כאמור שיימצאו, ככל שימצאו.

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

15. מעמד המפעיל במקרקעי הנכס והסבת זכויות

15.1. על אף תחילתה של תקופת השכירות (כהגדרתה לעיל) הרי במהלך תקופת עבודות הכשרת הנכס שיחלו כאמור לאחר התקיימות התנאים המתלים כמפורט במכרז ובהסכם זה יימצא המפעיל במקרקעי הנכס כבר רשות בלבד, כזכות שאינה מוגנת על פי כל דין, ולא תהא למפעיל במהלך תקופה זו כל זכות חזקה או כל זכות אחרת במקרקעי הנכס, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.



15.2. לאחר סיום תקופת עבודות ההכשרה ובמהלך תקופת השכירות, תוענק למפעיל זכות השכירות במקרקעי הנכס הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

15.3. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה על היחסים שבין המפעיל לחכ"ל מכוח הסכם זה, לא יחולו ההוראות הבאות:

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

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

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

15.5. המפעיל יתחייב שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד, ו/או להעניק לאחר כל הרשאה אחרת לשימוש או הפעלה, בין בתמורה או שלא בתמורה, הפעלת הנכס, במלואה או חלקה, על ידי גורם אחר שאינו המציע ייחשבו כהפרה יסודית של ההתקשרות מצד המפעיל ותקנה לחכ"ל זכות לביטול מידי של החוזה.

מבלי לגרוע מהאיסור על העברת זכויות לאחר ההתקשרות, מימוש הזכייה באמצעות חברת מטרה ייעשה בהתאם להוראות המכרז: חברת המטרה תהיה שותפות או חברה מוגבלת במניות הרשומה כדן, נושאי המשרה בה יהיו זהים לנושאי המשרה במציע, ופעילותה תיוחד להפעלת הנכס ולמימוש הזכויות וההתחייבויות לפי המכרז בלבד. במקרה של זכייה בהצעה משותפת, תוקם חברת מטרה בבעלות מלאה של יחיד המציעים במשותף, לפי הרכב הבעלות שהוגש בהצעה.

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

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.

15.7. בסיום תקופת השכירות או עם ביטול ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, מתחייב המפעיל לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל חפץ ו/או אדם כשהנכס פועל, תקין וכולל את עבודות ההכשרה שנעשו על ידי המפעיל כאמור לעיל, וכל המחברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך, מהחכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

16. אחריות וביטוח

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

16.2. הנזק כאמור בהוראת האחריות שבסעיף הקודם, כולל כל נזק אשר יגרם למפעיל, לעובדיו, לעובדי החכ"ל ולעובדי העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

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



16.4. המפעיל ירכוש ויקיים במשך כל תקופת השכירות פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם החכ"ל והעירייה, בהתאם להוראות להלן:

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

16.4.2. המפעיל מתחייב לגרום לכך שהפוליסות שיערוך יכללו תנאי מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן. המפעיל פוטר בזאת את החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן מכל חבות בגין נזק שבגינו הוא זכאי לשיפוי על פי הפוליסות כאמור.

16.4.3. המפעיל מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת השכירות את כל פעילותו בנכס. הביטוחים יכללו ביטוח עבודות קבלניות לעבודות ההכשרה, ביטוח רכוש, ביטוח צד ג' וביטוח אחריות מעבידים, בהתאם לנספח י' לחוברת המכרז, וכן ביטוח נגד נזקי טבע, סערות, רעידות אדמה וצונאמי כמפורט במכרז.

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

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

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

17. בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל

בטוחות להבטחת עבודות הכשרת הנכס

17.1. להבטחת התחייבויותיו של המפעיל לביצוען של עבודות הכשרת הנכס בשלמותן ובמועדן, ימסור המפעיל לחכ"ל, במעמד חתימת הסכם זה:

17.1.1. ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, על סך של 250,000 ₪ (במילים): מאתיים וחמישים אלף שקלים חדשים) בנוסח המצורף **כנספח ז'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות ביצוע עבודות ההכשרה").

17.1.2. סכום ערבות ביצוע עבודות ההכשרה הכולל הינו 250,000 ₪, כמפורט לעיל, ללא דרישה לערבות משלימה.



