

## אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

### מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022 לניהול התוכן וההפעלה של מחסן מס' 3 בנמל יפו

1. אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - "אתרים") מתכבדת להזמין אתכם להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי לניהול התוכן וההפעלה של שטחי פעילות שונים במחסן 3 בנמל יפו, בהתאם לקבוע במסמכי המכרז.
  2. רשאים להגיש הצעות מציעים העונים על הדרישות המקדמיות המצטברות (תנאי סף), כדלקמן:
    - 2.1 רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז החל מיום ה' ה- 27.10.2022. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", **ברחוב הארבעה 21**, קומה 6 (בניין "פלטינוס") בתל אביב יפו תמורת סך של 250 ₪ כולל מע"מ, שישולם לפקודת "אתרים בחוף תל אביב" ושכל מקרה לא יוחזר, בין השעות 09:00 ועד ל-15:00. לחלופין, ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך.
    - 2.2 בעל ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת מתחם פעילות בתחומי הקהילה, חברה, אומנות, עיצוב, יצירה, מסחר בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
    - 2.3 המציע מנהל ו/או מפעיל במועד האחרון להגשת הצעות במכרז מתחם פעילות דומה לשטחי הפעילות שבמחסן 3, בשטח של לפחות 500 מ"ר.
- לא ניתן להגיש הצעות במשותף במסגרת מכרז זה.
3. תקופת ההתקשרות על פי המכרז הינה לתקופה קצובה של שלוש שנים ממועד חתימתו, כאשר לאתרים תעמוד האפשרות להאריך את תקופת ההתקשרות למשך עד חמש שנים נוספות (8 שנים בסך הכול), הכול על פי הקבוע במסמכי המכרז.
  4. את ההצעה יש להכניס לתיבת המכרזים שבמשרדי אתרים, עד לא יאוחר מיום א' ה- 20.11.2022 בשעה 12:00. הצעות שלא יוכנסו לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונן.
  5. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים בכתובת [www.atarim.gov.il](http://www.atarim.gov.il), והחל מיום 27.10.2022 גם במשרדי החברה ברח' הארבעה 21 בת"א (טל. 03-5640100).
  6. פתיחת המעטפות תערך כ - 30 דקות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז במשרדי חברת אתרים. כל המעוניין להשתתף במעמד פתיחת ההצעות נדרש להירשם מראש באמצעות כתובת מייל: [sigal.y@atarim.gov.il](mailto:sigal.y@atarim.gov.il) ולקבל אישור בכתב על רישומו.
  7. בכל מקרה של סתירה בין האמור במודעה זו לבין האמור במסמכי המכרז, האמור במסמכי המכרז יגבר.
  8. מודעה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, והיא מופנית לכל אחד ואחת.



**טופס אישור קבלת מסמכים**

שם חברה:	
טלפון:	איש קשר:
דוא"ל:	כתובת:
טלפון נייד:	פקס:

**מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022 לניהול התכון וההפעלה של מחסן 3 בנמל יפו**

1. ( ) הזמנה להציע הצעות.
2. ( ) טופס הצעה לשלב הראשון.
3. ( ) טופס הצעת מחיר.
4. ( ) דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.
5. ( ) טופס ניסיון מקצועי.
6. ( ) תצהיר לעניין עמידת המציע בתנאי הסף.
7. ( ) הסכם.
8. ( ) תשריט .
9. ( ) אישורי קיום ביטוחים.
10. ( ) נוסח ערבות בנקאית להסכם.
11. ( ) נספח מטרת השימוש.
12. ( ) נספח תפעול והתנהגות במתחם.
13. ( ) אמנה חברתית.
14. ( ) נספח אנרגיה וסביבה.
15. ( ) נוהל ביצוע עבודות.
16. ( ) תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
17. ( ) תצהיר העדר הרשעות.
18. ( ) אישור עו"ד על עסק בשליטת אישה ותצהיר נושאת השליטה.

**חתימת המציע**

**תאריך**



ميناء يافا  
נמל יפו  
JaffaPort

OLD JAFFA  
יפו העתיקה

התחנה  
תל-אביב



ידיד המדרח  
HAIFA HARBOUR



החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ  
סמטת מזל דגים 17  
יפו העתיקה 6803636  
טל' 03-7761222

אוצר מפעלים בע"מ  
כ"ג יורדי הסירה 1, ת.ד. 6041  
תל-אביב 6106001  
טל' 03-5441405

אתרים בחוף תל-אביב  
חברה לפיתוח אתרי תירות בת"א-יפו בע"מ  
הארבעה 21, תל-אביב 6473921  
טל' 03-5640100

אתרים בחוף תל-אביב  
חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א - יפו בע"מ  
רחוב הארבעה 21, תל אביב

לכבוד

א.ג.ג,

**הנדון : הזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022  
לניהול התוכן וההפעלה של מחסן מס' 3 בנמל יפו**

**ריכוז מועדים קובעים למכרז**

החל מיום 27.10.2022 בין השעות 9:00 - 15:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21 בתל אביב (מגדל פלטינוס – קומה 6)  או  באמצעות אתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך	המועד שממנו ניתן לרכוש את מסמכי המכרז
ביום 10.11.2022 בשעה 16:00	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה
ביום 20.11.2022 בשעה 12:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21, תל אביב (קומה 6 - בניין פלטינוס)	מועד אחרון להגשת הצעות במכרז
30 דקות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז – במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21, תל אביב (קומה 6 - בניין פלטינוס)	מועד פתיחת תיבת המכרזים
<b>במקרה של אי התאמה בין התאריכים המפורטים בטבלה זו ובין מועדים אחרים המפורטים בגוף מסמכי המכרז או בנספחיו (ככל ומופיעים) - התאריכים המפורטים בטבלה הם שיקבעו</b>	

## רקע ותיאור כללי של המבנה

1. חברת אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - "החברה") היא בעלת הזכויות במתחם נמל יפו (להלן - "המתחם" או "הנמל").

החברה מבצעת בתקופה זו עבודות שיפוץ והקמה נרחבות במתחם, לרבות במבנים ובתשתיות שבו, במטרה להפוך את המתחם, לאחר השלמת העבודות, למוקד משיכה לקהלים ומבקרים רבים מהארץ ומהעולם ולמתג אותו כמרכז בילוי, תרבות ופנאי מוביל בעיר תל-אביב יפו, לצד שמירה על הערכים ההיסטוריים והייחודיים של נמל יפו. המתחם צפוי לאכלס מספר שוכרים אשר יפעילו בו עסקים למטרות שימוש מגוונות, ובכלל זה עסקים מתחום הקמעונאות, ההסעדה, התרבות והפנאי.

במסגרת האמור לעיל, מקימה החברה את מחסן מס' 3 אשר נבנה כמחסן סגור בעל 3 קומות של מכולות המוצבות זו מעל זו, בגדלים שונים (להלן - "המחסן"):

• הקומה העליונה וחלק מקומת הקרקע מיועד לשימוש עיריית תל אביב יפו עבור מערכת החינוך הימי וצופי ים.

• קומת הקרקע וקומה א' מיועדות לפעילות אשר תשתלב במסגרת פעילות הפנאי והנופש בנמל תוך שימת דגש על העקרונות הבאים:

1. **קהילתיות** - פניה לקהילה היפואית ובכלל;
2. **חברתיות** - קידום נושאים חברתיים-ציבוריים-תרבותיים משמעותיים;
3. **סינרגטיות** - השתלבות במרחב של הנמל ותרומה לחווית הביקור;
4. **אוניברסליות** - פנייה למגוון גדול של קהלים;
5. **רציפות** - פעילות לאורך כל ימות השבוע, ומהבוקר ועד הערב.
6. **כלכליות** - יצירת מסגרת מאוזנת כלכלית ואף מעניקה תשואה לחברה (להלן - "שטח הפעילות");

2. החברה מעוניינת להתקשר עם גוף אשר ישמש כמנהל התוכן וההפעלה של שטח הפעילות במחסן ויהיה אחראי (בין היתר) לניהול הפעילות הקבועה שתאכלס את שטח הפעילות, כמו גם אירועי תוכן משתנים ומזדמנים, הכל בהתאם למפורט במסמכי מכרז זה (להלן - "השירותים").

3. לצורך כך, החברה מזמינה מציעים אשר עומדים בתנאי הסף ובתנאים האחרים המפורטים להלן להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי לניהול התוכן וההפעלה של שטח הפעילות, הכולל שטח מקורה לפי הפירוט הבא:

1. קומת הקרקע - שטחי מכולות לפעילות - סה"כ 473 מ"ר, וכן כ- 870 מ"ר שטח ציבורי.
2. קומה א' - שטחי מכולות פעילות - סה"כ כ- 556 מ"ר וכן 557 מ"ר שטח ציבורי.

הכול כמפורט בתשריט המצורף להסכם שהוא חלק ממסמכי המכרז. מובהר כי התשריט המצורף למסמכי המכרז הינו תשריט עקרוני, ואינו משקף מדידה בפועל של המבנה.

## מרכיבי ההצעה

4. החברה מציינת כי על פי תוכנית בניין העיר התקפה תא/2378/א' השימושים המותרים במחסן הינם: שימושי מסחר תיירותי, נופש, בילוי ובידור, לרבות בתי קפה, מסעדות, תנויות, שימושי מסחר קמעונאי וכן שימושים ציבוריים בעלי זיקה לים לרבות מוזאונים, תיאטראות, תערוכות ותצוגות, גלריות, מרכזי פעילות יוצרים, סדנאות לאומנים וספורט ימי.

5. המציע יידרש להציג קונספט שלם להפעלת שטח הפעילות הכולל, תוך הצגת התאמת השימושים המוצעים לעקרונות המפורטים מעלה. הקונספט יכלול פירוט של כל אחד מהשימושים המוצעים בחללים השונים של המחסן, המפעילים הפוטנציאליים להפעלת שימושים אלה, אופי הפעילות המוצעת, קהל היעד אליו מכוונת הפעילות וכיוצ"ב.

6. המציע יידרש להציג את המבנה העסקי המוצע על ידו לניהול ההתקשרויות מול המפעילים השונים, וכן תוכנית כלכלית בסיסית לניהול שטח הפעילות. ראה סעיף 9 להלן.
7. המציע יידרש לפרט בהצעתו את תשומות הניהול שבכוונתו להשקיע בניהול שטח הפעילות כולל בעלי התפקידים השונים לרבות הניסיון שלהם בניהול מיזמים דומים בעבר.
8. המציע יידרש להציג תוכנית של אירועים במרחב הציבורי של המחסן בקומת הקרקע. ראה סעיף 10 להלן.

### ניהול התוכן וההפעלה של המחסן

9. השירותים יכללו גם (אך לא רק):
- 9.1. הגדרת קונספט התוכן של המחסן, והצגת תוכנית פעילות רב שנתית לאישור החברה. התוכנית תראה את מקורות ההכנסה הצפויים מתוך הפעילות וכן את עלויות התפעול הצפויות, תוך שימת לב לכך שהתוכנית צריכה להיות תוכנית מאוזנת כלכלית ואף נושאת תשואה בבחינת החזר ההשקעה.
- 9.2. הגדרת השימושים השונים בחללים לנוכח התוכנית המאושרת וניתוח השוק הדרוש, וסיוע מקצועי לחברה בהכנת מכרזים ופניות לקבלת הצעות בהתאם.
- 9.3. עבודה שוטפת מול המפעילים השונים בחללים, תוך בקרה על פעילותם ויצירת מיזמים תקופתיים או ארעיים לטובת הפעילות במחסן.
- 9.4. ארגון אירועים תקופתיים וזמניים בשטח הציבורי במחסן הפתוחים לקהל הרחב.
- 9.5. פיקוח על הפעילות במחסן, ותיאום מול מנהל התפעול של הנמל ביחס לצרכי המחסן.
- 9.6. תיאום פעילות מול מנהלי החינוך הימי וצופי ים בקשר עם הפעילות המשותפת והמקבילה במחסן ובמתחם כולו.
- 9.7. גיוס שיתופי פעולה, נותני חסויות ותורמים לסיוע במימון הפעילות – המציע יידרש לפעול ליצירת שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים, אשר ישתלבו בפעילות במתחם, וזאת לאחר קבלת אישור מפורש ממנהל הנמל. למען הסר ספק, גיוס התרומות וחסויות לפעילות במחסן יעשה תוך שקיפות מלאה אל מול מנהל הנמל.
10. אירועים בשטח הציבורי של המחסן (סעיף 9.4 לעיל):

- 10.1. המציע יקיים במרחב הציבורי אירועים פרטיים תוכניים (כגון ערבי חברות, הרצאות, כנסים וכד') או אירועים בעלי אופי ציבורי בתשלום, עפ"י תכנית שתאושר מראש על ידי החברה. אירועים אלה לא יכללו אירועים פרטיים מסוג שמחות למיניהן או מסיבות.
- 10.2. התשלום עבור השימוש במרחב הציבורי, באזור שיוגדר לכך על ידי החברה, יעשה על פי מחירון שיאושר על ידי החברה. ההכנסות בגין אירועים אלה ישולמו לחברה.
- 10.3. אירועים ציבוריים – אירועים תוכניים המהווים חלק בלתי נפרד מהקונספט המוצע. המציע יידרש להפקת האירועים האלה ולגיוס המשאבים הכרוכים בקיומם, כאשר החברה תשתתף במימונם על פי תוכנית עבודה שנתית שתאושר. המציע יהיה זכאי לעמלה של עד 15% מסך כל המשאבים אשר יגייס לטובת אירועים אלה. העמלה תשולם למציע ע"י אתרים, לאחר קבלת דין וחשבון מלא ומאושר ביחס לכלל ההוצאה בגין אירוע והיקף המשאבים שגויסו.

11. כל ההתקשרויות עם המפעילים השונים בשטח הפעילות יעשו על פי נהלי אתרים, לרבות יציאה למכרזים כנדרש על פי נהליה. חוזי ההתקשרות מול המפעילים יעשו על ידי אתרים, כאשר כלל התקבולים ישולמו לידיה בלבד.
12. עבודות ההתאמה של הנכסים לשימושים השונים יעשו ע"י אתרים או ע"י המפעילים שייבחרו להפעלת הנכסים השונים, הכל בהתאם לתוכנית העסקית, ושיקול דעתה של החברה.
13. המציע יפעל בתיאום ובאישור מלא של מנהל הנמל מטעם החברה, או מי שיוסמך על ידה. אישור יידרש הן להצגת תוכנית הפעילות השנתית, וכן לפעילות מזדמנת.

### התמורה

14. המציע יפרט בהצעתו את התשלום החודשי בתוספת מע"מ הנדרש על ידו בתמורה למילוי כלל התחייבויותיו על פי הצעתו, ההסכם ויתר מסמכי ההליך.

### תקופת ההתקשרות

15. בכפוף למילוי כל התחייבויות המציע הזוכה על פי ההסכם המצורף כחלק ממסמכי המכרז ולאמור בהזמנה זו לעיל ולהלן ולהוראות ההסכם בעניין, תקופת ההתקשרות תהיה שלוש שנים ממועד חתימת ההסכם (להלן - "תקופת ההתקשרות הראשונה").
16. לחברה תהיה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה של עד 5 שנים נוספות מתום תקופת ההתקשרות הראשונה (להלן - "תקופת ההארכה"), והכל בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים לכך, כמפורט בהסכם המצורף למסמכי המכרז.
17. ככל שהחברה תהיה מעוניינת לסיים את ההתקשרות לפני תום תקופת ההתקשרות הראשונה או תקופת ההארכה, היא תהיה רשאית לעשות כן, ובלבד שמסרה למציע הזוכה הודעה בכתב על סיום ההתקשרות לפחות 60 יום לפני מועד סיום ההתקשרות המוקדם.
18. ככל שהמציע הזוכה יהיה מעוניין לסיים את ההתקשרות לפני תום תקופת ההתקשרות הראשונה או תקופת ההארכה, הוא יהיה רשאי לעשות כן, ובלבד שמסר לחברה הודעה בכתב על סיום ההתקשרות לפחות 90 יום לפני מועד סיום ההתקשרות המוקדם. עד למועד זה, ימשיך המציע הזוכה לתת לחברה את כלל השירותים להם הוא התחייב.

### סיור המציעים

19. החברה מבקשת להבהיר כי לא ייערך מטעמה סיור מציעים במחסן, ובהתאם השתתפות בסיור איננה מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז.

מציעים המעוניינים לסייר במחסן מתבקשים ליצור קשר טלפוני עם קובי ירדני – מנהל תפעול נמל יפו, בטל': 058-5401500 או באמצעות כתובת דואר אלקטרוני: [koby.y@namalyafo.co.il](mailto:koby.y@namalyafo.co.il)

יובהר כי לא יימסר בסיור זה כל מידע המחייב את החברה בכל צורה שהיא.

### תנאי המכרז

20. המכרז הינו מכרז פומבי דו שלבי וההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר תהא ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר (30% מחיר ו- 70% איכות). לא ניתן להגיש הצעות במשותף במסגרת מכרז זה.

21. על המציע לקרוא את כל מסמכי המכרז, והגשת ההצעות להשתתפות במכרז כמזהה שכל פרטי ההסכם והמכרז ותנאיהם ידועים, מובנים, מקובלים ומוכרים למציע.

22. כל טענה בדבר אי הבנה ו/או סתירה ו/או התנגדות וכיוצא באלה, לא תתקבל לאחר הגשת הצעה על ידי המציע.

23. מסמכי המכרז:

23.1. טופס הצעה לשלב הראשון למשתתף במכרז.

23.2. טופס הצעת מחיר למשתתף במכרז.

23.3. טופס ניסיון מקצועי לצורך הוכחת תנאי סף כמפורט בסעיף 24.2 להלן ולצורך ניקוד האיכות במכרז.

23.4. תצהיר לעניין עמידת המציע בתנאי הסף כמפורט בסעיפים 24.2 ו-24.3 להלן.

23.5. הסכם (לעיל ולהלן - "**ההסכם**") ונספחיו כדלקמן:

23.5.1. נספח 1 – התשריט.

23.5.2. נספח 2 - הצעת המציע הזוכה במכרז (טופס הצעת המחיר שיצורף להסכם שייחתם עם המציע הזוכה).

23.5.3. נספח 3 - נוהל הוראות התנהגות ותפעוליות בנמל יפו

23.5.4. נספח 3א' - אמנה חברתית.

23.5.5. נספח 3ב' - מדיניות אנרגיה וסביבה – איפוס אנרגטי.

23.5.6. נספח 4 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המציע הזוכה וחלוקת אחזקותיהם בו אשר יצורף להצעת המציע במכרז.

23.6. דוגמת תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967.

23.7. דוגמת תצהיר על העדר הרשעות.

23.8. דוגמת אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה.

