



הסכם למתן הרשאה לניהול, הפעלה, תחזוקה ושיווק של מרכז חללי עבודה משותפים במגדל הים, בת-ים

שנערך ונחתם בבת ים ביום ____ לחודש ____ שנת 2026

ב י ן :

חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ ח.פ. 510581895

מרח' גנרל קניג 10, בת ים

(להלן: "החכ"ל")

מצד אחד ;

ל ב י ן :

ח.פ. _____

שכתובתה _____

על ידי מורשי חתימתה: _____

(להלן: "המפעיל" או "הזוכה")

מצד שני ;

והואיל : ועיריית בת-ים הינה בעלת הזכויות ב"נכס" (כהגדרתו להלן) המיועד להפעלת מרכז חללי עבודה משותפים, כהגדרתו במסמכי מכרז פומבי מס' 13/2026 שפורסם בקשר לנכס (להלן: "המרכז" או "הנכס");

והואיל : והחכ"ל, הפועלת מטעם עיריית בת-ים (להלן: "העירייה") ובסמכותה, פרסמה מכרז פומבי להפעלתו, ניהולו, שיווקו ותחזוקתו של המרכז, הכל בהתאם לתנאים, להוראות ולדרישות המפורטים במסמכי המכרז ;

והואיל : ומטרת ההתקשרות הינה להבטיח את ניהולו והפעלתו של מרכז חללי עבודה משותפים ברמה מקצועית גבוהה, תוך מתן שירותים למשתמשי המרכז, שיווקו, תחזוקתו השוטפת, אכלוסו וניצולו המיטבי לטובת ציבור המשתמשים ובהתאם למדיניות העירייה ;

והואיל : והזוכה השתתף במכרז, הצהיר כי בחן את כלל מסמכי המכרז, את הנכס, את מצבו הפיזי, התכנוני, המשפטי והתפעולי, את היקף השירותים הנדרשים ואת כלל התחייבויותיו על פי המכרז, ומצא את כולם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ;

והואיל : והצעתו של הזוכה הוכרזה ביום _____ כהצעה הזוכה במכרז על ידי ועדת המכרזים המוסמכת, והחכ"ל החליטה להתקשר עמו בהסכם זה בהתאם לתנאי המכרז והצעתו ;

והואיל : והצדדים מסכימים ומצהירים כי הסכם זה הינו הסכם הרשאה להפעלה וניהול בלבד, וכי אין בו כדי להקנות לזוכה כל זכות בעלות, שכירות, חכירה, זיקת הנאה, חזקה ייחודית או כל זכות קניינית אחרת בנכס או במקרקעין עליהם הוא מצוי, למעט זכות השימוש והתפעול המוגבלת המוענקת לו מכוח הסכם זה בלבד ;

והואיל : והצדדים מבקשים להסדיר את מערכת היחסים ביניהם בקשר לניהול, הפעלת ותחזוקת המרכז, לרבות זכויותיהם וחובותיהם, הכל כמפורט בהסכם זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

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 תשריט הנכס והחניות- 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 הבהרות המציע**, דהיינו- המפעיל, מצ"ב **כנספח ה'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.4. נספח השתתפות העירייה 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 ההפעלה** 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. **"הנכס"** - שטחי התעסוקה והשטחים הנלווים בשטח של כ-1,240 מ"ר ברוטו, בייעוד לתעסוקה, המיועדים להפעלת מרכז חללי עבודה משותפים (Co-Working Space) המצויים במגדל הים שבפארק הים בבת-ים, במגדל מגורים בן 33 קומות, הידוע כגוש 7121 חלקה 58 תתי-חלקות 7, 8, 9 ו-10, על מגרש 752 לפי תב"ע בי/450/4, ברחוב הקוממיות 14 בבת-ים, כמסומן ומתואר **בנספח א'** להסכם זה, לרבות כלל השטחים, המתקנים, המערכות, השטחים המשותפים הצמודים לשימוש המרכז, ועד 31 מקומות חניה בהתאם להסדרי החניות המפורטים בהסכם זה.

למען הסר ספק, הנכס נמסר למפעיל לצורך ניהול, הפעלה, תחזוקה ושיווק של מרכז חללי עבודה משותפים בלבד, ואין בהעמדתו לרשות המפעיל כדי להקנות למפעיל זכות בעלות, שכירות, חכירה, זיקת הנאה או כל זכות קניינית אחרת בנכס או במקרקעין.

2 מבין החניות יוקצו למנהלי הנכס מטעם המפעיל ללא תמורה. יתרת החניות, ככל שהמפעיל יבקש לעשות בהן שימוש עבור משתמשי המרכז, כולן או חלקן, תועמדה לשימוש קבוע בלבד, לתקופה שלא תפחת מ-6 חודשים בכל פעם, ובתמורה לסך של 400 ש"ח בתוספת מע"מ כדין לכל חניה לכל חודש קלנדרי. כל תקבול בגין החניות ייחשב כחלק מן ההכנסה הגולמית של המרכז.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החכ"ל תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד לרשות המפעיל שטח נוסף של עד 140 מ"ר המצוי בקומה השלישית במגדל, והכל בהתאם להוראות הסכם זה ולצרכי הפעלת המרכז.

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



- 2.2. **"המרכז"** - מרכז חללי העבודה המשותפים אשר יוקם, יוכשר, ינוהל ויופעל בנכס על ידי המפעיל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.3. **"עבודות ההכשרה"** - כלל עבודות התכנון, ההתאמה, הבינוי, ההצטיידות, ההתקנה, הריהוט, המחשוב, התקשורת, החשמל, המיזוג, הבטיחות, הנגישות, האקוסטיקה, השילוט וכל עבודה אחרת הנדרשת לצורך הכשרת הנכס והפעלתו כמרכז חללי עבודה משותפים, בהתאם להוראות הסכם זה, מסמכי המכרז והדין.
- 2.4. **"תקופת ההכשרה"** - התקופה שממועד חתימת הסכם זה ועד למועד אישור החכ"ל על השלמת עבודות ההכשרה ומתן אישור לפתיחת המרכז לפעילות.
- 2.5. **"תקופת ההפעלה"** - תקופת ההרשאה לניהול והפעלת המרכז בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות כל תקופת הארכה שתאושר בהתאם לתנאיו.
- 2.6. **"הדין"** - כל דין, חוק, תקנה, צו, הוראה, תקן, הנחיה, רישיון או דרישה של רשות מוסמכת, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
- 2.7. **רשות מוסמכת** - כל משרד ממשלתי, רשות מקומית, ועדה לתכנון ובנייה, רשות כבאות והצלה, משטרת ישראל, תאגיד סטטוטורי או כל גוף אחר המוסמך על פי דין.
- 2.8. **"מסמכי המכרז"** - חוברת המכרז, נספחיה, מסמכי ההבהרות, תשובות לשאלות הבהרה, הצעת הזוכה וכל מסמך נוסף שפורסם על ידי החכ"ל במסגרת המכרז.
- 2.9. **"משתמש קצה"** - כל אדם, תאגיד או גוף אחר המקבל מהמפעיל זכות שימוש במתקני המרכז או בשירותים הניתנים במסגרתו.

3. הצהרות המפעיל

המפעיל מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כי:

- 3.1. הוא מודע לכך שבחירתו כזוכה במכרז והתקשרות החכ"ל עמו בהסכם זה נעשו, בין היתר, על יסוד הצהרותיו, מצגיו והתחייבויותיו במסגרת המכרז, וכי אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מכל התחייבות שנטל על עצמו במסגרת מסמכי המכרז והצעתו.
- 3.2. הוא בחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, הוראות ההסכם, נספחיהם, דרישות החכ"ל והעירייה, וכן את כלל הנתונים, התנאים והנסיבות הקשורים בהתקשרות, ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.
- 3.3. הוא בעל הידע, הניסיון, המומחיות, האמצעים, היכולת הכלכלית, הציוד, המערכות וכוח האדם הדרושים לצורך ביצוע עבודות ההכשרה, ניהול, תפעול, שיווק ותחזוקת המרכז בהתאם להוראות הסכם זה, ובהתאם הינו מוותר על כל טענה בדבר טעות בכדאיות העסקה, היקף הפעילות הצפוי, שיעור התפוסה, היקף ההכנסות, היקף הרווחים, ביקוש לשירותי המרכז או כל נתון עסקי אחר הקשור בהפעלתו.
- 3.4. הוא בדק את הנכס, את מצבו הפיזי, התכנוני, המשפטי והתפעולי, את מערכות הבניין, השטחים המשותפים, החניות, דרכי הגישה, התשתיות, דרישות הרישוי וההיתרים הנדרשים להפעלת מרכז חללי עבודה משותפים, ומצא את הנכס מתאים למטרות ההתקשרות.
- 3.5. הוא ערך בעצמו ועל אחריותו הבלעדית את כל הבדיקות הכלכליות, העסקיות, התפעוליות, החשבוניות והמשפטיות הנדרשות לצורך הגשת הצעתו והתקשרותו בהסכם זה.



