



## הסכם להכשרה, שכירות והפעלת "נכס" בחוף תאיו" בבת - ים

שנערך ונחתם בבת ים ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2025

**ב ין :** חברת חוף בת ים לזימות ולפתוח בע"מ ח.פ. 510581895  
מרח' גנרל קניג 10, בת ים  
(להלן: "החכ"ל" או "המשכיר")  
**מצד אחד ;**

**ל ב ין :** \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_  
שכתובתה \_\_\_\_\_  
על ידי מורשי חתימתה: \_\_\_\_\_  
(להלן: "המפעיל" או "הזוכה" או "השוכר")

### **מצד שני ;**

**הואיל** ועיריית בת-ים (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכות לחכירה מאת רמי לנכס הנמצא בחוף תאיו בבת ים, המצוי בגוש 5026 חלקה 39 בבת ים אשר שימש עד לאחרונה כמסעדה וכמסומן בתשריט המצ"ב כחלק מ**נספח א'** לחוברת הנספחים ;  
(להלן: "הנכס" או "המסעדה", "המקרקעין" ו- "התשריט", בהתאמה).

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

**והואיל** והצעתו של המפעיל, שהוגשה במסגרת מכרז פומבי מס' \_\_\_\_\_ לנכס, הוכרזה ביום \_\_\_\_\_ על ידי ועדת המכרזים של החכ"ל- כהצעה הזוכה במכרז ;

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

### **אי לזאת הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן;**

#### **1. מבוא ומסמכי ההסכם**

- 1.1. המבוא להסכם זה (על כל נספחיו) מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.2. הכותרות המופיעות בהסכם זה הינן לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם.
- 1.3. כלל נספחי חוברת המכרז, המצורפים במסגרת חוברת המכרז המצ"ב, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה (לעיל ולהלן: "חוברת הנספחים"):
  - 1.3.1. פרטי הנכס הכוללים את; תשריט הנכס; וכן נספח דף מידע תכנוני - מצ"ב **כנספח א'** לחוברת נספחי המכרז
  - 1.3.2. טופס ההצעה למכרז, על כלל נספחיו וצרופותיו (לרבות חובת המכרז) מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת נספחי המכרז – כולל נספח הבהרות ושינויים מיום \_\_\_\_\_ שהופץ לאחר פרסום המכרז ;



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

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

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

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

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

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

1.5. 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 המפעיל לחכ"ל, תמורת מתן ההרשאה לשכור ולהפעיל את הנכס, בגין כל חודש החל ממועד קבלת החזקה בנכס.

2.3. דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו בפועל על ידי המפעיל מהלך תקופת השכירות יחושבו וישולמו על פי האמור בסעיף 67 להלן.

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

2.5. **"המדד הבסיסי"** – מדד חודש אוקטובר 2025 אשר יפורסם ביום 15.11.2025

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

2.7. **"המחזור"** או **"מחזור העסק"** משמעו – המחזור החודשי של העסק, בהתאם לדו"חות שנתיים מאושרים וחתומים על ידי רואה החשבון של המפעיל, הכולל את כל התמורות, התקבולים, וההכנסות מכל מין וסוג שהוא, כולל מס ערך מוסף, המתקבלים ע"י המפעיל בקשר עם הנכס ו/או המתקנים שבנכס.

2.8. **"הפרשי הצמדה"** – שינוי בסכום לתשלום המתקבל מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם השכירות, בשיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד היסודי. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של ירידה במדד החדש לעומת המדד היסודי לא תהיה הפחתה בתשלום דמי השכירות. התחשבות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי המפעיל, תיעשה בסיומה של כל שנה בתקופת השכירות, והמפעיל מתחייב לשלם הפרשי הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין התחשבות.

2.9. **"עבודות הכשרת הנכס"** או **"עבודות ההכשרה"** – כלל העבודות ו/או המטלות ו/או המשימות, המבוצעות בכפוף לתוכנית עבודות הכשרה שתאושר על ידי החכ"ל ו/או העירייה טרם ביצוע. משך תקופת עבודות ההכשרה כולן, לביצוע כלל העבודות המתוכננות ו/או השיפוץ ו/או ההתאמה לצורך הפעלת הנכס לא תעלה (סה"כ) על 4 חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס – (להלן: **"תקופת ההכשרה"**).

מובהר כי אף עבודות ההכנה לעבודות ההכשרה, כדוגמת גידור שטחי המושכר, פינוי המושכר לטובת עבודות ההכשרה ופינוי פסולת קיימת, יתאפשרו רק קבלת אישור רמ"י (כהגדרתו).



2.10. "תקופת השכירות" או "תקופת ההפעלה" – כהגדרתה בסעיף 5 להלן.

2.11. "תקופת האופציה" – כהגדרתה בסעיף 6 להלן.