23.9. שאלות ותשובות הבהרה, אם וככל שיהיו.

23.10. כל מסמך אחר כפי שיוחלט על-ידי החברה.

## תנאי סף

24. רשאי להגיש הצעות מציע העונה על הדרישות המקדמיות המצטברות (תנאי סף), כדלקמן:

24.1. רכש את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז החל מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", **ברחוב הארבעה 21**, קומה 6 (בניין "פלטינוס") בתל אביב יפו בין השעות 09:00 ועד ל-15:00 תמורת סך של 250 ₪ כולל מע"מ - שבכל מקרה לא יוחזר. הסכום ישולם לפקודת "אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ". לחלופין, ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך.

24.2. בעל ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת מתחם פעילות בתחומי הקהילה, חברה, אומנות, עיצוב, יצירה, מסחר בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

24.3. המציע מנהל ו/או מפעיל במועד האחרון להגשת הצעות במכרז מתחם פעילות דומה בשטח של לפחות 500 מ"ר.

### הניסיון המקצועי

25. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף של הניסיון המקצועי הנדרש בסעיף 24.2 לעיל וניקוד האיכות בנושא הניסיון כמפורט להלן, על המציע למלא את טופס הניסיון המקצועי המצורף כחלק אחד ובלתי נפרד למסמכי המכרז, ולצרף לו המלצות. המציע גם רשאי לצרף להצעתו מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידי המציע בעבר ו/או כתבות עיתונאיות ו/או כן כל מידע אחר לשיקול דעת המציע המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו, והחברה תהיה רשאית להתחשב, בין היתר, גם במידע זה לצורך ניקוד האיכות שיוענק להצעתו כמפורט להלן.

### הגשת הצעות

26. המכרז ייערך כמכרז פומבי עם בחינה דו שלבית ובהתאם לכך, המציעים יגישו את הצעתם במספר מעטפות סגורות, האחת תסומן באופן קריא וברור "**מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022 - ההצעה לשלב הראשון**", והיא תכיל את כל המפורט בסעיף 29 להלן (כולל תתי סעיפיו) **למעט טופס הצעת המחיר**, שיוגש במעטפה נפרדת (להלן - "**ההצעה לשלב הראשון**").

בהצעה לשלב הראשון אין לציין כל פרט הקשור להצעה הכספית. לא ניתן להגיש הצעות במשותף במסגרת מכרז זה.

27. הצעת המחיר תוגש במעטפה נפרדת וסגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "**מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022 - הצעת המחיר**" ותכיל את טופס הצעת המחיר של המשתתף במכרז. המחיר המוצע על ידי המציע, יצוין על ידו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.

28. את מעטפת ההצעה לשלב הראשון וכן את מעטפת הצעת המחיר יש להכניס ביחד למעטפה נוספת סגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "**מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022**" אשר תוכנס לתיבת המכרזים במשרדי קבוצת "אתרים", **ברחוב הארבעה 21**, קומה 6 (בניין "פלטינוס") בתל אביב יפו, עד לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו (המועד הנ"ל או כל מועד נדחה אחר שיקבע על-ידי החברה יקרא לעיל ולהלן - "**המועד האחרון להגשת הצעות**"). הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.

פתיחת המעטפות תערך כ - 30 דקות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז במשרדי חברת אתרים. כל המעוניין להשתתף במעמד פתיחת ההצעות נדרש להירשם מראש באמצעות כתובת מייל: sigal.y@atarim.gov.il ולקבל אישור בכתב על רישומו.

### ניקוד הצעות

### השלב הראשון

29. להצעה בשלב הראשון יש לצרף את המסמכים הבאים, החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון בהצעת המציע אם לא יוגשו המסמכים כאמור:

29.1. אישור (או העתק אישור) מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד כי המציע מנהל פנקסי חשבונות כדין על פי פקודת מס הכנסה, חוק מס ערך מוסף ועל פי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים.



- 29.2. טופס הניסיון המקצועי של המציע (כולל המלצות), שיכיל מידע מפורט על ניסיון קודם רלבנטי לשימוש המוצע (ע"ג טופס ניסיון מקצועי המצ"ב הכולל את פרטי הממליצים הרלוונטיים). המציע רשאי לצרף לטופס זה כל מידע אחר לשיקול דעתו, המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור.
- 29.3. תצהיר לעניין עמידת המציע בתנאי הסף בסעיפים 24.2 ו-24.3 לעיל.
- 29.4. במקרה והמציע הינו חברה, שותפות או תאגיד אחר, יש להמציא יחד עם ההצעה, אישור חתום בידי עורך-דין או רואה חשבון, ובו פרטים על החברה, השותפות או התאגיד האחר, לרבות:
- 29.4.1. תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.
- 29.4.2. שמותיהם ופרטיהם המלאים של בעלי המניות בתאגיד והיקף אחזקותיהם בו (להלן – "התאגיד").
- יובהר כי אם בתאגיד יחזיקו בעלי מניות שאינם יחידים, אלא באמצעות תאגיד משפטי כלשהו, המציע מתבקש לפרט מי הם היחידים העומדים מאחורי התאגיד כאמור עד היחיד או היחידים המהווה/ים את בעל/י המניות הסופים בתאגיד.
- 29.4.3. שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים בתאגיד.
- 29.4.4. שמותיהם ופרטיהם של האנשים הרשאים לחתום בשמו על מסמכי המכרז וההסכם, ואישור חתימה של עו"ד/רו"ח על מסמכים אלה.
- 29.5. מציע שהוא עמותה רשומה או חל"צ - אישור ניהול תקין לשנת 2022 מאת רשם העמותות והחל"צ.
- 29.6. הקונספט להפעלת שטח הפעילות הכולל פירוט של השימושים המוצעים בחללים השונים של המחסן, המפעילים הפוטנציאליים להפעלת שימושים אלה, אופי הפעילות המוצעת, קהל היעד אליו מכוונת הפעילות וכיוצ"ב; המבנה העסקי המוצע על ידו לניהול ההתקשרויות מול המפעילים השונים, וכן תוכנית כלכלית בסיסית לניהול שטח הפעילות; תוכנית האירועים בשטח הציבורי של המחסן; המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו הדמיה, מצגת מחשב, דגמים, תוכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לקונספט המוצע.
- 29.7. תשובות לשאלות הבהרה שתפרסם החברה (ככל שתהיינה) חתומות על ידי המציע.
- 29.8. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967.
- 29.9. תצהיר העדר הרשעות.
- 29.10. אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה.
- 29.11. העתק קבלה/ אישור תשלום על רכישת מסמכי המכרז.
- 29.12. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע.
- אי צירוף איזה מן המסמכים כאמור, עלול לפסול את ההצעה.
30. הצעות המציעים במכרז זה בשלב הראשון תיבחנה ותדורגנה על-ידי ועדת המכרזים של החברה בהתאם להמלצות שהיא תקבל מהגורם המקצועי (או הגורמים המקצועיים) שימונו לצורך כך (אם וככל שתחליט למנותם).

במסגרת השלב הראשון, ייקבעו המציעים העומדים בתנאי הסף, ותיקבע קבוצת המציעים הסופית בהתאם לתנאים המפורטים להלן.

### ניקוד האיכות

31. ניקוד האיכות יינתן לפי אמות המידה והמשקלות המפורטים להלן. החברה רשאית להעניק עבור כל אמת מידה ציון לפי שיקול דעתה, וזאת עד הציון המרבי הקבוע לאותה אמת מידה כדלקמן.

יובהר כי ועדת המכרזים של החברה תהא רשאית למנות ועדת ניקוד לצורך ניקוד ההצעות.

### **ניקוד האיכות יורכב מהקריטריונים כדלקמן:**

25 נקודות (ציון מרבי)	<b>הקונספט המוצע.</b> ייחודיות, התאמה למתחם, התאמה לעקרונות התכנון
10 נקודות (ציון מרבי)	<b>שעות וימי הפעילות.</b> עדיפות להצעה שתאפשר פעילות במשך 7 ימים בשבוע ובשעות פעילות לאורך כל היום והערב
10 נקודות (ציון מרבי)	<b>משיכת קהל.</b> יכולת הקונספט למשוך קהל מבקרים מגוון, ובעלי צרכים שונים. במסגרת זו תיבחן הפניה לקהל מבקרים מזדמן ומשוטט אל מול קהל מוגדר ויעודי
10 נקודות (ציון מרבי)	<b>חיבור לקהילה.</b> החיבור המוצע לקהילה היפואית ובכלל, לרבות שילוב בני הקהילה בפעילות
15 נקודות (ציון מרבי)	<b>התוכנית הכלכלית</b> של הפעלת המתחם, שותפים ומתעניינים והיקף ההכנסות הצפויות מהפעילות
10 נקודות (ציון מרבי)	<b>ניסיון המקצועי וההכשרה</b> של המציע ואנשי הצוות שמיועדים לתת שירות במתחם. ייבחנו מספר עובדים המיועדים, הניסיון הקודם שלהם. המציע יהיה חייב להעסיק את הצוות הכלול בהצעתו בהתאם לאחוזי המשרה שהוגדרו בהצעה
20 נקודות (ציון מרבי)	ניסיון קודם של המציע בניהול ו/או הפעלת מתחם דומה למוצע על ידיו במכרז, והתרשמות כללית מהמציע, מהצעתו ומהראיון האישי (אם יהיה)
<b>100 נקודות</b>	<b>סה"כ</b>

32. לצורך בדיקת איכות ההצעות, החברה רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להזמין את המציעים לראיון אישי בנוגע לקונספט המוצע וכן בנוגע לניסיונם וליכולתם הכלכלית (יובהר כי המציעים יידרשו להציג את הקונספט המוצע על ידם במסגרת הריאיון האישי כאמור לעיל).

**ראיונות אישיים כאמור מתוכננים להתקיים ביום ג' 22.11.2022 בין השעות 9:00 ל- 11:00, ועל מציעים המשתתפים במכרז להיערך לכך בהתאם.**

מובהר כי אין באמור משום התחייבות לקיום ראיון אישי עם המשתתפים, או לראות בעצם הזמנת המציעים לראיון האישי כאינדיקציה לכך שהמציעים עמדו בתנאי הסף, והחברה תהיה רשאית לבחון את עמידת המציעים בתנאי הסף לאחר הריאיון האישי ובין היתר בהסתמך על פרטים שתקבל החברה במסגרת הריאיון האישי.

33. המציע יוכל להציג פניות ומכתבי כוונה של גופים שאותם הוא רואה עם פוטנציאל להשתלב בקונספט המוצע, בהם הם מביעים עניין, ומעוניינים לקחת חלק במסגרת מרכזים עתידיים שיפורסמו. יש לציין כי אין בהצגת מכתבים אלו משום התחייבות של החברה לקבל את ההצעות או לפנות לגופים האלה, אלא בדרך מכרז או כל הליך אחר לקבלת הצעות, הכל על פי נהלי החברה.

34. ניקוד האיכות המזערי הכולל, לצורך כניסה לקבוצת המציעים הסופית ומעבר לשלב השני של המכרז, יעמוד על 75 נקודות (לעיל ולהלן - "ניקוד האיכות המזערי"). בכל מקרה שבו קבוצת המציעים הסופית תהא מורכבת משני מציעים כשרים בלבד, כי אז החברה תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד את ניקוד האיכות המזערי על 70 נקודות.

### השלב השני (שקלול האיכות והמחיר)

35. בשלב השני, הצעות המחיר של המציעים מקבוצת המציעים הסופית (בלבד) תיפתחה ותשוקללה עם ניקוד האיכות שהן קיבלו בשלב הראשון. החברה תשקלל את הצעת כל מציעים באופן הבא: 70% לאיכות ההצעה, ו-30% להצעת המחיר. החברה תנקד את האיכות של כל אחת מההצעות באופן יחסי לציון המכסימאלי, ותיתן להצעת המחיר הנמוכה ביותר (בנוגע לסעיף "הצעת המחיר") את ניקוד המקסימום (50%) ולשאר ההצעות ניקוד מופחת באופן יחסי להצעה שקיבלה את הציון המקסימאלי כאמור.

### שונות

36. הצעה המוגשת במסגרת מכרז זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. החברה תהיה רשאית לפנות אל המציעים (כולם או חלקם) לפני או אחרי מועד פקיעת הצעותיהם כאמור, ולבקש מהם להאריך את תוקפן, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. המשתתפים במכרז זה מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה להם בקשר לפניית או אי-פניית החברה אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.

37. שאלות הבהרה בקשר לתנאי מכרז זה, לרבות שאלות בדבר אי בהירויות ו/או סתירות ו/או אי התאמות כלשהן בין מסמכי המכרז השונים ו/או בין הוראות שונות מהוראותיהם ו/או כל אי התאמה ו/או פגם אחר בהם, ניתן להעביר לגבי סיגל יונה בכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו. שאלות הבהרה שיועברו למשרדי החברה בעל-פה ו/או לאחר המועד הנ"ל לא יחייבו את החברה בתשובה, ולא יגרעו מהתחייבותיו של מוסר השאלות לפי תנאי מכרז זה. מובהר בזה כי ההחלטה אם להשיב לשאלות הבהרה שנמסרו לה בעל-פה או באיחור נתונה לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החברה, והמשתתפים במכרז זה מוותרים על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר לכך.

38. החברה תשיב בכתב לשאלות הבהרה שיתקבלו אצלה במועד, ותעביר את תשובותיה (לרבות השאלות הרלבנטיות) לכל מי שרכש את מסמכי המכרז.

39. מובהר בזה כי הפרשנות המחייבת והסופית לגבי עניינים שהועלו על-ידי משתתפים כאמור לעיל תיקבע על-ידי החברה ולפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי אך ורק התשובות בכתב שתשלחנה על-ידי החברה כאמור מחייבות לעניין מכרז זה, וכי על המציעים לצרף את התשובות, כשהן חתומות על-ידיהם, להצעתם.

40. עוד מובהר בזה כי מציע שלא יגיש להחברה שאלת הבהרה במועד המפורט לעיל, יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה בדבר אי בהירות ו/או סתירה ו/או אי התאמה שנמצאו, לטענתו, במסמכי המכרז.

41. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז, והיא איננה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר ו/או איזו הצעה שהיא. למציע לא תהיינה כל טענות או תביעות בקשר לאמור לעיל.

42. כל שינוי ו/או תוספת ו/או תיקון ו/או הסתייגות שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז ו/או בחלק מהם, או כל הסתייגות לגביהם, בין בדרך של תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת ייחשבו כאילו לא נוספו, או שהם עלולים לגרום לפסילת ההצעה, והכל לפי שיקול דעתה המוחלט של החברה. למען הסר כל ספק, החברה תבהיר כי במידה ונערכו שינויים בנספח/י הביטוח שהם חלק מההסכם המצורף למסמכי המכרז, החברה תתעלם משינויים אלה ולא תראה בהם כטעם לפסילת ההצעה.

43. החברה שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון כלל בהצעות שלא הוגשו בהתאם למסמכי המכרז.

44. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפנות למי מהמציעים, בכל עת, הכל על פי שיקול דעתה המלא והבלעדי, בבקשה לקבלת הבהרות ו/או לביצוע השלמת מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהצעתם, לרבות בקשר עם תנאי הסף ו/או בקשר עם ניסיונם ו/או בקשר עם ההצעה הכספית, ובכלל האמור, בקשר עם כל טעות חישובית או אחרת ו/או השמטה ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או ליקוי ו/או פגם, מכל מין וסוג שהם ומכל סיבה שהיא שנתגלעו באיזה מהמענים האמורים (לרבות בנסיבות בהן נגרמה בשל רשלנות או לחלופין, בידיעתו המכוונת של המציע), והכל מבלי לגרוע משאר הזכויות המוקנות לחברה בהתאם לשאר ההוראות הנקובות במסמכי המכרז ובהוראות הדין.

המציעים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי הם מודעים ומסכימים לסמכויות החברה כפי שהן נקובות בסעיף זה לעיל, והם מוותרים בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר, וכן יהיו מנועים ומושתקים מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהן, בהקשר עם הפעלת סמכויותיה של החברה ו/או כתוצאה מהשלכותיה של הפעלת סמכות כאמור.

45. מובהר בזה כי מסמכי המכרז, לרבות ההצעות שתוגשנה על-ידי המשתתפים במכרז זה והמסמכים המצורפים להן, הם רכושה של החברה שתהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, והמשתתפים במכרז זה אינם רשאים לעשות בהם שימוש, מכל מין וסוג שהוא, מלבד שימוש לצורך הגשת הצעתם בהתאם לתנאי המכרז.

46. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע שכנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, קיים או היה קיים חוב כלשהו כלפי החברה ו/או אשר פועל ללא רישיון עסק. כן שמורה לחברה הזכות לפסול ו/או לדחות את הצעת מציע אשר הורשע בפלילים ב 7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או כנגד רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה אשר לא התיישנו, ו/או אשר מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור. כן שומרת לעצמה החברה את הזכות לפסול מציע אשר עומדות כנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

47. החברה תאפשר למציעים שלא זכו במכרז, לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה. מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים (להלן - חלקים סודיים), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים לאחר סיום המכרז ינהג כדלקמן:

47.1 יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים באופן ברור וחד – משמעי.

47.2 יסמן את החלקים הסודיים.

47.3 מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה לעיון מציעים אחרים, אם יוכרז כזוכה במכרז.

- 47.4. סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווה הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.
- 47.5. החליטה החברה לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת הזוכה שהזוכה הגדירם כסודיים, תיתן על כך החברה התראה לזוכה, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן בהתאם לשיקול דעתה.
- 47.6. החליטה החברה לדחות את ההשגה, תודיע על כך לזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.
48. החברה מבקשת להדגיש כי שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של החברה בלבד. בכל מקרה פירוט ניסיונו של המציע, כנדרש בתנאי מכרז זה - לא יחשב כחלק סודי.
49. למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחת.
50. הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין בעיר תל-אביב.

