

עיריית בת ים מכרז פומבי 40.25

להכשרה והפעלה של נכס בייעוד מסעדה (לשעבר: מסעדת פטרה) בחוף "הסלע" מול דרך בן גוריון מס' 40.25 בבת – ים

1. מבוא - כללי

- 1.1. עיריית בת ים (להלן - "העירייה") 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 על פי היתר בניה מיום 16.7.25 הינו 134 מ"ר. נכון למועד כתיבת 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 העירייה הינה בגדר חוכרת. 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 רשאים בהתאם לנהליה שלא לאשר את הארכת החכירה מול העירייה ו/או ההתקשרות 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 העירייה במקרה של זכייה (הון מניות/חלקים, אופן קבלת החלטות, בעלי השליטה);
 - (ב) בהצעה משותפת, על תנאי הסף הנדרשים להתקיים ביחס לאחד מהמציעים לפחות, ואם חלוקת האינטרסים הנ"ל, כוללת מציע משותף שהינו בעל יותר מ-50% מהון המניות/חלקים בישות שתוקם – אזי תנאי הסף ייבדקו ביחס אליו בלבד.
 - (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	<u>נספח א'1</u> – פרטי הנכס <u>נספח א'2</u> – תשריט היתר הבניה <u>נספח א'3</u> – נספח מידע תכנוני/”נספח התכנון”
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), גופיים 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
נספחי	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 עיריית בת - ים תהיה בהתאם ובכפוף לאמור ב- "הסכם השכירות", המצורף לחוברת זו והמהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו.
- 2.3. שטח הנכס, מיקומו, תיאור בדבר מצבו ופרטים נוספים בקשר עם כך נזכרים בנספח פרטי הנכס המצורף לחוברת זו והמהווה חלק בלתי נפרד מחוברת זו .
- 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, 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 להחזיר סכום השתתפות חלקית מטעם העירייה שתשולם לו על ידי העירייה רק 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 ₪ (סכום לא 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 והשימושים 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, ולאחריה, בכפוף לתנאים המפורטים במכרז זה, תקופת ברירה ("אופציה") אחת נוספת, בת חמש (5) שנים נוספות.
- 2.13. על אף האמור בכל מקום אחר בחוברת זו, מודגש ומובהר כי ההתקשרות עם הזוכה על פי מכרז זה, כפופה ומוותלית בהתקיימות כלל התנאים שלהלן- במצטבר, לרבות בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש), וכמפורט בהרחבה בהסכם השכירות (להלן יחדיו: "התנאים המתלים"):
- 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. ידוע לזוכה כי קבלת אישור משרד הפנים ורמ"י (ככל שיתקבל) עשוי להאריך לפחות 12 חודשים ואף יותר וכי הוא מביא בחשבון בהצעתו כי לא יוכל להתחיל בביצוע פעולות ההכשרה של הנכס עד לאחר התקיימות התנאים המתלים לעסקה.

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 ואלו מהתנאים המתלים לא יתקיים מכל סיבה שהיא בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת הסכם השכירות בידי הזוכה, תהיה רשאית העירייה להאריך מועד זה בעוד 60 יום פעם אחת נוספת (להלן, לרבות עם ההארכה ככל שמומשה: "המועד הקובע"), וככל שבתום 14 ימים לא יתקיימו מלוא התנאים המתלים, רשאי כל אחד מהצדדים (העירייה או הזוכה) להורות על אי התקיימותם וביטול כל התקשרות בין הצדדים, אף אם החלה באופן חלקי, ובמקרה כאמור לא תהיה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם כך למעט זכות השבת ערבות הביצוע שהופקדה על ידי 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 ההרשעות" המצורף לחוברת מכרז זו, חתום על ידי בעלי השליטה ומנכ"ל המציע (להלן: "היעדר הרשעות") (ככל שמדובר בהצעה משותפת יש להגיש תצהיר זה בידי שני יחידים 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, בתחום ההסעדה (מסעדה/בית קפה) (להלן: "עסק המציע") במשך תקופה של לפחות 3 שנים במהלך 6 השנים האחרונות (2019-2024, כולל).

3.1.4. עסק המציע כולל לפחות שני (2) סניפים/עסקים פעילים בתחום ההסעדה במועד הגשת הצעת המציע במכרז זה .

הוכחת דרישות סף אלו תוצגנה 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.

מובהר כי העירייה 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 העירייה.

3.1.5. המחזור השנתי של עסק המציע ב - 3 שנים מתוך ה- 6 שנים האחרונות (קרי 2019-2024, כולל) עמד על סך של 10,000,000 ₪ לפחות, בכל אחת משנות הניסיון המוכחות.

הוכחת דרישת סף זו תוצג באמצעות אישור רו"ח, מוכר/ים בישראל, המעיד כי התקיים תנאי הסף.

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

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 לעירייה. תקופת הגרייס, תחל מייד עם התקיימות התנאים המתלים.

בתקופת עבודות ההכשרה זכאי יהיה המציע להגיש למנהל הארנונה בקשה לפטור מארנונה, שתדון על פי אמות המידה והוראות הדין הנהוגות במחלקת ארנונה, בהינתק מהסכם זה.

4.3. "דמי השכירות" - הסכום (לא כולל מע"מ) שישולם לעירייה 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 **25,200 ₪** 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 לעירייה 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 קאלנדרית.

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 ליום כל טענה או תביעה או דרישה בנושא זה.

4.4.5. בגין תקופת האופציה, ככל שתמומש בכפוף לשיקול דעתה של העירייה מוסכם כי דמי השכירות הקבועים יעלו ב-10% ביחס לתקופת השכירות הקודמת לה. בנוסף דמי השכירות בתקופת האופציה יוצמדו אף הם 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 (להלן: "דמי שכירות לפי מחזור").