2.12. "התנאים להארכת השכירות" - על אף האמור בכל מקום אחר, הארכת תקופת השכירות מעבר ל- 5 השנים הראשונות (קרי עוד במהלך תקופת השכירות הראשונה) - בתקופות האופציה הינה כפופה ומותלית בהתקיימות כלל התנאים שלהלן- במצטבר, לרבות בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש),

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

2.12.2. קבלת אישור משרד הפנים ו/או כל אישור אחר הנדרש על פי הוראות סעיף 188 לפקודת העיריות לרבות בקשר לתקופת ההתקשרות כאמור היינו מעל 5 שנים

2.13. "תקופת הגרייס" - תקופה חד פעמית וקצובה, שמשכה לא יעלה על 4 חודשים (או קודם לכן אם החלה הפעלת הנכס בהתאם להסכם זה טרם המועד כאמור) במסגרתה לא ישולמו דמי שכירות לחכ"ל. תקופת הגרייס, תחל מייד עם קבלת חזקה בנכס ובכפוף לקבלת אישור רמ"י.

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

### 3. קבלת אישור רמ"י – תנאי להתקשרות

3.1. מובהר כי המקרקעין עליהם בנוי הנכס הינם בבעלות רשות מקרקעי ישראל. בהתאם לכך, ההתקשרות עם הזוכה במכרז הינה בכפוף, בשלב הראשון, לקבלת אישורה של בעלת המקרקעין רמ"י, מראש ובכתב לתנאי ההתקשרות עם הזוכה על פי מכרז זה (להלן: "אישור רמ"י").

3.2. בקשר עם אישור רמ"י מובהרים בזאת גם הדברים הבאים:

3.2.1. המפעיל אינו רשאי ולא תוענק לו החזקה בנכס אלא בכפוף ולאחר קבלת אישור רמ"י כאמור.

3.2.2. ידוע למפעיל כי בהתאם לנהלי רמ"י, רשאית רמ"י שלא לאשר את ההתקשרות על פי הסכם זה או להתנות את אישורה בתנאים נוספים ו/או אחרים, ובמקרה כאמור מתחייב המפעיל לשתף פעולה, והנו מותר בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או כלפי העירייה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן.

3.2.3. עד קבלת אישור רמ"י, יורשה המפעיל לתכנן את עבודות ההכשרה וההתאמה הנדרשות לצורך הפעלת הנכס, בכפוף לאמור להלן.

3.3. במידה ואישור רמ"י לא יתקבל מכל סיבה שהיא בחלוף 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה בידי המפעיל ו/או יתקבל סירוב להתקשרות, תבוטל ההתקשרות בין הצדדים, ובמקרה כאמור לא תהיה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בקשר עם כך למעט זכות השבת ערבות הביצוע שהופקדה על ידי במסגרת המכרז וכן הזכות להשבת הוצאות התכנון, ככל שהוצאו וכפוף למפורט להלן.

### 4. הצהרות המפעיל

המפעיל מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כי:

4.1. 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.



4.2. הוא מודע לכך כי קבלת אישור רמ"י ו/או האישורים להארכת השכירות, ככל שיתקבלו, עשויים להיארך זמן רב, שלא ניתן לכמתו בשלב זה, ובהתאם לא תשמע כל טענה מצד המציע בקשר עם משך התארכות זמן קבלת אישורים אלו, לרבות טענה בקשר עם נזקים שנגרמים לו עקב התמשכות ההליכים או אי מתן האישור או טענות אחרות בקשר עם עלויות ו/או הוצאות המפעיל עד ובקשר לאלו.

4.3. **כי יקיים וימלא את כלל דרישות עבודות ההכשרה בהתאם לתוכניות ההכשרה המאושרות על ידי החכ"ל ו/או העירייה – ללא יוצא מן הכלל וללא חריגים וזאת עד לא יאחר ממועד סיום עבודות ההכשרה.**

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

4.5. כי ידוע לו שעבודות ההכשרה הינה 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.

4.6. כן ידוע לו כי כל עבודות בתחום הנכס ו/או סביבתו, הכרוכה בביצוע עבודת הריסה ו/או בנייה ו/או שיפוץ, יחלו לאחר קבלת אישור רמ"י וכן במקרה שטעונות קבלת אישור ו/או היתר ו/או הסכמה – בכתב ומראש, מאת גורמי התכנון והרישוי בעיריית בת ים – לאחר קבלת אותו אישור.

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

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

4.9. 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 הסירובים הקיימים מצד הרשויות השונות ובכלל זאת מצוי בידיעתו כל נתון ו/או מידע הרלוונטים להכשרה ו/או תפעול ו/או תחזוקתה של הנכס ומצא את כל אלו מתאימים למטרותיו ולשביעות רצונו במצבם כיום, וכי המפעיל מוותר בזאת ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או מום או היעדר אפשרות שימוש בנכס בשל מאפייניו, דרכי הגישה אליה, מיקומו, או בגלל כל גורם אחר.

4.10. 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.

4.11. 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 לאישורן על ידי החכ"ל ו/או העירייה.

4.12. 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.

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



4.14. 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.

4.15. 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 לא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן 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.

4.16. 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.

4.17. בחמש (5) השנים שקדמו למועד חתימת הסכם זה, לא הורשע המפעיל בעבירה פלילית כלשהיא, ותצהיר על היעדר הרשעות חתום ומאומת כדן, צורפה על ידי המפעיל במסגרת מסמכי הצעתו במכרז.