בכבוד רב,

אתרים בחוף תל אביב  
חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

## אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

### מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022 לניהול התוכן וההפעלה של מחסן מס' 3 בנמל יפו

1. אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - "אתרים") מתכבדת להזמיןכם להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי לניהול התוכן וההפעלה של שטחי פעילות שונים במחסן 3 בנמל יפו, בהתאם לקבוע במסמכי המכרז.
  2. רשאים להגיש הצעות מציעים העונים על הדרישות המקדמיות המצטברות (תנאי סף), כדלקמן:
    - 2.1 רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז החל מיום ה' ה- 27.10.2022. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", **ברחוב הארבעה 21**, קומה 6 (בניין "פלטינוס") בתל אביב יפו תמורת סך של 250 ₪ כולל מע"מ, שישולם לפקודת "אתרים בחוף תל אביב" ושככל מקרה לא יוחזר, בין השעות 09:00 ועד ל-15:00. לחלופין, ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך.
    - 2.2 בעל ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת מתחם פעילות בתחומי הקהילה, חברה, אומנות, עיצוב, יצירה, מסחר בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
    - 2.3 המציע מנהל ו/או מפעיל במועד האחרון להגשת הצעות במכרז מתחם פעילות דומה לשטחי הפעילות שבמחסן 3, בשטח של לפחות 500 מ"ר.
- לא ניתן להגיש הצעות במשותף במסגרת מכרז זה.
3. תקופת ההתקשרות על פי המכרז הינה לתקופה קצובה של שלוש שנים ממועד חתימתו, כאשר לאתרים תעמוד האפשרות להאריך את תקופת ההתקשרות למשך עד חמש שנים נוספות (8 שנים בסך הכול), הכול על פי הקבוע במסמכי המכרז.
  4. את ההצעה יש להכניס לתיבת המכרזים שבמשרדי אתרים, עד לא יאוחר מיום א' ה- 20.11.2022 בשעה 12:00. הצעות שלא יוכנסו לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.
  5. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים בכתובת [www.atarim.gov.il](http://www.atarim.gov.il), והחל מיום 27.10.2022 גם במשרדי החברה ברח' הארבעה 21 בת"א (טל. 03-5640100).
  6. פתיחת המעטפות תערך כ - 30 דקות לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז במשרדי חברת אתרים. כל המעוניין להשתתף במעמד פתיחת ההצעות נדרש להירשם מראש באמצעות כתובת מייל: [sigal.y@atarim.gov.il](mailto:sigal.y@atarim.gov.il) ולקבל אישור בכתב על רישומו.
  7. בכל מקרה של סתירה בין האמור במודעה זו לבין האמור במסמכי המכרז, האמור במסמכי המכרז יגבר.
  8. מודעה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, והיא מופנית לכל אחד ואחת.

## טופס הצעה

שם המציע: \_\_\_\_\_ ת"ז/ח"פ/אחר \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

לכבוד  
אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ  
רחוב הארבעה 21, תל אביב יפו

א.ג.נ.,

הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022 – טופס הצעה למשתתף

בתשובה להזמנתכם להשתתף בהליך זה הננו להודיעכם כדלקמן:

1. אנו מעוניינים לספק את השירותים (כהגדרת מונח זה בהזמנה להציע הצעות) בהתאם להוראות המפורטות במסמכי המכרז ובעבור התמורה הקבועה במסמכי המכרז, בהסכם ובהתאם לכל תנאיהם.
2. עיינו בכל מסמכי המכרז, כולל ההסכם, ההזמנה וכל נספחיהם, הבנו את תוכנם והם מקובלים עלינו. כמו כן, קיבלנו את כל ההסברים והמידע שביקשנו לקבל. אנו מאשרים כי אנו מכירים את כל הכרוך בביצוע השירותים וביצוע התחייבויותינו לפי ההסכם ונספחיו, וכן כי כל הפרטים והמידע הכרוכים בכך נלקחו על-ידינו בחשבון, ואנו מוותרים מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפיכם ו/או מי מטעמכם.
3. אנו מגישים את הצעתנו זו מבלי שערכנו תיאום כלשהו, במישרין או בעקיפין, באופן מלא או חלקי, עם המשתתפים האחרים במכרז זה לגבי איזה מן הפרטים המפורטים בה ואשר מוצעים על-ידינו.
4. הננו מצרפים את כל מסמכי המכרז ויתר המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה להציע ההצעות, ומתחייבים בחתימתנו להלן לקיים את כל תנאי ההליך על כל מסמכיו ונספחיו.
5. אם וכאשר נוכרז כזוכים במכרז זה, הננו מתחייבים לחתום על ההסכם כהגדרתו במסמכי המכרז וכל נספחיו וזאת בתוך לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד פנייתכם אלינו בעניין זה או בכל מועד אחר כפי שייקבע על ידיכם.
6. כל הוצאות ו/או התשלומים ו/או ההשקעות ו/או העמלות ו/או האגרות הנובעים ו/או הנדרשים לצורך השתתפותנו במכרז חלים עלינו ורק עלינו, ואתם לא תישאו בכל חבות ו/או התחייבות ו/או הוצאה בקשר להשתתפותנו במכרז ו/או ההכנות הנדרשות לצורך השתתפות כאמור.
7. נמסור לכם מסמכים נוספים ו/או פרטים ו/או הבהרות הנדרשים לכם לצורך ניהול הליכי המכרז, במידה ונתבקש לכך על-ידיכם לאחר מועד הגשת הצעתנו זו ובטרם ההכרזה על הזוכה במכרז זה על-ידיכם. אנו מוותרים בזה ויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לנו כלפיכם בקשר עם פנייה (או אי-פנייה) דומה שתבוצע על-ידיכם למי מהמשתתפים בהליך זה.

8. אנו מסכימים כי עד למועד האחרון להגשת הצעות בהליך, הנכם רשאים לתקן ו/או לשנות את תנאיו, כולם או חלקם. תנאי המכרז הסופיים יקבעו על-ידיכם ולפי שיקול דעתכם הבלעדי, והם (ורק הם) יחייבו אתכם ואותנו.
9. כל המידע הנמסר על-ידינו במסגרת הצעתנו זו הינו שלם, מדויק ומשקף את האמת ואותה בלבד.
10. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה לתקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, ומכל מועד נדחה להגשת הצעות כאמור.

ולראיה באנו על החתום באמצעות מורשי חתימה, היום: ..... (תאריך):

חתימת + חתימה

חתימת + חתימה

חתימת + חתימה

**אישור חתימת המציע**

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ..... מאשר את חתימתה של .....  
 ח"פ/אחר ..... על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה ה"ה  
 ת"ז ..... ת"ז .....-1) ..... ת"ז ..... אשר חתמו  
 על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום: .....

....., עו"ד



**טופס הצעת מחיר (יש לשים במעטפה נפרדת)**

שם המציע: \_\_\_\_\_ ת"ז/ח"פ/אחר \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

לכבוד  
אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ  
רחוב הארבעה 21  
תל-אביב-יפו  
א.ג.נ.,

**הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022 - הצעת המחיר**

בהתאם להתחייבותנו בטופס ההצעה לשלב הראשון במכרז זה, אנו הח"מ המציע/כל יחיד המציע מצהירים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת כדלקמן: (שם מלא ומדויק של הח"מ

אנו מתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת ליתן לכם את השירותים כהגדרת מונח זה בהזמנה להציע הצעות בתמורה לסך של ..... בתוספת מע"מ כדין לחודש.

(במילים ..... שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין **לכל חודש.**

במקרה של אי התאמה בין המחיר המוצע בספרות והמחיר המוצע במילים, המחיר הנמוך יותר הוא שייקבע.

המחיר עליו מבוססת הצעתנו זו, חושב על פי התנאים שפורטו במסמכי המכרז כולם וכן בהסכם אשר צורף אליו. בכל מקרה, אנו מצהירים כי ידוע לנו שלא תשולמנה כל הצמדות ו/או התייקרויות על התמורה שתחושב על בסיס המחיר המוצע כאמור לעיל.

אנו מצהירים כי ידוע לנו ומקובל עלינו שהחברה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה שהציעה את המחיר הנמוך ביותר או איזו הצעה שהיא, והיא שומרת לעצמה את הזכות לבטל מכרז זה מכל סיבה שהיא ו/או לדחות את ביצועו ו/או לשנות את היקף השירותים המפורטים בו, לרבות (אך לא רק) בשל חריגה מהאומדן (ככל שיהיה), ואנו מוותרים על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה לנו בקשר לביטול המכרז ו/או דחיית ביצועו ו/או שינוי היקף השירותים במכרז כאמור.

ולראיה באנו על החתום באמצעות מורשי חתימה, היום: ..... (תאריך):

חותמת + חתימה

**אישור חתימות המציע**

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ..... מאשר את חתימתה של ..... ח"פ/אחר .....  
על הצעה זו שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלה ה"ה ..... ת"ז .....  
ו-..... ת"ז ..... אשר חתמו על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום: .....

....., עו"ד

**\* טופס ניסיון מקצועי – מכלל פומבי מס' 54/2022 \***

מועד סיום (חודש ושנה)	תקופת אספקת השירותים	פירוט השירותים שסופקו	אנשי קשר בגוף		מהות הגוף (ציבורי/פרטי)	שם הגוף שלו סופקו השירותים
			טלפון	שם ותפקיד		

\* ניתן להוסיף התייחסות לגופים נוספים אם המציע מעוניין בכך.

## תצהיר עמידה בתנאי סף נשוא סעיפים 24.2 ו-24.3 להזמנה להציע הצעות

אנו, הח"מ, ..... ח"פ ..... שהיא המציעה במכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022 (להלן - "המציע" ו-"המכרז" בהתאמה) וכן בעלי השליטה במציע (כהגדרת מונח זה בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981) ה"ה ..... ת"ז ..... (להלן - "בעלי השליטה") לאחר שהוזהרנו כי עלינו לומר אמת, וכי אם לא נעשה כן נהיה צפויים לעונשים הקבועים לכך בחוק, מצהירים בזאת בכתב, כדלקמן:

### 1. תנאי סף נשוא סעיף 24.2 להזמנה להציע הצעות:

המציע בעל ניסיון קודם מוכח של ניהול ו/או הפעלת מתחם פעילות בתחומי הקהילה, חברה, אומנות, עיצוב, יצירה, מסחר בתקופה רצופה של 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

מצורף לתצהיר זה נספח ניסיון מקצועי מפורט.

### 2. תנאי סף נשוא סעיף 24.3 להזמנה להציע הצעות:

המציע מנהל ו/או מפעיל במועד האחרון להגשת הצעות במכרז מתחם פעילות דומה בשטח של לפחות 500 מ"ר.

שם המתחם: \_\_\_\_\_ מיקום: \_\_\_\_\_

גודל השטח המנוהל במתחם: \_\_\_\_\_

אנו מצהירים כי זהו שמנו, וחתימתנו, ותוכן תצהירנו זה אמת.

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע
-------	---------------------------	--------------------

תאריך	שם מלא של בעלי השליטה	חתימת בעלי השליטה
-------	-----------------------	-------------------

### אישור חתימות

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ..... מאשר בזאת כי ביום ..... התייצבו בפניי ..... ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לומר אמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים לכך בחוק, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל, וחתמו עליה בפניי. כמו כן, אני הח"מ מאשר תצהיר זה נחתם על-ידי המציע באמצעות מורשי החתימה שלו. .... ח"ה ..... ת"ז ..... ת"ז ..... ובהתאם להחלטה בת-תוקף שהמציע קיבל ובהתאם למסמכי ההתאגדות של המציע.

..... עו"ד

## הסכם מס'

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום \_\_\_ בחודש \_\_\_ 2022

בין:

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ, ח.פ. 520028721

מרחוב הארבעה 21, תל-אביב יפו

(שתיקרא להלן - "המזמין")

### מצד אחד

לבין:

\_\_\_\_\_ בע"מ, ח.פ./ע"ר/ת"ז \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

(שיקרא להלן - "המננה")

### מצד שני

**הואיל** והמזמין עוסק, בין היתר, בפיתוח תשתיות ואתרים לתיירות ובניהול רצועת החוף ומתחמים אחרים בעיר תל-אביב-יפו, לרבות מתחם נמל יפו (להלן: "המתחם" או "הנמל");

**והואיל** והמזמין מבצע במתחם עבודות שיפוץ והקמה נרחבות, לרבות במבנים ובתשתיות שבו, במטרה להפוך את המתחם, לאחר השלמת העבודות, למוקד משיכה לקהלים ומבקרים רבים מהארץ ומהעולם ולמתג אותו כמרכז בילוי, תרבות ופנאי מוביל בעיר תל-אביב יפו, לצד שמירה על הערכים ההיסטוריים והייחודיים של נמל יפו;

**והואיל** והמזמין מקים במתחם את המחסן (כהגדרתו להלן), והוא מעוניין להתקשר עם גוף אשר ישמש כמננה התוכן וההפעלה של שטח הפעילות בו (כהגדרתו להלן), ויהיה אחראי (בין היתר) לניהול הפעילות הקבועה שתאכלס את שטח הפעילות, כמו גם אירועי תוכן משתנים ומזדמנים, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה להלן (להלן - "השירותים");

**והואיל** והמזמין פרסם מכרז פומבי דו שלבי מס' 54/2022 (להלן - "המכרז") להתקשרות לביצוע השירותים, והצעת המננה נבחרה להיות ההצעה הזוכה במכרז;

**והואיל** והמננה הוא בעל כל כוח האדם, הכלים, הידע והניסיון המקצועי הנדרש לצורך מתן השירותים למזמין כמפורט בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

### 1. המבוא

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו ומשמש בסיס להתקשרות הצדדים לפיו. כותרות הסעיפים וחלוקתם לא ישמשו לפרשנות הסכם זה.

1.2 להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן, והם מהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו:

1.1.1 נספח 1 - תשריט המחסן.

- 1.1.2 נספח 2 - הצעת המנהל במכרז.
- 1.1.3 נספח 3 - נוהל הוראות התנהגות ותפעוליות בנמל יפו
- 1.1.4 נספח 3א' - אמנה חברתית.
- 1.1.5 נספח 3ב' - מדיניות אנרגיה וסביבה – איפוס אנרגטי.
- 1.1.6 נספח 4 - אישור עו"ד של המנהל בדבר זהות העומדים מאחורי המנהל וחלוקת אחזקותיהם בו.

## 2. הגדרות

למילים ולביטויים שבהסכם זה יהיו הפירוש והמשמעות כמפורט להלן אלא אם מצוין במפורש אחרת בהסכם זה:

**"המחסן"** - מחסן מס' 3 במתחם, אשר נבנה כמחסן סגור בעל 3 קומות של מכולות המוצבות זו מעל זו, בגדלים שונים, הכל כמפורט בתשריט **נספח 1**.

**"שטח הפעילות"** - שטח מקורה במחסן לפי הפירוט הבא: **קומת הקרקע** – שטחי מכולות לפעילות – סה"כ 473 מ"ר, וכן כ- 870 מ"ר שטח ציבורי; **קומה א'** – שטחי מכולות פעילות – סה"כ כ- 556 מ"ר וכן 557 מ"ר שטח ציבורי; הכל כמפורט בתשריט **נספח 1**.

**"העירייה"** - עיריית תל אביב יפו.

## 3. ההתקשרות

3.1 המנהל מתחייב לספק למזמין את השירותים כהגדרתם לעיל, כמפורט להלן, הכל בהתאם לתנאי הסכם זה ונספחיו ו/או בהתאם לשינויים שיחולו בהם ו/או לתוספות שיתווספו להם, הכל בהתאם להוראות המזמין ו/או מי מטעמו אשר יינתנו למנהל בכתב.

3.2 מובהר בזאת כי הקומה העליונה וחלק מקומת הקרקע במחסן מיועדים לשימוש העירייה עבור מערכת החינוך הימי וצופי ים, והם אינם מהווים חלק משטח הפעילות. שטח הפעילות עצמו מיועד לפעילות אשר תשתלב בכלל פעילות הפנאי והנופש במתחם, תוך שימת דגש על העקרונות הבאים:

- 3.2.1 **קהילתיות** - פניה לקהילה היפואית ובכלל;
- 3.2.2 **חברתיות** - קידום נושאים חברתיים-ציבוריים-תרבותיים משמעותיים;
- 3.2.3 **סינרגטיות** - השתלבות במרחב של הנמל ותרומה לחוויית הביקור;
- 3.2.4 **אוניברסליות** – פנייה למגוון גדול של קהלים;
- 3.2.5 **רציפות** – פעילות לאורך כל ימות השבוע, ומהבוקר ועד הערב;
- 3.2.6 **כלכליות** - יצירת מסגרת מאוזנת כלכלית שמעניקה תשואה למזמין.

3.3 השירותים כאמור בהסכם יכללו גם (אם לא רק):

3.3.1 הגדרת קונספט התוכן של המחסן, והצגת תוכנית פעילות רב שנתית לאישור המזמין. התוכנית תראה את מקורות ההכנסה הצפויים מתוך הפעילות וכן את עלויות התפעול הצפויות, תוך שימת לב לכך שהתוכנית צריכה להיות תוכנית מאוזנת כלכלית שנושאת תשואה בבחינת החזר ההשקעה.

3.3.2 הגדרת השימושים השונים בחללים לנוכח התוכנית המאושרת וניתוח השוק הדרוש, וסיוע מקצועי למזמין בהכנת מכרזים ופניות לקבלת הצעות בהתאם.

- 3.3.3 עבודה שוטפת מול המפעילים השונים בחללים במחסן, תוך בקרה על פעילותם ויצירת מיזמים תקופתיים או ארעיים לטובת הפעילות במחסן.
- 3.3.4 ארגון אירועים תקופתיים וזמניים בשטח הציבורי במחסן הפתוחים לקהל הרחב, כאמור בסעיף 3.4 להלן.
- 3.3.5 פיקוח על הפעילות במחסן, ותיאום מול מנהל התפעול של הנמל ביחס לצרכי המחסן.
- 3.3.6 תיאום פעילות מול מנהלי החינוך הימי וצופי ים בקשר עם הפעילות המשותפת והמקבילה במחסן ובמתחם כולו.
- 3.3.7 גיוס שיתופי פעולה, נותני חסויות ותורמים לסיוע במימון הפעילות – המנהל יפעל ליצירת שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים, אשר ישתלבו בפעילות במתחם, וזאת לאחר קבלת אישור מפורש ממנהל הנמל. למען הסר ספק, גיוס התרומות וחסויות לפעילות במחסן יעשה תוך שקיפות מלאה אל מול מנהל הנמל והמזמין.
- 3.3.8 לבצע כל פעולה נוספת ככל שתידרש במסגרת מתן השירותים.
- 3.4 אירועים בשטח הציבורי של המחסן (כאמור בסעיף 3.3.4 לעיל):
- 3.4.1 המנהל יקיים במרחב הציבורי אירועים פרטיים תוכניים (כגון ערבי חברות, הרצאות, כנסים וכד') או אירועים בעלי אופי ציבורי בתשלום, עפ"י תכנית שתאושר מראש על ידי המזמין. אירועים אלה לא יכללו אירועים פרטיים מסוג שמחות למיניהן או מסיבות.
- 3.4.2 התשלום עבור השימוש במרחב הציבורי, באזור שיוגדר לכך על ידי המזמין, יעשה על פי מחירון שיאושר על ידי המזמין. ההכנסות בגין אירועים אלה ישולמו למזמין.
- 3.4.3 אירועים ציבוריים – אירועים תוכניים המהווים חלק בלתי נפרד מהקונספט המוצע. המנהל יפעל להפקת אירועים ציבוריים ולגיוס המשאבים הכרוכים בקיומם, כאשר המזמין ישתתף במימונם על פי תוכנית עבודה שנתית שיכין המנהל ותאושר על ידי המזמין. המנהל יהיה זכאי לעמלה של עד 15% מסך כל המשאבים אשר יגייס לטובת אירועים אלה. העמלה תשולם למציע ע"י המזמין, לאחר קבלת דין וחשבון מלא ומאושר ביחס לכלל ההוצאה בגין האירוע והיקף המשאבים שגויסו.
- 3.5 מובהר בזאת כי כל ההתקשרויות עם המפעילים השונים בשטח הפעילות יעשו על ידי המזמין ובהתאם לנהליו, לרבות קבלת כלל התקבולים הכרוכים בכך.
- 3.6 המנהל מתחייב לפעול במתן השירותים למזמין לפי הסכם זה בתיאום ובאישור מלא של המזמין ומנהל הנמל, לרבות בתכנון תכנית הפעילות השנתית ובקיום פעילויות מזדמנות.

