

07/11/2023

טופס אישור קבלת מסמכים

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

מכרז פומבי דו שלבי מס' 35/2023 – מבנה חוף מערבי

- () 1. טופס הזמנה להציע הצעות.
- () 2. טופס הצעה לשלב הראשון והשני.
- () 3. דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.
- () 4. טופס ניסיון מקצועי.
- () 5. הסכם.
- () 6. תשריט.
- () 7. אישורי קיום ביטוחים
- () 8. נוסח ערבות בנקאית להסכם.
- () 9. נספחים טכניים מס' 5-7.
- () 10. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- () 11. תצהיר העדר הרשעות.
- () 12. דוגמת אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה.
- () 13. 2 מעטפות להגשת הצעות לשלב ראשון ושני..

חתימה: _____



ميناء يافا
נמליפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידיד המזרח
YARD HAMIZRACH



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 תיירות 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

מכרז פומבי דו שלבי מס' 35/2023 להענקת זכות שימוש לצורך הפעלת בית אוכל במבנה בחוף "המערבי" בתל אביב-יפו

1. הינכם מוזמנים בזה להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי שבנדון, להפעלה וניהול של מבנה חוף (כהגדרתו להלן ובהסכם), בשטח 348 מ"ר בצירוף מרפסת בשטח 105 מ"ר ושטח מוצמד 226 מ"ר המצוי בקטע החוף בטיילת תל-אביב - יפו הידוע כחוף "המערבי" (להלן – "החוף").
 2. מכרז זה הוא להפעלה של בית אוכל (כולל מזנון) כהגדרת מונח זה בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשנ"ה-1995 (להלן - "חוק רישוי עסקים" ו-"בית אוכל" בהתאמה), הכול כמפורט בתרשים המצורף למסמכי המכרז (להלן - "המבנה" או "העסק" בהתאמה).
 3. בהתאם להוראות המכרז וההסכם, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה קצובה בת 5 שנים מיום 1.2.24 ועד ליום 31.1.29 (להלן - "תקופת השימוש"). לאתרים הזכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה או לתקופות של עד 5 שנים נוספות מתום תקופת השימוש, והכל בכפוף למפורט במסמכי המכרז ובהסכם המצורף לו.
 4. רשאים להגיש הצעות משתתפים העונים על כל תנאי הסף, כדלקמן:
 - 4.1 צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
 - 4.2 רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז החל מיום 9.11.23 רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", ברחוב הארבעה 21, קומה 6 (בניין "פליטינוס") בתל אביב יפו תמורת סך של 500 ₪ 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.
 - 4.3 בעלי ניסיון קודם מוכח של ניהול והפעלת מסעדה הדומה במהותה להגדרת החזון והקונספט כפי שמתוארים בהזמנה להציע הצעות במכרז, במהלך השנים 2018 ועד 2023 (כולל) אשר מחזור המכירות של המסעדה כאמור במהלך כל אחת מהשנים 2018-2022 (כולל), לא פחת מסך של 10,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ). הניסיון כאמור יכול להיות של המציע בעצמו או של חברת אחות שלו או של הבעלים שלו.

"בעלים" או "בעל שליטה" בסעיף זה משמעו: כמשמעות המונח "בעלים" בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981.
 - 4.4 עסק שפעילותו נעצרה במהלך ועקב מגפת הקורונה בתקופה שמחודש 3/2020 ופעילותו חודשה בפועל לא יאוחר מחודש 4/2021, יהא רשאי להציג את המחזור הכספי של שנת 2017 כחלופה למחזור הכספי של שנת 2020.

מובהר כי אין להגיש הצעה המתבססת על מחיר למ"ר אלא הצעת מחיר כוללת עבור המבנה כולו.
- 4.4 המציע או אחד מיחידיו המציע (במקרה של הצעה במשותף), אינו מפעיל ו/או מנהל ו/או אינו בעלים ו/או בעל שליטה ביותר משלושה (3) עסקים ברצועת החוף של תל-אביב שמופעלים מנכסים של חברת אתרים במועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- "בעלים" או "בעל שליטה" בסעיף זה משמעו: כמשמעות המונח "בעלים" בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981.

- 4.5 הציעו דמי שימוש שנתיים עבור ניהול והפעלת המבנה בסכום שלא יפחת מסך של 1,700,000 ₪ (ובמילים: מיליון שבע מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לשנה (מחיר מינימום).
5. כמפורט במסמכי המכרז, סיור מציעים יערך לפי פניה של המציעים בהתאם להוראות המכרז והשתתפות בו היא לא תנאי סף להגשת הצעות במכרז.
6. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים בכתובת www.atarim.gov.il החל מתאריך 9.11.23 ובמשרדי החברה ברח' הארבעה 21 בת"א (טל: 03-5640100).
7. את ההצעה יש להפקיד בתיבת המכרזים שבמשרדי אתרים, עד לא יאוחר מיום **5.12.23 בשעה 12:00. הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידוננו.**
8. 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.
9. החברה איננה מתחייבת לקבל את הצעה כלשהי. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז לפי שיקול דעתה.
10. בכל מקרה של סתירה בין האמור במודעה זו לבין האמור במסמכי המכרז, האמור במסמכי המכרז יגבר.