3.6. הוא מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה בדבר אי התאמה, פגם, ליקוי, מום, מגבלה או חסר בנכס, אשר היו ידועים לו או שניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה טרם הגשת הצעתו למכרז.

3.7. הוא מתחייב לבצע ולהשלים את כלל עבודות ההכשרה בהתאם להוראות ההסכם, מסמכי המכרז, תוכניות ההכשרה המאושרות, הוראות הדין ודרישות כל רשות מוסמכת, במלואן ועל אחריותו הבלעדית.

3.8. ידוע לו כי עבודות ההכשרה מהוות תנאי יסודי ומהותי להסכם זה וכי אי השלמתן במועדים ובאופן הנדרשים תהווה הפרה יסודית של ההסכם, על כל המשתמע מכך.

3.9. הוא מתחייב לקבל, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, את כלל האישורים, ההיתרים, הרישיונות וההסכמות הנדרשים לצורך ביצוע עבודות ההכשרה והפעלת המכרז, בהתאם להוראות כל דין.

3.10. ידוע לו כי אין בהסכם זה משום פירוט מלא או רשימה סגורה של כלל הפעולות, ההשקעות, ההתאמות, ההוצאות והעבודות אשר עשויות להידרש לצורך הכשרת הנכס והפעלתו, וכי הוא עשוי להידרש לביצוע עבודות ופעולות נוספות כתנאי לקבלת האישורים הדרושים להפעלת המכרז.

3.11. ידוע לו כי ההתקשרות נשוא הסכם זה הינה הרשאה לניהול, הפעלה ותחזוקה של המכרז בלבד, וכי אין בה כדי להקנות לו זכות בעלות, שכירות, חכירה, דיירות מוגנת, זיקת הנאה, חזקה ייחודית או כל זכות קניינית אחרת בנכס או במקרקעין.

3.12. המפעיל מתחייב להפעיל את המכרז בהתאם למטרות המכרז, כמכרז חללי עבודה משותפים בעל אופי עירוני-עסקי, באופן מקצועי, נגיש, שוויוני ומכבד, ובהתאם להוראות החכ"ל, העירייה והדין.

3.13. המפעיל מתחייב להפעיל את המכרז ברציפות לאורך כל תקופת ההפעלה, ברמת שירות גבוהה, תוך שמירה על זמינות השירותים, ניקיון, בטיחות, תחזוקה נאותה ואיכות תפעולית ומקצועית.

3.14. המפעיל מתחייב לקיים את כלל התחייבויותיו הציבוריות בהתאם למסמכי המכרז, לרבות מתן ההטבות וההנחות לתושבי העיר בת-ים ככל שנקבעו במכרז ובהסכם זה.

3.15. ידוע לו כי חיובי הארנונה, מדידת שטחי הנכס וסיווגם לצורכי ארנונה ייקבעו על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה בלבד, והוא מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החכ"ל או העירייה בקשר לכך.

3.16. המפעיל מתחייב לנהל את כלל הכנסות והוצאות המכרז באמצעות החשבון הייעודי ובהתאם למנגנוני הבקרה, הדיווח וההתחשבות הקבועים בהסכם זה.

3.17. בחמש (5) השנים שקדמו למועד חתימת הסכם זה לא הורשע המפעיל ו/או מי מבעלי השליטה בו ו/או נושאי המשרה בו בעבירה פלילית שיש עמה קלון, והוא עומד בכל דרישות הסף והכשירות שנקבעו במכרז.

3.18. המפעיל מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, _____ ת.ז. ח.פ. _____ ו _____ ת.ז. ח.פ. _____ הינם בעלי השליטה במפעיל.

3.19. אין כל מניעה משפטית, חוזית, תאגידית או אחרת המונעת ממנו להתקשר בהסכם זה או לקיים את התחייבויותיו על פיו במלואן.

4. תקופת ההפעלה



4.1. המפעיל יקבל הרשאה להפעיל, לנהל ולתחזק את מרכז העבודה המשותף בנכס, החל ממועד השלמת עבודות ההכשרה, קבלת כלל האישורים הנדרשים ואישור החכ"ל לפתיחת המרכז לפעילות (להלן: **"מועד תחילת ההפעלה"**).

4.2. תקופת ההפעלה תהא לתקופה קצובה של עשר (10) שנים ממועד תחילת ההפעלה (להלן: **"תקופת ההפעלה"**).

4.3. במהלך תקופת ההפעלה יפעיל המפעיל את המרכז ברציפות, בהתאם להוראות הסכם זה, מסמכי המכרז, הוראות הדין, הנחיות החכ"ל והעירייה והמטלות הציבוריות החלות על הפעלת המרכז.

4.4. על אף האמור לעיל, החל מתום שנת ההפעלה הראשונה, תהא החכ"ל ו/או העירייה רשאית להביא את תקופת ההפעלה לסיומה המוקדם, מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתה הבלעדי, באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב של ארבעים וחמישה (45) ימים למפעיל (להלן: **"סיום מוקדם"**).

4.5. המפעיל מצהיר ומאשר כי הביא בחשבון במסגרת הצעתו למכרז את זכות הסיום המוקדם כאמור יהיה המפעיל זכאי אך ורק לתשלומים המגיעים לו בגין תקופת ההפעלה עד למועד סיום ההתקשרות בפועל, וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החכ"ל ו/או העירייה בקשר למימוש זכות זו.

4.6. למען הסר ספק, למפעיל לא תהא כל זכות לקבלת החזר השקעות, פיצוי, שיפוי או תשלום כלשהו במקרה של סיום ההתקשרות עקב סיום ההסכם מחמת הפעלת זכות הסיום המוקדם ו/או הפרת ההסכם על ידו או עקב אי עמידתו בהתחייבויותיו.

4.7. בתום תקופת ההפעלה, או עם סיומה המוקדם מכל סיבה שהיא, יפנה המפעיל את הנכס וימסרו לחכ"ל כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט ציוד, מערכות, מחוברים ותכולה אשר בהתאם להסכם זה אמורים להישאר בנכס.

4.8. כל עבודות ההכשרה, המחברים, המערכות, השיפורים, ההתאמות, הריהוט והציוד שנרכשו מכספי השתתפות העירייה, וכן כל מחובר של קבע שהותקן בנכס, יישארו בבעלות החכ"ל ו/או העירייה ללא תמורה נוספת למפעיל.

4.9. במקרה של סיום תקופת ההפעלה, מכל סיבה שהיא, למפעיל לא תהא כל זכות להמשך החזקה בנכס לאחר תום תקופת ההפעלה, והוא מוותר מראש על כל טענה לזכות אשר מהותה חזקה ו/או כל זכות שימוש אחרת בנכס.

5. מהות הזכות המוענקת למפעיל

5.1. הצדדים מאשרים כי ההתקשרות מכוח הסכם זה הינה התקשרות לניהול ולהפעלה בלבד, ואינה מקנה למפעיל כל זכות במקרקעין.

5.2. למפעיל מוענקת הרשאה אישית, מוגבלת והדירה להפעלת המרכז בלבד, בהתאם להוראות הסכם זה.

5.3. אין בהסכם זה כדי להקנות למפעיל זכויות של שוכר, חוכר, בר-רשות בלתי הדיר, בעל זיקת הנאה או כל זכות קניינית אחרת בנכס.

5.4. המפעיל לא יהיה רשאי לרשום כל הערה, זכות או התחייבות בקשר להסכם זה בלשכת רישום המקרקעין או בכל מרשם אחר.

6. התמורה, ההתחשבנות והמודל הכלכלי

6.1. הגדרות לפרק זה:



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

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

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

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

6.1.2. "החשבון הייעודי" - חשבון הבנק שייפתח וינהל על ידי המפעיל לצורך ריכוז כלל הכנסות והוצאות המרכז בהתאם להוראות הסכם זה.

6.1.3. "הכנסה גולמית" או "התקבולים" - כלל התקבולים, ההכנסות והתשלומים, בכסף או בשווה כסף, המתקבלים בפועל בגין הפעלת המרכז ושימוש משתמשי הקצה בשירותי המרכז, מכל סוג שהוא, לרבות בגין השכרת משרדים, עמדות עבודה, חללים לשימוש בהזמנה, חדרי ישיבות, שירותים נלווים וחניות, וכל פעילות אחרת המותרת לפי מכרז זה והסכם ההפעלה, והכל לפני ניכוי כל הוצאה, תשלום או מס. ההכנסה הגולמית תופקד בחשבון הייעודי בלבד.

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

6.1.5. "עלויות/הוצאות שוטפות חכ"ל ו/או עירייה" - כלל ההוצאות הקבועות והשוטפות הנוגעות לניהול המתחם (משרות ניהול מתחם, אחראי משמרת מזכירת גבייה) והחזקת הנכס כשלעצמו, ניקיון, תיקונים ותחזוקה שנתיים, אינטרנט כולל ציוד נלווה, אספקה שוטפת למטבח, לרבות תשלומי ארנונה, דמי ניהול בניין, חשמל, מים, ביטוח מבנה והוצאות דומות, אשר יחולו על החכ"ל ו/או העירייה - לפי העניין, והכל בהתאם להוראות מכרז זה והסכם ההפעלה.