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 שהוא כולל מע"מ המתקבלים ע"י השוכר בקשר עם הנכס ו/או המתקנים שבנכס.

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

4.8. 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" במועד לצורך ביצוע "עבודות ההכשרה" תחילה. כן מובהר, כי כל הפעלה של השטחים המבונים בנכס לא תותר, אלא בכפוף לקבלת והצגת "האישורים הנדרשים" בסיום "עבודות ההכשרה" וקבלת אישורה של העירייה.

4.9. "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 :

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

- 4.9.2. **עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ ייעשו תוך שימוש בחומרים בני קיימא העמידים לסביבה ימית ובפיקוח העירייה ו/או מי מטעמה.**
- 4.10. **"התב"ע"** – כל תוכנית החלה או אשר תחול ביחס למקרקעין נשוא הנכס.
- 4.11. **"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 כדן.
- 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 ליעודים 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 לטענות ו/או אי הבנה ו/או כל טענה אחרת בקשר לשימושים המותרים לנכס ולדרישות החוק כדי לקבל רישיון עסק.
- 4.12. **"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.
- 4.13. **"המדד הבסיסי"** – מדד בגין חודש אוגוסט 2025, המפורסם ביום 15.9.2025.
- 4.14. **"המדד החדש"** – המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.
- 4.15. **"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 הקובעים. 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 קלאנדרית.
- 4.16. **"המכרז"** – מכרז זה, שמספרו 40.25.
- 4.17. **"המזמינה"** – עיריית בת ים. יובהר כי העירייה תהיה רשאית להסב את זכויותיה, התחייבויותיה וסמכויותיה בהתאם להסכם השכירות לתאגיד עירוני בבעלותה, בכל עת מהלך ההתקשרות עם הזוכה על פי שיקול דעתה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הזוכה על פי הסכם השכירות.
- 4.18. **"השתתפות העירייה"** – כהגדרת מונח זה לעיל, בהתאם למנגנון המפורט במכרז זה.
- 4.19. **"ערבות המכרז"** – כמפורט בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** לחוברת נספחי המכרז המהווה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.
- 4.20. **"תקופת השכירות"** – כאמור בסעיף 2.12 לעיל.

מובהר כי מימוש תקופת האופציה הנזכרת יהא בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ובפרט קבלת אישור והסכמת עירייה ומשרד הפנים, וכן בכפוף לעמידת הזוכה בכל התחייבויותיו מהלך תקופת השכירות שקדמה לה, וכן מתן הודעה מראש לעירייה על רצון הזוכה בהארכת תקופת השכירות בתקופת האופציה, הודעה שתימסר בכתב לפחות 12 חודשים טרם סיום תקופת השכירות. לא מסר הזוכה הודעה על רצונו בהארכת האופציה – תבוא תקופת השכירות לסיומה במועד האמור.

4.21. "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 העירייה ובפיקוחה ובפרט תיאום עם מנהל הנדסה בעיריית בת ים. כאמור להלן ובהסכם ההתקשרות – העירייה 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 העירייה, כי הנכס ראוי וחוקי לשימוש והתקבל אישורן של הנ"ל על כך .

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

4.21.1. "אישורי הבטיחות" כמפורט בסעיף 6.12.

4.21.2. "האישורים הנדרשים" כהגדרתם בסעיף 4.9 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 בהסכם זה 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.

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

4.23. "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, התבי"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 לשיפוץ 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 בשיפוץ, השכרת והפעלת הנכס כאמור תוך שהזכויות הניתנות לו ניתנות ביחס לנכס במצבו **כמות שהוא (AS IS)**, ועל סמך בדיקותיו ולאחר שמצאם מתאימים למטרותיו, בחר להגיש הצעה מתוך כוונה, כי אם יזכה במכרז יחתום על הסכם השכירות ובחר להשקיע במושכר השקעות בהיקף לא מבוטל תוך ידיעה כי למעט הסכומים הנקובים במכרז זה אין בכוונת 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 העירייה 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 העירייה 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 לתכניות הרלוונטיות ובהתאם להנחיות, ולהוראות העירייה שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצונה המלא.

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 העירייה כאמור במכרז זה.

6.3. **הזוכה מתחייב להשקיע בעבודות ההכשרה סכום כספי מינימאלי שלא יפחת מ 600,000 ש"ח (הסכומים כוללים מע"מ).**

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 4.21), הכוללות, בין היתר (להלן: "תוכנית עבודות ההכשרה"):

6.4.1. פרוט ותוכניות כללי עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ 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 העירייה 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 לאשרו או לדרוש מן הזוכה להחליפו, בהתאם לאמות המידה המתאימות לדרישות התכנון).

- 6.5. העירייה ו/או מינהל ההנדסה בעירייה ו/או מחלקות הרישוי יהיו רשאיות להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות ההכשרה, והזוכה יהיה מחויב להטמעתן באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס.
- 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 העירייה, תהא העירייה רשאית להביא הסכם השכירות לסיימו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה ואין ולא תהיינה לזוכה כל טענה או תביעה כנגד העירייה.
- 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, ייחשב 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 לעירייה 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 העירייה 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 העירייה מביצוע עבודות ההכשרה ולהמצאת האישורים הבאים, חתומים ע"י בעלי מקצוע, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את הפעילויות השונות בנכס (להלן: "אישורי הבטיחות"):