בכבוד רב,

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

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

תאריך.....

לכבוד

ג.א.ג,

הנדון : הזמנה להציע הצעות - במסגרת מכרז פומבי דו שלבי מס' 35/2023

ריכוז מועדים קובעים למכרז

החל מיום 9.11.23 בין השעות 9:00 - 15:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21 בתל אביב (מגדל פלטינום – קומה 6) או באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך	המועד שממנו ניתן לרכוש את מסמכי המכרז
ביום 26.11.23 בשעה 16:00	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה או להגשת הערבות הבנקאית לבדיקה
ביום 5.12.23 בשעה 12:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21, תל אביב (קומה 6 - בניין פלטינום)	מועד אחרון להגשת הצעות במכרז
30 דקות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז. יובהר כי השתתפות בפתיחת המעטפות תתאפשר באופן מקוון בלבד. יש להירשם מראש כמפורט בסעיף 34 להזמנה זו	מועד פתיחת תיבת המכרזים
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.	

הינכם מוזמנים בזה להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי שבנדון, להפעלה וניהול של מבנה חוף (כהגדרתו להלן ובהסכם), בשטח 348 מ"ר בצירוף מרפסת בשטח 105 מ"ר ושטח מוצמד 226 מ"ר המצוי בקטע החוף בטיילת תל-אביב - יפו הידוע כחוף "המערבי" (להלן – "החוף").

מכרז זה הוא להפעלה של בית אוכל (כולל מזנון) כהגדרת מונח זה בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשנ"ה-1995 (להלן - "חוק רישוי עסקים" ו-"בית אוכל" בהתאמה), הכולל כמפורט בתרשים המצורף למסמכי המכרז (להלן - "המבנה" או "העסק" בהתאמה).

רקע

1. חברת אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ (להלן - "אתרים") היא בעלת הזכויות במבנה והיא מעוניינת לקבל מהציבור הרחב הצעות להפעלת בית אוכל במבנה בחוף, והכל כמפורט במסמכי המכרז.
2. חזון החברה נשוא מכרז זה הינו יצירת מערך הסעדה איכותי ומגוון אשר ביכולתו להוות יעד למגוון קהלים רחב ובאותה עת להעניק שרותי הסעדה למבקרי החוף.

אופן ההפעלה המוצע ("הקונספט")

3. מסעדה הכוללת הגשת משקאות אלכוהוליים. המטבח יתאפיין בהכנה ובעיצוב של מנות אוכל מורכבות, ייחודיות ומשוכללות תוך מתן תשומת לב יתרה לאיכות חומרי הגלם מהם הן מורכבות.
4. המטבח ינוהל על ידי שף בעל ניסיון ויכולות לנהל תוכן קולינארי ייחודי.
5. בר משקאות במסעדה, הבר יציע לאורחים מגוון של סוגי משקאות אלכוהוליים, איכותיים וייחודיים. מחלקת הבר תנוהל על ידי ישות מקצועית ובעלת ניסיון המתמחה בהגשת משקאות אלכוהוליים.
צוות השרות יעניק שרות מלא לשולחנות הסועדים במסעדה.
במסגרת ההצעה המציע יתייחס לאופן הפעלת המזנון הצמוד למבנה, תוך מתן דגש על יצירת תוכן ותמחיר מנות הוגן.
6. בהתאם לאמור במסגרת ההצעה יהיה על המציע להציע אופן הפעלה אחד הכולל את המסעדה ואת המזנון. אתרים שומרת לעצמה את הזכות לפסול או לא לדון בהצעות שלא יכללו בתוכם אופן הפעלה אחד כאמור לעיל.

ההתקשרות נשוא המכרז

7. אתרים תמסור לזוכה במכרז את רשות השימוש במבנה בחוף לצורך הפעלת בית אוכל ולא לשום שימוש אחר, בכפוף לכך שהמציע ידאג לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות לצורך כך, ובכלל זה גם רישיון עסק, על חשבונו, והכל בהתאם למפורט בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

למען הסר ספק מובהר כי אין בהזמנה זו וברשות שתיתן אתרים להפעיל במבנה בית אוכל כדי להוות משום מצג כלשהו מצידה של אתרים לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם לצורך הפעלת העסק ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר.

יודגש בהקשר לאמור כי בהתאם לחוק רישוי עסקים, שימוש לצורך בית אוכל, כולל בתוכו מספר שימושים אפשריים וכי לאתרים אין כל ידיעה איזה מן השימושים, אם בכלל, יותרו על-ידי הרשויות הרלוונטיות וכי גם אם יותרו, באלו תנאים ו/או התאמות ו/או שינויים ו/או תשלומים (כולל היטל השבחה, אם יוטל) מודגש כי בכל מקרה, קיומם של כל התנאים כאמור יחול על המפעיל הזוכה בלבד ועל חשבונו. בהתאם לאמור בעצם הגשת ההצעות במכרז המציעים מוותרים על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בעניין זה כנגד אתרים ו/או עיריית תל אביב-יפו (להלן - "העירייה") ו/או מי מטעמן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר למען הסר כל ספק כי האחריות המלאה לבדיקה מהן מטרת השימוש שניתן לקבל לגביהן רישיון עסק, אם בכלל, לרבות בדיקת השאלה אילו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים המפעיל הזוכה יידרש לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק תחול על המציע הזוכה בלבד.