מודגש ומובהר, לעניין משרות הנ"ל (מנהל המתחם; אחראי משמרת ומזכירת גבייה) - כי גובה העלות ו/או הוצאה בגינם תוגבל ולא תעלה על 350,000 ש"ח בשנה.

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

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

6.1.7. "גירעון" - מצב שבו בתקופת התחשבות מסוימת ההכנסה הגולמית אינה מספיקה לכיסוי דמי ההפעלה והעלויות השוטפות של מרכז העבודה המשותף, אשר יש לנכותם מההכנסה הגולמית על פי מסמכי המכרז והסכם ההפעלה.



מובהר ומודגש, כי גירעון יכולה על ידי החכ"ל ו/או העירייה אך ורק ביחס לגירעון תפעולי מאושר, עד למגבלת הגירעון המצטברת ובכפוף לכל יתר התנאים המפורטים להלן.

6.2. עקרונות כלליים

6.2.1. הצדדים מאשרים כי מודל ההתקשרות נשוא הסכם זה מבוסס על הפעלת המרכז כמשק סגור, שבמסגרתו ינוהלו כלל הכנסות המרכז וההתחשבנות הכספית בין הצדדים בהתאם להוראות פרק זה.

6.2.2. דמי ההפעלה שישולמו למפעיל מהווים את מלוא התמורה לה יהיה זכאי המפעיל בגין ניהול, תפעול, שיווק, תחזוקה והפעלת המרכז, והוא לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת, אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה.

6.2.3. למען הסר ספק, דמי ההפעלה כוללים גם את תמורת המפעיל בגין העמדת מערכות הניהול, הפלטפורמות הטכנולוגיות, מערכי השירות, הידע המקצועי וכל רכיב אחר הנדרש לצורך הפעלת המרכז.

6.3. חלוקת הוצאות

א. הוצאות החכ"ל ו/או העירייה

החכ"ל ו/או העירייה, לפי קביעתן ובהתאם להוראות הסכם זה, יישאו אך ורק בהוצאות אשר הוטלו עליהן במפורש במסגרת מסמכי המכרז והסכם זה, ובכלל זה:

6.3.1. השתתפות העירייה מתוך כספי התב"ר הייעודי, בהתאם ובכפוף להוראות נספח השתתפות העירייה ומסמכי המכרז.

6.3.2. עלויות/הוצאות שוטפות חכ"ל ו/או עירייה, כהגדרתן במסמכי המכרז והסכם זה.

ב. הוצאות המפעיל

6.3.3. המפעיל יישא, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, בכל העלויות וההוצאות אשר הוגדרו במסגרת הסכם זה כ"עלויות/הוצאות שוטפות המפעיל", וכן בכל הוצאה, תשלום או חיוב אשר הוטלו עליו במפורש לפי הוראות הסכם זה או הוראות הדין.

6.3.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא המפעיל, בין היתר, בעלויות פלטפורמת ההפעלה, מערכות הניהול והתוכנה, הוצאות השיווק, הפרסום וקידום המכירות, עלויות המנהלה, וכן בכל הוצאה אחרת הקשורה באופן ישיר לניהול, להפעלתו ולפעילותו העסקית של המרכז, אשר לא הוגדרה במפורש בהסכם זה כהוצאה החלה על החכ"ל ו/או העירייה.

6.3.5. המפעיל יישא בכל מס, היטל, אגרה, תשלום חובה או חיוב אחר החל עליו על פי דין בקשר לדמי ההפעלה המשולמים לו, להכנסותיו, לרווחיו או לפעילותו העסקית בקשר להפעלת המרכז, אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה.

6.3.6. למען הסר ספק, כל הוצאה, עלות, תשלום או חיוב אשר לא הוקצו במפורש במסגרת הסכם זה לאחריותן של החכ"ל ו/או העירייה, ייחשבו כהוצאה החלה על המפעיל בלבד, והמפעיל לא יהיה זכאי בגינם לכל החזר, שיפוי, השתתפות או תשלום נוסף, אלא אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.

6.4. החשבון הייעודי

6.4.1. המפעיל יפתח וינהל חשבון בנק ייעודי ונפרד אשר ישמש לצורך ניהול פעילות המרכז בלבד (להלן: "החשבון הייעודי").



6.4.2. כלל התקבולים, ההכנסות והתשלומים המתקבלים בקשר עם הפעלת המרכז יופקדו וינוהלו באמצעות החשבון הייעודי בלבד.

6.4.3. המפעיל לא יהיה רשאי לגבות, לקבל או להסיט הכנסות הנובעות מהפעלת המרכז לכל חשבון אחר, אלא באישור מראש ובכתב של החכ"ל.

6.4.4. מובהר ומוסכם כי המפעיל יגבה את כלל התקבולים הנובעים מהפעלת המרכז וינהלם באמצעות החשבון הייעודי בלבד, וזאת לצורך ניהול ההתחשבוניות בין הצדדים בהתאם להוראות הסכם זה. המפעיל פועל לעניין התקבולים כמנהל וגובה מטעם החכ"ל ו/או העירייה, לפי העניין, במסגרת מנגנון המשק הסגור הקבוע בהסכם זה, ואין בגביית התקבולים או בהפקדתם בחשבון הייעודי כדי להקנות למפעיל זכות בעלות בהם, למעט זכותו לקבל את דמי ההפעלה וכל סכום אחר המגיע לו במפורש לפי הוראות הסכם זה.

6.4.5. המפעיל לא יהיה רשאי לשעבד, להמחות, לעקל, לקזז או לעשות כל שימוש אחר בתקבולים ו/או בחשבון הייעודי, למעט לטובת הבטחת החכ"ל ו/או העירייה, כמנגנון להבטחת ביצוע ההתחשבוניות בהתאם להסכם זה.

6.4.6. המפעיל יעניק לחכ"ל, לפי דרישתה, הרשאות צפייה במערכות המידע ובחשבון הייעודי, ככל שהדבר אפשרי מבחינה טכנולוגית, או יעמיד לרשותה כל מידע ומסמך שתדרוש לצורך ביצוע פיקוח, ביקורת או בקרה.

6.4.7. עם סיום ההתקשרות, לאחר השלמת ההתחשבוניות הסופית בין הצדדים, כל יתרת זכות בחשבון הייעודי, למעט דמי ההפעלה וכל סכום אחר המגיע למפעיל לפי הסכם זה, תועבר לחכ"ל ו/או לעירייה, לפי הוראותיהן.

6.5. דמי ההפעלה

6.5.1. בתמורה לניהול והפעלת המרכז יהיה המפעיל זכאי לדמי הפעלה בשיעור של ____% מתוך ההכנסה הגולמית החודשית של המרכז (להלן: "**דמי ההפעלה**").

6.5.2. שיעור דמי ההפעלה הינו קבוע ואינו צמוד למדד, ולא ישולמו בגינו הפרשי הצמדה, התייקרויות או תוספות אחרות מכל סוג שהוא.

6.5.3. בסיס החישוב של דמי ההפעלה יהיה ההכנסה הגולמית בלבד, לפני ניכוי כל הוצאה, עלות, מס, עמלה או תשלום אחר.

6.5.4. לא יותר כל ניכוי של הוצאות תפעול, שיווק, תחזוקה, שכר עובדים, הנהלה וכלליות או כל הוצאה אחרת לצורך חישוב דמי ההפעלה.

6.6. התחשבוניות חודשיות

6.6.1. ההתחשבוניות בין הצדדים תיערך על בסיס חודשי.

6.6.2. עד ליום 10 בכל חודש, או במועד אחר שיוורה עליו המפקח, יגיש המפעיל לחכ"ל דוח מפורט בגין החודש הקלנדרי הקודם.

6.6.3. הדו"ח יכלול לכל הפחות:

6.6.3.1. פירוט מלא של ההכנסה הגולמית לפי סוגי הכנסות.

6.6.3.2. פירוט ההוצאות ששולמו מתוך החשבון הייעודי ויתרתו.

6.6.3.3. חישוב דמי ההפעלה.

6.6.3.4. פירוט הסכום המגיע לחכ"ל ו/או לעירייה.

6.6.3.5. שיעורי תפוסה; פירוט יתרות חייבים; חוזים חדשים לתקופה.



6.6.3.6. כל מסמך, אסמכתא, דוח או נתון נוסף שיידרש על ידי החכ"ל.

6.6.4. מתוך ההכנסה הגולמית שנגבתה בפועל, יהיה המפעיל רשאי לנכות את דמי ההפעלה המגיעים לו ולהעביר את היתרה לחכ"ל ו/או לעירייה בהתאם להוראותיהן.