א. אישור אגף הפיקוח 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.
- 6.13. **וידגש פעם נוספת, כי חלק בלתי נפרד מעבודות ההכשרה, יכלול התאמת הנכס להיתר/י הבנייה וכן השבה של שטחי שביל ו/או רחבות ו/או שטחים המהווים מעבר ו/או דרך ו/או שטחים המיועדים לציבור הרחב – לרשות הציבור. הפרת כל אחת מן התחייבויות הללו תהווה הפרה יסודית של תנאי החוזה ועילה לביטול ההתקשרות עם הזוכה.**
- 6.14. מובהר בזאת כי כל ביצוע חריגת בניה בנכס מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לעירייה הזכות לבטל לאלתר את ההתקשרות עם הזוכה, מבלי שהזוכה יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או החזר בגין כך.
- 6.15. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות מפקח מטעמה, לבחינת ביצוע עבודות הכשרת הנכס, מעקב אחר התקדמותן וקביעה בדבר השלמתן (להלן: "**המפקח**"), 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 לעירייה במסגרת מכרז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של הזוכה לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.
- 6.16. העירייה ו/או המפקח יהיו רשאים להתנות על פי שיקול דעתם הבלעדי, את מתן אישורם לעבודות הכשרת הנכס בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונם המלא, תוך קביעת מועד חדש לסיום עבודות הכשרת הנכס ו/או הארכת תקופת מטלות הכשרת הנכס, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורתה עליהן העירייה כאמור.
- 6.17. אי קבלת האישור למטלות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד סיום חדש למטלות הכשרת הנכס, תקנה לעירייה האפשרות לראות בעיכובי הזוכה כהפרתו את תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, שאז יחולו ההוראות המפורטות בהסכם השכירות ביחס להפרה כאמור.
- 6.18. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לעירייה במקרה של הפרת התחייבותו של זוכה להשלים את ביצוע מטלות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ובהסכם השכירות, מוסכם ומובהר בזאת, כי העירייה תהיה זכאית במקרה כאמור, לקבלת **פיצוי מוסכם מראש**, בסך של 200,000 ש"ח, וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע מטלות הכשרת הנכס, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכו' וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.
- 6.19. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של העירייה ו/או מי מטעמה, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין – ככל ואם נדרש) כנדרש במסגרת מטלות הכשרת הנכס. 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.
- 6.20. הזוכה לא יהיה זכאי לכל החזר בגין ביצוע עבודות בנכס לרבות הוצאות בגין אחזקה 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 העירייה כהגדרתו בחוזה העירייה מבעוד מועד, ובכתב, פרטיו של כל קבלן ביצוע בצירוף פירוט העבודות אשר עתיד אותו וקבלן משנה לבצע עבור הזוכה (להלן: "אישור לקבלן ביצוע").
- 7.3. קבלן ביצוע מטעם הזוכה, יהיה חייב, להיות רשומים בפנקס הקבלנים ומסווגים בענפים ובענפי משנה על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט 1968- (להלן: "החוק"), התקנות שהותקנו מכוחו (להלן: "התקנות") והתוספת לתקנות (להלן: "התוספת לתקנות") ובעלי ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בביצוע עבודות דומות. כמו כן, יהיה כל קבלן ביצוע מטעמו כאמור חייב להיות במועד הנ"ל, בעל סיווג על ידי רשם הקבלנים בהיקף כספי, כפי שנקבע בתוספת לתקנות בסכום זהה או סכום העולה על סכום הצעתו לגבי עבודות שקבלן הביצוע משתתף.
- 7.4. קבלן הביצוע מטעם הזוכה לא יועסק ולא יאושר לפני הצגת אישור על קיום ביטוחים מתאימים לעבודות המתוכננות. אישור זה יועבר ככל שיידרש ליועץ הביטוח מטעם העירייה, אשר יהיה רשאי להורות על כל שינוי ו/או תוספת ו/או הרחבה ו/או הגדלה ביחס לפוליסות ביטוח הרלוונטיות, והזוכה מתחייב כי יפעל מול קבלן המשנה ו/או מול חברת הביטוח שלו – על מנת להבטיח כי פוליסות הביטוח מקובלות על יועץ הביטוח מטעם העירייה.
- 7.5. אישור קבלן ביצוע על ידי העירייה ייעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא שתחויב לנמק ו/או לפרט את שיקוליה במקרה של סירוב לאישור קבלן הביצוע, תהא הסיבה אשר תהא. הזוכה מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, כספית או אחרת, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה במקרה שבו קבלן ביצוע שיוצע על ידי הזוכה לא יאושר על ידי העירייה.
- 7.6. כן מובהר, כי מתן הסכמתה של העירייה ואישור לקבלן ביצוע אינה ולא תפטור את הזוכה מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם ההפעלה וכי הזוכה הוא שיישא באופן בלעדי בכל האחריות כלפי העירייה 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 העירייה. מבלי לגרוע מהאמור, מודגש בזאת כי השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה של הנכס, כהגדרת מונח זה להלן, תיעשה אך ורק מול הזוכה, וקבלן ביצוע לא יהיה רשאי לפנות לעירייה בכל עניין הקשור בכך.
- 7.8. מבלי לגרוע מזכות העירייה שלא לאשר קבלן ביצוע כאמור לעיל, תהיה רשאית העירייה לדרוש את החלפתו של מי מקבלני המשנה וזאת, מבלי לנמק את החלטתה. נדרשה החלפתו של קבלן משנה כלשהו, ימלא 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, 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").

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 בהם, וכי אלו נקבעו על פי אומדן פנימי ולא מחייב שנערך על ידי העירייה לצרכיה, ובהתאם לא תישמע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד הזוכה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בקשר עם הערכת העלויות של עבודות ההכשרה, ועל כל אחד מהמציעים במכרז זה לבחון ולבדוק את אלו – באופן עצמאי וללא הסתמכות על נתוני השתתפותה של העירייה.

8.1. השתתפות 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 אך ורק כנגד "חשבוניות מאושרות לתשלום" (כהגדרת מונח זה להלן) ובהתאם ל"אבני הדרך" המפורטות להלן.