בהתאם לאמור מודגש כי האחריות לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת העסק שיפעיל הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז, וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות.

8. המבנה ימסר לשימוש הזוכה במכרז במצבו "AS IS" לאחר שהמפעיל הקודם יפנה אותו לרבות מהציוד השייך לו כמפורט בהזמנה זו ובהסכם. ציוד שלא פונה עד שהמבנה ימסר לשימוש הזוכה במכרז, יהיה רשאי הזוכה במכרז להשתמש בו או לפנות אותו, בהתאם לרצונו, ובכל מקרה פינויו יהיה על חשבונו של הזוכה במכרז בלבד.

בהגשת ההצעה למכרז המציע מאשר ומצהיר כי ביקר, ראה ובדק את החוף, המבנה ומערכותיו מבחינה פיזית ותכנונית ואת המצב, הדרישות והתנאים התכנוניים והסטטוריים לקבלת היתרים על פי כל דין לתפעול העסק מהמבנה, וכן כי בדק את תנאי המקום, לרבות דרכי הגישה, המעבר והיציאות, וכי הוא מצאם, לאחר שברשותו כל המידע הרלבנטי, מתאימים לשימוש המותר (בית אוכל) ולא תהיינה לו כל טענה של פגם (כולל פגם נסתר), אי התאמה, חסרון, הסתמכות, הגבלות או מגבלות בנוגע למבנה.

הזוכה יחויב למכור במסעדה ובמזנון מוצרים בפיקוח כמפורט בהסכם, בהגשת ההצעה למכרז המציע מאשר ומצהיר כי זכיתו במכרז כפופה להתחייבות זו.

מתקני חוף (כסאות נוח, כסאות מרגוע, שמשיות)

9. אתרים מבקשת להבהיר כי למציע הזוכה לא תינתן האפשרות להציב או להשכיר כסאות נוח, כסאות מרגוע, מיטות שיזוף ושמשיות לאורך רצועת החוף הסמוכה למבנה לכל אורך תקופת השימוש נשוא מכרז זה (להלן - "מתקני חוף").

10. בעצם השתתפותם במכרז זה מצהירים המשתתפים כי ידוע להם שהזכות להציב ולהשכיר מתקני חוף מצויה בסמכותה הבלעדית של העירייה, ובשום מקרה לא תהיה שלהם.

בהתאם לאמור, העירייה רשאית להפעיל בעצמה את מתקני החוף או להתקשר עם צד שלישי כלשהו (ובכלל זאת אתרים) לצורך הצבת והשכרת מתקני החוף לאורך רצועת החוף הסמוכה למבנה או להחליט כי לא תתאפשר הצבה או השכרת מתקני חוף כלל או תתאפשר באופן חלקי או לסירוגין, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

למען הסר ספק, בעצם השתתפותם במכרז מוותרים המשתתפים מראש באופן בלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד אתרים ו/או העירייה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לזכות להשכיר ו/או להציב מתקני חוף ו/או בכלל זה גם אם לא תותר השכרת או הצבת מתקני חוף בכלל ו/או תותר באופן חלקי ו/או תותר לסירוגין ו/או בקשר לכל טענת הסתמכות מכל מין ו/או סוג הקשורה במישרין ו/או בעקיפין למתקני החוף ו/או לאפשרות להצבתם ו/או להשכרתם בעבור תמורה או בלי תמורה ו/או כל טענה הקשורה לאופן הפעלת מתקני החוף ע"י צד שלישי/אתרים/עירייה ו/או בקשר לכל טענה אחרת (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למתקני החוף.

שירותי הצלה

11. בעצם השתתפותם במכרז זה מצהירים במפורש כל אחד מהמציעים כי ידוע להם היטב שקיומם ו/או תפעולם ו/או אי קיומם ו/או אי תפעולם של תחנת הצלה ו/או מצילים ו/או פיקוח עירוני בחוף הים (להלן - "שירותי הצלה") אינם ולא יהיו חלק כלשהו מהתחייבויות ו/או מצגי אתרים ו/או מי מטעמה כלפיהם. לקיומם ו/או לאי קיומם ו/או

לדרך תפעולם ו/או לאי תפעולם של שירותי ההצלה אין ולא תהא כל השפעה על ההתחייבויות המציע הזוכה כלפי אתרים על פי הסכם המצורף למסמכי המכרז, לרבות החובה לשלם דמי שימוש, וכי בשום מקרה לא תהיינה למציע הזוכה טענות ו/או תביעות כלשהן כנגד אתרים ו/או מי מטעמה ו/או העירייה ו/או מי מטעמה בגין מתן שירותי הצלה ו/או אי מתן שירותי הצלה באופן זמני ו/או קבוע ו/או חלקי.

תקופת השימוש

12. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי ההסכם המצורף כחלק ממסמכי המכרז ולאמור בהזמנה זו לעיל ולהלן ולהוראות ההסכם בעניין, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה קצובה בת חמש שנים, מיום 01.02.2024 ועד ליום 31.01.2029 (להלן - "תקופת השימוש").