6.6.5. החכ"ל תהיה רשאית לדרוש הבהרות, מסמכים משלימים או תיקון הדוח, והמפעיל יעבירם בתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

6.7. סדר ההתחשבות

לצורך ביצוע ההתחשבות החודשית בין הצדדים יחול סדר הפעולות הבא:

6.7.1. כלל ההכנסות והתקבולים הנובעים מהפעלת המרכז יופקדו במלואם ובאופן בלעדי בחשבון הייעודי.

6.7.2. מתוך ההכנסה הגולמית יחושבו דמי ההפעלה המגיעים למפעיל, בהתאם לשיעור שנקבע בהצעתו הזוכה, כאשר בסיס החישוב יהיה מלוא ההכנסה הגולמית, לפני ניכוי כל הוצאה, מס, עמלה, קיזוז או תשלום מכל סוג שהוא.

6.7.3. לאחר קביעת סכום דמי ההפעלה, ישולמו מתוך החשבון הייעודי העלויות וההוצאות אשר בהתאם להסכם זה חלות על החכ"ל ו/או העירייה ואשר נקבע כי ישולמו באמצעות החשבון הייעודי.

6.7.4. יתרת ההכנסה הגולמית, לאחר תשלום דמי ההפעלה ותשלום ההוצאות כאמור, תועבר לחכ"ל ו/או לעירייה, בהתאם להוראותיהן.

6.7.5. המפעיל לא יהיה רשאי לבצע כל קיזוז, ניכוי, עיכוב, תשלום או העברה מתוך ההכנסה הגולמית, אלא בהתאם למנגנון ההתחשבות הקבוע בהסכם זה או באישור מראש ובכתב של החכ"ל.

6.7.6. למען הסר ספק, כל זכותו של המפעיל בתקבולים מוגבלת לקבלת דמי ההפעלה וכל סכום אחר המגיע לו במפורש לפי הסכם זה בלבד, ולא תהיה לו כל זכות ביתרת התקבולים או בכל חלק אחר של ההכנסה הגולמית.

6.8. הוראות נוספות בקשר עם הגבייה

6.8.1. המפעיל לא יהיה רשאי למחוק חוב, לוותר על חוב, להעניק הנחה חריגה, זיכוי, הטבה כספית או כל הקלה אחרת שיש בה כדי להפחית את ההכנסות הצפויות של המרכז, אלא באישור מראש ובכתב של החכ"ל.

6.8.2. המפעיל לא יהיה רשאי להתקשר בשם המרכז בהסכם עם ספק או נותן שירות הכרוך בהתחייבות כספית מהותית, בהתחייבות לתקופה העולה על 6 חודשים או בהתחייבות החורגת מהתקציב המאושר, אלא לאחר קבלת אישור מראש ובכתב של החכ"ל.

6.8.3. כל פעולה שבוצעה בניגוד להוראות סעיף זה לא תחייב את החכ"ל ו/או העירייה, והמפעיל יישא בכל האחריות והעלות הנובעות ממנה, מבלי שיהיה זכאי לכל החזר, שיפוי או השתתפות.

6.9. תקציב שנתי מאושר

6.9.1. לא יאוחר משלושים (30) ימים לפני תחילתה של כל שנת הפעלה, ובשנה הראשונה - בתוך שלושים (30) ימים ממועד חתימת הסכם זה או ממועד אחר שתורה עליו החכ"ל, יגיש המפעיל לחכ"ל לאישור תקציב שנתי מפורט להפעלת המרכז.

6.9.2. התקציב השנתי יכלול את כלל ההוצאות הצפויות להפעלת המרכז, לרבות הוצאות כוח אדם, תחזוקה, ניקיון, שירותים מקצועיים, שיווק, ציוד, מערכות מידע, תוכנות, ספקים וכל הוצאה מהותית אחרת הנוגעת להפעלת המרכז.



6.9.3. החכ"ל תהיה רשאית לאשר את התקציב, לאשרו בכפוף לתיקונים, או לדרוש את תיקונו או השלמתו, והמפעיל יפעל בהתאם להנחיותיה.

6.9.4. המפעיל יפעל בהתאם לתקציב המאושר בלבד, ולא יהיה רשאי לבצע הוצאה או להתחייב להתחייבות כספית החורגת מהתקציב המאושר בשיעור העולה על עשרה אחוזים (10%) ביחס לסעיף התקציבי הרלוונטי, אלא לאחר קבלת אישור מראש ובכתב של החכ"ל.

6.9.5. ביצוע הוצאה או יצירת התחייבות כספית בניגוד להוראות סעיף זה לא תחייב את החכ"ל או את העירייה, והמפעיל לא יהיה זכאי בגינה לכל החזר, השתתפות, שיפוי, קיזוז או תשלום נוסף, אף אם ההוצאה בוצעה לטובת המרכז.

6.9.6. אישור התקציב או אישור חריגה ממנו על ידי החכ"ל לא יגרעו מאחריותו הבלעדית של המפעיל לניהול המרכז, ולא יטילו על החכ"ל או על העירייה אחריות כלשהי לכדאיות העסקית של ההוצאה או לתוצאותיה.

6.10. גירעון תפעולי

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

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

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

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

6.10.3. מגבלת הגירעון הינה מגבלה מצטברת כוללת לכל תקופת ההתקשרות.

הסכום האמור לא יתחדש, לא יתאפס ולא יפתח מחדש בכל שנה, בכל תקופת התחשבות, בכל תקופת תקציב, בכל תקופת הפעלה או מכל סיבה אחרת. כל סכום שישולם על ידי החכ"ל ו/או העירייה לכיסוי גירעון תפעולי מאושר ייזקק על חשבון מגבלת הגירעון ויפחית את יתרתה בהתאם.

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

6.10.5. לא יובאו בחשבון לצורך חישוב הגירעון התפעולי המאושר הוצאות, התחייבויות, הנחות, ויתורים, זיכויים, התקשרויות, חריגות תקציב, קנסות, ריביות, הוצאות מימון, הוצאות משפטיות או כל חיוב אחר שלא אושרו מראש ובכתב על ידי החכ"ל ו/או העירייה, או שנגרמו עקב מעשה, מחדל, רשלנות, הפרת הסכם, אי גבייה, ניהול בלתי תקין או חריגה מסמכות מצד המפעיל. סכומים כאמור יחולו על המפעיל בלבד, גם אם טרם נוצלה מגבלת הגירעון.



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

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

7. ביקורת, פיקוח ובקרת הכנסות

7.1. לחכ"ל, לעירייה, לרואה החשבון מטעמן, למבקר מטעמן או לכל גורם מקצועי שיוסמך על ידן תהא הזכות לעיין בכל עת בספרי החשבונות, בדוחות, בחשבון הייעודי, במערכות הניהול, במסמכים ובנתונים הנוגעים לפעילות המרכז.

7.2. המפעיל ישמור את כל המסמכים, האסמכתאות והנתונים הנוגעים להכנסות המרכז במשך תקופה שלא תפחת משבע (7) שנים.

7.3. החכ"ל תהיה רשאית לבצע בדיקות, ביקורות, התאמות ותיקונים בדיעבד ככל שיתגלו פגמים, טעויות, השמטות או אי דיוקים בדיווחי המפעיל. המפעיל מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם בדיקות או בקורות כאמור.

7.4. כל סכום שיתברר כי לא הועבר לחכ"ל במועדו ישולם מיד עם דרישתה הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

7.5. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחכ"ל, תהיה החכ"ל רשאית לקזז מכל סכום המגיע למפעיל כל סכום המגיע לה מהמפעיל לפי הסכם זה.

8. תכנון מוקדם, הגשת תוכניות וביצוע עבודות ההכשרה

8.1. תכנון מוקדם והגשת תוכניות

8.1.1. המפעיל יגיש לאישור החכ"ל, בתוך 60 (שישים) ימים ממועד חתימת הסכם זה, תוכנית מפורטת לביצוע עבודות ההכשרה של המרכז (להלן: "תוכנית עבודות ההכשרה").

8.1.2. תוכנית עבודות ההכשרה תכלול, בין היתר:

8.1.2.1. תוכניות אדריכליות ותוכניות ביצוע מפורטות של המרכז, לרבות חלוקת החללים, עיצוב הפנים, אזורי העבודה, חדרי הישיבות, השטחים הציבוריים, החניות והשירותים הנלווים.

8.1.2.2. כתבי כמויות, מפרטים טכניים, רשימות ציוד וריהוט ותיאור מלא של כלל עבודות ההכשרה המוצעות.

8.1.2.3. פרטי המתכננים, היועצים, מנהל הפרויקט וקבלני הביצוע המיועדים להשתתף בביצוע העבודות.

8.1.2.4. לוח זמנים מפורט לביצוע עבודות ההכשרה, אשר לא יחרוג מלוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה.

8.1.3. טרם הכנת תוכנית עבודות ההכשרה והגשתה, יגיש המפעיל לאישור החכ"ל את זהות האדריכל המתכנן ואת זהות מנהל הפרויקט מטעמו.



8.1.4. החכ"ל ו/או העירייה יהיו רשאיות לדרוש את החלפת האדריכל, מנהל הפרויקט או כל יועץ מקצועי אחר, ככל שלדעתן אינם מתאימים לביצוע הפרויקט, והמפעיל מתחייב לפעול בהתאם לדרישה כאמור.