#### 4. הצהרות והתחייבויות המנהל

- 4.1 המנהל מצהיר ומתחייב בזה כלפי המזמין, כי בידיו כל הידע, הניסיון, הרישיונות, ההיתרים, כוח האדם, הכישורים, הציוד והכלים המתאימים והדרושים לצורך מתן השירותים למזמין כמפורט בהסכם זה ובקשר לפרויקט. המנהל מתחייב לבצע את התחייבויותיו ואת השירותים ברציפות, בנאמנות, בחריצות, ברמה גבוהה ולשביעות רצון המזמין.

- 4.2 המנהל מתחייב להתחיל בביצוע השירותים מיד עם חתימת ההסכם, והוא ימשיך בביצועם ברציפות ובהתאם ללוח הזמנים המאושר על ידי המזמין.
- 4.3 המנהל יפעל במערכת יחסיו עם מפעילי הנכסים במחסן ו/או הספקים ונותני השירותים השונים במחסן ו/או העירייה וצופי ים, כנציג המזמין לכל דבר ועניין, ולא יעשה כל פעולה או מחדל שיש בהם כדי לחייב את המזמין ו/או מי מטעמו בכל דרך או אופן אלא לאחר קבלת אישור המזמין לכך בכתב ומראש.
- 4.4 המנהל מצהיר שהוא מודע לחשיבות של מתן השירותים בהתאם ללוח הזמנים שייקבע על ידי המזמין מפעם לפעם לצורך אכלוס המחסן והפעלתו בהתאם להצעת המנהל במכרז, ובכלל.
- 4.5 המנהל יבצע את השירותים בנאמנות, במומחיות, ביעילות, בזריזות, באורח סדיר ותקין, ברמה מקצועית נאותה, והוא אחראי לטיב השירותים שינתנו על-ידי.
- 4.6 המנהל מתחייב למלא אחר כל הוראות המזמין, ומוסכם כי אישור מטעם המזמין בדבר תשלומים, תכניות, מפרטים, מסמכים או עניינים אחרים הקשורים בשירותים, לא ישחרר את המנהל מאחריותו המקצועית המלאה לביצוע השירותים לפי הסכם זה ואין באישור זה כדי להטיל על המזמין אחריות כלשהי לטיב השירותים שבוצעו לפי אישור זה.
- 4.7 המנהל מתחייב למנות נציג מטעמו אשר ישמש כמנהל בפועל (להלן - "נציג המנהל") מובהר, כי בכל מקרה המזמין יהיה רשאי להורות על שינוי נציג המנהל, לפי שיקול דעתו הבלעדי. במקרה כזה, נציג המנהל ייקבע על-ידי המזמין לפי בחירתו ושיקול דעתו הבלעדיים של המזמין, מתוך האנשים המועסקים באותה עת על-ידי המנהל. המנהל לא יהיה רשאי להחליף את נציג המנהל ללא אישור המזמין בכתב ומראש.
- 4.8 המזמין יהיה רשאי לדרוש מהמנהל להחליף כל עובד מטעמו וכן את נציג המנהל בנציג אחר מבלי לנמק דרישה זו. בחירת נציג המנהל החדש תיעשה בהתאם לסעיף 4.7 לעיל. המנהל יישא בכל התוצאות וההוצאות הכרוכות בכך ולא תהא לו כל טענה כלפי המזמין בעניין.
- 4.9 המנהל יבצע את השירותים לפי נתונים, הנחיות וקווי יסוד שיינתנו לו על-ידי המזמין.
- 4.10 המנהל מתחייב לבצע את השירותים לפי כל דין החל על השירותים.
- 4.11 המנהל יפעל בכל הנוגע לעבודתו עם מפעילי הנכסים במחסן ו/או נותני השירותים למזמין במחסן, במסגרת ההסכמים שנחתמו או שיחתמו ביניהם לבין המזמין. המנהל לא יהיה רשאי לחרוג מהסכמים אלה, אלא ברשות המזמין בכתב ומראש או במסגרת סמכויות שניתנו לו על-ידי המזמין בכתב, והוא הדין לגבי כל החלטה שעשויות להיות לה השלכות, משמעויות והתחייבויות משפטיות ו/או כספיות על המזמין.
- 4.12 המנהל לא ייתן הוראה למפעיל נכס במחסן ו/או לנותן שירות למזמין ו/או למי מטעמו לבצע שינוי בפעולתם לעומת האמור בהסכמים שביניהם לבין המזמין, אלא בידיעת המזמין וברשותו מראש ובכתב.
- 4.13 המנהל יעמיד לרשות המזמין נתוני מחשב, תוכניות, מסמכים מכל מין וסוג, לרבות במדיה מגנטית וכיוצא בזה מסמכים הנוגעים לשירותים (להלן - "המסמכים"), והכל מיד עם דרישת המזמין.
- 4.14 במהלך קיום מכרז או ניהול משא ומתן לקראת התקשרות המזמין עם מפעילי נכסים במחסן ו/או כל גורם אחר, יפעל המנהל כנציגו של המזמין כאמור. המנהל

לא ייתן העדפה כלשהי למציע אחד על פני מציעים אחרים, ולא יגלה מידע כלשהו למשתתף אחד על הצעותיהם של משתתפים אחרים.

4.15 המנהל מתחייב לבצע את כל התפקידים והמטלות שיוטלו עליו במסגרת ההסכמים שייחתמו בין המזמין לבין מפעילי הנכסים במחסן.

4.16 המנהל מתחייב להימנע מכל התקשרות ו/או פעולה ו/או מעשה ו/או מחדל שיעמידו אותו במצב של ניגוד עניינים ו/או במצב של חשש לניגוד עניינים ו/או פגיעה באינטרסים של המזמין בקשר עם הסכם זה. בנוסף, מתחייב המנהל שלא לקבל כספים ו/או כל תמורה אחרת במישרין ו/או בעקיפין בקשר לפרויקט מלבד התמורה לפי הסכם זה.

4.17 בכל מקרה שקיים קשר כלשהו בין המנהל ובין מי מהגורמים המעורבים בפרויקט, או מקום שמתקיים חשש לניגוד עניינים או למראית עין של ניגוד עניינים, ידווח על כך המנהל למזמין מיד. היה והמנהל לא יעשה כן הוא יהיה אחראי לכל נזק ישיר ו/או עקיף שיגרם למזמין עקב כך וזאת בנוסף להיות הדבר הפרה יסודית של ההסכם.

4.18 המנהל מאשר כי ידוע לו שבמסגרת מתן השירותים נושא הסכם זה על-ידיו הוא, יידרש, בין היתר, גם לבוא במגע עם צדדים שלישיים ובכלל זה עיריית תל-אביב יפו ו/או מי מטעמה ו/או נציגיה אשר יכול ויעירו ו/או יבקשו ו/או ידרשו ו/או יציעו לערוך שינויים כאלה או אחרים בפרויקט. מובהר ומודגש כי המנהל חב בחובת נאמנות וחובת ציות למזמין ולמזמין בלבד.

## 5. דרך ביצוע השירותים

המנהל גם מצהיר ומתחייב כדלקמן:

5.1 המנהל מתחייב לבצע את השירותים בהתאם למגבלות וההנחיות התקציביות שיועברו לו על-ידי המזמין, והוא מתחייב להתריע בפני המזמין בכתב על כל חריגה או חשש לחריגה מלוחות זמנים ו/או נהלי עבודה ו/או תקציב תכנית הפעלת המחסן, וליתן כל הוראה דרושה לצורך מניעת החריגות כאמור.

5.2 המנהל לא ימסור לאחר את השירותים או חלק מהם אלא בהסכמה מראש ובכתב של המזמין. העברת זכות כזו לא תפתור את המנהל מאחריותו המקצועית כלפי המזמין.

5.3 המנהל לא יעביר מידע שנמסר לו על-ידי המזמין או על-ידי אחרים בקשר לביצוע השירותים לאחרים, אלא בהסכמתו מראש של המזמין.

## 6. תקופת השירותים והפסקתם

6.1 ההתקשרות בין הצדדים לפי הסכם זה הינה לתקופה קצובה של שלוש שנים מיום חתימתו (להלן - "תקופת ההתקשרות").

6.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אתרים תהיה רשאית להאריך את תקופת ההתקשרות לתקופה נוספת בת 5 שנים בין אם בפעם אחת ובין אם בתקופות קצובות קצרות מכך, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי של אתרים (להלן - "תקופת האופציה").

6.3 אופן מימוש תקופת האופציה יהיה באמצעות הודעה בכתב אשר תישלח אתרים מראש למנהל ובה תציין במפורש אתרים את משך הזמן בו תוארך תקופת ההתקשרות.

6.4 על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, המזמין יהיה רשאי, בכל עת, מכל סיבה שהיא ואף ללא סיבה כלל, לבטל את ההתקשרות נושא הסכם זה ולהביא את ההתקשרות לפיה ו/או לפי הסכם זה לידי גמר וזאת באמצעות הודעה בכתב אשר



תועבר למנהל לפחות 60 ימים לפני המועד שיהיה נקוב בהודעה בדבר סיום ההתקשרות, והכל ללא כל פיצוי ו/או תמורה נוספת מעבר לתמורה הנקובה בהסכם זה.

6.5 על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, המנהל יהיה רשאי, בכל עת, מכל סיבה שהיא ואף ללא סיבה כלל, לבטל את ההתקשרות נושא הסכם זה ולהביא את ההתקשרות לפיה ו/או לפי הסכם זה לידי גמר וזאת באמצעות הודעה בכתב אשר תועבר למזמין לפחות 90 ימים לפני המועד שיהיה נקוב בהודעה בדבר סיום ההתקשרות.

6.6 הופסקו השירותים כאמור, יהיה על המנהל למסור למזמין מיד לאחר דרישתו הראשונה, כל מסמך, תוכנית, מפרט או קבצי מחשב, ולהעמידם לרשות המנהל החלופי, לרבות כל הסבר וסיוע שיידרש. עלות העתקת החומר תחול על המזמין.

6.7 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המזמין יהיה רשאי לבטל את ההתקשרות ולהביא את ההתקשרות לפיה ו/או לפי הסכם זה לידי גמר מיד על-ידי מתן הודעה בכתב למנהל בכל מקרה של הפרה יסודית שלו על-ידי המנהל ו/או כל מי מטעמו, ובין היתר, גם בכל אחד מן המקרים הבאים, ואלה המקרים:

6.7.1 המנהל הפר אחת או יותר מהוראות הסכם זה והוא לא תיקן את ההפרה לאחר שקיבל התראה על-כך מאת המזמין תוך זמן סביר שנקבע בהתראה, ואם לא נקבע, בתוך 7 ימים מיום קבלת ההתראה.

6.7.2 המזמין התרה בפני המנהל שהשירותים, כולם או מקצתם, אינם מבוצעים לשביעות רצון המזמין והמנהל לא נקט תוך 7 ימים מתאריך ההודעה בכל הצעדים הנדרשים אשר יבטיחו את ביצוע השירותים לשביעות רצון המזמין.

6.7.3 המנהל פשט רגל ו/או הוגשה נגדו בקשה לפירוק ו/או ניתן בעניינו צו פירוק ו/או צו להקפאת הליכים ו/או במקרה של מות המנהל ו/או כאשר המנהל נעשה בלתי כשיר לבצע פעולות משפטיות.

6.7.4 לצורך סעיף זה, ייחשב יום משלוח ההודעה למנהל כיום ביטול ההסכם.

6.8 המנהל לא יהיה זכאי לכל פיצוי מכל מין וסוג שהוא בגין הפסקת ההתקשרות כאמור בפרק זה, והוא מונע מעצמו כל טענה בעניין ומתחייב שלא לנקוט בכל פעולה ו/או מחדל שימנעו ו/או יעכבו ו/או יפריעו להעברת ביצוע השירותים נושא הסכם זה לאחר. בכלל זה, המנהל מוותר על כל זכות עיכובן, ככל שתהיה לו, בקשר עם המסמכים וכל ציוד אחר הקשור לשירותים.

6.9 הובא הסכם זה לידי גמר כאמור בסעיפים 6.4 ו-6.5 לעיל ישלם המזמין למנהל סכום השווה לתמורה המגיעה למנהל בעד אותו חלק מהשירותים שהוא ביצע עד למועד סיום ההתקשרות כאמור בהודעת המזמין. התמורה כאמור בסעיף זה תיקבע על-פי האמור בהסכם זה והמנהל לא יהיה זכאי לקבל מהמזמין כל פיצוי ו/או תשלום נוסף כתוצאה מהבאת ההתקשרות לפי הסכם זה לידי סיום כאמור.

6.10 הובאה ההתקשרות לפי הסכם זה לידי סיום בגין הפרת התחייבויות המנהל כאמור בסעיפים 6.7.1 - 6.7.4 וכל סעיפיו הקטנים, כי אז המנהל יהיה זכאי לתמורה כאמור בסעיף זה לעיל בקיזוז כל הנזקים שייגרמו למזמין עקב הפרת התחייבויותיו של המנהל.

6.11 בכל מקרה של סיום ההתקשרות לפי הסכם זה מכל סיבה שהיא (וגם ללא סיבה כלל) יהיה המזמין רשאי לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי למסור לאחר ו/או לאחרים את המשך ביצוע השירותים ולהשתמש לצורך כך בכל התכניות ובכל יתר המסמכים והמידע הקשורים במתן השירותים על-ידי המנהל, בין אם הוכנו על-

ידיו ובין אם לאו ולמנהל לא תהא במקרה כזה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות בעניין.

## 7. התמורה ותנאי תשלום

7.1 תמורת מתן השירותים כמפורט בהסכם זה, ותמורת מילוי מלוא התחייבויות המנהל בהסכם זה לשביעות רצון המזמין ובמועד, ישלם לו המזמין סך של ..... ש"ח בתוספת מע"מ לכל חודש (להלן - "שכר השירותים"). למען הסר כל ספק, עבור אספקת השירותים בחלק מהחודש, ישולם שכר השירותים היחסי.

בנוסף, יהיה המנהל זכאי לעמלה בשיעור של עד 15% מסך כל המשאבים אשר יגייס לטובת קיום אירועים ציבוריים, כפי שיוסכם מראש בין המנהל לבין המזמין ביחס לכל אירוע, ובכפוף למתן דין וחשבון מלא ביחס לכל הוצאות האירוע והיקף המשאבים שגוייסו בפועל על ידי המנהל (להלן - "העמלה").

שכר השירותים והעמלה - להלן ביחד - "התמורה החודשית".

7.2 המנהל יגיש למזמין, מדי חודש בחודשו, דיווח ובו פירוט השירותים שבוצעו על ידיו בחודש הקודם (להלן - "הדו"ח החודשי"). מובהר למען הסר ספק, כי הגשת הדו"ח החודשי בהתאם למפורט בסעיף קטן זה מהווה תנאי מוקדם אין בלתו לתשלום התמורה החודשית.

7.3 במקביל להגשת הדו"ח החודשי, המנהל יגיש למזמין חשבון לתשלום התמורה החודשית, אשר ייבדק ויאושר או יידחה על-ידי נציג המזמין בתוך שבועיים מיום קבלתו במשרדי המזמין, וישולם על-ידי המזמין בתום שוטף + 30 יום מיום אישורו כאמור לעיל, וכל זאת בכפוף להוראות ההסכם.

7.4 מס ערך מוסף ישולם על-ידי המזמין, ביחד עם כל תשלום ותשלום שישולם למנהל, על-פי ערכו ביום התשלום וכנגד קבלת חשבונית מס כדין.

7.5 מוסכם, כי התמורה החודשית כאמור תהווה תמורה מלאה, שלמה וכוללת לאספקת השירותים שבהם מדובר, וכי מעבר לתשלום התמורה החודשית כאמור המנהל לא יהא זכאי לכל תשלום ו/או טובת הנאה ו/או החזר הוצאות בנוסף, למעט ככל שזכרו במפורש בהסכם זה. בכלל זה, המנהל מתחייב לספק על חשבונו את כל הציוד, המתקנים, כוח האדם, המסמכים והחומרים הדרושים לביצוע השירותים.

## 8. אחריות, שיפוי בנזיקין וביטוח

8.1 מוסכם בין הצדדים כי האחריות הבלעדית עבור השירותים תחול על המנהל בלבד ולפיכך אישור של המזמין ו/או של העירייה (כולן ביחד ו/או בסעיף זה להלן - "המזמין") לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בשירותים ו/או אשר הוכנו על ידי המנהל על פי חוזה זה לא ישחררו את המנהל מאחריות המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על המזמין ו/או על מי מטעמו אחריות כלשהי לטיב ו/או לכשרות ו/או לאיכות השירותים כאמור.

8.2 המנהל אחראי לכל אובדן ו/או נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שיגרמו למזמין ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או למנהל ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו בגין השירותים ו/או עקב כך שנסוא השירותים בשלמותן אן בחלקו אינם משמשים בצורה הולמת את המטרות שלשמן יועדו.

8.3 המנהל אחראי לכל נזק ו/או אבדן אשר יגרמו לגוף ו/או לרכוש ו/או לציוד של המנהל ו/או של המזמין ו/או של עובדיו ו/או של צד ג' כלשהו אשר נגרם בגין ו/או בקשר עם השירותים.