8.1.3. סכום של עד 300,000 ₪ (לא כוללים מע"מ) מסכום השתתפות העירייה – יוקצה מצד העירייה לצורך תכנון ורישוי של עבודות ההתאמה. סכום זה יעמוד כהחזר לרשות הזוכה, ככל שמילא ההתחייבויות בגינו -אף בטרם התקיימות התנאים המתלים. מובהר, כי ככל שלא התקיימו התנאים המתלים ולזוכה 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.

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 שתוגש, 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 שיציג ויאשר מראש עם העירייה ו/או מפקח מטעמה.

8.1.8. דמי ההשתתפות ייעשו באמצעות החזר כספי במישרין לזוכה, לאחר השלמת העבודה ולאחר שהזוכה שילם לספק הרלוונטי את אותו התשלום. העירייה ו/או מי מטעמה לא יידרשו לשאת בתשלום ישירות לספקי עבודות ההכשרה.

8.1.9. תשלום דמי השתתפות לזוכה, 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 ביצוע של עבודות ההתאמה ו/או ההכשרה, העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לפקח במישרין ו/או למנות מפקח מוסמך (להלן: "המפקח"), לפיקוח אחר אופן ביצוע של העבודות ההכשרה, לרבות ומבלי למעט - פיקוח אחר התאמת העבודות בפועל לתוכניות המאושרות על ידי העירייה וההיתר הקיים וכן לבחינת עמידת הזוכה בהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות.

8.1.11. העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים שלא להכיר במלוא דמי ההשתתפות המבוקשים מאת הזוכה במידה ועבודת הכשרה לא בוצעה לשביעות רצון העירייה ו/או במקרה שבו גובה אותה הוצאה היה בלתי סביר בנסיבות העניין. במקרה כאמור – תהיה רשאית העירייה לשלם דמי ההשתתפות חלקיים לזוכה או לא לשלם כלל ובמקרה כאמור לא תהיה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.

8.1.12. באחריות הזוכה לאשר מול העירייה -ובטרם כל התקשרות שיבצע עם ספק לביצוע עבודות הכשרה, וכן בטרם תשלום תמורתו של אותו הספק, כי אכן אותה הוצאה "מכוסה" במסגרת דמי ההשתתפות וכן כי אותו הספק ו/או הקבלן המשנה מאושר לביצוע העבודות עבור הזוכה.

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

א. עם סיום התכנון + קבלת אישורים סטטוטוריים לתוכניות הביצוע כנדרש בדין וקבלת אישור העירייה ועוד טרם אישור שר הפנים - ישולם לזוכה סכום בהתאם לחשבוניות עד 12.5% או ₪300,000 מדמי ההשתתפות, הנמוך מבניהם בהתאם לחשבוניות.

ב. עם סיום עבודות השיפוץ – ישולם לזוכה סכום על פי החשבוניות שהוגשו לעירייה, 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 סכום על פי החשבוניות שהוגשו לעירייה 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 סכום על פי החשבוניות שהוגשו לעירייה ולא יותר מ-27.5% נוספים מדמי ההשתתפות (המהווים מחצית מדמי ההשתתפות לאבן דרך גמרים).

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

ג. עם קבלת טופס 4 או תעודת גמר, אישור חברת חשמל, אישור יועץ בטיחות, אישור יועץ נגישות ואישור כיבוי אש לאכלוס ישולם לזוכה 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, ישולם לזוכה סכום נוסף בהתאם לחשבוניות שהוגשו לעירייה ועד 100% מדמי ההשתתפות.

8.1.14. תשלום דמי ההשתתפות ייעשה בתנאי תשלום של שוטף +31 ממועד אישור החזר התשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לאחר שהתקבל אישור בכתב מטעם גורם הפיקוח הרלוונטי מטעם העירייה, ובכפוף להשלמת אותה אבן דרך רלוונטית כאמור לעיל והצגת חשבוניות כדין המתאימות לחיוב או הביצוע הרלוונטי.

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 הדוגמא – 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 סך השווה למחצית מלוא דמי ההשתתפות, והכל בתוספת הצמדה וריבית בשיעור של 4% לכל שנה ומבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה והסעדים העומדים לרשותה של העירייה במקרה של הפרת החוזה מצד הזוכה.

9. הפעילות העסקית בנכס

9.1. הנכס שיופעל ידי הזוכה, בהתאם להצעה הזוכה, יופעל על ידי הזוכה לבדו (ללא אפשרות של העברת הזכות לצד ג' או אפשרות להסבת החוזה כאמור להלן), 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 מטרת 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 .

מובהר כי תותר העמדת כסאות ושולחנות בנכס בכפוף לאישור בכתב ומראש של העירייה. אישור שכזה יחייב את הזוכה בתשלום אגרת העמדת כסאות ושולחנות בתעריפים שיעודכנו על ידי העירייה מעת לעת. תנאי הצבת הכיסאות הוא תשלום מראש של האגרה בכל תחילת עונת רחצה.

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

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

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

9.6. יובהר כי בהתאם למצב החוקי ותכנויות 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 קירווי החורף כקבוע בחוק העזר. מובהר כי זוכה שיציב סגירת חורף ללא אישור עירייה – העירייה תפעל להריסת קירווי החורף, ואף תשקול צעדים של ביטול התקשרות עם הזוכה. הוראות אלה הינן הוראות יסודיות בהתקשרות עם הזוכה.

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

9.8. 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.

9.9. מציע שיזוכה 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.

9.10. 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 רישיון 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.

9.11. 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 לא 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.