4.18. 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 ועיין הקשור במימושו של הסכם זה.

## 5. תקופת השכירות

5.1. תקופת השכירות הראשונה ביחס לנכס, תהיה בת עשר (10) שנים, ותחל במועד מסירת הנכס לצורך ביצוע "עבודות ההכשרה" – לאחר ובכפוף לקבלת "אישור רמ"י" (כהגדרתו לעיל).

על אף האמור, מובהר כי תוקפה של מלוא תקופה זו מותנה גם בהתקיימות של "התנאים להארכת השכירות" (כהגדרתם לעיל).

עד להתקיימות התנאים להארכת השכירות, ישלם המפעיל דמי שכירות בשיעור של 80% מדי השכירות הקבועים, שהוצעו על ידו במסגרת המכרז.

עם התקיימות התנאים להארכת השכירות, החכ"ל תקבל השלמה של 20% מדמי השכירות באופן רטרואקטיבי לתקופה של תעלה על 24 (עשרים וארבעה חודשים), והחל מאותו המועד ישלם המפעיל 100% מדמי השכירות הקבועים, שהוצעו על ידו במסגרת המכרז.

ככל שלא יתקבלו התנאים להארכת השכירות בתוך 5 שנים מיום מסירת החזקה לזוכה, תסתיים תקופת השכירות והמפעיל יהיה מחוייב להחזיר את הנכס לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ.

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

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

## 6. תקופות האופציה

6.1. למפעיל ניתנת זכות הברירה (אופציה), המותנית (בתנאים המפורטים להלן), להאריך את תקופת השכירות הראשונה, בשתי (2) תקופות אופציה, בנות 5 (חמש) שנים כל אחת (להלן: "תקופות האופציה").



6.2. מימוש תקופות האופציה השכירות בתקופת האופציה (כהגדרתה לעיל), כפוף להתקיימותם של כלל התנאים הבאים, במצטבר:

6.2.1. התקיימו התנאים להארכת השכירות (כהגדרת מונח זה לעיל) וכן התקבל אישורה של העירייה בדבר הסכמתה להארכת תקופת השכירות בתקופת האופציה.

6.2.2. המפעיל 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.

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

6.2.4. המפעיל 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.

6.3. בכפוף לאמור לעיל, במהלך כל אחת מבין תקופות האופציה, יועלו דמי השכירות הקבועים בשיעור של 5% (זאת מעבר וללא קשר להצמדתם למדד).

6.4. החכ"ל תורה למפעיל לפנות את המושכר לאלתר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות החכ"ל, והמפעיל לא יהיה רשאי לתבוע חזקה ו/או להמשיך להחזיק במושכר והאמור לא יזכה את המפעיל בזכויות כלשהן, לרבות דרישת פיצויים מהחכ"ל ו/או מהעירייה ו/או החזר הוצאות בגין השקעותיו במושכר, והוא יהיה מנוע מלתבוע כספים כלשהם מהחכ"ל ו/או ממי מטעמו.

6.5. ככל שלא יתקבל אישור רמ"י ו/או לא התקיימו התנאים להארכת תקופת השכירות תבוא לסיומה ההתקשרות ותקופת השכירות מבלי שתהיה למפעיל כל טענה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

## 7. גובה דמי השכירות

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

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

7.1.1. דמי השכירות הקבועים ישולמו לחכ"ל על בסיס דו חודשי כאמור מטה ובהסכם השכירות.

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

7.1.3. דמי השכירות במהלך תקופת האופציה – יעלו כאמור לעיל.



7.1.4. גידולי" (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 ליוזם כל טענה או תביעה או דרישה בנושא זה.

7.1.5. 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), 6 המחאות מעותדות, (כל המחאה תכלול 2 חודשי שכירות), בגובה דמי השכירות השנתיים של אותה שנת שכירות.

7.1.6. 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.

7.1.7. 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.

כמו כן ישלם המפעיל לחכ"ל את:

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

7.2.1. דמי השכירות לפי מחזור יעמדו על שיעור קבוע לאורך כל תקופת השכירות של 6.5% (שישה וחצי אחוזים).

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

7.2.3. שיעור/האחוז לקביעת דמי השכירות על פי מחזור, נקבע להיות בשיעור/אחוז קבוע, תלוי סכום המחזור של עסקת המפעיל – על פי הגדרתו של "מחזור" כמפורט בסעיף ההגדרות להסכם זה.

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

7.3.1. 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.

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

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

7.3.4. בכל חודש נתון מחודשי תקופת השכירות, לא ישלם המפעיל לחכ"ל דמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות הקבועים.



- 7.3.5. רואה החשבון של החכ"ל יהיה זכאי לקבל הבהרות והסברים מרואה החשבון של המפעיל כפוף לשמירה על סודיות מאת כל מי שיבקר את ספרי החשבונות של המפעיל, לרבות מאת החכ"ל עצמו, לפיה לא ייעשה כל שימוש בנתונים שיימצאו אלא לצורכי הסכם זה בלבד.
- 7.3.6. 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.
- 7.3.7. המפעיל מתחייב כי יציג לבקשת החכ"ל פירוט של כלל הכנסותיו ו/או ספריו ו/או דוחותיו, הכל לצורך בחינת נתוני דו"ח המחזוריים כאמור, ובחינת הצורך בהשלמת דמי שכירות לחכ"ל.