13. לאתרים תהיה הזכות להאריך את תקופת השימוש לפי ההסכם לתקופה של עד חמש שנים נוספות מתום תקופת השימוש (להלן - "תקופת הארכה"), והכל בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים לכך, כמפורט בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

עבודות הפיתוח

14. אתרים מבקשת להודיע למשתתפי המכרז כי בשנים האחרונות היא ו/או העירייה מבצעות לאורך טיילות תל אביב עבודות פיתוח ו/או תחזוקה נרחבות. בהתאם לאמור בעצם הגשת ההצעה במכרז זה כל אחד מהמציעים מאשר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו, שאתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן עשויים (אך בכל מקרה אינם חייבים) לפי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי, לבצע במבנה ו/או בחוף ו/או בסביבותיהם כולל בדרך המובילה לחוף, במהלך תקופת השימוש ו/או תקופת הארכה כהגדרת מונחים אילו במסמכי המכרז, עבודות בינוי ו/או תשתית ו/או תחזוקה ו/או תחזוקה שוטפת ו/או פיתוח ו/או עבודות אחרות מכל מין וסוג שהוא והכל ללא כל הגבלה לסוג העבודות ו/או למשך ביצוען ו/או למועד תחילתן ו/או סיומן (להלן - "עבודות הפיתוח"). למען הסר כל ספק אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בכל דרך שהיא לקדם ו/או להתחיל ו/או להשלים את עבודות הפיתוח.

15. בעצם הגשת ההצעה במכרז זה כל אחד מהמציעים מאשר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי כתוצאה מעבודות הפיתוח, ו/או כתוצאה מכל סיבה אחרת, ייתכן ויהיה צורך לשנות ו/או להקטין ו/או להגדיל ו/או להתאים את הטיילות שבחוף ו/או את המבנה ו/או סביבותיו ו/או את שטחי השולחנות והכיסאות הניתנים לשימוש בצמוד למבנה בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן, בעצם הגשת ההצעה במכרז זה כל אחד מהמציעים מאשר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי במהלך ביצוע עבודות הפיתוח, אם וככל שתבוצענה, קיימת אפשרות ממשית שתתגרם למפעיל הזוכה הפרעה בהפעלת העסק במבנה ואף יתכן שבמהלך ביצוען, ימנע ממנו מלעשות שימוש במבנה ו/או בחלקים שלו ואף יהיה עליו לפנות את המבנה. מובהר – שבמקרה של פינוי המבנה, אתרים רשאית לדרוש פינוי של כל הציוד שבמבנה, והכל לפי שיקול דעתה. מובהר כי עלות הוצאת הציוד תהיה על חשבון המפעיל הזוכה.

אתרים תדגיש כי היא לא יודעת, כיום, מה הסדר שבו יבוצעו עבודות הפיתוח, והאם הן יבוצעו בכל החוף ביחד, או באופן הדרגתי בחלקים שונים של החוף ובזמנים שונים.

בהתאם לכך, על המציעים במכרז לקחת בחשבון שכל עוד תתבצע עבודה כלשהיא בחוף או באחד מחלקיו יתכן מאוד שיהיו הפרעות משמעותיות להפעלת החוף ובכך ייתכן והמציע הזוכה יידרש לפנות את המבנה לצורך ביצוע העבודות. בכל מקרה, ידוע, שבעת ביצוע העבודות בחלק החוף שבו נמצא המבנה יהיה מחויב המציע הזוכה לפנות את המבנה.

16. בעצם הגשת ההצעה במכרז זה כל אחד מהמציעים מאשר מצהיר ומתחייב כי במקרה של ביצוע עבודות הפיתוח כאמור, הוא ישתף פעולה עם אתרים ו/או העירייה ו/או מבצעי העבודות מטעמן ולהימנע, במישרין ו/או בעקיפין, מכל הפרעה ו/או עיכוב ו/או עצירה ו/או הפסקה בכל דרך אחרת של העבודות. בעצם הגשת ההצעה במכרז זה כל אחד

מהמציעים מאשר מצהיר ומתחייב כי נמסר לו על-ידי אתרים וכי הוא יודע שהסכמת אתרים למסור למפעיל שיזכה במכרז את זכות השימוש במבנה בהתאם למפורט בהסכם שצורף כחלק ממסמכי המכרז, התבססה, בין היתר, על התחייבויותיו בכל הנוגע לעבודות הפיתוח כאמור, ובעצם הגשת ההצעה במכרז זה כל אחד מהמציעים מוותר מראש, ויתור מלא, סופי, גמור, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה כלפי אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בקשר לביצוע העבודות כאמור ו/או לתוצאה מביצוען, לרבות בכל מקרה שבו ביצוע העבודות יקטין ו/או ישנה את שטח המבנה ו/או שטח החוף ו/או שטח השולחנות והכיסאות ו/או אם עבודות הפיתוח יגרמו לו נזק ו/או הפרעה ו/או אי נוחות בהפעלת העסק במבנה ו/או ימנעו את הפעלתו במהלך ביצוען ו/או בעקבות השלמתן ו/או אם עבודות הפיתוח יבוצעו בחלקים ו/או לא יבוצעו עבודות פיתוח בחוף, אלא בהתאם להוראות הסכם זה.

17. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שאם כתוצאה ישירה מביצוע עבודות הפיתוח בחוף ו/או במבנה, יהיה על המציע הזוכה לפנות את המבנה, יחולו ההוראות הבאות:

17.1. המציע הזוכה לא ישלם דמי שימוש לאתרים לכל אורך התקופה בה לא יהיה במבנה, ולמשך תקופה של 30 יום נוספים ממועד חזרתו למבנה לאחר תום ביצוע עבודות הפיתוח, וזאת לצורך התארגנות להפעלתו המחודשת של העסק.

17.2. ככל שעבודות הפיתוח יחלו וימשיכו שלא במהלך עונה הרחצה (א' באייר עד כ"ט בתשרי) (להלן - "עונת הרחצה"), יוארך ההסכם בין אתרים למציע הזוכה למשך התקופה בה לא שהה המציע במבנה.

17.3. ככל שעבודות הפיתוח יחלו במהלך עונת הרחצה או ימשיכו חודש ומעלה לאחר תחילת עונת הרחצה או לאחר הראשון ביולי של אותה שנה, יוארך ההסכם בין אתרים למציע הזוכה בשנה נוספת.

יובהר כי מועדי פינוי המבנה ו/או סגירת העסק המופעל מתוכו ו/או חזרת המציע הזוכה למבנה ו/או תחילת הפעלת העסק המופעל מתוכו לצורך ביצוע עבודות הפיתוח ו/או קביעת זכאותו של המציע הזוכה לפיצוי על בסיס סעיף זה כמפורט לעיל, תהא בשיקול דעתה הבלעדי של אתרים ועל פי קביעתה הבלעדית.

בעצם הגשת ההצעה במכרז זה כל אחד מהמציעים מאשר ומצהיר כי מעבר למפורט לעיל הוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או הטבה ו/או טובת הנאה ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא בקשר ו/או בגין ו/או כתוצאה מעבודות הפיתוח.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל יובהר כי במידה ועבודות הפיתוח שיידרשו את פינויו של המבנה על ידי המפעיל, ייחלו במהלך השנה האחרונה של תקופת הארכה (אם וככל שתמומש על ידי אתרים) יפנה המפעיל את המבנה, ללא אפשרות לחזור אליו בתום תקופת הארכה. בהתאם לאמור ההסכם בין הצדדים יסתיים במועד פינויו של המפעיל את המבנה לצורך ביצוע עבודות הפיתוח.

תנאי המכרז

18. המכרז הינו מכרז פומבי דו שלבי כאשר ההצעה שתנוקד במקום הראשון במכרז תהא ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר (50% מחיר ו- 50% איכות כמפורט להלן).

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

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

21. מסמכי המכרז:

- 21.1.** טופס הצעה לשלב הראשון למשתתף במכרז.
- 21.2.** טופס הצעת מחיר למשתתף במכרז.
- 21.3.** דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.
- 21.4.** טופס ניסיון מקצועי עבור בית אוכל.
- 21.5.** תפריט המסעדה ומחירי המנות.
- 21.6.** העמדה רעיונית של חלל המסעדה הכוללת הערכה של כמות הסועדים.
- 21.7.** תיאור מאפייני העיצוב ואוירה המוצעים, ניתן לצרף לוח השראות.
- 21.8.** קו"ח תמציתי של צוות ניהול המסעדה וניסיונם המקצועי.
- 21.9.** פרסומים התומכים במוניטין המציע והקונספט המוצע.
- 21.10.** הסכם (לעיל ולהלן - **"ההסכם"**) ונספחיו כדלקמן :
- 21.10.1. נספח 1 - תשריט.
- 21.10.2. נספח 2 - אישור קיום ביטוחים.
- 21.10.3. נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.
- 21.10.4. נספח 4 - הצעת הזוכה במכרז.
- 21.10.5. נספח 5 - הוראות טיפול במערכת משאבות הביוב ובורות השמן הקיימות במבנה. אין בהוראות אלה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של המפעיל לפעול על פי דרישות רשות מוסמכת לצורך קבלת רישיון עסק ו/או בכלל.
- 21.10.6. נספח 6 - הוראות שימוש ואחזקה של מערכת המינדוף. אין בהוראות אלה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של המפעיל לפעול על פי דרישות רשות מוסמכת לצורך קבלת רישיון עסק ו/או בכלל.
- 21.10.7. נספח 7 - הוראות שימוש ואחזקה של מערכת מיזוג האוויר במבנה. אין בהוראות אלה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של המפעיל לפעול על פי דרישות רשות מוסמכת לצורך קבלת רישיון עסק ו/או בכלל.
- 21.10.8. נספח 8 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו אשר צורף להצעת המציע במכרז.
- 21.11.** תצהיר בקשר למספר עסקים המנוהלים מנכסים של אתרים על ידי המציע (או אחד מיחידיו) ברצועת החוף של תל-אביב.
- 21.12.** אישור רואה חשבון של המציע בקשר למחזור המכירות של המציע הנועד להוכיח עמידה בתנאי הסף המפורט בסעיף 22.3 להלן.