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 יחסי כל יחסי עובד - מעביד, בין העירייה ו/מי מטעמן לבין הזוכה ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, ובכלל זאת לא יתקיימו גם כל יחסי ו/או שליחות ו/או נציגות ו/או סוכנות מכל סוג שהוא.
- 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 העירייה ו/או מי מטעמן, ו/או אם יקבע ע"י בית הדין לעבודה או גורם מוסמך אחר, בין כתוצאה מפניית הספק ובין כתוצאה מפניית גורם אחר כלשהו, כי הזוכה ו/או מי מעובדיו סיפקו שירותיהם לעירייה כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה, אזי מתחייב הזוכה לשפות את העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תשלום, לרבות הוצאות משפטיות, בהם תצטרך לשאת הללו בעקבות העלאת הטענה על קיום יחסי עובד ומעביד כמפורט לעיל.

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 אלו וסביבתו במצב נקי ותקיין 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 מתחזק 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 לעירייה 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 העירייה, מפעם לפעם.
- 11.8. הזוכה לא יהיה רשאי לתלות שלטים חיצוניים או מודעות פרסום על מבנה הנכס אלא לאחר קבלת אישור העירייה מראש ובכתב, ובכפוף לדרישות מחלקת רישוי עסקים.

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 המשפטית והבלעדית 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 לעירייה מכוח הסכם השכירות, ובמהלך תקופת השכירות לא יחולו ההוראות הבאות:

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

12.3.2. הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 15, 22(1), 25 לחוק השכירות והשאילה 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 יתחייב שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד, ו/או להעניק לאחר כל הרשאה אחרת לשימוש או הפעלה, בין בתמורה או שלא בתמורה, הפעלת הנכס, במלואה או חלקה, על ידי גורם אחר שאינו המציע ייחשבו כהפרה יסודית של ההתקשרות מצד הזוכה ותקנה לעירייה זכות לביטול מידי של החוזה.

12.5. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות הזוכה לא יהיה רשאי לרשום זכות שכירות בלשכת רישום המקרקעין, ועל כן אין העירייה נושאת או תישא 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 המחברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך מהעירייה ו/או מצד ג' אחר.

13. ביקורת העירייה בקשר לנכס

13.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל בדבר מתן האפשרות לעירייה לבצע בקרה אחר ביצוען של עבודות ההכשרה, במהלך תקופת השכירות, תהא רשאית העירייה גם לבצע בדיקות בקרה לצורך פיקוח על: איכות וטיב המוצרים, שמירה על מחירי הפיקוח, ניהול הנכס והשירות לציבור הניתנים בנכס על ידי הזוכה, ביקורת חשבונאית על הכנסות השוכר וכן ביקורת על קיום מטרת השכירות.

13.2. כמו כן העירייה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לבקר בנכס, בשטחו ובסביבתו, ולדרוש מהזוכה להציג את יומן הפעלה (כהגדרתו), בכל עת.

13.3. מבלי לגרוע מזכות הבקרה של העירייה בקשר עם הנושאים הנ"ל, מובהר כי הזוכה יהיה מחויב להציג בפני העירייה ספרי כל עסק המופעל על ידו בנכס לצורך בחינת מנגנון ההתחשבות בקשר עם דמי השכירות הקבועים למול דמי השכירות על פי מחזור.

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

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 העירייה ו/או מי מטעמה.

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

14.3. נתבעו העירייה ו/או מי מטעמה לשלם נזק כאמור לעיל, מתחייב הזוכה לפצות ולשפות את אותו הגורם על כל סכום שיידרשו לשלמו לרבות בגין הוצאות קיום ההליך המשפטי, מיד עם דרישתן.

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

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

ביטוח עבודות קבלניות (לעבודות ההכשרה), ביטוח רכוש, ביטוח צד ג', ביטוח אחריות מעבידים, כאמור בפרק הביטוח שבהסכם השכירות, וימסור לעירייה אישור מתאים על קיום ביטוחים, עם חתימת הסכם השכירות בנוסח המצורף כנספח ב' לחוברת נספחי המכרז. הביטוח יכלול גם 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 העירייה – לשביעות רצון יועץ הביטוח של העירייה.

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 לעירייה במעמד חתימת הסכם השכירות:

15.1.1. ערבות בנקאית בסך של 250,000 ₪ כדין, בנוסח המצורף כנספח ז' לחוברת נספחי (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 בתקופה לפחות עד תום 30 יום לאחר מועד סיום עבודות הכשרת הנכס תשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם השכירות בקשר עם עבודות ההכשרה – ובכלל זאת קבלת אישור העירייה לעבודות שבוצעו.

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

בטוחות להבטחת הפעלת הנכס בתקופת השכירות

15.5. להבטחת ביצוע התחייבויותיו של הזוכה להפעלת הנכס לרבות הבטחת תשלום דמי שכירות לאחר ובכפוף לקבלת האישור למטלות הכשרת הנכס, ימסור הזוכה לעירייה, 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 **כנספת 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 בתקופה עד תום 150 יום לאחר מועד תקופת השכירות ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם השכירות.

16. סיום במקרה של הפרה

16.1. מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לסעדים אחרים ו/או נוספים המפורטים לעיל ולהלן ו/או על פי דין, העירייה 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 העירייה לבטל את ההסכם במקרה של הפרה שאינה יסודית כאמור, תשלח העירייה לזוכה הודעה בכתב הדורשת ממנו לתקן את ההפרה במועדים הנקובים בהסכם השכירות. לא תוקנה ההפרה בפרקי הזמן הנקובים בהסכם השכירות, תהא רשאית העירייה 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 העירייה 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, יורשה ככל שיבקש, לממש את ההתקשרות עם העירייה באמצעות חברת מטרה (S.P.C), אשר תהיה שותפות או חברה מוגבלת במניות, הרשומה כדין (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 והחוזה 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' 40.25 (להלן - "מעטפת ההצעה"). מסמכי מעטפת ההצעה יימסרו גם סרוקים על גבי דיסק און קי (מדיה דיגיטלית) שיצורף למעטפת ההצעה.