8.1.5. החכ"ל, העירייה ו/או מי מטעמן יהיו רשאים להעיר הערות, לדרוש תיקונים, שינויים, התאמות או השלמות לתוכנית עבודות ההכשרה, והמפעיל יהיה מחויב להטמיען ולבצען על חשבונו ובאחריותו.

8.1.6. אישור תוכנית עבודות ההכשרה על ידי החכ"ל לא יגרע מאחריותו המלאה והבלעדית של המפעיל לתכנון, לביצוע, לעמידה בדרישות הדין ולקבלת כלל האישורים הנדרשים.

8.2. ביצוע עבודות ההכשרה באמצעות קבלני ביצוע

8.2.1. המפעיל יהיה רשאי לבצע את עבודות ההכשרה באמצעות קבלן ביצוע אחד או יותר מטעמו, בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת החכ"ל.

8.2.2. כתנאי לאישור קבלן ביצוע, יגיש המפעיל לחכ"ל את פרטי הקבלן, תחומי עבודתו, היקף עבודותיו וכל מסמך שיידרש על ידי החכ"ל.

8.2.3. קבלן ביצוע יאושר רק אם הינו :

8.2.3.1. רשום בפנקס הקבלנים בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969.

8.2.3.2. בעל הסיווג המקצועי והכספי המתאים לביצוע העבודות נשוא ההתקשרות.

8.2.3.3. בעל ניסיון מוכח של לפחות חמש (5) שנים בביצוע עבודות דומות.

8.2.4. טרם תחילת עבודתו, ימציא קבלן הביצוע אישור קיום ביטוחים מתאים לעבודות המבוצעות על ידו, בנוסח ובתנאים שיאושרו על ידי יועץ הביטוח של החכ"ל.

8.2.5. החכ"ל תהיה רשאית לסרב לאשר קבלן ביצוע, מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי שתהא חייבת לנמק את החלטתה. המפעיל מוותר מראש על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר לאי אישור קבלן ביצוע שהוצע על ידו.

8.2.6. אישור קבלן ביצוע על ידי החכ"ל לא יגרע מאחריותו המלאה והבלעדית של המפעיל לביצוע העבודות, לטיבן, לאיכותן ולעמידתן בדרישות ההסכם.

8.2.7. לא תתקיים כל יריבות משפטית בין החכ"ל ו/או העירייה לבין קבלן הביצוע.

8.2.8. החכ"ל תהיה רשאית לדרוש בכל עת את החלפתו של קבלן ביצוע, כולו או חלקו, והמפעיל יבצע את ההחלפה בתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

8.3. ביצוע עבודות ההכשרה

8.3.1. המפעיל יבצע את כלל עבודות ההכשרה בהתאם לתוכנית עבודות ההכשרה שאושרה על ידי החכ"ל, להוראות הדין, להוראות כל רשות מוסמכת ולהוראות הסכם זה.

8.3.2. עבודות ההכשרה יכללו את כלל העבודות, ההתאמות, הריהוט, ההצטיידות, המערכות, התשתיות והאמצעים הנדרשים לצורך הפעלת המרכז באופן מלא, תקין וחוקי.

8.3.3. המפעיל יישא באחריות הבלעדית לקבלת כלל האישורים, ההיתרים, הרישיונות, תעודות הגמר והאישורים הנדרשים לצורך השלמת העבודות והפעלת המרכז.

8.3.4. כל חריגה מהיתרי הבנייה, ביצוע עבודה אסורה או ביצוע חריגת בנייה יהוו הפרה יסודית של ההסכם.



8.4. לוחות זמנים להשלמת ההכשרה

8.4.1. המפעיל ישלים את כלל עבודות ההכשרה בתוך חמישה (5) חודשים ממועד מתן אישור החכ"ל להתחלת ביצוע העבודות ולאחר אישור תוכנית עבודות ההכשרה.

8.4.2. אי השלמת עבודות ההכשרה במועדן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8.4.3. במקרה של איחור או אי השלמת עבודות ההכשרה, תהיה החכ"ל רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי לממש אלו מבין הפעולות הבאות, כולן או חלקן: להורות על השלמת העבודות באמצעות צד שלישי על חשבון המפעיל; לחלט את ערבויות המפעיל; לבטל את ההסכם; לממש כל סעד אחר העומד לרשותה לפי דין או לפי הסכם זה.

8.5. סיום עבודות ההכשרה ואישורן

8.5.1. עם השלמת עבודות ההכשרה ימסור המפעיל לחכ"ל הודעה בכתב על השלמתן.

8.5.2. בתוך 30 ימים ממועד השלמת העבודות יגיש המפעיל לחכ"ל דו"ח מסכם ומפורט הכולל:

8.5.2.1. תיאור כלל עבודות ההכשרה שבוצעו.

8.5.2.2. פירוט העלויות וההשקעות שבוצעו.

8.5.2.3. כלל האישורים, ההיתרים ותעודות הגמר שהתקבלו.

8.5.2.4. תוכניות עדות, (As Made), ככל שנדרשו.

8.5.3. אישור השלמת עבודות ההכשרה יינתן על ידי החכ"ל רק לאחר שנוכחה כי כלל העבודות בוצעו לשביעות רצונה המלאה וכי הומצאו כלל האישורים הנדרשים.

8.6. פיצוי מוסכם בגין אי השלמת עבודות ההכשרה

8.6.1. מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחכ"ל ו/או לעירייה, במקרה של חריגה מלוח הזמנים לביצוע עבודות ההכשרה, מסיבות התלויות במפעיל ועל פי קביעת המנהל מטעם החכ"ל, יהיה המפעיל חייב בתשלום פיצוי מוסכם בסך של 15,000 ₪ לכל יום איחור.

8.6.2. הצדדים מאשרים כי סכום הפיצוי המוסכם נקבע לאחר הערכת הנזקים הצפויים וכי הוא סביר בנסיבות העניין.

8.6.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחכ"ל ו/או לעירייה, במקרה של ביטול ההסכם בשל הפרה יסודית של המפעיל, יחול מנגנון הפיצוי המוסכם ו/או השבת דמי השתתפות העירייה, לפי העניין, כמפורט בנספח השתתפות העירייה המצורף כנספח ו' לחוברת נספחי המכרז.

8.7. השתתפות העירייה והבעלות בציד

8.7.1. המפעיל יהיה זכאי להשתתפות העירייה בעלויות עבודות ההכשרה אך ורק בהתאם להוראות נספח השתתפות העירייה (נספח ו' לחוברת המכרז) ובהתאם לאבני הדרך שנקבעו בו.

8.7.2. לא יהיה זכאי לכל החזר, פיצוי או השתתפות בגין כל השקעה, הוצאה או תשלום שלא אושרו במפורש במסגרת מנגנון השתתפות העירייה.

8.7.3. ציד, מערכות, ריהוט, מתקנים או מטלטלין אשר נרכשו מכספי השתתפות העירייה, כולם או חלקם, יהיו בבעלות מלאה ובלעדית של החכ"ל ו/או העירייה ממועד רכישתם.



8.7.4. למעט הזכאות להשתתפות העירייה כאמור במפורש בהסכם זה, לא יהיה המפעיל זכאי לכל החזר הוצאות, פיצוי, שיפוי, החזר השקעה, תשלום בגין מוניטין, אובדן רווחים או כל תשלום אחר עם סיום ההתקשרות או מכל סיבה אחרת.

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

9.1. למעט השתתפות העירייה בעבודות ההכשרה בהתאם להוראות הסכם זה, לא יהיה המפעיל זכאי לכל החזר, שיפוי, השתתפות, פיצוי או תשלום בגין השקעות, הוצאות, עלויות, תשלומים או התחייבויות שנשא בהן בקשר עם תכנון, הכשרה, הפעלה, ניהול, תחזוקה, שיווק או אכלוס המרכז.

9.2. המפעיל מצהיר כי הביא בחשבון במסגרת הצעתו למכרז את כלל ההשקעות וההוצאות הכרוכות בהקמת המרכז ובהפעלתו, וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החכ"ל ו/או העירייה בגין כדאיות העסקה או החזר השקעותיו.

9.3. המפעיל לא יהיה זכאי לכל החזר השקעה, פיצוי או שיפוי מכל סוג שהוא במקרה של סיום ההתקשרות, בין במועד ובין טרם זמנה.

9.4. ידוע למפעיל כי במהלך תקופת ההפעלה עשוי להיווצר מוניטין הקשור לפעילותו במרכז, אולם לא תהיה לו כל טענה, דרישה או תביעה כלפי החכ"ל או העירייה בגין מוניטין כאמור, אובדן מוניטין, אובדן הכנסות, אובדן רווחים או כל נזק עסקי אחר עם סיום ההתקשרות, מכל סיבה שהיא. המפעיל מצהיר כי כל מוניטין, קהל לקוחות, מאגר מידע עסקי, פעילות מסחרית או יתרון עסקי שייצברו במהלך הפעלת המרכז לא יקנו לו כל זכות להארכת ההתקשרות או לקבלת פיצוי כלשהו עם סיומה.