## 8. עבודות הכשרת הנכס

- 8.1. ככל הנוגע לעבודות הכשרת/שיפוץ הנכס – מובהר בזאת כי עבודות הכשרת הנכס אינן מהוות תנאי להפעלת הנכס אולם במידה והמפעיל יבקש להשקיע על חשבונו עבור שיפוץ/ הכשרת הנכס, אזי יידרש הזוכה לבצע השקעה עבור השיפוץ שלא תפחת מסך של 1,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
- 8.2. במקרה בו המפעיל ישקיע על חשבונו עבור שיפוץ/ הכשרת הנכס ( בקבלת אישור מראש ובכתב מטעם העירייה) תשתתף העירייה במימון עלויות ההכשרה באופן יחסי לפי המפתח של 70% העירייה ו-30% הזוכה ועד ל 2,500,000 ₪ השתתפות העירייה בהשקעה. מובהר בזאת כי היקף השתתפות העירייה בשיפוץ או הכשרת הנכס לא תעלה על 2,500,000 ₪ + מע"מ.
- 8.3. מובהר כי רכישת ריהוט או מוצרי חשמל כלי הסעדה וכיוצ"ב לצורך הפעלת הנכס אינם נחשבים בשום מקרה השקעה בנכס המזכה את הזוכה בהחזר השקעות.
- 8.4. מובהר, כי בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות על ידי המפעיל, יגיש המפעיל למהנדס העיר תוכניות לביצוע עבודות ההכשרה, הכוללות, בין היתר (להלן: **"תוכנית עבודות ההכשרה"**):
- 8.4.1. פרוט ותוכניות כללי עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ המתוכננות, לרבות כתב כמויות, הכל בהתאם לתוכניות עבודות ההכשרה אשר תאושרנה על ידי החכ"ל ו/או העירייה כאמור במכרז זה.
- 8.4.2. פרטי קבלנים רשומים ו/או ספקים לעבודות (למען הסדר הטוב מובהר כי ביצוע עבודות בתחומי הנכס יחייב קבלת אישור החכ"ל ו/או העירייה מראש לזהות הקבלנים ולסיווג הנדרש).
- 8.4.3. לוח זמנים מפורט, בהתאם ללוחות הזמנים שבחוברת זו, לביצוע עבודות אלו.
- 8.4.4. בקשה לאישור זהות אדריכל תוכניות עבודות ההכשרה (לגבי זה תהא הסמכות למהנדסת העיר לאשרו או לדרוש מן המפעיל להחליפו, בהתאם לאמות המידה המתאימות לדרישות התכנון).
- 8.4.5. מובהר כי למרות האיסור לבצע כל עבודות הכשרה בנכס ו/או לקבל חזקה טרם קבלת אישור רמ"י, יהיה רשאי המפעיל, בתיאום ובאישור העירייה מראש ובכתב, להתחיל בתכנון מקדים /אדריכלי לתוכניות עבודות ההכשרה, תוך שהעירייה מתחייבת כי מתוך מענק השתתפות העירייה, היא תהיה נכונה לתקצב סכום של עד 250,000 ₪ + מע"מ אשר ישולם למפעיל על פי תנאי מכרז זה, אף אם לא יתקבל בסופו של יום אישור רמ"י.



- 8.4.6. מובהר, כי החכ"ל ו/או העירייה ו/או מינהל ההנדסה בעירייה ו/או מחלקות הרישוי יהיו רשאיות להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות ההכשרה, והמפעיל יהיה מחויב להטמעתן באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו בנכס.
- 8.5. המפעיל יחל בעבודות ההכשרה רק לאחר שנתקבלו כלל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לביצוע עבודות ההכשרה, וכן יבצע את כל עבודות הכשרת הנכס על פי לוחות הזמנים שבתוכנית עבודות ההכשרה, הכל בהתאם להוראות הסכם השכירות והוראות כל דין.
- 8.6. מובהר כי במידה שלא יסתיימו עבודות ההכשרה במלואן ובמועדן לשיעור רצונה המלא של החכ"ל, תהא החכ"ל רשאית להביא הסכם השכירות לסיימו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה ואין ולא תהיינה למפעיל כל טענה או תביעה כנגד החכ"ל ו/או העירייה.
- 8.7. מובהר, כי בטרם יחל המפעיל בעבודות ההכשרה, יהיה על המפעיל לקבל את: (א) אישור אגף אסטרוטגיה, חדשנות ופיתוח עסקי; (ב) אישור מינהל הנדסה בעירייה (ג) אישור אגף מונציפאלי בעירייה והכל מבעוד מועד ובכתב, לתוכניות עבודות ההכשרה שעל המפעיל לבצע – אף אם זו אושרה במסגרת הליכי המכרז.
- 8.8. למען הסר כל ספק, יובהר כי אי ביצוע מלוא עבודות ההכשרה בתוך תקופת הכשרת הנכס, תיחשב כהפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם השכירות על המשתמע מכך.
- 8.9. יובהר, כי כיום לא קיימת מבחינה תב"עית היתכנות להרחבת המבנה/ הקמת מבנה חדש.
- 8.10. עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס (בתוך 4 חודשים ממועד קבלת חזקה בנכס בכפוף לאישור רמ"י) 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").
- 8.11. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס תאשר החכ"ל את ביצוען של מטלות הכשרת הנכס (להלן: "האישור למטלות הכשרת הנכס").
- 8.12. 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.
- 8.13. האישור למטלות הכשרת הנכס, יינתן בכפוף לשיעור רצונה המלא של החכ"ל ו/או העירייה מביצוע עבודות ההכשרה ולהמצאת האישורים הבאים, חתומים ע"י בעלי מקצוע, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את הפעילויות השונות בנכס (להלן: "אישורי הבטיחות"):