19.1.3. מעטפת ההצעה תכלולנה 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 בגלוי 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 לעירייה, 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. העירייה תהא רשאית להאריך את המועד להגשת הצעות ובהתאמה יחויב המציע להאריך את הערבות ההשתתפות במכרז על חשבונו, 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 לוח הזמנים המתוכנן לשלב המכרז:

מועד	פעילות
25.9.25 בשעה 12:30 בכתובת הנכס.	סיור יזמים (ההשתתפות אינה חובה)
29.9.25 בשעה 13:00 לדוא"ל: rotem-n@bat-yam.muni.il	המועד האחרון להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים

מועד אחרון להגשת הצעות	28.10.25 בשעה 13:00

19.4. חוברת המכרז ודמי השתתפות

19.4.1. השתתפות במכרז מותנית ברכישת חוברת המכרז הכוללת את מסמכי המכרז, וזאת תמורת תשלום של 5,000 ₪ 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 עליות רכישת המכרז לא יושבו בשום מקרה..

19.5. מועד הגשת הצעות

19.5.1. הגשת מעטפת ההצעה תוגשנה עד למועד סגירת תיבת ההצעות (דהיינו לא יאוחר מיום 28.10.25 שעה 13:00), במסירה ידנית לתיבת המכרזים באגף מונציפאלי שבעיריית בת ים ברחוב נורדאו 17 בבת ים, בקומה 2 חדר 214 (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 באימות 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 30.4.2026.

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 יחידים המציע להיכלל באופן מפורש כמבקש על גבי הערבות.

19.7.7. המציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות לעיל, על חשבוננו, על פי דרישתה של העירייה. במידת הצורך ועל פי פנייה חד צדדית של העירייה אל הבנק הערב, תוארך הערבות ב-180 ימים נוספים. אי הארכת הערבות, חרף פניית העירייה, 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 תהייה 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 כנספחי ה' לחוברת נספחי המכרז הכוללת תצהיר חתום על ידי המציע ובעלי השליטה במציע, מאומת על ידי עורך דין, על היעדר הרשעות וכן כי לא עומדים כלפי המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליה כל תביעה משפטית ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, הסדר נושים, הגבלה ע"י בנק בישראל או כל פעולות חריגות של חוב, שיש בהם כדי להשפיע על המשך תפקוד המציע ו/או בעלי השליטה במציע וכן היעדר קרבה לעובד הרשות המקומית ו/או לחבר המועצה.

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, תפתחנה 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 מונציפאלי 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 שיחו 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 העירייה 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 יהיו, כדלקמן:

א. מרכיבי כמותי (סה"כ 50 נק'):

- **דמי השכירות הקבועים על פי הצעה (עד 50 נק).**

- דמי השכירות הקבועים מהסך המינימאלי הנקוב לעיל (25,200 ₪ בכל חודש, בתוספת מע"מ)

- ניקוד ההצעות ביחס לרכיב הכמותי ייעשה באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר. ההצעה הגבוהה ביותר לרכיב זה תקבל את הניקוד המקסימלי של 50 נקודות, והבאות אחריה יקבלו ניקוד יחסי בהתאם אליה.

ב. מרכיבי איכות (סה"כ 50 נק'):

- **מחזור עורך מעל "תנאי הסף" בשש (6) השנים האחרונות. (עד 15 נק')**: עבור כל מיליון ₪ נוספים (לא כולל מע"מ) מעבר לדרישת המחזור שבתנאי הסף, יזכה את המציע ב- 0.5 נקודה ועד ל- 15 נק' סה"כ.

- **מספר עסקים שהופעלו בתחום ההסעדה בשש (6) שנים האחרונות – (עד 20 נק')**:

○ עבור כל עסק פעיל במועד הגשת ההצעה, בתחום הניסיון, מעבר לדרישת תנאי הסף, יזכה את המציע ב- 4 נקודות ועד ל- 20 נק' סה"כ.

○ **מספר עסקים שהופעלו בתחום ההסעדה בשש (6) השנים האחרונות אך לא פעילות במועד הגשת ההצעה**, יזכו את המציע ב- 2 נק ועד ל- 20 נק' סה"כ.

○ **ככל שמדובר במסעדת חוף פעילה במועד הגשת הצעה – יוענקו למציע 5 נק' (במקום 4 נק' כאמור) ולא יותר מ- 20 נק'.**

- **המלצות (עד 10 נק')** - כל המלצה למציע שתצורף, ושניתנה בידי גוף ציבורי (לרבות רשות מקומית ו/או תאגיד עירוני) תזכה את המציע ב- 2.5 נקודות, וכל המלצה למציע שתצורף מגוף פרטי תזכה את המציע ב- 1.5 נקודות, וסה"כ עד ל- 10 נק' סה"כ. בנוסף להמלצה בכתב (בנוסף קבוע המצורף לנספחי מכרז זה – כנספח יא') העירייה תערוך שיחות טלפוניות עם הממליצים. העירייה רשאית לפנות

לנכסים אחרים שהופעלו ע"י המציע לאורך השנים מול מקבלי השירות/המשכירים.

- התרשמות כללית מהמציע ורצינות ההצעה – לחלק זה יוקצו עד 5 נקודות.

21.1.7. מובהר בזאת כי וועדת המכרזים אינה מחויבות לנמק את הניקוד שניתן בגין רכיב ההמלצות ו/או ההתרשמות הכללית כאמור לעיל ו/או ביחס לחלקיו.

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 אחרי (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 העירייה תהיה רשאית לפסול הצעת מציע, אשר הוגשה בידי מציע אשר לעירייה ו/או לתאגיד עירוני שבבעלותה ניסיון עבר רע עמו (ולרבות 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 העירייה לבטל את המכרז לשיקול דעתה הבלעדי (להלן - "ביטול המכרז"). במקרה של ביטול המכרז, העירייה לא תישא יישאו 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. אי צירוף אישור ו/או מסמך מבין האישורים והמסמכים להגשה (כהגדרתם) לא יפסול את ההצעה ובלבד שהמציע יצרף את האישור תוך הזמן שנקבע לכך על ידי המזמינה.