9.5. המפעיל מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה לפיצוי בגין אובדן רווחים, אובדן הכנסות עתידיות, אובדן הזדמנויות עסקיות, ירידת ערך השקעות, אובדן מוניטין או כל נזק עקיף אחר הנובע מסיום ההתקשרות.

9.6. הוראות פרק זה ימשיכו לחול גם לאחר סיום ההתקשרות מכל סיבה שהיא.

10. ניהול והפעלת המרכז

10.1. המפעיל מתחייב לפתוח את המרכז לפעילות מלאה לא יאוחר ממועד השלמת עבודות ההכשרה וקבלת כלל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי הסכם זה.

10.2. המפעיל יפעיל, ינהל, ישווק ויתחזק את המרכז באחריותו הבלעדית, כאשר חלוקת העלויות בין הצדדים תהיה בהתאם להוראות סעיף 6 להסכם.

10.3. המרכז יופעל אך ורק כמרכז חללי עבודה משותפים (Co-Working Space) לרבות משרדים פרטיים, עמדות עבודה, חדרי ישיבות, חללי עבודה משותפים, אזורי שהייה, אירועים עסקיים, הכשרות מקצועיות, פעילות קהילתית-עסקית ושירותים נלווים התומכים בפעילות המרכז.

10.4. המפעיל לא יהיה רשאי לעשות בנכס כל שימוש אחר שאינו עולה בקנה אחד עם מטרות המרכז, אלא באישור מראש ובכתב של החכ"ל.

10.5. המפעיל מתחייב להפעיל את המרכז ברציפות, ביעילות וברמה מקצועית גבוהה, תוך שמירה על סטנדרט שירות התואם מרכזי עבודה משותפים מובילים בישראל.

10.6. המפעיל יקיים את כלל התחייבויותיו בהתאם להצעתו במכרז, לרבות הקונספט, תמהיל השירותים, תכנית ההפעלה, השירותים למשתמשי הקצה, ההטבות לתושבי בת-ים והתחייבויותו הציבוריות.



10.7. מבלי לגרוע מכלל התחייבויות המפעיל לפי מסמכי המכרז, המפעיל מתחייב לקיים את המטלות והחובות הציבוריות המפורטות להלן, אשר מהוות חלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו לפי הסכם זה ומסמכי המכרז.

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

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

10.7.3. המרכז יכלול, בהתאם לתכנית אדריכלית מאושרת על ידי המזמין, חללים או חדרי עבודה המיועדים לשימוש בלתי קבוע ולא בלעדי של משתמשי קצה מזדמנים, אשר יונגשו לציבור הרחב בהתאם למדיניות שימוש שקופה, סבירה ושוויונית.

10.7.4. המפעיל יעניק הנחה בשיעור של 10% לפחות על תעריפי השימוש בחללים לשימוש בהזמנה לתושבי העיר בת-ים, בכפוף להצגת אסמכתא מתאימה המעידה על תושבות בעיר.

10.7.5. המפעיל ישתף פעולה עם יוזמות עירוניות רלוונטיות בתחומי תעסוקה, יזמות, חדשנות, עסקים קטנים ובינוניים וקהילה, וזאת בהיקף סביר ובאופן שאינו פוגע באופן מהותי בהפעלתו העסקית של המרכז.

10.7.6. המפעיל מתחייב להימנע מהפעלת המרכז באופן הסותר את אופיו המוסכם במסמכי המכרז וההסכם, לרבות יצירת מועדון סגור, אפליה בין משתמשים או הקניית זכויות קבועות לגורמים פרטיים בניגוד להוראות המכרז והסכם ההפעלה.

10.8. הפעלת המרכז תיעשה בהתאם להוראות הסכם זה, מסמכי המכרז, הצעת המפעיל, המטלות והחובות הציבוריות החלות על המפעיל והנחיות החכ"ל ו/או העירייה, כפי שיינתנו מעת לעת.

10.9. המפעיל יפעיל מערך שירות לקוחות מסודר ויעיל, ויטפל בפניות משתמשי הקצה בתוך זמן סביר ובהתאם להוראות הסכם זה, מסמכי המכרז והנחיות החכ"ל ו/או העירייה.

10.10. המפעיל ידאג לניקיון, תחזוקה שוטפת, בטיחות, אבטחה, תקינות המערכות, ציוד הקצה, הריהוט והשטחים הציבוריים במרכז לאורך כל תקופת ההפעלה.

10.11. המפעיל יקפיד כי כל פעילות במרכז תתבצע בהתאם להוראות הדין, רישיון העסק, הוראות הבטיחות, הנגישות, כיבוי האש וכל דרישה של רשות מוסמכת.

10.12. המפעיל לא יהיה רשאי להעביר לאחר את ניהול המרכז או חלק מהותי מפעילותו, במישרין או בעקיפין, אלא באישור מראש ובכתב של החכ"ל.

10.13. החכ"ל תהיה רשאית לבצע ביקורות תקופתיות במרכז, לבחון את רמת השירות, התפעול והתחזוקה, ולדרוש מהמפעיל תיקון ליקויים שיימצאו בתוך פרק זמן סביר שייקבע על ידה.

10.14. המפעיל מתחייב לשמור על מיתוגו הציבורי של המרכז ועל אופיו כמרכז עירוני-עסקי המשרת את ציבור המשתמשים בעיר בת-ים והסביבה.

10.15. הוראות פרק זה מהוות הוראות יסודיות בהסכם, והפרתן תיחשב כהפרה יסודית המזכה את החכ"ל בכל הסעדים הקבועים בהסכם ובדין.

11. תחזוקה שוטפת של הנכס



11.1. המפעיל יישא באחריות בתפעולית המלאה והבלעדית לתחזוקה השוטפת, הניקיון, הסדר, התפעול, השימור והטיפול השוטף במרכז, בציודו, במערכותיו (לרבות תחזוקת ציוד, מערכות, מתקנים, מערכות בטיחות, מערכות כיבוי אש, מערכות אבטחה, מערכות מיזוג אוויר, תקשורת, מחשוב ותשתיות המשמשות את המרכז), במתקניו ובשטחים המיועדים לשימוש, לאורך כל תקופת ההפעלה.

11.2. המפעיל מתחייב להחזיק את המרכז במצב תקין, בטוח, ראוי לשימוש, נקי, מסודר ומזמין, בהתאם לסטנדרטים מקצועיים מקובלים ובהתאם להוראות כל דין.

11.3. המפעיל יתקן, בתיאום עם החכ"ל, כל פגם, תקלה, קלקול, נזק או בלאי שנגרמו במרכז או בקשר להפעלתו, מיד עם גילויים או בתוך זמן סביר בנסיבות העניין.

11.4. המפעיל ידאג לספק את כלל הציוד, החומרים, חומרי הניקוי, חומרי הצריכה, מערכות השירות, האביזרים, הריהוט, ציוד המחשוב, ציוד התקשורת וכל אמצעי אחר הדרוש להפעלה תקינה ורציפה של המרכז, זאת בהתאם ובכפוף לחלוקת העלויות שבסעיף 6.

11.5. המפעיל יישא בכל העלויות וההוצאות הנדרשות לצורך קבלת רישיון עסק, חידושו, שמירת תוקפו ועמידה בדרישות כל רשות מוסמכת.

11.6. המפעיל יישא בכל נזק שייגרם למרכז עקב מעשה או מחדל שלו, של עובדיו, קבלניו, ספקיו, משתמשי הקצה מטעמו או מי הפועל מטעמו.

11.7. השתת העלויות בגין הוצאות תחזוקה, תיקונים, ציוד, השקעות או הוצאות תפעול מכל סוג שהוא, כאמור בסעיף 11 רבתי זה הינה בהתאם לחלוקת העלויות בין הצדדים כמפורט בסעיף 6 לעיל.

12. פיקוח, ביקורת ובקרה תפעולית

12.1. המפעיל ינהל באופן שוטף רישומים ומסמכים בקשר להפעלת המרכז, לרבות תקלות מהותיות, אירועי בטיחות, אירועים חריגים, תלונות משתמשים וכל מידע אחר הנוגע להפעלת המרכז.

12.2. החכ"ל, העירייה או מי מטעמן יהיו רשאים, בכל עת ובשעות פעילות סבירות, להיכנס למרכז ולבצע ביקורות, בדיקות ופיקוח בקשר לקיום הוראות הסכם זה.

12.3. במסגרת הביקורת יהיו החכ"ל ו/או העירייה רשאיות לבדוק את מצב התחזוקה, רמת השירות, הניקיון, הבטיחות, עמידת המפעיל בהוראות ההפעלה, השירות, התחזוקה והמטלות הציבוריות לפי הסכם זה ומסמכי המרכז וכל עניין אחר הנוגע להפעלת המרכז.