- 8.4 המנהל פוטר את המזמין ו/או עובדיו ו/או כל אדם אחר הנמצא בשירותו מכל אחריות לכל אובדן או נזק הנמצא באחריות המנהל כאמור בסעיפים 8.1 - 8.3 לעיל ומתחייב לשפות ולפצות את המזמין על כל נזק שיגרם לו ו/או דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדו, לרבות, הוצאות משפטיות ואחרות בקשר לכך וזאת על דרישת המזמין. המזמין יודיע למנהל על נזק, דרישה ו/או תביעה כאמור ויאפשר לו להתגונן ולהגן על המזמין על חשבונו.
- 8.5 נשא המזמין בתשלום ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שנגרמו לו ו/או לרכושו ו/או לצד שלישי, לרבות המנהל ועובדיו, בגין ו/או עקב ו/או כתוצאה מהשירותים יהיה על המנהל להחזיר למזמין, באופן מידי, כל תשלום ו/או הוצאה, כאמור, ולשפות אותו על כל הנזקים ו/או ההפסדים כאמור לעיל.
- 8.6 המזמין רשאי לקזז מן התשלומים אשר המנהל זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהמזמין על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותו של המנהל כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו למזמין מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותו של המנהל כאמור לעיל.
- 8.7 המנהל מתחייב לערוך ביטוחים מתאימים, על פי שיקול דעתו הבלעדי לכיסוי אחריותו על פי האמור לעיל ו/או על פי דין. מובהר בזאת כי ביטוחי המזמין אינם כוללים את אחריות המנהל בגין ו/או בקשר עם השירותים.

#### 9. היעדר יחסי עובד-מעביד .9

- 9.1 המנהל מצהיר ומאשר, כי בביצוע הוראות חוזה זה הינו פועל כקבלן עצמאי לכל דבר ועניין, כי אין ולא ייוצרו בינו לבין המזמין כל יחסי עובד ומעביד וכי אין לו ולא יהיו לו כלפי המזמין זכויות המוקנות לעובדים על פי כל דין.
- 9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם במפורש כי בהיות המנהל קבלן עצמאי בכל הקשור למתן השירותים נשוא הסכם זה, המנהל יהיה אחראי באופן בלעדי כמעביד לכל עובד ו/או מועסק אחר שלו (ככל שתינתן הסכמת המזמין לכך בכתב ומראש), ולמזמין אין ולא תהיה כל אחריות ביחס אליהם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אחריות לתשלום פיצוי פיטורין ו/או אחריות לכל תשלום ו/או זכות אשר על-פי כל דין ו/או נוהג מגיעים לעובד.
- 9.3 מובהר, כי בחישוב התמורה, נלקחה בחשבון העובדה, כי המנהל ו/או מי מטעמו אינו עובד של המזמין ו/או מי מטעמו ולא קיימים בינם כל מערכת של יחסי עובד-מעביד. המנהל מודע לכך, כי לאור התמורה שנקבעה בין הצדדים בהסכם זה לא תהיינה על המזמין כל עלויות נוספות בגין מתן השירותים ו/או הפסקתם והמנהל לא יהיה זכאי לכל זכויות ו/או תשלומים נוספים מעבר לקבוע במפורש בהסכם זה.
- 9.4 כתוצאה מכך התמורה לה זכאי המנהל בגין מתן השירותים גבוהה באופן ניכר מה"שכר" שהיה מקבל לו היה עובד המזמין, שכן גלומים בה כל התוספות הסוציאליות ועלויות מעביד אשר היו משולמות אילו היו יחסי עובד-מעביד בין הצדדים.
- 9.5 לאור האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי המנהל מוותר על כל טענות ו/או תביעות כלפי המזמין שעילתן ביחסי עובד-מעביד ו/או בסיומם והוא יהיה מנוע מהגשת כל תביעה שהיא כלפי המזמין שעילתה ביחסי עובד-מעביד או בסיומם והוא מנוע מלטעון אחרת בפני גורם כל שהוא, לרבות בית דין מוסמך.
- 9.6 מובהר, כי זכות המזמין לפקח ולהורות למנהל במתן השירותים עפ"י הסכם זה, הנה רק כאמצעי להבטיח ביצוע הסכם זה ואין בה בכדי ליצור יחסי עובד-מעביד.
- 9.7 במקרה של תביעה מהמזמין של סכומים החורגים מהתשלומים המגיעים למנהל על פי הסכם זה, וקביעה של פורום משפטי מוסמך, כי המנהל ו/או מי מטעמו או

מי במקומו זכאים לזכויות ו/או תשלומים נוספים מעבר לקבוע בהסכם זה, בשל העובדה שהתקיימו בין המזמין ובין המנהל יחסי עובד מעביד, אזי ישפה המנהל את המזמין לאלתר על כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לו עקב כך, לרבות חובות מעביד ו/או תשלום בגין תאונת עבודה.

בתוך כך, מוסכם על הצדדים כי במקרה המתואר בסעיף זה ערך התמורה אשר קיבל המנהל מהמזמין במסגרת הסכם זה, יחשב כהלוואה צמודת מדד שניתנה למנהל, וכי יערך חישוב מחדש של כל הסכומים שהיה על המזמין לשלם למנהל כ"עובד" על-פי שכר השווה ל- 60% מהתמורה ששולמה למנהל, להם יתווספו התנאים הסוציאליים המגיעים ל"עובד" וכי המנהל ישיב למזמין כל סכום עודף שקיבל ממנו מעבר לכך וזאת מייד עם קבלת הדרישה וכשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום תשלומם ועד להשבתם בפועל בצרוף מע"מ.

כמו כן מתחייב המנהל לשפות ולפצות את המזמין בגין כל ההוצאות שיגרמו לו בשל הגשת התביעה כנגדו ובשל כל חבות שתחול עליו כתוצאה מכך.

המזמין רשאי לקזז סכומים עודפים אלה מכל סכום שיגיע ממנו למנהל מבלי לגרוע מזכותו לתבוע סכומים אלה בנפרד.

9.8 מוסכם בזאת, כי מלבד האמור בהסכם זה במפורש, לא תחול על המזמין חובת תשלום כלשהו ו/או מתן פיצוי כספי או אחר כלשהו למנהל ו/או למי מטעמו שסיפק שירותים למזמין.

9.9 הפרה של הוראה מהוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## 10. קניין רוחני וסודיות ואיסור על פעולה בניגוד עניינים

10.1 המנהל יפעל בתום לב ובאורח סביר, מקצועי ומיומן, לשם השגת יעדי ההתקשרות ולטובת המזמין.

10.2 המנהל מצהיר בזאת כי אין בביצוע הסכם זה משום ניגוד אינטרסים בינו לבין עבודות אחרות אותן הוא מבצע והוא מתחייב להימנע מכל התקשרות ו/או פעולה ו/או מעשה ו/או מחדל העלולים להעמיד אותו במצב של ניגוד עניינים ו/או במצב של חשש לניגוד עניינים ו/או פגיעה באינטרסים של המזמין בקשר לביצוע השירותים לפי הסכם זה ו/או נספחיו ו/או בכלל.

10.3 מוסכם כי כל התוכניות, החישובים, התיאורים, הנתונים, המידע והמסמכים האחרים (להלן - "המסמכים") שיוכנו במהלך ביצוע השירותים למזמין על-ידי המנהל ו/או מי מטעמו, הינם קניינו הבלעדי של המזמין, והוא יהיה בעל כל זכויות היוצרים ו/או הזכויות הקנייניות ו/או האחרות במסמכים, והוא יהיה רשאי לעשות בהם שימוש לפי החלטתו ושיקול דעתו הבלעדיים, ולמנהל לא תהא כל טענה ו/או זכות בקשר לכך.

10.4 כל הזכויות בשירותים ובמסמכים, לרבות זכויות קניין רוחני ו/או זכויות יוצרים, תישארנה בבעלותו הבלעדית של המזמין ושום דבר בהסכם זה לא יעביר או יעניק למנהל כל זכות בשירותים.

10.5 המנהל מתחייב, כי בכל מקרה של סיום מתן השירותים מכל סיבה שהיא, הוא יעביר למזמין מיד סדרה מושלמת של עותקי המסמכים כשהם מעודכנים ומושלמים.

10.6 המנהל מצהיר ומתחייב כי במשך כל תקופת ההתקשרות וכן לאחריה (ללא הגבלת זמן), ימשיך לשמור בסודיות מוחלטת כל מידע או ידיעות הקשורים, במישרין או בעקיפין, לעסקי ו/או פעילות המזמין ו/או שיווקם, וכל מידע הקשור אליהם ו/או ספקיו, ו/או לעסקים הקשורים בצורה כלשהי למזמין ו/או לבעלי מניות במזמין, לרבות מידע או ידע טכני, עסקי, כלכלי, מסחרי או אחר, אשר הגיע אליו ו/או

לרשותו במהלך או עקב ההתקשרות עם המזמין ואינו בגדר "נחלת הכלל" (להלן - "הידע הסודי") (ובלבד שלא הפך לנחלת הכלל עקב הפרת ההסכם על ידו), וישמור על סודיות מוחלטת בכל הקשור לפעילות ועסקי המזמין וענייניו בכל תחומי פעילותו.

#### 11. שמירה על איכות הסביבה ואופן ההתנהלות במתחם

- 11.1 המנהל מצהיר כי ידוע לו כי המזמין מתנהל מתוך אחריות סביבתית ובהתאם לחזונו הסביבתי ומעוניין כי נותני השירותים שלו יתנהלו באופן דומה. המנהל יפעל ככל הניתן לקידום נושאי איכות סביבה וקיימות במתן השירותים.
- 11.2 המנהל מצהיר כי ידוע לו שאתרים מעוניינת ליצור במתחם סביבה בת קיימא השואפת לאיפוס אנרגטי בין הצריכה הציבורית וצריכת העסקים לבין יצור האנרגיה ממקורות שונים ברחבי המתחם, כמפורט בנספח 3ב'.
- 11.3 המנהל מצהיר כי ידוע לו שאתרים מעוניינת שמפעילי הנכסים במתחם בכלל ובמחסן בפרט, יפעלו בהתאם לנוהל הוראות התנהגות ותפעוליות בנמל שבתוקף וכן בהתאם לאמנה החברתית, כפי שנקבע על-ידי החברה, כאשר הנוסח המעודכן שלהם מצורף כנספח 3 ונספח א'.
- 11.4 המנהל מצהיר ומתחייב, כי במהלך ביצוע כל השירותים, הוא יבצע את השירותים תוך שמירה על איכות הסביבה, על נוהל ההתנהגות והאמנה החברתית וכן בהתאם לנספח האיפוס האנרגטי (נספחים 3), ולהוראות כל דין בנוגע לכך.

#### 12. שונות

- 12.1 נציג המזמין לצורך ביצוע הסכם זה, לרבות לצורך מתן הנחיות, הוראות, אישורים לתוכניות ואישורי חשבונות יהיה מנכ"ל המזמין ו/או מי שייקבע על-ידי המזמין מפעם לפעם (להלן - "הנציג").
- למען הסר ספק, מדגישים בזה הצדדים כי כל הנחיה ו/או הוראה ו/או אישור שיינתנו בכתב על-ידי הנציג למנהל, ייראו אותם כאילו ניתנו על-ידי המזמין, לפי הסכם זה.
- 12.2 המנהל לא יהיה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על-פי הסכם זה לאחר, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המזמין מראש ובכתב, שיהיה רשאי להתנות את הסכמתו, אם תינתן, בתנאים לפי שיקול דעתו.
- 12.3 המזמין יהיה רשאי להמחות את זכויותיו לפי הסכם זה לעירייה, לפי שיקול דעתו.
- 12.4 המזמין יהיה רשאי לקזז ולנכות כל סכום אותו יהיה עליו לשלם למנהל על-פי הסכם זה מכל חוב של המנהל אליו, בין אם מכוח הסכם זה ובין אם בגין חוב אחר.
- 12.5 מוסכם במפורש כי למנהל לא תהיה זכות קיזוז בקשר להסכם זה.
- 12.6 הסמכות המקומית הייחודית בכל סכסוך ו/או מחלוקת בין הצדדים בקשר להסכם זה, תימסר לבית המשפט המוסמך מבחינת העניין במחוז תל-אביב-יפו בלבד.
- 12.7 כל ארכה, הנחה, ויתור או אי נקיטת צעדים, לא יחשבו כויתור על זכויות מי מהצדדים על-פי הסכם זה, אלא אם נאמר כך בכתב ובמפורש.

12.8 הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת שהושגה בין הצדדים להסכם זה בנוגע להתקשרות לפיו בכתב ו/או בעל-פה ו/או בכל דרך אחרת, ומחליף אותה.

12.9 מלבד אם נקבע אחרת בהסכם זה, כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו לפי הכתובות המפורטות בכותרת הסכם זה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות משעת מסירת המכתב בדואר רשום.

### ולראיה באו הצדדים על החתום

\_\_\_\_\_

המנהל

\_\_\_\_\_

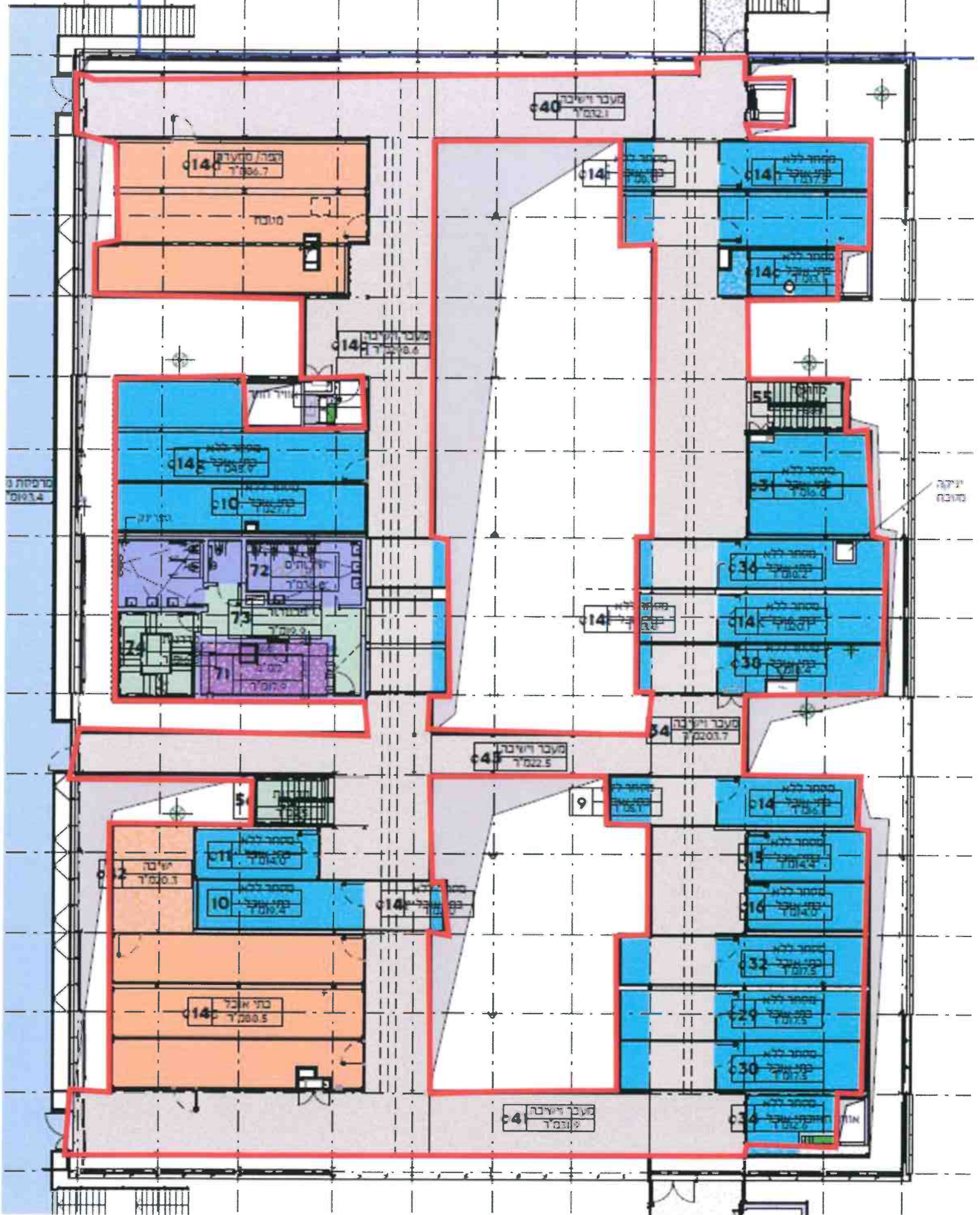
המזמין

### אישורי עו"ד

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ..... מאשר את כי החתומים מטעמו של המנהל מוסמכים לחייב אותו כדין ומוסמכים לחתום על הסכם זה מטעמו.

עו"ד, .....

(H-03-A) (H-03-B) (H-03-C) (H-03-D) (H-03-E) (H-03-F) (H-03-G) (H-03-H) (H-03-I) (H-03-J) (H-03-K)







## הוראות התנהגות ותפעוליות נמל יפו

1. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מתדלים העלולים בצורה זו או אחרת לגרום:
    - 1.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש אתרים ו/או שוכרים אחרים במבנה ו/או צד שלישי כלשהו ובכלל זה לשטחים הציבוריים במבנה ומתקניו.
    - 1.2. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור המשתמשים ו/או המבקרים במבנה ו/או נמל.
    - 1.3. מטרד או הפרעה אחרת מכל סוג שהוא לרבות הקמת רעש ו/או הכרזה ברמקול ו/או צורת פרסום העלולים להפריע לשוכרים אחרים ו/או בעלי העסקים אחרים במבנה ו/או נמל ו/או לציבור הרחב.
    - 1.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר ימנע מגרימת רעש ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת ניהול עסקו במושכר ולא יתיר לאחר לגרום רעש ו/או ריח כאמור משטח המושכר.
    - 1.5. עם דרישת אתרים ו/או מנהלת הנמל ו/או מי מטעמן יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.