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 יחידי 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

איש קשר מטעם המציע: _____ טלפון א.קשר: _____ 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 (2018-2023) בהפעלת עסק בתחום ההסעה באופן המקיים את תנאי הסף לניסיון הקבוע בחוברת המכרז (במקרה ב של הצעה משותפת יש לציין לגבי מי מתקיים)

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

- נא אשר כי לעסק המציע לפחות 2 סניפים הפעילים במהלך (היכן ממוקמים, שטח המקומות, מספר עובדים בכל אחד, מועדי פתיחה, האם פעילים במועד הגשת הצעה)

נא לפרט את מחזור העסקים המתוארים הסעיף הקודם, ב-3 מתוך 6 השנים האחרונות לפחות (2018-2023)

***** יוזכר כי המחזור המינימאלי הנדרש לשנים הנ"ל הינו 10 מיליון ₪ לפחות, בכל אחת משנות הניסיון המוכחות. (ללא סכומי מע"מ)**

**** יש לצרף אישור רה"ח על גבי דף לוגו רשמי המאשר את מחזור המציע כאמור.**

נא לצרף ולציין להלן ממליצים פרטי קשר (שם, תפקיד, טלפון) בקשר עם הניסיון שמוצג – (יש לצרף המלצות באמצעות הנספח הגנרי – נספח יא' לחובת 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 יחידי 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 (לבעל השליטה ולמנכ"ל המציע) – מהווה תנאי סף.
- ערבות מכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז).
- אסמכתאות להוכחת הניסיון לעיל בדבר 3 מתוך 6 שנים האחרונות, בהפעלת עסק (הפועל בשנת 2022) המעניק שירותים דומים לציבור בפעילויות מהסוג שניתן לקיים בנכס (כאמור, ביחס להצעה משותפת ניתן לפרט ניסיון זה ביחס לאחד מיחידי המציעים במשותף בלבד, בכפוף לתנאי התעה משותפת כאמור לעיל).
- אישור רוה"ח להוכחת מחזור המינימום הנדרש (10 מל"ש בשנה) ביחס ל- 3 מתוך 6 שנים האחרונות הנ"ל (כאמור, ביחס להצעה משותפת ניתן לפרט ניסיון זה ביחס לאחד מיחידי המציעים במשותף בלבד, בכפוף לתנאי התעה משותפת כאמור לעיל).

1. הצהרות הזוכה לטופס ההצעה

- הריני מאשר כי שטחי הנכס, מצב הנכס והעבודות הכשרתו, לרבות היקפן ומשמעותן ידועות וברורות לי לאחר התייעצותי עם כלל אנשי המקצוע הרלוונטיים לביצוען ו/או לאישורן – וכי בכוונתי לפעול להכשרת הנכס ולהשבת המצב להיתר הקיים.
- הריני מאשר כי לא אהיה זכאי לכל החזר השקעה ו/או פיצוי ו/או תשלום בקשר עם הנכס, מכל סוג ומין שהוא אלא בהתאם לאמור בחוברת המכרז.
- הנני מצהיר כי השם זלעיל 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 25,200 ₪ 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

עיריית בת ים

,א.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר למכרז מס' 40.25 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 העירייה וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה או העתקו (במידה שיועבר אלינו באמצעות הפקסימיליה).
4. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 30.04.2026 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

תצהיר

בתצהיר זה :

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

"**בעל שליטה**": כמשמעו בסעיף 268 לחוק החברות התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות").

"**נושא משרה**": כמשמעותו בחוק החברות.

"**בעל עניין**": כמשמעו בחוק החברות.

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

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

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____, נושא במשרת _____ במציע

במכרז פומבי מס' **40.25** לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני נותן תצהירי זה כחלק מהצעתי במכרז פומבי מס' **40.25**.
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 העירייה.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

שם המצהיר

תאריך

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע בפני מר _____

נושא ת.ז. _____ לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה.

עורך דין

תצהיר

בתצהיר זה :

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

"**בעל שליטה**": כמשמעו בסעיף 268 לחוק החברות התשנ"ט – 1999 (להלן: "חוק החברות").

"**נושא משרה**": כמשמעותו בחוק החברות.

"**בעל עניין**": כמשמעו בחוק החברות.

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

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

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____, נושא במשרת _____ במציע
במכרז פומבי מס' 40.25 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי
לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני נותן תצהירי זה כחלק מהצעתי במכרז פומבי מס' 40.25.
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 העירייה.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

שם המצהיר

תאריך

אישור

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

עורך דין

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מוסמך כדין לחתום על תצהיר זה בקשר עם הצעת _____ (להלן: "המשתתף"), למכרז פומבי מס' 40.25 של עיריית - ים (להלן: "המכרז"), מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המשתתף ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במשתתף להצעה המוגשת מטעם המשתתף למכרז.
3. המחירים המופיעים בהצעת המשתתף למכרז הוחלטו על ידי המשתתף באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם משתתף אחר או עם משתתף פוטנציאלי אחר.
4. המחירים בהצעת המשתתף למכרז לא הוצגו בפני כל גורם אשר מציע הצעות למכרז או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות למכרז.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה למכרז.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למשתתף אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעת המשתתף למכרז.
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 בפועל

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

[אימות עו"ד - להלן]

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

יצורף בידי מציע שהוא תאגיד / שותפות רשומה

לכבוד

עיריית – ים

נורדאו 17 בת ים

א.ג.נ.,

הנדון: אישור מורשי חתימה

הנני עו"ד / רו"ח של _____ ח.פ. _____ (להלן - "המציע") במכרז פומבי מס' **40.25** של עיריית - ים (להלן - "המכרז").