12.4. ככל שיימצאו ליקויים, אי התאמות או חריגות מהוראות ההסכם, תהיה החכ"ל רשאית לדרוש את תיקונם בתוך פרק הזמן שייקבע בדרישתה, והמפעיל יהיה חייב לבצע את התיקון במועד שנקבע.

12.5. במקרה של ליקוי בטיחותי, תברואתי, תפעולי או אחר העלול לסכן אדם, רכוש או את פעילות המרכז, תהיה החכ"ל רשאית לדרוש את תיקונו המיידי.

12.6. אי קיום דרישות החכ"ל כאמור יהווה הפרה של ההסכם ויזכה את החכ"ל בכל הסעדים הקבועים בהסכם ובדין.

12.7. מובהר כי הפעלת סמכויות הפיקוח והביקורת על ידי החכ"ל ו/או העירייה, או הימנעות מהפעלתן, לא יטילו עליהן אחריות כלשהי ולא יגרעו מאחריותו המלאה והבלעדית של המפעיל לקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה.

13. איסור העברת זכויות והסבת ההסכם



13.1. המפעיל מצהיר כי בחירתו כזוכה במכרז וההתקשרות עמו נעשו, בין היתר, על יסוד זהותו, ניסיונו, כישוריו, יכולותיו המקצועיות והפיננסיות והמצגים שהציג במסגרת המכרז.

13.2. לפיכך, המפעיל לא יהיה רשאי, במישרין או בעקיפין, להעביר, להסב, להמחות, לשעבד, להעניק, להקנות או להעביר לאחר, כולן או חלקן, את זכויותיו או התחייבויותיו לפי הסכם זה, אלא באישור מראש ובכתב של החכ"ל.

13.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המפעיל לא יהיה רשאי:

13.3.1. להעביר את ניהול המרכז או את הפעלתו לצד שלישי;

13.3.2. להתקשר בהסכם ניהול, זכיונות, תפעול או הרשאה עם צד שלישי ביחס למרכז או לחלק מהותי ממנו;

13.3.3. להעביר את השליטה במפעיל, במישרין או בעקיפין, ללא אישור מראש ובכתב של החכ"ל;

13.3.4. לבצע שינוי מהותי במבנה האחזקות של המפעיל, אשר כתוצאה ממנו יוחלפו בעלי השליטה שהוצגו במסגרת המכרז, ללא אישור מראש ובכתב של החכ"ל.

13.4. כל העברה, המחאה, הסבה, שינוי שליטה או פעולה אחרת בניגוד להוראות פרק זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם ותזכה את החכ"ל בכל הסעדים העומדים לה על פי ההסכם ועל פי דין, לרבות ביטול ההסכם וחילוט ערבויות.

13.5. אישור החכ"ל להעברת זכויות או לשינוי שליטה, ככל שיינתן, יהיה לפי שיקול דעתה הבלעדי, והיא לא תהיה חייבת לנמק את החלטתה.

13.6. החכ"ל תהיה רשאית להעביר, להסב או להמחות את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה לעיריית בת-ים ו/או לתאגיד עירוני ו/או לגוף עירוני אחר הקשור לעיריית בת-ים, ובלבד שלא ייפגעו זכויותיו המהותיות של המפעיל לפי הסכם זה.

13.7. על אף האמור לעיל, הפעלת המרכז באמצעות חברת מטרה ייעודית שתוקם על ידי המפעיל בהתאם למסמכי המכרז, ואשר תוחזק ותישלט על ידי המפעיל במלואה במשך כל תקופת ההתקשרות, לא תיחשב כהעברת זכויות, הסבה או הפעלה באמצעות צד שלישי. מובהר כי אין בהקמת חברת המטרה או בהפעלת המרכז באמצעותה כדי לגרוע מאחריותו המלאה, הישירה והבלעדית של המפעיל כלפי החכ"ל ו/או העירייה, והמפעיל וחברת המטרה, ככל שתוקם, יישאו יחד ולחוד בכל התחייבויות המפעיל לפי הסכם זה ומסמכי המכרז.

14. אחריות וביטוח

14.1. המפעיל יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בקשר עם הנכס וסביבתו בקשר עם הפרת התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או הדין, לרבות כל נזק אשר יגרם למפעיל, לעובדיו, לעובדי החכ"ל ו/או העירייה ולכל אדם לרבות משיג גבול ולרבות רכוש, במהלך תקופת ביצוע עבודות הכשרת הנכס ותקופת ההפעלה של הנכס, לרבות לכל אדם ו/או רכוש ובלבד שניתן לתבוע על פי כל דין את אותו הנזק מהחכ"ל ו/או מהעירייה ו/או מי מטעמן.

14.2. המפעיל ישפה את החכ"ל ו/או העירייה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחויב בתשלומו 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.

14.3. המפעיל ירכוש ויקיים במשך כל תקופת ההפעלה פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם החכ"ל ו-העירייה, בהתאם להוראות להלן:



14.3.1. המפעיל מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת ההפעלה, בחברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, את פעילותו במרכז, את התכולה והרכוש שבבעלותו או באחריותו, את השינויים, השיפורים, השיפוצים והתוספות לנכס שנעשו ו/או ייעשו על ידו ו/או עבורו, לרבות ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים, כל הנ"ל בערך כינונו, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים המקובלים בביטוח מורחב מסוג זה, והכל בכפוף להוראות יועץ הביטוח מטעם החכ"ל ולנספחי הביטוח.

14.3.2. המפעיל מתחייב לגרום לכך שהפוליסה שיערוך כאמור בהסכם זה 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 שיערך כאמור לעיל.

14.3.3. המפעיל מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת ההפעלה את כל פעילותו בנכס.

14.3.4. 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, יכלול 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.

14.3.5. ככל שעל פי אישור קיום הביטוחים יידרש המפעיל לערוך ביטוח הכולל רכיב ביטוח מבנה, לא יהיה בכך כדי לשנות את חלוקת העלויות שנקבעה במסמכי המכרז, ולעניין עלות ביטוח המבנה יחולו הוראות סעיף 6.1.5 להסכם, אלא אם יורה יועץ הביטוח מטעם החכ"ל אחרת ובכתב.

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

14.4. 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.

15. בטוחות להבטחת התחייבויות המפעיל

15.1. ערבות ביצוע עבודות ההכשרה

15.1.1. להבטחת ביצוען המלא והמדויק של כלל התחייבויות המפעיל בקשר עם עבודות ההכשרה, לרבות השלמתן במועד, קבלת כלל האישורים הנדרשים וקיום מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימציא המפעיל לחכ"ל במעמד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, בסך של 600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים), בנוסח המצורף כנספח ז' לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות ההכשרה**").

15.1.2. ערבות ההכשרה תהיה בתוקף עד למועד שיחול 30 ימים לאחר השלמת עבודות ההכשרה ואישורן הסופי על ידי החכ"ל.



15.1.3. עם השלמת עבודות ההכשרה, קבלת כלל האישורים הנדרשים ומסירת ערבות תקופת ההפעלה כאמור להלן, תשיב החכ"ל למפעיל את ערבות ההכשרה.

15.2. ערבות תקופת ההפעלה

15.2.1. כתנאי לפתיחת המרכז לפעילות וכתנאי להשבת ערבות ההכשרה, ימציא המפעיל לחכ"ל ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, בסך של 600,000 ₪ (שש מאות אלף שקלים חדשים), בנוסח המצורף כנספח ח' לחוברת נספחי המכרז (להלן: "**ערבות ההפעלה**").

15.2.2. ערבות ההפעלה תשמש להבטחת כלל התחייבויות המפעיל בתקופת ההפעלה, לרבות תשלום חובות, קיום התחייבויות חוזיות, פינוי הנכס, תשלום פיצויים מוסכמים, תיקון ליקויים וכל חיוב אחר החל על המפעיל לפי הסכם זה.

15.2.3. ערבות ההפעלה תהיה בתוקף במשך כל תקופת ההפעלה ותוארך מעת לעת כך שתישאר בתוקף ברציפות עד 150 ימים לאחר תום תקופת ההפעלה או סיום ההתקשרות, לפי המאוחר.

15.2.4. המפעיל מתחייב להמציא לחכ"ל ערבות חלופית או הארכת ערבות לפחות 30 ימים טרם פקיעת תוקפה של הערבות הקיימת.

15.3. ערבות בעלי שליטה

15.3.1. ככל שהמפעיל הינו תאגיד, ימציא המפעיל, בנוסף לערבויות הבנקאיות, ערבות בעל שליטה ו/או ערבות חברת אם, בהתאם לדרישות המכרז ובנוסח המצורף כנספח ט' לחוברת נספחי המכרז.

15.3.2. ערבות בעלי השליטה תשמש להבטחת כלל התחייבויות המפעיל לפי הסכם זה ותעמוד בתוקף לאורך כל תקופת ההתקשרות.

15.4. החכ"ל תהיה רשאית לחלט או לממש כל אחת מן הערבויות, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של המפעיל על פי הסכם זה, לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים, ככל שמהות ההפרה מאפשרת תיקון.