א. אישור אגף הפיקוח במינהל הנדסה בבת ים

ב. אישור מקונסטרוקטור; וגם

ג. אישור ממהנדס בטיחות; וגם

ד. אישור מחלקת רישוי עסקים;

ה. אישור מורשה נגישות;

ו. אישור כיבוי אש

ז. קבלת טופס 4 לאיכלוס (ככל שיידרש)



## ח. אישור מחלקת רישוי עסקים

### ט. אישור "אגף החופים" בעיריית בת ים.

- 8.14. למען הסר ספק, במסגרת עבודות ההכשרה יהיה על המפעיל לוודא כי שטחי שביל ו/או רחבות ו/או שטחים המהווים מעבר ו/או דרך ו/או שטחים המיועדים לציבור הרחב בסמיכות הנכס – משמשים לרשות הציבור. שימוש בשטחי ציבור לטובת הנכס יהווה הפרה יסודית של תנאי החוזה ועילה לביטול ההתקשרות עם המפעיל.
- 8.15. 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. חריגות בניה תקנה לחכ"ל זכות לגבות דמי שכירות וכן העירייה תפעל להגשת כתבי אישום והטלת קנסות במאות אלפי שקלים כנגד עברייני בניה בחוף.
- 8.16. מובהר, כי החכ"ל ו/או העירייה תהיה רשאית (אך לא חייבת) למנות מפקח מטעמן, 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.
- 8.17. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מכל סמכות אחרת השמורה לחכ"ל ו/או לעירייה במסגרת מכרז זה ואין באמור בכדי למעט מחובותיו ואחריותו של המפעיל לפקח בעצמו אחר ביצוע עבודות ההכשרה.
- 8.18. החכ"ל ו/או העירייה ו/או המפקח יהיו רשאים להתנות על פי שיקול דעתם הבלעדי, את מתן אישורם לעבודות הכשרת הנכס בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונם המלא, תוך קביעת מועד חדש לסיום עבודות הכשרת הנכס ו/או הארכת תקופת מטלות הכשרת הנכס, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורתה עליהן החכ"ל ו/או העירייה כאמור.
- 8.19. 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.
- 8.20. 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.
- 8.21. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, 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.
- 8.22. 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/מפעיל של נכס עסקי בסביבה ימית, כמו כן המפעיל לא יהיה זכאי להחזר השקעות במושכר מכל מין וסוג שהוא אלא בהתאם למנגנון החזר/ההשתתפות החלקי. כמו כן המפעיל לא יהיה זכאי להחזר השקעות עבור ריהוט ציוד וכל הוצאה אחרת מכל מין וסוג שהוא שנדרשת לצורך הפעלה תקינה של הנכס או קבלת רישיון עסק. האמור בסעיף זה יחול על פיצוי בגין אסון טבע / מלחמה / ואנדליזם/ גניבה / שריפה או כל נזק שיקרה לנכס בתקופה בה הנכס יופעל על ידי המפעיל.



## 9. ביצוע העבודות באמצעות קבלן מבצע

9.1. ככל שבחר המפעיל לבצע עבודות הכשרה ושיפוץ בנכס הרי שביצוע 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 ו/או העירייה (כפי שתורה החכ"ל) מבעוד מועד, ובכתב, פרטיו של כל קבלן ביצוע מטעמו בצירוף פירוט העבודות אשר עתיד אותו וקבלן משנה לבצע עבור המפעיל (להלן: "אישור לקבלן ביצוע").

9.1.2. קבלן ביצוע מטעם המפעיל, יהיה חייב, להיות רשומים בפנקס הקבלנים ומסווגים בענפים ובענפי משנה על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה 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 ו/או העירייה ייעשה על פי שיקול דעתן 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 העירייה ו/או מי מטעמה במקרה שבו קבלן ביצוע שיוצע על ידי המפעיל לא יאושר על ידי החכ"ל ו/או העירייה.

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

9.1.6. לא תתקיים כל התקשרות חוזית ו/או יריבות משפטית ו/או אחרת בין קבלן הביצוע לבין 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, וקבלן ביצוע לא יהיה רשאי לפנות לחכ"ל ו/או לעירייה בכל עניין הקשור בכך.