לא נענה השוכר לדרישת אתרים ו/או מנהלת הנמל, אתרים בידי מי מהן לגרום להפסקת או הסרת המפגע ו/או המטרד ולשוכר לא תהיה כל טענה בקשר לכך.
  2. השוכר לא יחזיק כל סחורה, אריוזות, דוכנים, חפצים, כלים, ציוד מתקנים ואשפה, מכל מין וסוג שהוא, מחוץ לשטח המושכר, לרבות בשטחים הציבוריים במבנה/נמל ועליו להשתמש אך ורק בדרכי הגישה ובשטחים המיועדים לפריקה וטעינה ככל הנוגע להעברת סחורות וציוד למושכר וממנו. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי בשטח המוצמד השוכר לא יהא רשאי להציב אף חפץ, מכל מין וסוג שהוא, למעט ריהוט החוץ כאמור בסעיף 12 להלן.
  - אתרים ו/או מנהלת הנמל ו/או באי כוחן הפועלים בשמן או מטעמן, רשאים לסלק ללא כל התראה מוקדמת, כל חפץ, כלי, ציוד או כל דבר אחר אשר ימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעתם מטרד ו/או הפרעה, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בסילוק המטרד.
  3. על פי דרישת אתרים ו/או מנהלת הנמל, יופסקו מיידית כל מעשה, פעולה או ניהול של עסק, אשר לדעת אתרים יש בהם כדי להוות סכנה בטיחותית, בריאותית או אחרת לציבור הרחב ו/או העוגנים בנמל ו/או לשוכרים אחרים ו/או בעלי העסקים האחרים במבנה ו/או נמל.
  4. השוכר ימנע מכל העמסת יתר בשטח המושכר ו/או בשטחים הציבוריים במבנה, העלולה לגרום לנזק לרצפות או החורגת מהמשקל המותר.
- שעות פעילות**
- 5.1. העסק שינוהל על ידי השוכר במושכר יהיה פתוח בהתאם לשעות הפעילות שנקבעו בהסכם, ובכפוף לתנאי ההסכם.
  - 5.2. על אף האמור לעיל אתרים תהא רשאית לקבוע מדי פעם שעות הפעלה אחרות לשם קיום מבצעי מכירות, עידוד מכירות בחגים /או אירועים וכן למטרות מסחריות אחרות.
  - 5.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי לשוכר בלבד תתאפשר גישה לשטח המושכר 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
  - 5.4. לאחר שעות הסגירה מתחייב השוכר להשאיר תאורת חירום למשך כל שעות הלילה וכן, תאורת פרסום בולטת בחלון עד לשעה 01:59 לפנות בוקר (של היום למחרת).
- ניקיון**
- 6.1. השוכר מתחייב כי המושכר וסביבתו ישמרו מסודר ונקי באופן סביר (לפי שיקול דעת אתרים) בכל עת, לרבות השטח המוצמד. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל השוכר ידאג לניקיון חלונות הזכוכית הפנימיים של המושכר והשילוט של המושכר.
  - 6.2. יש לשמור על ניקיון שטחי הנמל, לרבות מתקני הנמל ומימיו.

- 6.3. היה ולדעת אתרים ו/או מנהלת הנמל דרוש ניקיון נוסף תהינה אלה רשאיות להורות לשוכר לנקות את הטעון ניקוי והשוכר יהיה חייב לבצע זאת לאלתר. היה והשוכר לא יעשה כן תהיה אתרים זכאית בנוסף לכל סעד וזכות אחרים לנקות את הטעון ניקוי, על חשבון השוכר.
- 6.4. השוכר ימנע מהשמדת סחורות פגומות או כל חפץ מכל סוג שהוא בדרך של העלאת אש או בכל דרך אחרת בשטח המבנה ו/או בסמוך לו ו/או בשטח הנמל.
- 6.5. השוכר לא ישאיר כל פסולת, אשפה, או כל חפץ בלתי נדרש בתחומי המבנה ו/או בשטחים הסמוכים אליו ו/או בשטחי הנמל ויפנה כל פסולת או אשפה למיכלים המיועדים לכך, במקומות המיועדים לכך בנמל, לרבות הפרדת האשפה לפי סוגיה. על כל שוכר להשתמש רק בחדר האשפה שהוגדר לו לשימוש ובאחריותו לשמור עליו נקי.
- 6.6. השוכר מתחייב להעמיד מתקנים לקליטת אשפה, לפי סוגיה, בשטח המושכר.
- 6.7. כל שקיות האשפה צריכות להיות סגורות היטב.
7. בוטל.
8. לשוכר ו/או למי מטעמו אסור לחלק ו/או למסור ו/או לפזר עלונים (פליירים) וכל חומר פרסומי אחר, ברחבי המבנה ו/או בסביבתו הקרובה ו/או בשטחי הנמל.
9. השוכר מתחייבת לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח המושכר, אם על ידי עובדיו ואם על ידי צדדים שלישיים המצויים במושכר.
10. השוכר לא יתקין כל שילוט חיצוני למושכר ו/או על קירותיו החיצוניים ו/או על חלונות המושכר, אלא בתיאום ובאישור בכתב ומראש מאת אתרים ו/או מנהלת הנמל לגבי עצם השילוט, תוכנו וצורתו, לרבות על פי תנאים וכללים שיקבעו על ידי אתרים ו/או מנהלת הנמל לשילוט בנמל. אתרים ו/או מנהלת הנמל תתן אישורה לשילוט המוצע ע"י השוכר או תורה להכניס בו שינויים, והשוכר מתחייב למלא אחר הוראותיה.
- הוצאות ואגרות השילוט לעירייה ו/או כל גוף אחר יהיו על חשבון ובאחריות השוכר.
11. כל השילוט, התפריטים והפרסומים של המושכר יהיו דו לשוניים (בעברית ובערבית).
12. סוג הריהוט, עיצוב הריהוט ואופן העמדתו (כגון שמשיות, כסאות ושולחנות) בתחום השטח המוצמד של המושכר (ככל שמוצמד שטח כאמור), יהיו באישור, וככל שאושרו, על ידי אתרים ו/או מנהלת הנמל, לפי שיקול דעתן הבלעדי. אין בסעיף זה משום התחייבות של אתרים ו/או מנהלת הנמל להסכים להצבת ריהוט בשטח הצמוד.
13. אין לבצע קירוי ו/או להעמיד קירות (זמניים ו/או קבועים) ו/או גידור בתחום השטח המוצמד של המושכר (ככל שמוצמד שטח כאמור), לרבות פרגולה, אלא בהסכמת ובאישור אתרים ו/או מנהלת הנמל מראש ובכתב ובהתאם לכל התנאים שייקבעו על ידן. אין בסעיף זה משום התחייבות של אתרים ו/או מנהלת הנמל להסכים לקירוי של השטח הצמוד המהווה חלק מהמושכר.
14. **עבודות ומתקנים במושכר**
- 14.1. כל עבודה, שיפוץ, העברת סחורות וציוד, התקנת מתקן, וכל הקשור בעבודות במושכר, המותרים על פי הסכם השכירות, יבוצעו על ידי השוכר באופן שלא יגרום להפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לאתרים ו/או למנהלת הנמל ו/או לשוכרים ו/או משתמשים אחרים במבנה.
- 14.2. השוכר ימנע מגרימת נזק כלשהו במושכר ו/או במבנה ו/או בשטחי הנמל בעת ביצוע עבודות אלה.
- 14.3. העבודות במושכר כאמור לעיל יבוצעו על ידי בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים.
- 14.4. כל עבודה ו/או התקנה של מתקן כלשהו במושכר, יעשו לאחר תיאום וקבלת אישור של אתרים ו/או מנהלת הנמל ובכפוף להנחיותיה.
- 14.5. על השוכר לשמור על תקינות מערכות הביוב, מיזוג אויר, מעליות, חשמל, מים, גז והתחברות למערכות מינדוף כנדרש.

**כניסת רכבים ותנועה בשטח הנמל**

15.

- 15.1. לא תותר ו/או תתאפשר תנועת כלי רכב ו/או חניה בשטח הנמל למעט רכב חירום, שירות ולצורכי פריקה וטעינה. הנוהג ברכב בתחומי הנמל יישמע להוראות התמרורים, השלטים ולהוראות מנהל הנמל ו/או מי מטעמו בכל עניין הקשור להסעתו, עצירתו חנייתו (לצורך פריקה וטעינה) של הרכב, וכן באשר לאופן פריקת מטען וטעינתו.
- מובהר בזאת כי החניה אסורה בשטח הנמל, וכי בתום פריקה ו/או טעינה יש לפנות את כלי הרכב משטח הנמל.
- 15.2. כניסת כלי רכב של ספקים לאזור הנמל, לצורך פריקה וטעינה בלבד, מותרת כל יום עד השעה 08:30 דרך הטיילת המזרחית בלבד. כניסת משאיות וכלי רכב גדולים תעשה בשעות הבוקר המוקדמות למניעת חסימת צירי התנועה ובתיאום מראש.
- כניסה ו/או נסיעה החורגת מהאמור לעיל, ככל שתידרש, מחייבת הגשת בקשה בכתב לקב"ט הנמל. קב"ט הנמל יהא רשאי לאשר את הכניסה ו/או הנסיעה, לדחותה ו/או לאשרה תוך התניית תנאים לקיומה, הכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- 15.3. מובהר בזאת כי לא תתאפשר כניסה לשטח הנמל של כלי רכב, מכל מין וסוג שהוא, לרבות קטנועים, לצורך ביצוע שליחויות ו/או משלוחים מבית העסק.
- 15.4. על אף האמור לעיל, גישה תפעולית לדייגים בנמל, לצורך פריקה וטעינה בלבד, תתאפשר 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע, למעט ימים בהם מתקיימים אירועים בנמל או בהתאם להוראות מנהלת הנמל.
- 15.5. לא תותר חסימת מעברי קהל בכל שטחי הנמל.
- 15.6. אין להציב סחורה/ציוד בשטחים הציבוריים של המבנה ו/או הנמל.
- 15.7. אזורי פריקה ו/או טעינה בנמל יקבעו על ידי מנהלת הנמל וחל איסור על פריקה ו/או טעינה בכל אזור אחר בנמל.
- 15.8. השוכר, עובדיו ומבקריו ישמעו להוראות השילוט וההכוונה וישתמשו לשם גישה לשטח המושכר ולמקומות השונים במבנה רק בדרכים ובכניסות שיועדו לשם כך על ידי אתרים ו/או מנהלת הנמל (בהתאם לנספח שילוט).

**שמירת סדר**

16.

- 16.1. אין לקיים כל פעילות מסחרית ו/או עסקית ו/או מאורגנת ו/או אחרת בשטח הנמל/המבנה מחוץ למושכר, ללא הגשת בקשה, מראש ובכתב, למנהלת נמל יפו בדבר קיום הפעילות כאמור.
- הבקשה תאושר על ידי מנהלת הנמל, לפי שיקול דעתה הבלעדי. מנהלת הנמל רשאית לקבל את הבקשה, ו/או לדחותה ו/או לתקנה ו/או להציב תנאים לקיומה, לרבות בדבר חתימה על הסכם הרשאה ו/או אחר עם אתרים לצורך כך.
- מובהר בזאת כי ללא אישור מנהלת הנמל, ומילוי אחר כל דרישותיה בקשר לכך, לא יתאפשר קיום הפעילות בשטח הנמל.
- מובהר בזאת כי ככל שיינתן אישור מנהלת הנמל, אין בכך כדי לגרוע מאחריות עורך הפעילות לקבלת הרשיונות ו/או האישורים הדרושים על פי דין.
- 16.2. אין לבצע עבודות צביעה, תיקון, ניסור, שימון, ריסוס וכל עבודה אחרת בשטחי המבנה ו/או הנמל, לרבות כל עבודה העלולה לפגוע בריצוף או בדק עץ.
- 16.3. אין להתחבר ו/או לפגוע באלמנטים המצויים בשטחי הנמל לרבות עמודי תאורה, ריהוט רחוב, מעקות, דק עץ וכד'.
- 16.4. לא תושמע מוסיקה רועשת מעבר למותר לפי כל דין וכן יש להימנע מגרימת כל מטרד רעש ו/או הפרעה לצד ג' כלשהו, מעבר למותר לפי כל דין. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי חל איסור להשמיע מוסיקה בשטחי חוץ/בשטח המוצמד של המושכר, ללא אישור אתרים ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 16.5. חל איסור להבעיר אש בשטח הנמל.
- 16.6. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, אין לערוך ו/או להשתמש בגריל פחמים ("מנגל") בכל מקום אחר בתחומי הנמל.

- 16.7. כל חיבור למים ו/או לחשמל ו/או לתקשורת ו/או לביוב ו/או לניקוז וכיוצ"ב יש לבצע בתיאום כל הגורמים ו/או הרשויות הרלוונטיים, לרבות קבלת אישור מנהלת הנמל וחל איסור מוחלט להתחבר לתשתיות אלה באופן פיראטי.
17. אתרים ו/או מנהלת הנמל תארגן מעת לעת אירועים פומביים בשטחי המבנה ו/או הנמל, לרבות ירידים, הצגות, מופעים, תהלוכות, מצעדים, כנסים וכיו"ב, עובדי ו/או דיירי ו/או שוכרי ו/או משתמשי ו/או מבקרי הנמל לא יוכל להתנגד בשום צורה ואופן לקיומם של אירועים כאלה וישתפו פעולה עם מנהלת הנמל לצורך כך.
18. **הפרות** - אתרים רואה חשיבות עליונה לשמירה על ההנחיות המפורטות לעיל ו/או אלו שתינתנה למפעיל מעת לעת, זאת על מנת לשמור על חזותו וצביונו של הנמל.
- במידה והמפעיל לא ימלא אחר הנחיה כלשהי, לאחר שניתנה לו על כך התראה (בכתב) מאת נציג החברה, ישלם המפעיל לחברה פיצוי מוסכם בסך של 1,000 ₪ כולל מע"מ בגין כל הפרה כאמור.
- הפר המפעיל מעל שלוש פעמים איזו מההנחיות האמורות (לענין זה – גם שלוש הפרות שונות) יחוייב בגין כל הפרה נוספת בפיצוי מוסכם בסך 2,500 ₪ כולל מע"מ, מעבר להיות כל הפרה כאמור בבחינת הפרה יסודית, המקנה להחברה כל זכות המוקנית לה על פי דין עקב הפרתו היסודית של ההסכם.

נספח אמנה חברתיתהקדמה

.1

- 1.1. אתרים בחוף תל אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן: "אתרים") החליטה כי בנוסף להיות נמל יפו (להלן: "הנמל") מרכז תרבות, בידור, בילוי, מסחר, פנאי, תיירות, נופש וספורט, הוא ינוהל ברוח של אחריות חברתית ושמירה על ערכי המקום.
- במסגרת תהליך הפיתוח של הנמל, ובמקביל להתחדשותו, זוהה הצורך בשמירה על מתחם ייחודי, מקום "של כולם" שמכבד את ערכו ההיסטורי של המקום, כמו גם את דייריו ומבקרייו.
- הרעיון המרכזי העומד בבסיס אמנה זו, הינו לקדם אחריות חברתית בקרב בתי העסק הפועלים בנמל כמפורט באמנה חברתית זו (להלן: "האמנה") לרבות בארבעה מישורים עיקריים: העסקה הוגנת, נגישות, איכות הסביבה ותרומה לקהילה.
- אנו מאמינים שמתחם שיתנהל נכון ויכבד את הסביבה, את התושבים, את העובדים, את השכנים, ואת המבקרים וביניהם גם מבקרים עם מוגבלות, יאפשר חוויה מיוחדת וטובה יותר.
- 1.2. לצורך אמנה זו "בית העסק" הינו השוכר/בעל הרשאה המנהל עסק בנמל מכוח הסכם שכירות/הרשאה בין אתרים לבין השוכר/בעל הרשאה, לרבות כל גורם מטעמו.
- 1.3. מבלי לפגוע מהוראות כל דין ו/או הסכם השכירות/ההרשאה/הניהול, בית העסק מתחייב ליישם ולבצע את המפורט להלן באמנה, לרבות על ידי כל גורם מטעמו המעורב בניהול ו/או תפעול בית העסק.
- 1.4. ככל שיידרש, אתרים תהא רשאית לתקן את הוראות האמנה מעת לעת. אמנה זו תהא תקפה בנוסחה הנוכחי, כל עוד לא פרסמה אתרים שינויים לגביה ו/או כל עוד לא פרסמה אמנה אחרת.
- 1.5. מובהר בזאת כי אין באמור באמנה זו כדי להטיל על אתרים אחריות מכל סוג ומין שהוא, לרבות על פי ההסכם ו/או הדין; או כדי להסיר כל אחריות הקיימת על פי ההסכם ו/או הדין מהשוכר/בעל הרשאה; ואין באמור להלן כדי לפטור את השוכר/בעל הרשאה מלקבל כל רישיון ו/או היתר הנדרש על פי דין ו/או מלקבל ייעוץ מבעל מקצוע כנדרש על פי דין בתחומים המפורטים באמנה.

העסקה הוגנת

.1

- 1.1. בפרק זה "העובדים" הינם עובדיו ו/או מועסקיו של בית העסק, לרבות באמצעות קבלני משנה.
- 1.2. בית העסק יקיים את כל החוקים והתקנות הקשורים להעסקת עובדים, לרבות אלה העוסקים בבטיחות וגהות בעבודה.
- 1.3. בית העסק יכבד את חובתו כמעסיק, לייצע את עובדיו לגבי זכויותיהם ותנאי העסקתם.
- 1.4. בית העסק ישלם לעובדים על פי חוק, לרבות:
- 1.4.1. תשלום שכר הוגן המאפשר קיום בכבוד ובכל מקרה שכר שאינו נמוך משכר המינימום, כפי שיעודכן מעת לעת.
- 1.4.2. תשלום ביטוח לאומי וביטוח בריאות.
- 1.4.3. תשלום עבור שעות נוספות על פי דין, בהתאם לרישום שעות העבודה מדויק שינוהל על ידי בית העסק.
- 1.4.4. תשלום החזר נסיעות על פי דין, במקרה בו אין הסעות מטעם בית העסק אל ומהעבודה.
- 1.4.5. תשלום עבור שעות התלמדות.
- 1.4.6. תשלום, על פי דין.
- 1.4.7. ביטוח העובדים ותשלומים לקרן פנסיה ולקרן פיצויים.
- 1.5. בית העסק ישלם את המשכורת לעובדים בגין חודש שקדם עד ל-9 לחודש שלאחריו.
- 1.6. בית העסק לא ינכה ממשכורת העובדים:
- 1.6.1. ניכוי הנובע מעבירת משמעת אסור בהחלט;
- 1.6.2. ניכוי שעובד לא הסכים עליו בכתב;