15.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תהיה החכ"ל רשאית לממש את הערבויות במקרה של:

15.5.1. אי השלמת עבודות ההכשרה במועד ;

15.5.2. אי המצאת ערבות חלופית או הארכת ערבות במועד ;

15.5.3. אי תשלום סכום המגיע לחכ"ל ו/או לעירייה על פי הסכם זה ;

15.5.4. אי פינוי הנכס במועד ;

15.5.5. הפרה יסודית של הוראות ההסכם ;

15.5.6. גרימת נזק לנכס אשר לא תוקן בתוך פרק הזמן שנקבע לכך.

15.6. מומשה ערבות, כולה או חלקה, מתחייב המפעיל להשלים את סכומה המקורי בתוך 7 ימים ממועד דרישת החכ"ל.

15.7. מימוש או חילוט הערבות, כולו או חלקו, לא יגרע מכל זכות, סעד או תרופה אחרים העומדים לחכ"ל ו/או לעירייה על פי הסכם זה או על פי כל דין.

15.8. אין במימוש הערבות כדי להוות ויתור, פשרה, סילוק או מיצוי של טענה, דרישה או זכות כלשהי של החכ"ל ו/או העירייה כלפי המפעיל.



15.9. החכ"ל ו/או העירייה יהיו רשאיות לתבוע מהמפעיל כל סכום נוסף המגיע להן מעבר לסכומי הערבויות, ככל שנגרם להן נזק או נוצר חיוב העולה על סכום הערבות שמומשה.

15.10. הערבויות לפי הסכם זה תהיינה עצמאיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות וניתנות למימוש לפי דרישה ראשונה של החכ"ל. המפעיל מוותר מראש על כל טענה כנגד מימוש הערבויות, למעט טענת זיוף או מרמה.

16. נשיאה בתשלומי חובה של המפעיל

16.1. המפעיל יישא בכל האגרות, הרישיונות, ההיתרים ותשלומי החובה הנדרשים לצורך ניהול ההפעלת המרכז ואשר הוטלו עליו במפורש לפי הוראות הסכם זה או לפי דין.

16.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא המפעיל בעלויות:

16.2.1. רישוי עסק;

16.2.2. אגרות שילוט ופרסום;

16.2.3. אגרות, רישיונות והיתרים הנדרשים לצורך פעילותו העסקית;

16.2.4. מיסים ותשלומי חובה החלים על הכנסותיו, רווחיו או פעילותו העסקית של המפעיל.

16.2.5. כל הוצאה אשר הוגדרה במסמכי המכרז או בהסכם ההפעלה כ"עלויות/הוצאות שוטפות חכ"ל ו/או עירייה" לא תחול על המפעיל.

16.3. אי תשלום תשלום מהותי החל על המפעיל לפי הסכם זה בתוך 14 ימים ממועד דרישה בכתב יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

17. אי קיום יחסי עובד מעסיק

17.1. 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 החכ"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 14.2 יחול בשינויים המחויבים.

17.2. 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.

17.3. יובהר, כי אין במכרז זה ו/או בהתקשרות בהסכם ההפעלה בכדי ליצור יחסי כל יחסי עובד – מעביד, בין החכ"ל ו/או מי מטעמן לבין המפעיל ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, ובכלל זאת לא יתקיימו גם כל יחסי ו/או שליחות ו/או נציגות ו/או סוכנות מכל סוג שהוא.

17.4. 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.

18. הפרות



18.1. מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם זה ומכל זכות או סעד העומדים לחכ"ל ו/או לעירייה לפי דין, ייחשב כל אחד מהמקרים המפורטים להלן כהפרה יסודית של ההסכם:

18.2. אי השלמת עבודות ההכשרה במועד שנקבע בהסכם או במועד אחר שאושר בכתב על ידי החכ"ל.

18.2.1. הפעלת המרכז ללא רישיון עסק, היתר, אישור או רישוי הנדרש על פי דין.

18.2.2. ביצוע חריגת בנייה, שימוש חורג או כל פעולה בניגוד לדין או בניגוד להיתרי הבנייה החלים על הנכס.

18.2.3. הפסקת פעילות המרכז לתקופה העולה על 14 ימים רצופים, שלא עקב כוח עליון או באישור מראש ובכתב של החכ"ל.

18.2.4. אי העברת ההכנסה הגולמית או חלקה לחכ"ל ו/או לעירייה בהתאם למנגנון ההתחשבנות הקבוע בהסכם.

18.2.5. מסירת דיווח כוזב, מטעה או חסר ביחס להכנסות המרכז, הוצאותיו או פעילותו.

18.2.6. הפרת הוראות סעיף 13 להסכם בדבר איסור העברת זכויות, הסבת ההסכם, העברת שליטה או שינוי בעלי שליטה ללא אישור החכ"ל.

18.2.7. אי המצאת ערבות, אי הארכת ערבות במועד או פקיעת ערבות מבלי שהוחלפה או הוארכה כנדרש.

18.2.8. אי עריכת הביטוחים הנדרשים לפי ההסכם או פקיעת תוקפם.

18.2.9. הפרה מהותית של נספח השתתפות העירייה או אי תיקון ליקוי מהותי שנמצא במסגרת ביקורת החכ"ל בתוך המועד שנקבע לכך.

18.2.10. הפרה חוזרת של הוראות ההסכם, אף אם כל הפרה כשלעצמה אינה יסודית, כאשר בוצעו שלוש (3) הפרות או יותר במהלך תקופה של שנים עשר (12) חודשים.

18.2.11. פתיחת הליכי חדלות פירעון נגד המפעיל, מינוי נאמן, מפרק, מנהל מיוחד או כונס נכסים למפעיל או לחלק מהותי מנכסיו, אשר לא בוטלו בתוך 45 ימים.

18.2.12. מתן צו פירוק, צו חדלות פירעון או צו הקפאת הליכים כנגד המפעיל.

18.2.13. הרשעה פלילית של המפעיל או מי מבעלי השליטה בו בעבירה שיש עמה קלון או בעבירה אשר לדעת החכ"ל עלולה לפגוע במוניטין המרכז, העירייה או החכ"ל.

18.3. הפר המפעיל הוראה מהוראות ההסכם אשר אינה מהווה הפרה יסודית, תהיה החכ"ל רשאית לדרוש את תיקון ההפרה בתוך פרק זמן סביר שייקבע בהודעה בכתב.

18.4. לא תוקנה ההפרה במועד שנקבע בהודעת החכ"ל, תיחשב ההפרה כהפרה יסודית לכל דבר ועניין, והחכ"ל תהיה רשאית להפעיל את מלוא הסעדים המוקנים לה לפי ההסכם ולפי דין.

18.5. מימוש זכות, סעד או תרופה על ידי החכ"ל עקב הפרת ההסכם לא יגרע מכל זכות, סעד או תרופה אחרים העומדים לה לפי ההסכם או לפי כל דין.

19. סעדים

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

19.2. המפעיל מוותר על כל זכות לקיזוז.



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

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

19.5. החכ"ל ו/או העירייה זכאיות לרכוש את הפוליסות הנזכרות בהסכם זה 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 19.2 לעיל.

19.6. 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, ולממש את החזקה הקיימת בידי החכ"ל ו/או העירייה מידי המפעיל לרבות תפיסת השימוש במקום, 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.

19.7. 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.

20. שונות

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

20.2. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יהיו בני תוקף אך ורק אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים.

20.3. הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, המסמכים והתעודות שיידרשו לשם קיום התחייבותיהם על-פי ההסכם.

20.4. 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.

20.5. 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.

20.6. סמכות השיפוט המקומית היחודית והבלעדית בכל הנוגע להסכם זה הינה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום דלעיל

המפעיל

החכ"ל



אישור עו"ד (מפעיל)

אני הח"מ, _____ עו"ד, מרחוב _____, המשמש כעורך הדין של המפעיל, מאשר בזה כי ההסכם דלעיל ונספחיו נחתמו בפניי בשם המפעיל על ידי ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____, המוכרים לי אישית וכן מאשר כי חתימתם של הנ"ל מחייבת את המפעיל לכל דבר וענין וזאת בהתאם למסמכי ההתאגדות של המפעיל וההחלטות שהתקבלו על ידי האורגנים המוסמכים במפעיל.

תאריך

, עו"ד

אישור עו"ד (חכ"ל)

אני הח"מ, _____ עו"ד, מרחוב _____, המשמש כעורך הדין של חברת חוף בת ים ליוזמות ולפתוח בע"מ, מאשר בזה כי ההסכם דלעיל ונספחיו נחתמו בפניי בשם החכ"ל על ידי ה"ה _____, ת.ז. _____, ה _____, ת.ז. _____, המוכרים לי אישית וכן מאשר כי חתימתם של הנ"ל מחייבת את החכ"ל לכל דבר וענין וזאת בהתאם למסמכי ההתאגדות של החכ"ל וההחלטות שהתקבלו על ידי האורגנים המוסמכים בחכ"ל.

תאריך

, עו"ד