9.1.7. מבלי לגרוע מזכות העירייה ו/או החכ"ל שלא לאשר קבלן ביצוע כאמור לעיל, תהיה רשאית החכ"ל ו/או העירייה לדרוש את החלפתו של מי מקבלני המשנה וזאת, מבלי לנמק את החלטתה. נדרשה החלפתו של קבלן משנה כלשהו, ימלא 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, נכונה להשתתף ולהעמיד הקצב, מוגבל בסכום חלקי בלבד בגין עבודות ההכשרה של הנכס (להלן: "דמי ההשתתפות" ו-"השתתפות העירייה בעלויות ההכשרה").

10.2. ככל הנוגע לעבודות הכשרת/שיפוץ הנכס – מובהר בזאת כי המפעיל מתחייב להשקיע באלו סך שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.



10.3. השתתפות הכספית החלקית מטעם העירייה בעלויות ההכשרה, תיעשה בכפוף לקיומו תקציב בלתי רגיל (תב"ר) ייעודי שאושר ביחס לנכס הן במוסדות העירייה ובמשרד הפנים ובהתאם לעקרונות הבאים (להלן: "השתתפות העירייה").

10.3.1. סכום השתתפות העירייה בעבודות ההכשרה, ייקבע על פי הנמוך מבין הבאים: (א) סכום כולל של עד **2,500,000 (בתוספת מע"מ)**; או (ב) 70% (שבעים אחוזים) מההשקעה הכוללת של הזוכה בעבודות ההכשרה בנכס (כולל סכומי מע"מ) (להלן: "סכום השתתפות").

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

10.3.3. סכום של עד 250,000 ₪ (לא כוללים מע"מ) מסכום השתתפות העירייה – יוקצה מצד העירייה לצורך תכנון ורישוי של עבודות ההתאמה. סכום זה יעמוד כהחזר לרשות המפעיל, ככל שמילא ההתחייבויות בגינו -אף בטרם קבלת אישור רמ"י. ככל ששולם למפעיל סכום זה, אזי במקרה כאמור העירייה והחכ"ל תקבלנה לידיהן את כלל תוצרי התכנון ותהיה רשאיות להשתמש באלו כראות עיניה ללא כל פיצוי ו/או תשלום נוסף.

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

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

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

10.3.7. דמי ההשתתפות ישולמו למפעיל ובלבד שהוצאות המזכות, הוצאו על ידי הזוכה בהתאם כתב הכמויות המאושר לעבודות ההכשרה, כפי שיציג ויאשר מראש עם החכ"ל ו/או העירייה ו/או מפקח מטעם מי מאלו, כפי שתורה החכ"ל.

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

10.3.9. תשלום דמי השתתפות למפעיל, עד למגבלת הסכום הנקובה לעיל, ייעשה לאחר הצגת חשבוניות מס וכן חשבון מפורט הכולל פירוט בנוגע לתיאור העבודות הרלוונטיות מבין עבודות ההכשרה ולצורך תימוכין בביצוע התשלום לספק בפועל מצד המפעיל.

10.3.10. במהלך ביצוען 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 ביצוען 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 זה.

10.3.11. 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 השתתפות חלקיים למפעיל או לא לשלם כלל ובמקרה כאמור לא תהיה לזוכה כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה.



10.3.12. באחריות המפעיל לאשר מול החכ"ל והעירייה - 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.

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

10.4.1. עם סיום התכנון + קבלת אישורים סטטוטוריים לתוכניות הביצוע כנדרש בדין וקבלת אישור העירייה ועוד טרם אישור משרד הפנים או רמ"י - ישולם למפעיל סכום בהתאם לחשבוניות עד 12.5% או 250,000 ₪ מדמי ההשתתפות, הנמוך מבניהם בהתאם לחשבוניות.

10.4.2. עם סיום עבודות השיפוץ ( לאחר אישור רמ"י) ועוד טרם אישור משרד הפנים – ישולם למפעיל 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 למפעיל 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 למפעיל 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'.

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

10.4.4. בחלוף רבעון ממועד פתיחת עסק הזוכה בכס – 3 חודשים לאחר תחילת תקופת ההפעלה (המלאה), ובלבד שבידי המפעיל כלל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי מכרז זה להפעלת העסק, ישולם למפעיל סכום נוסף בהתאם לחשבוניות שהוגשו לעירייה ועד 100% מדמי ההשתתפות.

10.5. 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.

10.6. לא תשולם הצמדה ו/או התייקרות בגין דמי ההשתתפות של העירייה.

10.7. החכ"ל ו/או העירייה יהיו רשאיות לדרוש מהמפעיל לצרף הבהרה או מכתב או אישור מאת רו"ח מטעמו התומך ו/או מבאר חשבונית לצורך אישור החזר השתתפות כאמור, והמפעיל מתחייב לשתף פעולה אם דרישה כאמור ולדאוג למילוייה על אחריותו וחשבונו.