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

21.14. דוגמת תצהיר בדבר העדר הרשעות.

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

21.16. כל מסמך אחר כפי שיוחלט על-ידי אתרים.

תנאי סף

22. רשאים להגיש הצעות מציעים העונים על כל הדרישות המקדמיות (תנאי סף) כדלקמן:

22.1. צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.

22.2. רכשו את מסמכי המכרז בהתאם למועד המפורט בטבלה שבמע"מ 1 לעיל.

22.3. בעלי ניסיון קודם מוכח של ניהול והפעלת מסעדה הדומה במהותה להגדרת החזון והקונספט כפי שמתוארים בסעיפים 3-6 לעיל במהלך השנים 2018 ועד 2023 (כולל) אשר מחזור המכירות של המסעדה כאמור במהלך כל אחת מהשנים 2022-2018 (כולל), לא פחת מסך של 10,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ). הניסיון כאמור יכול להיות של המציע בעצמו או של חברת אחות שלו או של הבעלים שלו.

"בעלים" או "בעל שליטה" בסעיף זה משמעו: כמשמעות המונח "בעלים" בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981.

עסק שפעילותו נעצרה במהלך ועקב מגפת הקורונה בתקופה שמחודש 3/2020 ופעילותו חודשה בפועל לא יאוחר מחודש 4/2021, יהא רשאי להציג את המחזור הכספי של שנת 2017 כחלופה למחזור הכספי של שנת 2020.

מובהר כי אין להגיש הצעה המתבססת על מחיר למ"ר אלא הצעת מחיר כוללת עבור המבנה כולו.

22.4. המציע או אחד מיחידיו המציע (במקרה של הצעה במשותף), אינו מפעיל ו/או מנהל ו/או אינו בעלים ו/או בעל שליטה ביותר משלושה (3) עסקים ברצועת החוף של תל-אביב שמופעלים מנכסים של חברת אתרים במועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

"בעלים" או "בעל שליטה" בסעיף זה משמעו: כמשמעות המונח "בעלים" בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981.

22.5. הציעו דמי שימוש שנתיים עבור ניהול והפעלת המבנה בסכום שלא יפחת מסך של 1,700,000 ₪ (ובמילים: מיליון שבע מאות שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לשנה (מחיר מינימום).

דמי שימוש

23. יובהר כי דמי השימוש השנתיים אשר ישולמו בפועל על ידי המציע הזוכה יהיו דמי השימוש שהוצעו על ידו או סך השווה ל- 7% ממחזור המכירות השנתי של העסק אותו יפעיל המציע הזוכה מהמבנה (להלן - "העסק"), לפי הגבנה מביניהם.

בהתאם לאמור בתום כל שנת שימוש (ולא יאוחר מיום 31.3 של השנה העוקבת) מתחייב המציע הזוכה להמציא לידי אתרים דו"ח מבוקר על ידי רו"ח בדבר היקף המכירות של המציע הזוכה בשנה החולפת.

בהתאם לכך מתחייב המציע הזוכה, מיד עם דרישתה הראשונה של אתרים לעשות כן, להשלים את דמי השימוש לסך השווה ל - 7% ממחזור המכירות השנתי של העסק כאמור, אם וכלל שיהיה צורך בכך.

ארוחות עסקיות

.24 המציע הזוכה יחויב להציע ללקוחות העסק אותו יפעיל מהמבנה אפשרות לרכוש ארוחות עסקיות במשך כל השבוע כולל שישי שבת ערבי חג וחול המועד בין השעות 12:00 ועד 16:00 בכל ימות השנה כמפורט להלן:

.24.1 "ארוחה עסקית הנמכרת במסעדה" – מנת פתיחה + מנה עיקרית + שתיה קלה בהתאם לתפריט הרגיל של המסעדה, והכול במחיר המנה העיקרית. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הארוחה העסקית צריכה להכיל לפחות 3 אפשרויות למנה עיקרית.

.24.2 ארוחה עסקית הנמכרת מהמזנון - מנה עיקרית בהתאם לתפריט הרגיל של המסעדה + סלט + תוספת חמה (לדוג' בלבד צייפס) + שתיה קלה. הארוחה העסקית צריכה להכיל לפחות 5 אפשרויות למנה עיקרית. מחיר הארוחה יהיה 60 ש"ח כולל מע"מ לכל היותר. המציע יהיה רשאי להציע, בנוסף ל-5 האפשרויות המפורטות לעיל – אפשרויות נוספות לארוחות עסקיות משופרות במחיר שלא יעלה על 90 ש"ח כולל מע"מ לארוחה עסקית. מחיר הארוחה העסקית יישאר קבוע לאורך כל תקופת ההסכם. מובהר למען הסר כל ספק, כי ארוחה עסקית תוצע גם ללקוחות היושבים בשטח הישיבה של המזנון, גם ללקוחות שהמסעדה מגישה להם בשולחנות וכסאות מחוץ למסעדה (אם העניין אפשרי לפי כל דין) וגם ללקוחות שקונים ב-takeaway.