17.1.3. ערבות עבודות הכשרת הנכס תעמוד בתוקפה עד תום 30 יום לאחר השלמת כלל הכשרת הנכס ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל על פי הסכם זה, בקשר עם ביצוען של עבודות הכשרת הנכס. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת ערבות עבודות הכשרת הנכס, תושב למפעיל ערבות המכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז) אשר הוגשה עם הצעתו במסגרת המכרז בו זכה.

בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל במהלך תקופת השכירות

17.2. להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיו של המפעיל בהפעלת ואחזקת הנכס במהלך תקופת השכירות, ימסור המפעיל לחכ"ל, לאחר ובכפוף לקבלת האישור למטלות הכשרת הנכס, ועד 7 ימים מיום סיום עבודות ההכשרה, ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, בסך השווה לדמי השכירות הקבועים בגין 4 (ארבעה) חודשים, בנוסח המצורף **כנספת ח'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות לתקופת השכירות**"). הערבות תחודש בכל שנה.

הערבות לתקופת השכירות, תעמוד בתוקפה עד תום 150 יום לאחר תום תקופת השכירות (לרבות במקרה של סיום מוקדם כאמור לעיל) ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל על פי הסכם זה. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת הערבות לתקופת השכירות, תושב למפעיל ערבות עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתה לעיל).

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

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

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

18. תשלומים

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

18.1.1. לחכ"ל - את דמי השכירות בגין הפעלת הנכס (כהגדרתם לעיל).

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

יובהר, כי דמי השכירות הקבועים ישולמו לחכ"ל כאמור לעיל ב- (4) תשלומים, לכל רבעון עבור הרבעון העוקב והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ.

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

18.1.2. בקשר עם עבודות ההכשרה – את כלל עלויות התכנון המוקדם ועלויות ההכשרה לרבות בסכומי ההשקעה המינימליים מצד המפעיל הקבועים לעיל (מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר הזכאות המותנית לתשלום דמי השתתפות העירייה).

18.1.3. החל ממועד קבלת הנכס לביצוע עבודות ההתאמה, לרשויות ו/או לגופים הרלוונטיים - את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי הארנונה, המים, החשמל גז והטלפון



וכל תשלום אחר הכרוך באחזקת והפעלת הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אגרות, אגרת העמדת כסאות ושולחנות היטלים, מס רישוי עסקים, מס שלטים וכו'.

יובהר, כי כל החשבונות ביחס לנכס, לרבות חשבון המים, החשמל ואגרות הנכס, יועברו על ידי המפעיל על שמו למשך כל תקופת השכירות, **מיד עם קבלת החזקה בנכס.**

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

18.3. פיגור בתשלום דמי השכירות לתקופה העולה על 30 ימים יעניק לחכ"ל הזכות לבטל את הסכם שכירות זה לאלתר ללא כל חובת תשלום ו/או פיצוי בגין כך, מכל סוג שהוא.

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

19. אי קיום יחסי עובד מעסיק

19.1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים, כי המפעיל יפעל כקבלן עצמאי, וכי בין המפעיל ו/או עובדי המפעיל ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה (ככל וישנם), לבין החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, לא יתקיימו כל יחסי עובד-מעסיק, וכל החובות המוטלות על מעסיק כלפי עובדו על פי כל דין, יחולו על המפעיל בלבד. בהתאם לכך, במקרה בו תיתבע החכ"ל ו/או העירייה על ידי עובד כאמור, ישפה המפעיל את החכ"ל ו/או העירייה בגין כל סכום שמי מהן תשלם ו/או תחוייב בתשלומו והוראות השיפוי בפרק "אחריות וביטוח" יחולו בשינויים המחוייבים.

19.2. החכ"ל רשאית להורות למפעיל, מפעם לפעם, להעביר עובד מתפקיד הקשור בהפעלת הנכס מטעמים סבירים, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והמפעיל מחויב לפעול בהתאם לכל הוראה כזאת.

19.3. 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 המפעיל ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, ובכלל זאת לא יתקיימו גם כל יחסי ו/או שליחות ו/או נציגות ו/או סוכנות מכל סוג שהוא.