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

1. מורשי החתימה של המציע במכרז הינם אלה:

גב' / מר _____ ת.ז. _____.

גב' / מר _____ ת.ז. _____.

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

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

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

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

תאריך

לכבוד

עיריית בת-ים

א.ג.נ.,

1. הנני המציע מטעם חברת _____ במכרז מס' 33.25.
2. אני מצהיר בזאת כי עיריית בת-ים וחברות הבת שלה הביאו לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:
 - 2.1 סעיף 122 א' (א) לפקודת העיריות (נוסח חדש) הקובע כדלקמן:

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם העירייה, לעניין זה, "קרוב" – בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".
 - 2.2 כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרים 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 העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
5. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל 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.

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____

אישור

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

חתימת עו"ד

תאריך

דף מידע על המציע

לכבוד

עיריית – ים

ג.א.ג,

			שם המציע :	1.
			ת.ז.:	2.
			כתובת:	3.
			טלפון קווי :	4.
			פקס:	5.
			נייד:	6.
			מייל:	7.
			שם איש הקשר*:	8.
			טלפון איש הקשר:	9.
			תחומי עיסוק של המציע:	10.
			פירוט תחומי עיסוק קודמים, ככל שישנם:	
			מס' שנות וותק של המציע	11.
פירוט עבודות קודמות משנת 2019	פירוט התפקיד הנוכחי:	שם	בעלי תפקיד לרבות מנהלים ועובדים בכירים אצל המציע:	12.

					.13

חתימת המציע

תאריך

אישור

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

חתימת עו"ד

תאריך

נספח ו' – 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 40.25 (להלן: "המפעיל") ישקוד על מתן שירות מהימן, מקצועי וזמין לטובת כלל ציבור המשתמשים הנכס תוך מחויבות לציבור, ללקוחות ולעירייה כרשות מקומית וכבעלת הזכויות בנכס.
2. הפרה של הוראות אמנת השירות תהווה הפרה של התחייבויות המפעיל בהתאם להסכם שנחתם עמו. העירייה 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 העירייה (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, סכומים שעולים על הנקוב בצידי (להלן: "מוצרים מפוקחים"). ידוע למפעיל כי עשויות להיערך ביקורות סמויות ו/או גלויות בקשר עם כך, וכי התחייבות זו הינה התחייבות יסודית בהתקשרות עם המפעיל.
בקבוק מים מינרליים - 5 ₪
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 שהעירייה 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 העירייה 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 העירייה.
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 פיבוקס וביט.

חתימת המציע: _____

נספח ז' – נוסח ערבות עבודות הכשרת הנכס

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד

עיריית בת ים

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר עם מכרז מס' 40.25 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 העירייה וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כני"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

עיריית בת ים

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____, מספר מזהה מס' _____ (להלן - **המבקש**) בקשר עם מכרז מס' 40.25 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 העירייה וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. לדרישתכם כני"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 עיריית בת ים לכל התחייבויות החברה המפורטות בהסכם מיום
_____ עם עיריית בת ים, 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

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
<p>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.</p>							
מבקש האישור	מעמד מבקש האישור	מען הנכס המבוטח / ח כתובת ביצוע העבודות	המבוטח	מבקש האישור			
מזמין עבודה			שם הקבלן:	עיריית בת ים (המזמינה)			
			ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.			
			מען	מען			
תיאור העבודות:							
כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (כולל תקופת הרצת 30 יום)	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות תאריכים אחרונים סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור	ש				ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות
313 כיסוי בגין נזקי טבע	ש	10% מסכום הביטוח מינימי 250,000 ש					רכוש עליו עובדים
314 כיסוי גניבה	ש	10% מסכום הביטוח מינימי 250,000 ש					רכוש סמוך

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

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

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

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

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

נספח 2' - אישור עריכת ביטוח – הפעלה

תאריך הנפקת האישור :		אישור קיום ביטוחים			
<p>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.</p>					
מבקש האישור	המבוטח	אופי עסקה	מעמד מבקש האישור		
<p>עיריית בת ים (המזמינה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל)</p> <p>שם</p> <p>ת.ז.ח.פ.</p> <p>מען</p>	<p>שם</p> <p>ת.ז.ח.פ.</p> <p>מען</p>	<p>*נדל"ן</p> <p>שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> אספקת מוצרים</p> <p><input type="checkbox"/> אחר: _____</p>	<p>*משכיר</p> <p><input type="checkbox"/> שוכר</p> <p><input type="checkbox"/> זכיון</p> <p><input type="checkbox"/> קבלני משנה</p> <p>מזמין שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> מזמין מוצרים</p> <p><input type="checkbox"/> אחר: _____</p>	<p>ת.ז.ח.פ.</p> <p>מען</p>	

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
302 אחריות צולבת	₪	4,000,000			ביט		צד ג'
304 הרחב שיפוי							
307 קבלנים וקבלני משנה							
309 ויתור על תחלוף לטובת							

כיסויים							
מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג							
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות	ש	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי	ש	רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים			ביט		ביטוח רכוש <input checked="" type="checkbox"/> מבנה <input checked="" type="checkbox"/> ציוד ותכולה <input checked="" type="checkbox"/> .א. תוצאתי

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

עיריית בת ים / חברת חוף בת ים לזימות ולפתוח

א.ג.נ.,

הנדון:

"אישור עבור מציע במכרז מס' 40.25- עבור חברת: _____ פ.ח.
(לעיל ולהלן: "המציע" ו-"השוכר")"

הרינו לאשר בזאת הדברים הבאים:

1. המציע, _____ פ.ח. הינו השוכר בנכס שבעלותנו/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 _____