- 1.6.3. פיצוי מוסכם על עזיבה מוקדמת או החזר הוצאות הכשרה, אלא עם בית העסק מוכיח את עלות ההכשרה באמצעות קבלות או חשבוניות ויחסם הגיוני לתקופת העבודה של העובד.
- 1.7. תלוש השכר יעמוד בכל הדרישות על פי כל דין ויכלול בין היתר:
- 1.7.1. שם משפחה ושם פרטי של העובד, ת.ז. של העובד, שם המעביד, מספר זיהוי של המעביד, מען ומקום העבודה;
- 1.7.2. תאריך תחילת ההעסקה; ותק מצטבר.
- 1.7.3. היקף המשרה; התקופה הקלנדרית בעדה שולם השכר, מספר ימי העבודה ושעות העבודות בתקופה שבעדה שולם השכר ומתוכם כמה שעות עבוד בפועל; פירוט מספר ימי החופשה ויתרת ימי החופשה; מספר ימי מחלה ויתרת ימי מחלה הצבורה.
- 1.7.4. ערך השכר עבור שעת עבודה רגילה, פירוט מלא של כל התוספות כולל העלות: שעות נוספות, נסיעות, דמי הבראה, דמי מחלה ודמי חופשה.
- 1.7.5. פירוט הניכויים מהשכר: ניכוי מס הכנסה, דמי ביטוח לאומי, דמי ביטוח בריאות, ניכון לקופת גמל (כולל פירוט לאיזו קופה הופרשו הכספים) וכל ניכוי אחר המותר על פי דין.
- 1.7.6. פירוט הסכום הכולל (ברוטו) והסכום בפועל (נטו) של השכר.
- 1.7.7. פירוט כל הפרשות המעביד לקופת גמל/פיצויים.
- 1.8. בית העסק יעניק לעובדים הפסקות סבירות למנוחה והתרעננות.
- 1.9. בית העסק יעניק לעובדים מתן אפשרות סבירה לאכול, הן מבחינת זמן והן מבחינת מקום.
- 1.10. בית העסק יעניק לעובדים יום מנוחה על פי חוק. מובהר כי עובד העובד בשבת, זכאי בנוסף לתגמול על פי דין עבור העסקה בשבת, ליום מנוחה חלופי במהלך השבוע.
- 1.11. בנוסף לימי החופשה הכלליות על פי דין, בית העסק מתחייב להעניק חופשה לעובד מסיבות משפחתיות - לרגל נישואיו, לרגל נישואי ילדיו, לרגל לידת ילדיו.
- 1.12. בית העסק יעניק לעובדים יחס של כבוד והגינות.
- 1.13. בית העסק יספק תנאי עבודה שמכבדים את העובדים ואת בריאותם, ומגנים עליהם מפני מחלות ופציעות בעבודה.
- 1.14. בית העסק יספק לעובדים את כל הציוד ו/או הידע הנדרש לצורך ביצוע תפקידם.
- 1.15. בית העסק יפעל תוך מתן הזדמנות שווה, ובהיעדר אפליה על בסיס מין, גזע, מוצא, צבע, תרבות, דת, גיל, מוגבלות, נטיה מינית או מגדרית, דעה פוליטית או לאום, בכל הקשור להעסקת עובדים, לרבות גיוס, שכר ותגמול, הטבות, קידום, ענישה, סיום העסקה ופרישה.
- 1.16. בית העסק ידאג כי עובדיו לא יוטרדו פיזית, מינית, פסיכולוגית או מילולית.
- 1.17. בית העסק ישתמש אך ורק באמצעים המוגדרים על פי חוק לאכיפת משמעות בעבודה ובכל מקרה, יכבד את זכויות האדם של עובדיו.
- 1.18. בית העסק לא יעסיק ילדים אלא כמותר על פי חוק.
- 1.19. בית העסק יכבד את הצרכים התרבותיים, הדתיים והחברתיים של כל העובדים, וישאף להעסיק עובדים בעלי רקע חברתי, תרבותי ועדתי מגוון.
- 1.20. בית העסק יישם מדיניות המבטיחה שלפחות חלק מעובדיו יהיו מהקהילה המקומית.
- 1.21. בית העסק ישקיע בפיתוח אנושי ומקצועי של כל עובדיו, לרבות באמצעות הכשרות ו/או השתלמויות מקצועיות תקופתיות לעובדים – הן ביוזמת המעסיק והן בהשתתפות בהוצאות שיערכו על ידי אתרים מעת לעת.
- 1.22. בית העסק יכבד את פרטיות העובדים וימנע מכל חשיפת מידע סודי ו/או האישי של העובדים.
- 1.23. בית העסק יקפיד על מדיניות "הדלת הפתוחה" ויעודד עובדים להעלות בעיות או דאגות הקשורות לעבודה, ללא חשש מענישה או פיטורין כתוצאה מכך.

- 1.24. מבלי לפגוע מכלליות סעיף 1.1 לעיל, בית העסק מודע לאחריותו כלפי המועסקים באמצעות קבלני משנה ומתחייב לפעול על מנת לוודא כי תנאי עבודתם של עובדים אלה הינם נאותים וכי זכויותיהם הקבועות בחוק נשמרות על ידי מעסיקהם הישירים.
- 1.25. פיקוח ואכיפה על ידי אתרים – אתרים ו/או מי מטעמה, תהא רשאית לערוך בדיקות תקופתיות, לרבות מדגמיות, בקשר לתנאי העסקת העובדים בבתי העסק, לרבות בדיקת תלושי השכר של עובדי בית העסק, באמצעות נציג מטעמה האחראי לתחום זה (להלן: "הממונה"). כמו כן, עובדי בית העסק יהיו רשאים לפנות אל הממונה בכל שאלה או תלונה הקשורה לתנאי העסקתם ונציג המנהלת יהא רשאי לערוך בדיקה בקשר לכך. בית העסק מתחייב לשתף פעולה עם הממונה, לרבות המצאת מסמכים ו/או האישרים הדרושים, על חשבונו, תוך זמן סביר שהוקצב לכך, וכן ליישם את מסקנות בדיקותיו של הממונה, לרבות הוכחת יישום המסקנות באמצעות המצאת מסמכים ו/או אישרים חדשים.
- 1.26. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, בית העסק מתחייב להגיש לאתרים בתום כל רבעון דו"ח העסקת עובדים ובו פירוט על תנאי העסקת עובדיו ואישור רו"ח על עמידה בתנאי העסקה.
- 1.27. מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי ליצור יחסי עובד-מעביד בין אתרים לבין בית העסק ו/או עובדיו ו/או מועסקיו ו/או מי מטעמו וכי המפורט לעיל הינן דוגמאות בלבד שמטרתן להבטיח כי נמל יפו יהא מרכז תעסוקתי הוגן.

## 2. תמיכה בקהילה

- 2.1. בית העסק יפעל לשכנות טובה עם עסקים בנמל, לרבות שיתוף פעולה ושמירה על יחסים טובים.
- 2.2. בית העסק יעודד התנדבות בארגונים שונים ומעורבות בקהילה לרבות בתחומי החינוך, התרבות, הרווחה והבריאות, בדגש על אוכלוסיות מוחלשות, נזקקים ואנשים עם מוגבלויות.
- 2.3. בית העסק יישם מדיניות המבטיחה שלפחות חלק מעובדיו יהיו מהקהילה המקומית.
- 2.4. בית העסק ישתדל להעסיק עובדים עם מוגבלויות ויאפשר מענה לצורכיהם המיוחדים.
- 2.5. בית העסק יישם מדיניות המבטיחה שיתוף פעולה עסקי ורכישות הדדיים מעסקים מקומיים, לרבות בתי עסק אחרים בנמל.
- 2.6. בית העסק יקצה ממשאביו הכספיים למטרות חברתיות, בהתאמה לגודלו, הכנסותיו ורווחיו.
- 2.7. בית העסק יקדם שיתופי פעולה עם גורמים הפועלים למען אוכלוסיות מוחלשות בקהילה בתנאים עסקיים שווים.
- 2.8. בית העסק ידאג לשילוט ולתפריטים תלת לשוניים, בשפה העברית, הערבית והאנגלית.
- 2.9. בית העסק יפעל להנגשת בית העסק לאנשים עם מוגבלות כמפורט בסעיף 3 להלן.
- 2.10. לפחות אחת לשנה יקיים בית העסק פעילות למען הקהילה, בתיאום ובסיוע של אתרים.

## 3. הנגשת בית העסק לאנשים עם מוגבלות

### 3.1. מבוא

- 3.1.1. אנשים עם מוגבלות הם חלק בלתי נפרד מהחברה והקהילה.
- 3.1.2. חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות מעגן את זכותם של אנשים עם מוגבלות לנגישות ואוסר על הפליה של אנשים עם מוגבלות בגישה למקום, למוצרים, לשירותים ולמידע. לפי החוק ספקי שירות, מוצרים ו/או מידע חייבים לספק לאנשים עם מוגבלות שירות אדיב, מכובד, בעצמאות מירבית וביחד עם השירותים הניתנים ומיועדים לכלל הציבור.
- 3.1.3. בישראל חיים מאות אלפי אנשים עם מוגבלות (פיזית, חושית, קוגניטיבית או נפשית), ילדים וילדות, מבוגרים ומבוגרות, קשישים וקשישות וביניהם נכי צה"ל ופעולות איבה, נכי תאונות דרכים ותאונות עבודה, נכים כתוצאה ממחלה או מלידה. בחלק מהמקרים המוגבלות גלויה. ברוב המקרים המוגבלות סמויה.
- 3.1.4. מדובר בציבור גדול של אנשים עם מוגבלויות שונות שיכולים להיות ויהיו לקוחות בין העסק - אם בית העסק, כולל אופן מתן השירות, יהיו נגישים להם.
- 3.1.5. נגישות בית העסק, הדרך אליו והשירות לאנשים עם מוגבלות משפרת את הנוחות והשירות גם לאנשים גבוהים או נמוכים, אנשים בעלי מידות גוף גדולות, הורים עם עגלת תינוק, אנשים עם מוגבלות זמנית וכלל הציבור.

- 3.1.6 הנגישות משפרת את העסקים והתדמית החברתית, מחויבת על פי החוק ותורמת לשיפור פני החברה והתחושה האישית שהרי זה יכול לקרות לכל אחד ואחת מאתנו, וכל אחד בכל גיל ובכל שלב בחיים רוצה להיות חלק מהחברה ולקחת חלק בכל הפעילויות החברתיות.
- 3.1.7 מבני הנמל המשופצים עומדים בתנאי הנגישות הגבוהים ביותר, ובכלל זאת מפלסים, רוחב פתחים, מאחזי ידיים וכו'. הסעיפים בפרק זה מתייחסים לאמצעים נוספים, בדגש על שירות שישפרו את החוויה גם עבור אנשים עם מוגבלות.
- 3.1.8 מבלי לפגוע בסעיף 1.5 לעיל, ניתן לקבל במשרדי הנהלת הנמל חוברות מפורטות שהוכנו על ידי דר' גבריאלה עילם מעמותת נגישות ישראל. המידע וההנחיות הם כלליים בלבד ואינם מחליפים את הצורך בייעוץ נגישות על פי החוק.

### 3.2 הכניסה לחנות

- 3.2.1 התקינו דלת פתיחה רגילה או הזזה לבית העסק. אל תתקינו דלת מסתובבת או מחסום מסתובב, הם אינם מאפשרים כניסה ללקוח/ה בכסא גלגלים או עם עזרי הליכה. בדלת כניסה עם פתיחה אוטומטית יהיה מנגנון השהייה והזמן שיידרש לסגירת הדלת לא יקטן מחמש שניות.
- 3.2.2 ודאו שהכניסה לחנות הינה ללא הפרשי מפלסים וללא מכשולים וברוחב של לפחות 80 ס"מ לפחות ו/או כנדרש על פי הוראות כל דין ו/או רישיון, כדי לאפשר כניסה גם ללקוחות המשתמשים בכיסא גלגלים, עזרי הליכה או כלי נחיה.
- 3.2.3 סמנו דלתות וקירות שקופים במדבקות בצבע ניגודי בולט כדי שלקוחות עם ליקויי ראייה לא ייתקלו בהם.
- 3.2.4 אל תחסמו את הכניסה לחנות ע"י מכשולים זמניים כגון שלט, מעמד, עציץ, ארגז או כל מכשול אחר.

### 3.3 תאורה

- ודאו שהחנות מוארת היטב בתאורה אחידה. התקינו תאורה טובה ולא מסנוורת של המוצרים, השילוט, דלפקי השירות והקופה.

### 3.4 מסלול נגיש ומעברים נגישים

- 3.4.1 מסלול נגיש ופנוי ממכשולים בתור בית העסק הכרחי עבור לקוחות בכיסא גלגלים, לקוחות עם מוגבלות בהליכה ולקוחות עם ליקויי ראייה או עיוורים. מסלולים נגישים בתוך בית העסק משפרים את הנוחות ללקוחות עם עגלת תינוק או חבילות וללקוחות קשישים.
- 3.4.2 השאירו רוחב מעבר פנוי של 90 ס"מ לפחות בין רהיטים, דוכנים, מוצגים, ארונות מדפים, מעמדים או מחיצות, וכן דלפק הקופה.
- 3.4.3 השאירו שטח פנוי (לפחות 120X80 ס"מ) לגישה של לקוח/ה בכסא גלגלים לצד מוצרים מדפים, רהיטים.
- 3.4.4 באזור הכניסה לחנות ובקצה של כל מעבר וודאו שיש שטח פנוי (מעגל בקוטר 150 ס"מ או אליפסה 170X130 ס"מ) לסיבוב של לקוח/ה בכיסא גלגלים.
- 3.4.5 שמרו על מעברים נגישים ללא מכשולים זמניים או ניידים כמו ארגזים, עגלות, מוצרים עציצים וכו'.
- 3.4.6 במידה ויש הפרשי מפלסים (במה, גלריה, מרפסת) בתוך בית העסק, יש לוודא גישה באמצעות שיפוע, כבש או מעלית.

### 3.5 דלפקי שירות ותשלום

- הציבו בבית העסק דלפקים נמוכים בגובה לא יותר מ-90 ס"מ כדי לתת שירות נגיש ונוח ללקוחות בכסא גלגלים, נמוכי קומה או שירות בישיבה למתקשים בעמידה (מומלץ בגובה לא יותר מ-80 ס"מ כדי לאפשר גם כתיבה וחתימה).

### 3.6 שילוט

- 3.6.1 הציבו את השילוט בתוך בית העסק באופן שיהיה מואר היטב (לא מבריק או מסנוור) ובמקום בולט לעין.



3.6.2. וודאו שכל השילוט בבית העסק: להכוונה, זיהוי, מידע, ו/או מבצעים יהיה בצבעים ניגודיים ובאותיות גדולות ונוחות לקריאה.

### 3.7. תאי הלבשה/מדידה

אם יש בבית העסק תאי הלבשה / מדידה וודאו שלפחות תא הלבשה אחד הינו בגודל מותאם ללקוח/ה בכסא גלגלים.

### 3.8. ריהוט נגיש

3.8.1. המיקום של השולחנות, הכיסאות וכל ריהוט או אבזור נוסף צריך לאפשר מעברים נגישים ושטחי סיבוב חופשיים ממכשולים.

3.8.2. שולחן נגיש צריך לאפשר גם ללקוחות המשתמשים בכיסא גלגלים להתקשר חזיתית אל השולחן ולשבת כשהברכיים נמצאות מתחת למשטח השולחן.

3.8.3. מושבים/כיסאות מותאמים חשובים במיוחד עבור לקוחות עם מוגבלות בהליכה ולקוחות קשישים המתקשים להתיישב ולקום. בנוסף למושבים המותאמים מומלץ להציע ללקוחות מושבים בעלי מידות גובה ורוחב שונות, חלקם עם וחלקם ללא משענות ידיים, כדי לאפשר גמישות ונוחות ללקוחות בעלי יכולות שונות ומידות גוף שונות.

וודאו שיש בבית העסק כסאות/מושבים יציבים לצורך המתנה, קבלת שירות, או מדידה בתא הלבשה.

### 3.9. תפריט

3.9.1. בנוסף לאמור בסעיף 2.8 לעיל, מומלץ כי בית עסק המספק תפריטים, יספק בנוסף לתפריטים רגילים ומודפסים את התפריטים הבאים:

3.9.1.1. תפריט מודפס בגופנים מוגדלים ובצבעים ניגודיים בין הכיתוב והרקע עבור לקוחות עם ליקויי ראייה או עם ליקויי למידה;

3.9.1.2. תפריט עם תמונות עבור לקוחות עם מוגבלות או קושי בקריאה או בהבנת השפה;

3.9.2. לבקשת לקוח/ה, יסופק הסבר בעל פה של התפריט.

### 3.10. אדיבות

3.10.1. התייחסו ללקוחות עם מוגבלות באדיבות, בכבוד ובהתחשבות כפי שאתם מתייחסים לכל לקוח/ה אחר וכפי שהייתם מצפים שיתייחסו אליכם.

3.10.2. דברו ישירות אל הלקוח/ה עם המוגבלות ולא אל המלווה או העוזר שלו/ה.

3.10.3. דברו בקול רגיל. הקפידו על דיבור ברור ולא מהיר כדי שכל הלקוחות, עם או ללא מוגבלות, לרבות לקוחות מבוגרים או שאינם יודעים היטב את השפה, יבינו את דבריכם.

3.10.4. אל תשאלו שלא לצורך העניין שאלות על הלקוחות.

3.10.5. בית העסק ישתתף, לרבות באמצעות שליחת עובדים מטעמו, בהשתלמויות של אתרים שיערכו מעת לעת, שעניינן מתן שירות לאנשים עם מוגבלות.

### 3.11. עזרה

כשאתם מציעים עזרה הציגו את עצמכם ושאלו באדיבות כיצד אפשר לעזור. על תכפו את עזרתכם. השתדלו לעזור בהתאם לבקשת הלקוח/ה.

### 3.12. התנהגות

3.12.1. הציעו ללוות לקוחות עם מוגבלות עד למקום הישיבה/אזור הנדרש להם. הסירו מכשולים, ככל שישנם, בדרך.

3.12.2. אל תדחפו כיסא גלגלים ללא אתריסו של הלקוח/ה היושב/ת בו, אל תישענו על הכיסא או מעל לראשו/ה של הלקוח/ה בכיסא גלגלים.

3.12.3. הציעו ללקוח/ה בכיסא גלגלים או ללקוח/ה נמוך/ת קומה סיוע בהורדת מוצרים ממדף גבוה.

3.12.4. בשיחה ממושכת עם לקוח/ה בכיסא גלגלים השתדלו לשבת כך שהלקוח/ה לא יתצטרך למתוח את צווארו/ה כדי להסתכל עליכם.

- 3.12.5. הציעו כיסא לישיבה כאשר לקוח/ה צריך להמתין לקבלת שירות, השירות נמשך יותר מדקות ספורות או כאשר הלקוח/ה משתמש בתא הלבשה.
- 3.12.6. כשאתם מציעים כיסא ללקוח/ה המתקשה בעמידה או בהליכה וודאו שהכיסא יציב, בגובה ישיבה מתאים ובמידת הצורך עם משענות ידיים.
- 3.12.7. הציעו סיוע בנשיאת מוצרים/פריטים ללקוח/ה עם קושי או מוגבלות בניידות, בתנועת ידיים, בראיה או בשמיעה.
- 3.12.8. הציעו את עצמכם ואת מי שנמצא אתכם כשמגיע/ה לקוח/ה עיוור/ת. הציעו ללקוח/ה עזרה באיתור המוצר המבוקש, השתמשו בדיבור לתיאור מוצרים ולספירת העודף בקופה. אל תשכחו לומר ללקוח/ה אם אתם עוזבים.
- 3.12.9. אם לקוח/ה עיוור/ת ביקש/ה שתובלו אותו/ה או הצעתם ל/ה סיוע, על תתפסו בזרוע/ה, הציעו לו לאחוז בזרועכם.
- 3.12.10. אל תלטפו כלב נחיה ללא קבלת אתרים מהלקוח/ה. הכלב עובד ואין להסיט את תשומת לבו. וודאו שיש מקום לכלב הנחיה ליד הלקוח/ה.
- 3.12.11. כדי להסב את תשומת ליבו של לקוח/ה עם מוגבלות בשמיעה, השתמשו במגע עדין בזרועו.
- 3.12.12. אל תצעקו כשאתם מדברים אל לקוח/ה עם מוגבלות בשמיעה. וודאו שהלקוח/ה רואה היטב את פניכם, כדי לאפשר קריאת שפתיים. אל תכסו את פיהם ואל תאכלו, במידת הצורך פתק כתוב יכול לשפר את התקשורת.
- 3.12.13. אל תזיזו אמצעי עזר (כגון הליכון, מקל, קביים, מקל נחייה, כלב נחייה) ללא אתריסו של הלקוח/ה.