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

10.9. כלל שהתקבל אישור רמ"י וכן האישור להארכת השכירות, וככל ששולמו למפעיל דמי ההשתתפות (במלואם או חלקם), ומכל סיבה שהיא, בעטיו של הזוכה, באה לסיימה 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 הראשונה) 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 הסכם זה והסעדים העומדים לרשותה של החכ"ל במקרה של הפרת החוזה מצד המפעיל.

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

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

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

### 12. ניהול והפעלת הנכס

12.1. בכפוף לקבלת אישור רמ"י, המפעיל מתחייב להפעיל את הנכס לא יאוחר מיום 1.6.2026. המפעיל יחויב ממועד זה בדמי שכירות אף אם עבודות ההכשרה והשיפוץ טרם הסתיימו באותו מועד. מובהר כי אי עמידה במועד הפעלת הנכס כמפורט לעיל מהווה הפרה יסודית של תנאי ההסכם.

12.2. 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.

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

12.4. לא תותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות מלבד מטרת ההפעלה.

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

12.6. 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.



12.7. הפעלת הנכס תיעשה בהתאם לעקרונות אמנת השירות, המצ"ב **כנספח ו'** לחוברת נספחי המכרז, עליה חתם המפעיל (להלן: "**אמנת השירות**"). אמנת השירות 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.

12.8. המפעיל מתחייב כי חלק מן המוצרים שיימכרו במתחם הנכס ("מוצרי פיקוח" במסעדה, יימכרו במחירים אשר לא יעלו על תעריף מחירי הפיקוח הנהוג ביחס לעסקים בחוף בת ים בהתאם למפורט באמנת השירות. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לעדכן את מחירי הפיקוח והמפעיל מתחייב לפעול בהתאם להוראותיה.

12.9. יודגש, כי במסגרת הפעילות העסקית תותר פריסת שולחנות ו/או כיסאות ברצועת החוף שבתחומי הנכס בלבד. יודגש כי לא יאושר כל פריסה או הצבה של כסאות ו/או שולחנות ו/או כל פריט אחר ברצועת חוף סמוכה לנכס ו/או בשטח המיועד לציבור הרחב באופן שלא יתאשר מעבר ציבורי על פי הנחיות העירייה. עבור העמדת כסאות ושולחנות ישלם המפעיל אגרה בשיעור שיקבע על ידי העירייה האגרה תשולם בתחילת כל עונת רחצה מראש וכתנאי להצבת הכיסאות והשולחנות בחוף.

12.10. 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 בכיסא ו/או שולחן ו/או שמשייה, כדלהלן: שמשייה – 5 ₪; שולחן – 5 ₪; כיסא – 5 ₪; מיטת שיזוף – 15 ₪

12.11. העירייה תהא רשאית לעדכן מחירים אלו מעת לעת והמפעיל יהיה מחוייב להטמיע במחירון העסק את השינויים.

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

12.13. 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 החכ"ל ו/או 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.

12.14. המפעיל יהיה מחוייב לאכוף הוראות כללי התנהגות בחוף הים ובסביבה החופית, ולהישמע לכל הוראה של אגף החופים ו/או משטרת ישראל.

12.15. **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. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ינקה ויתחזק המפעיל את הנכס על כל חלקיו ומתקניו באופן שוטף ורציף, וידאג שהנכס על כל כאמור יהיו נקי, מסודר, מזמין לציבור, ומתוחזק ברמה גבוהה ומקצועית במשך כל תקופת השכירות.



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

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

#### 14. ביקורת בנכס

14.1. המפעיל יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בכל אירוע חריג בקשר עם הפעלת ואחזקת הנכס (להלן: "יומן הפעלה").

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 העירייה ו/או מי מטעמן יהיו רשאים לבקר בנכס, להיכנס לנכס, ולדרוש מהמפעיל להציג את יומן הפעלה בכל עת ולהורות למפעיל על תיקון ו/או הסדרת כל ליקוי שיימצא שאינו בהתאם להוראות הסכם זה.

המפעיל מצידו מתחייב לפעול ללא שיהוי לצורך תיקון ו/או הטמעת כל דרישה של 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 מטעמה, 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 קבלת אישור משרד הפנים לעסקה יימצא המפעיל במקרקעי הנכס כבר רשות בלבד, כזכות שאינה מוגנת על פי כל דין, ולא תהא למפעיל במהלך תקופה זו כל זכות חזקה או כל זכות אחרת במקרקעי הנכס, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

15.2. במהלך 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 והשאלה 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 לו בדרך של מתן זכות שכירות משנה.

15.5. המפעיל מתחייב, בהתחייבות יסודית, שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד, ו/או להעניק לאחר. העברת החוזה לצד ג' מהווה הפרה יסודית של ההסכם והחכ"ל תפעל לביטול החוזה מול המפעיל ולהגשת תביעה כספית עבור הפרה יסודית זו.



15.6. החכ"ל מצידה תהיה רשאית להעביר מזכויותיה ו/או להמחות ו/או להסב ו/או להעניק לעיריית בת ים ו/או לתאגיד עירוני אחר בבת ים את זכויותיה על פי הסכם זה, ללא כל צורך בהסכמת המפעיל, ובלבד שתימסר הודעה על כך למפעיל ומבלי שיהיה בכך לפגוע בזכויות המפעיל על פי הסכם זה.