19.4. היה ויטען המפעיל ו/או מי מעובדיו ו/או מי מטעמו או מכוחו, לרבות שאירי עובדיו, כי התקיימו או נוצרו יחסי עובד – מעביד, בין המפעיל ו/או מי מטעמו לרבות מי מעובדיו של המפעיל לבין 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 המפעיל ובין כתוצאה מפניית גורם אחר כלשהו, כי המפעיל ו/או מי מעובדיו סיפקו שירותיהם לחכ"ל ו/או לעירייה כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה, אזי מתחייב המפעיל לשפות את החכ"ל ו/או העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום, לרבות הוצאות משפטיות, בהם תצטרך לשאת הללו בעקבות העלאת הטענה על קיום יחסי עובד ומעביד כמפורט לעיל.

20. הפרות

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

20.1.1. בניה ו/או קיום חריגת בניה בנכס;

20.1.2. הפעלת עסק ללא רשיון ו/או הפעלת הנכס בניגוד לצו הריסה ו/או צו סגירה ו/או מגבלה אחרת בדין המונעת פעילות עסקית, ו/או קיום פעילויות בנכס שאינן תואמות התב"ע ו/או היתר הבנייה ו/או כל רישיון אחר הקיים כדן;

20.1.3. השכרת נכס לצד ג' ו/או מתן זכויות בנכס למפעיל משנה, בתמורה או שלא בתמורה;



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

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

20.1.6. פקיעת הערבויות הניתנות על ידי המפעיל מכוח הסכם זה, מבלי שחודשו או הוארכו.

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

20.1.8. העברה ו/או שעבוד של זכויות המפעיל בנכס, שלא בהתאם לאמור בהסכם זה.

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

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

21. סעדים

21.1. הפר המפעיל את ההסכם הפרה יסודית, תהא החכ"ל רשאית, בנוסף לכל הסעדים האחרים העומדים לרשותה, לבטל מידית את ההסכם.

21.2. המפעיל מוותר על כל זכות לקיזוז.

21.3. למפעיל אין ולא תהיה זכות עכבון מכל סוג ומין ומכל סיבה שהיא כלפי החכ"ל ו/או מי מטעמה.

21.4. חשבון שערכה החכ"ל, לפי העניין, יהווה ראיה מכרעת לעניין גובה הריבית הנגבית לצורך הסכם זה.

21.5. החכ"ל זכאית לרכוש את הפוליסות הנזכרות בפרק "אחריות וביטוח" לעיל או לשלם במועדיהם את תשלומי הפרמיות בגין במקום בו המפעיל לא עשה כך. במקרה זה, ישפה המפעיל את החכ"ל ו/או מי מטעמה בגובה ההוצאות שהוציאה, בצירוף ריבית כמפורט בהוראת ריבית הפיגורים שבפרק "תשלומים" לעיל.

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

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

22. שונות

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



- 22.2. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יהיו בני תוקף אך ורק אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים.
- 22.3. הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, המסמכים והתעודות שיידרשו לשם קיום התחייבויותיהם על-פי ההסכם.
- 22.4. שינוי או ויתור ו/או הימנעות מצד החכ"ל לעמוד על זכויותיה בכל מקרה של הפרת התחייבויות המפעיל ו/או מי מטעמו על פי ההסכם זה, לא ימנעו מאת החכ"ל לדרוש מהמפעיל בכל עת למלא התחייבויות שהופרו, ולא יימנעו אפשרות של דרישה ו/או תביעה במקרים אחרים ו/או במועדים אחרים.
- 22.5. כתובות הצדדים לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח על פי כתובות הצדדים במבוא להסכם זה בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר ולידיעתו תוך 5 ימים מעת שיגורה בדואר רשום מבית דואר בישראל, ואם נמסרה ביד-בעת מסירתה, ואם שוגרה בפקס או בדואר אלקטרוני - תוך 24 שעות ממועד שיגורה.
- 22.6. סמכות השיפוט המקומית היחודית והבלעדית בכל הנוגע להסכם זה הינה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום דלעיל.

המפעיל

החכ"ל