### 3.13. סבלנות

- 3.13.1. תנו ללקוח/ה עם מוגבלות בדיבור לדבר בקצב שלו/ה. אל תסיימו את דבריו/ה. אם לא הבנתם אותו/ה, בקשו ממנו/ה להסביר את המילה או הביטוי הלא ברורים באופן אחר. אל תנסו לנחש מה הוא/היא התכוון/ה לומר ואל תעמידו פנים שהבנתם.
- 3.13.2. היו סבלנים גם אם הלקוח/ה עם המוגבלות זקוק/ה ליותר זמן כדי לתקשר, ללכת, לקרוא, להבין או לבצע פעולות שונות.

### 3.14. שפה ודיבור

- 3.14.1. לקוחות עם מוגבלות הם קודם כל בני אדם. חשוב להשתמש בשפה המדגישה אנשים תחילה. אמרו "אדם עם מוגבלות", "אדם עיוור", "אדם שיש לו אפילפסיה", אל תשמיטו את המילה "אדם". אל תאמרו "המוגבלים", "הנכים", "העיוור", "האפילפטי".
- 3.14.2. אל תחששו להשתמש במילים רגילות. זה בסדר לשאול אדם המשתמש בכיסא גלגלים אם הוא רוצה ללכת לטיול, לשאול אדם עיוור אם הוא ראה את הסרט או לשאול אדם חירש אם הוא שמר על התערוכה הקרובה.
- 3.14.3. אל תאמרו "מרותק לכסא גלגלים", כיסא הגלגלים משחרר כיוון שמאפשר ניידות. עדיף לומר "משתמש בכיסא גלגלים".
- 3.14.4. אל תאמרו נכה, קורבן, מוכה גורל, סובל מ... לכל המונחים האלה מיוחסת משמעות שלילית. אנשים עם מוגבלות הם אנשים רגילים ולא תמיד הם סובלים או מרגישים כקורבנות.

### 4. הגנה על הסביבה

- 4.1. בית העסק יקיים את כל החוקים/ תקנות/חוקי עזר/ הנחיות ודרישות של הגופים האמונים על איכות הסביבה.
- 4.2. בית העסק ישמור על הסביבה בכל ההיבטים הקשורים לניהול עסקיו, לרבות מבחינת ייצור, תכנון המוצרים ו/או האריזות ובמעגל חיי המוצר, ויפעל להגביר את המודעות לחשיבותה של הגנת הסביבה בקרב ספקיו ו/או לקוחותיו.
- 4.3. בית העסק ידאג למיון ומחזור האשפה והפסולת של בית העסק, לרבות הפרדת הפסולת בהתאם לסוגי הפחים בחדרי האשפה בנמל ולהנחיות אתרים בקשר לכך.

- 4.4. בית העסק יפעל לצמצום כמויות הפסולת, השפכים, חומרי ניקוי מזהמים ו/או מסוכנים ופסולת מסוכנת.
- 4.5. בית העסק ישתמש בשקיות מחומרים מתכלים השומרים על הסביבה.
- 4.6. בית העסק יפעל לצמצום השימוש באריזות וכן לשימוש באריזות הניתנות למחזור.
- 4.7. בית העסק יעודד הגעה לבית העסק באמצעות הליכה, אופניים, אוטובוסים או ארגון נסיעות משותפות.
- 4.8. בית העסק יפעל לחסכון במים לרבות באמצעות התקנת חסכמים, תיקון דליפות באופן מידי, שימוש במלכי הדחה דו כמותיים, התקנת וסתי ומגבילי ספיקה, וכו'.
- 4.9. בית העסק ירכוש מוצרים חוסכי אנרגיה.
- 4.10. בית העסק יעודד את השימוש בתקשורת אלקטרונית וצמצום השימוש בנייר, לרבות הדפסה דו-צידית ושימוש בדפי טיוטה.
- 4.11. בית העסק ידאג לניצול מירבי של אור טבעי בשעות היום.

#### **ניהול בית העסק בהגינות וביושרה**

- 5.1. בית העסק מתחייב לדאוג לכך שהוא ו/או מי מטעמו ינהגו בצורה תרבותית, נאותה, שקטה ומסודרת, לרבות באופן שימנע תלונות של שוכרים ו/או משתמשים ו/או מבקרים אחרים בנמל.
- 5.2. בית העסק ינוהל ביושר ובהגינות, תוך מתן כבוד ללקוחות, לספקים, למתחרים, וללא כל רמאות, הטעייה או ניצול פרצות בחוק.
- 5.3. בית העסק יכבד וישמור על פרטיות לקוחות, ספקים וכל גורם אחר הקשור לעסקיו, לרבות הגנה על מידע רגיש פרטי או חסוי של גורמים אלה.
- 5.4. בית העסק יטפל ביעילות, במהירות, באדיבות, בשקיפות ובאחריות בתלונות לקוחות ו/או ספקים ויפעל להגיע לפתרונות הוגנים.
- 5.5. בית העסק יקפיד על עמידה בחוזים ובהתחייבויות כלפי ספקי בית העסק, לרבות תשלומים במועד, על מנת לאפשר לספקים להמשיך להתקיים וכן לשמור על סטנדרטים נאותים של עבודה.

#### **פיקוח ו/או אכיפה על ידי אתרים**

- 6.1. בנוסף לאמור בסעיף 1.25 לעיל, אתרים ו/או מי מטעמה, תהא רשאית לערוך בדיקות תקופתיות, לרבות מדגמיות, בקשר למילוי הוראות אמנה זו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 6.2. בית העסק מתחייב לשתף פעולה עם אתרים, לרבות המצאת המסמכים ו/או אישורים נדרשים.
- 6.3. אתרים ו/או מי מטעמה רשאית להעניק לבית עסק אשר יעמוד בתנאי הבדיקה תעודה חברתית של הנמל, המעידה על כך שבית העסק מקפיד ומיישם את הקריטריונים ו/או דרישות של אמנה זו. אתרים תהא רשאית להעניק תעודה חברתית כוללת ו/או לחלק תעודות חברתיות לפי נושאים, לפי שיקול דעתה ומדיניותה, כפי שתעודכן מעת לעת.
- 6.4. ככל שבבדיקות מאוחרות יותר יתברר כי בית עסק, בעל תעודה/ות חברתית/יות של הנמל, אינו מקפיד עוד על הקריטריונים ו/או דרישות אמנה זו, אתרים תסיר את התעודה/ות החברתית/יות של הנמל מבית עסק, בכפוף למתן אפשרות לבית העסק להציג את עמדתו ולתקן את הפרותיו וכן תדאג לפרסם עניין זה.
- 6.5. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל אתרים תערוך ביקורות לבית העסק.

\* מסמך זה נוסח והוכן בסיוע גופים שונים וביניהם הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו בע"מ, עמותת במעגלי צדק, דר' גבריאלה עילם מנגישות ישראל, הרשות לאיכות הסביבה ועיריית תל אביב-יפו.

**1. הקדמה**

- 1.1. כחלק מהמאמץ הגלובאלי והלאומי להתמודדות עם משבר האקלים, אתרים בשיתוף עם עיריית תל-אביב-יפו הגדירה יעד למתחם נמל יפו המתחדש להיות מתחם מאופס אנרגיה.
- 1.2. בתכנון המתחם משולבים אלמנטים פאסיביים ואקטיביים להפחתת צריכת האנרגיה, הכוללות בין היתר: זיגוג מתקדם ובידוד תרמי משופר, מערכות תאורת LED, מערכת מיזוג אוויר חסכונית מסוג VRF, מערכת בקרה מתקדמת וכו'.
- 1.3. כמו כן, בתכנון משולבות מערכות שונות לייצור אנרגיה מתחדשת אשר צפויה להפחית משמעותית את טביעת הרגל הפחמנית של הפרויקט ושיווקו כ"מתחם מאופס אנרגיה":
- 1.3.1. מערכת פוטו-וולטאית משמעותית על גגות המתחם.
- 1.3.2. מערכות ייצור אנרגיה מרוח.
- 1.3.3. מערכות ייצור אנרגיה מגלים.
- 1.3.4. תאורה סולארית.
- 1.4. במסגרת תפעול המתחם, חברת אתרים תשאף להתייעלות אנרגטית מתמדת, וכן לניטור ובקרה רציפים על צריכת האנרגיה במתחם, באזורים הציבוריים ובשטחי השוכרים, למיקסום החיסכון ולהגשמת החזון.
- 1.5. לשוכרי ומשתמשי המתחם, המהווים את צד הביקוש, תהיה השפעה משמעותית על יכולת המתחם להיות מתחם מאופס אנרגיה.
- 1.6. מסמך זה מרכז את דרישות אתרים מהמפעילים בחללים המושכרים, ומשמש כקו מנחה להתייעלות וחיסכון באנרגיה, וכחלק במאבק ובהתמודדות עם משבר האקלים.

**2. ניטור ובקרת אנרגיה**

- 2.1. המפעיל מסכים בזאת כי לאתרים או לכל מי מטעמה תהא גישה לניטור צריכת האנרגיה של המפעיל בלוח החשמל שלו עד לרמה שעתית, לצורך איסוף וניתוח נתונים במסגרת ניטור ובקרה על כלל צריכת האנרגיה במתחם.
- 2.2. על המפעיל לדאוג לחיבור צריכת החשמל של הנכס המושכר למערכת מנייה וניתור כללית של המבנה.
- 2.2.1. במידה והנכס מושכר למפעיל שאינו מנותר למערכת מרכזית (מחסן מס' 2), על המפעיל לדאוג להתקנת רב מודד עם חיבור TCP/IP כדוגמת satec EM-133
- 2.2.2. על המפעיל לדאוג לאספקת ערוץ ip קבוע נפרד שמחובר ישירות לרב מודד בלוח בכל משך ימי שכירות הנכס מהחברה.
- 2.2.3. על המפעיל לאשר אצל הנהלת הנמל או מי מטעמה את תכנית לוח החשמל בנכס המושכר לפני התקנתו.
- 2.2.4. במידה ולא הוגש לאישור והותקן בשטח ויש לבצע שינויים בשטח על מנת ליישם הנ"ל - יחוייב המפעיל בתשלום בגין השינויים שידרשו.

2.3. במסגרת השאיפה ליעילות אנרגטית מקסימלית ולצורך מעקב אחר עמידה ביעדי המתחם, מנהל המתחם ישלח למפעילים דו"ח אנרגטי דו שנתי אודות צריכת האנרגיה בשטחו, אשר יכלול את הבאים:

2.3.1. פילוג צריכת האנרגיה – ע"פ חודשים.

2.3.2. פילוג צריכת אנרגיה - ע"פ צרכנים: תאורה, ציוד חשמלי וחימום מים (ככל שיתאפשר).

2.3.3. טבלת שטחים עדכנית של המושכר – בחלוקה ע"פ שטח תפעולי (מטבח, מחסן, בר) ושטח לרווחת המשתמשים.

### 3. דרישות לתכנון תאורה

4. במטרה לצמצם את צריכת האנרגיה לצורך תאורה, המפעיל יפעל ל:

4.1. התקנת גלאי נוכחות או טיימר לכיבוי תאורה באופן אוטומטי בתוך 30 דקות מרגע עזיבת החלל על ידי כל הנוכחים בחללים הבאים (מלבד אזורים בעלי מגבלות בטיחותיות): מחסנים, משרדים, שירותים, מטבחים.

4.2. תכנון עומס תאורה בחללים ( $W/m^2$ ) בסדר גודל של 25% תחת הערכים המוגדרים בטבלה 9.6.1 בתקן ASHRAE 90.1-2010. דרישה זו ניתנת לביצוע ע"י שימוש בגופי תאורה יעילים כדוגמת LED והתאמת עוצמת התאורה לדרישות אלו, לרוב עד מקסימום  $500 \text{ lux}$ . תכנון נכון של תאורה מאפשר שילוב בין עוצמת פיזור תאורה רצויה לבין עומס תאורה אשר יאפשר חסכון בצריכת החשמל של המשתמש. להלן טבלת עומסי תאורה מומלצים ע"פ אזורי שימוש שונים:

השימוש	עומס תאורה מומלץ	השימוש	עומס תאורה מומלץ
ברים/פאבים	$W/m^2 10.5$	חדרי כושר	$W/m^2 6$
מטבחים	$W/m^2 2$	פארמה	$W/m^2 9$
שירותים	$W/m^2 8$	תערוכות	$W/m^2 9$
משרדים	$W/m^2 9$	חדרי הלבשה	$W/m^2 7$
חנויות	$W/m^2 13$	מחסנים	$W/m^2 5$
מסעדות	$W/m^2 7$		

4.3. המפעיל יעשה שימוש בגופי תאורה ללא כספית בלבד (כגון תאורת LED)

5. דירוג אנרגטי של ציוד חשמלי

5.1. כלל מכשירי החשמל (מקררים, תנורים, מדיחי כלים, מקפיאים, וכו') אשר ישמשו את המפעילים במתחם יהיו בעלי דירוג אנרגטי A לכל הפחות או שווה ערך מתקן אירופאי \ אמריקאי דומה (ENERGY STAR וכו').

6. חסכון במים

6.1. לטובת השגת חסכון מרבי בשימוש במים, הותקנו אמצעים לחסכון במים בכל השטחים הציבוריים בבניין, כגון אסלות דו-כמותיות וברזים עם חסכמים המגבילים את ספיקת המים.

6.2. באחריות המפעיל להתקין חסכמים המגבילים את ספיקת המים בכל הברזים והכיורים במושכר.

7. פסולת ומחזור

7.1. תכנון המבנה כולל אזורים ייעודיים עבור איסוף ומיון של פסולת תוך מיון הפסולת לזרמים הבאים: קרטון, נייר, זכוכית, פלסטיק, מתכות, סוללות ופסולת אלקטרונית.

7.2. בשטחים המושכרים בבניין ימוקמו פחים ייעודיים לאיסוף והפרדת פסולת, בכל קומה לפחות, כך שיהיו נגישים ונוחים למשתמשי המתחם.

7.3. במתחם נמל יפו חל איסור על שימוש בכלים חד פעמיים שאינם מתכלים עד כל סוגם – כוסות, צלחות, סכו"ם וכו'. על המפעיל להצטייד בכלים רב פעמיים או מתכלים בהתאם ועל אמצעים מתאימים לניקיונם.

## תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

אני הח"מ \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש כ \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ (להלן "המציע")  
תפקיד \_\_\_\_\_ שם המציע \_\_\_\_\_
2. והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע במסגרת מכרז פומבי מס' 54/2022 של אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ.

### יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

- המשתתף או בעל זיקה\* אליו לא הורשעו\*\* ביותר משתי עבירות\*\*\*;
- המשתתף או בעל זיקה\* אליו הורשעו\*\* ביותר משתי עבירות\*\*\*, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;
- \*\* "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;
- \*\*\* "עבירה" – כהגדרתה בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

הנני מצהיר/ה כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

### אימות חתימה

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד (מ.ר. \_\_\_\_\_), מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימת עו"ד

## תצהיר העדר הרשעות

לכבוד

אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

### הנדון: מכרז פומבי מס' 54/2022

אני הח"מ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת לאמור:

#### **במקרה שההצעה מוגשת מטעם יחיד:**

1. תצהירי זה ניתן במצורף להצעתי במסגרת המכרז שבנדון.
2. הריני מצהיר כי לא הורשעתי בפלילים ב 7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או כנגד רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקי במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה, אשר לא התיישנו, וכן כי לא מתנהלים נגדי הליכים בגין עבירה כאמור.
3. הנני מצהיר כי לא עומדות כנגדי תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

לחילופין, ככל שהמציע הורשע ו/או שמתנהלים נגדו הליכים כמפורט בסעיף 2 ו/או 3 לעיל, על המציע לפרט את סוג ההרשעות ו/או ההליכים הנ"ל ואת הסטטוס בגינם נכון להיום, בתצהיר חתום על ידו ומאומת בפני עורך דין ולצרפו להצעתו.

#### **במקרה שההצעה מוגשת מטעם תאגיד:**

1. הנני משמש כ \_\_\_\_\_ מטעם המציע \_\_\_\_\_, (להלן: "המציע").
2. תצהירי זה ניתן במצורף להצעת המציע במסגרת המכרז שבנדון, ושהנני מוסמך להתחייב בשמו למכרז זה.
3. הנני מצהיר כי המציע, או מי מבעליו, לא הורשעו בפלילים ב 7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה, אשר לא התיישנו, וכן כי לא מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.
4. הנני מצהיר כי לא עומדות כנגד המציע, ו/או מי מבעלי המציע, ו/או מי ממנהלי המציע, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

לחילופין, ככל שכנגד המציע ו/או מי מבעליו, קיימות הרשעות ו/או הליכים כמפורט בסעיף 3 ו/או 4 לעיל, על המציע לפרט את סוג ההרשעות ו/או ההליכים הנ"ל ואת הסטטוס בגינם נכון להיום, בתצהיר חתום על ידי מורשה החתימה מטעם המציע ומאומת בפני עורך דין ולצרפו להצעת המציע.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_  
תאריך

#### אישור

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ עורך דין, מאשר/ת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי אישית/שזיהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ ואשר הינו מורשה החתימה מטעם המציע, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימת וחותמת עורך דין



## תצהיר

לכבוד  
אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

### אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה

אני עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_, אשר הגיש הצעה למכרז פומבי מס' 54/2022 שפורסם על ידי אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ, הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 22 (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

המחזיקה בשליטה במציע הינה גב' \_\_\_\_\_ מספר זהות \_\_\_\_\_.

טלפון

כתובת

חתימה וחותמת

שם מלא

אני גב' \_\_\_\_\_, מספר זהות \_\_\_\_\_, שם התאגיד \_\_\_\_\_, מצהירה בזאת כי התאגיד נמצא בשליטתי בהתאם לסעיף 22 (ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

חתימה

שם מלא