15.7. יובהר, כי במהלך תקופת השכירות המפעיל לא יהיה רשאי לרשום זכות השכירות בלשכת רישום המקרקעין, ועל כן אין העירייה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן נושאים או יישאו בהתחייבות זו.

15.8. 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 המחוברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך, מהחכ"ל ו/או מהעירייה 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 מטעמה.

16.2. הנזק כאמור בסעיף 16.1 לעיל, כולל כל נזק אשר יגרם למפעיל, לעובדיו, לעובדי החכ"ל ו/או העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

16.3. המפעיל ישפה את החכ"ל ו/או העירייה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחויב בתשלום בעבור נזקים שנגרמו או שיגרמו במישרין או בעקיפין בשטח הנכס ובסביבתה הקרובה, לרבות סכום ששולם על פי החלטת בורר או בית משפט ולרבות הוצאות משפט, שכר עדים ושכר טרחת עו"ד, וזאת בתוך שבעה (7) ימים מיום קבלת הודעה על שמי 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 ו-העירייה, 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 שהפוליסה שיערוך כאמור בסעיף 16.4.1 תכלול תנאי מפורש על פיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוש) כלפי החכ"ל ו/או עירייה ו/או מי מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה. המפעיל פוטר בזאת את החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן מכל חבות בגין נזק שבגינו זכאי המפעיל לשיפוי על פי הפוליסות שיערוך כאמור לעיל.

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

16.4.4. בפוליסות המפעיל יכלול תנאי מפורש על פיו הן קודמות לכל ביטוח אשר נערך ע"י החכ"ל ו/או העירייה 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 מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה.



16.4.5. המפעיל מתחייב להפקיד בידי החכ"ל במעמד חתימת ההסכם אישור עריכת ביטוח בהתאם לנוסח המפורט **כנספת ג'** להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן – "אישור עריכת ביטוח") כשהוא חתום ע"י המבטח ותוך שלושים (30) יום ממועד חתימת ההסכם מתחייב המפעיל להפקיד בידי 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 **כנספת ז'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות חלקית עבור עבודות הכשרת הנכס").

17.1.2. 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, בד בבד עם קבלת אישור החכ"ל ו/או העירייה לסיום עבודות הכשרת הנכס, ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, בסך השווה לדמי השכירות הקבועים בגין 4 (ארבעה) חודשים, בתוספת מע"מ בנוסח המצורף **כנספת ח'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות לתקופת השכירות").

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

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").

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 16.1 זה (לפי העניין), כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל צורך בהוכחת נזק, וזאת בכל מקרה בו הפר המפעיל התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות אי תשלום חוב קצוב, תשלום לחכ"ל ו/או העירייה, חשבונות מים, חשמל ו/או מיסים אחרים, תשלום פיצויים מוסכמים ו/או הפסד רווחים שנגרם למי מהני"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 (4 חודשים ממסירת החזקה על עוד לא החלה ההפעלה קודם).

יובהר, כי דמי השכירות הקבועים ישולמו לעירייה כאמור לעיל ב- (6) תשלומים, לכל חודשיים, בעבור החודשיים העוקבים 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 לאחר קבלת אישור רמ"י.

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

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

18.4. למען הספק 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 תתבע החע"ל ו/או העירייה על ידי עובד כאמור, ישפה המפעיל את החכ"ל ו/או העירייה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחויב בתשלומה והאמור בסעיף 16.3 יחול בשינויים המחויבים.

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 יחסי כל יחסי עובד – מעביד, בין החכ"ל ו/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 הספק ובין כתוצאה מפניית גורם אחר כלשהו, כי המפעיל ו/או מי מעובדיו סיפקו שירותיהם לעירייה כ"עובד" למרות האמור בהסכם זה, אזי מתחייב המפעיל לשפות את 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 לעניין 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 רישיון ו/או קיום פעילויות בנכס שאינן תואמות התב"ע ו/או היתר הבנייה ו/או כל רישיון אחר הקיים כדין;

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 באגרת העמדת כסאות ושולחנות או ארנונה 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. פגיעת הערבויות הניתנות על ידי המפעיל מכוח הסכם זה, מבלי חידושה או הארכתה.

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

20.1.8. העברה ו/או שעבוד של זכויות המפעיל לגבי המפעיל, 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 מיידית 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 העירייה ו/או מי מטעמה.

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

21.5. החכ"ל ו/או העירייה זכאיות לרכוש את הפוליסות הנזכרות בפרק 16 לעיל או לשלם במועדיהם את תשלומי הפרמיות בגין במקום בו המפעיל לא עשה כך. במקרה זה, ישפה המפעיל את החכ"ל ו/או העירייה ו/או מי מטעמה בגובה ההוצאות שהוציאה, בצירוף ריבית כמפורט בסעיף 18.2 לעיל.

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

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 ו/או העירייה לעמוד על זכויותיה בכל מקרה של הפרת התחייבויות המפעיל ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה, לא ימנעו מאת החכ"ל ו/או העירייה 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.**