מכירת מוצרים בחופים

.25 המציעים מחויבים למכור את רשימת המוצרים בפיקוח במחירים המפורטים להלן (כל המחירים כוללים מע"מ):

.25.1 בקבוק מים מינרלים 0.5 ליטר - 6 ש"ח;

.25.2 פיתה / כריך עם חומוס / סלטים במשקל מינימלי 170 גרם - 12 ש"ח;

.25.3 כל סוגי השתיה החמה בכוס 250 סמ"ק - 5 ש"ח תוספת עד 2 ש"ח בלבד לחלב צמחי;

.25.4 רבע אבטיח - 25 ש"ח;

.25.5 רבע אבטיח עם גבינה - 30 ש"ח;

.25.6 שליש ליטר בירה מסוג אחד לשיקול דעתו של המציע - 21 ש"ח;

.25.7 חצי ליטר בירה מסוג אחד לשיקול דעתו של המציע - 28 ש"ח;

.25.8 צלחת צייפס גדולה - 25 ש"ח;

.26 המחירים כאמור יהיו במהלך כל שעות היממה ובמהלך כל הימים שבהם העסק פתוח. המחירים כאמור יישארו קבועים לאורך כל תקופת ההסכם, אלא אם אישרה אתרים את השינוי מראש ובכתב.

מובהר למען הסר כל ספק, כי התחייבות כאמור של המציעים תחייב אותם למכור את המוצרים לכל לקוחות המסעדה והמזנון, ללא יוצא מן הכלל ובכלל זאת ללקוחות היושבים במסעדה, ללקוחות היושבים בשולחנות וכסאות ברחבת המבנה (אם העניין אפשרי לפי כל דין) וגם ללקוחות שקונים ב-takeaway.

הגשת הצעות במשותף

27. במקרה ובו מוגשת הצעה במשותף, כי אז די שאחד מיחיד המציע יעמוד בתנאי הסף שבסעיף 22.2 לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי בכל הנוגע לניסיון הנדרש בתנאי הסף 22.3 לעיל **לא** ניתן לפצל את הניסיון הנדרש בין יחיד המציע ונדרש כי אחד מהם (לפחות) יעמוד (בעצמו) בתנאי הסף של הניסיון הקודם במלואו של המסעדה. בנוגע לתנאי הסף שבסעיף 22.1 לעיל, די שאחד מיחיד המציע יעמוד בו, ובעצם הגשת ההצעה במכרז, המציע מצהיר ומתחייב שערבותו תהא להבטחת התחייבויות כל יחיד המציע, גם אם לא נרשם שמם של כל אחד מיחיד המציע בכתב הערבות.

28. בכפוף להוראות המכרז, מציע (או יחיד מציע במקרה של הצעה במשותף) שיזכה במכרז יהא רשאי להקים חברה בבעלותו שתחתום על ההסכם, ביחד עם המציע או בנפרד, בהתאם להחלטת אתרים ובלבד שהמציע (או יחיד המציע במקרה של הצעה במשותף) יהיה בעל המניות היחיד בחברה כאמור ובלבד שהוא יערוב אישית להתחייבויות החברה, וימציא את כל המסמכים הנוגעים לחברה, והכל כמפורט במכרז.

הניסיון המקצועי

29. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף של הניסיון המקצועי הנדרש בסעיף 22.3 לעיל, וכן לצורך ניקוד האיכות כמפורט בסעיף 37 להלן, על המציע למלא את שני טפסי ניסיון מקצועי המצורפים כחלק אחד ובלתי נפרד למסמכי המכרז, ולצרף להם 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, ואתרים תהיה רשאית להתחשב, בין היתר, גם במידע זה לצורך ניקוד האיכות שיוענק להצעתו כמפורט בסעיף 37 להלן.

סיור המציעים

30. אתרים מבקשת להבהיר כי היא לא תערוך מטעמה סיור מציעים במבנה, ובהתאם השתתפות בסיור **איננה מהווה תנאי סף** להשתתפות במכרז.

31. מציעים המעוניינים לסייר במבנה מתבקשים לשלוח הודעת דואר אלקטרוני לאתרים לכתובת sigal.y@atarim.gov.il (ולוודא קבלת המייל באמצעות קבלת מייל חוזר).

אתרים תתאם מועד שבו מציעים המעוניינים בכך, יסיירו במבנה, בליווי נציג מטעם אתרים. לא יימסר בסיור זה כל מידע המחייב את אתרים בכל צורה שהיא.

הגשת ההצעות

32. המכרז ייערך כמכרז פומבי עם בחינה זו שלבית ובהתאם לכך, המציעים יגישו את הצעתם בשתי מעטפות סגורות ונפרדות, האחת תסומן באופן קריא וברור "מכרז פומבי דו שלבי מס' 35/2023 - ההצעה לשלב הראשון", והיא תכיל את כל המפורט בסעיף 39 להלן (כולל תתי סעיפיו), והשנייה תכיל את הצעת המחיר (להלן - "**ההצעה לשלב הראשון**").

הצעה לשלב הראשון אין לציין כל פרט הקשור להצעה הכספית שתוגש במעטפה נפרדת וסגורה, אשר תסומן באופן קריא וברור כ-"מכרז פומבי דו שלבי מס' 35/2023 - הצעת המחיר" ותכיל את טופס הצעת המחיר למשתתף במכרז.

33. בהגשת ההצעה יש להשתמש בטפסים הכלולים במסמכי המכרז, והנושאים את הכותרת "טופס הצעה לשלב הראשון" ו-"הצעת המחיר" (בהתאמה). המחיר המוצע יצוין בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.

34. את ההצעה לשלב הראשון ואת הצעת המחיר (כל אחת מהן במעטפה נפרדת) יש להכניס למעטפה סגורה המצ"ב ולהכניסה לתיבת המכרזים במועד המפורט בטבלה בעמ' 1 לעיל. (המועד הנ"ל או כל מועד נדחה אחר שיקבע על-ידי אתרים יקרא לעיל ולהלן - "המועד האחרון להגשת הצעות"). הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונן.

פתיחת המעטפות תערך באמצעות הזום במועד שיקבע ע"י החברה. כל המעוניין להשתתף במעמד פתיחת ההצעות נדרש להירשם מראש, לפני המועד האחרון להגשת הצעות, באמצעות כתובת מייל: sigal.y@atarim.gov.il ולקבל אישור בכתב על רישומו.

השלב הראשון

35. להצעה בשלב הראשון יש לצרף את המסמכים הבאים (אתרים שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון בהצעת המציע אם לא יוגשו כל המסמכים כמפורט להלן):

35.1. ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו לפי המכרז בנוסח המצורף למסמכי המכרז.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין האמור בנספח הערבות הבנקאית, האמור בסעיף זה יגבר.

35.2. 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. היה והמציע יקים חברה כאמור בסעיף 39 לעיל, הוא יידרש להמציא לאתרים את האישור האמור בהתאם להנחיות שהיא תמסור לו בעניין זה.

35.3. טופס הניסיון המקצועי הרלוונטי של המציע (כולל המלצות), שיכיל מידע מפורט על ניסיון קודם רלבנטי בניהול והפעלת עסק מסוג של מסעדה ו/או בית קפה ו/או מזנון ו/או עסקים דומים במהותם לעסקים כאמור. המציע רשאי לצרף לטופס זה מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידי בעבר ו/או כתבות עיתונאיות ו/או כל מידע אחר לשיקול דעתו, המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור.

35.4. 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:

35.4.1. תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.

35.4.2. 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.

35.4.3. שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים בתאגיד.

35.4.4. שמותיהם ופרטיהם של האנשים הרשאים לחתום בשמו על מסמכי המכרז וההסכם, ואישור חתימה של עו"ד/רו"ח על מסמכים אלה.

35.5. במקרה ומוגשת הצעה במשותף כמפורט בסעיף 29 לעיל, כי אז בנוסף לכל האמור לעיל, יש להמציא יחד עם ההצעה, תצהיר ערוך כדין כמשמעותו בפקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971, ובו הפרטים הנ"ל:

35.5.1. במידה ויחיד המציע מעוניינים כי במידה ויזכו במכרז, מי שתחתום על ההסכם עם אתרים תהיה, ביחד עימם או בנפרד - תאגיד שהם יקימו לצורך כך - מי יהיו בעלי המניות/הזכויות בתאגיד ומה יהיה אחוזי הבעלות בו וכן בכל שאר אמצעי השליטה בו.

35.5.2. במידה ואחד מהמציעים (או יותר) ישמשו בתפקידי ניהול בעסק שיוקם במבנה, מה יהיה תפקידו.

במקרה שבו מדובר ביחיד מציע שהוא תאגיד, יש לצרף לגביו את כל הפרטים בסעיפים 36.5.1 ועד 36.5.4 (כולל).

35.6. תצהיר המציע בקשר למכירת מוצרים פופולריים וכן ארוחות עסקיות בהתאם לדוגמא שצורפה למסמכי המכרז. אם ההצעה מוגשת במשותף – עליו להיות ממולא על-ידי כל אחד מיחיד המציע.

35.7. אישור ר"ח של המציע בדבר מחזור מכירות מצטבר של המציע בהתאם לדוגמא שצורפה כחלק ממסמכי המכרז הנועד להוכיח עמידה בתנאי הסף המפורט בסעיף 22.3 לעיל.

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

35.9. תצהיר בדבר העדר הרשעות.

35.10. תצהיר עסק בשליטת אישה.

35.11. תפריט המסעדה ומחירי המנות.

35.12. העמדה רעיונית של חלל המסעדה הכוללת הערכה של כמות הסועדים.

35.13. תיאור מאפייני העיצוב ואוירה המוצעים, ניתן לצרף לוח השראות.

35.14. קו"ח תמציתי של צוות ניהול המסעדה וניסיונם המקצועי.

35.15. פרסומים התומכים במוניטין המציע והקונספט המוצע, ככל שישנם.

35.16. צילום תעודת זהות של שני ערבים אשר אמורים לחתום על ההסכם המצורף למסמכי המכרז כערבים אישית לכל התחייבויות המציע הזוכה.

35.17. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע. בכל מקרה של הגשת הצעות במשותף - יידרש כל אחד מיחיד המציע לחתום על ההצעה ועל כל מסמכי המכרז.

אי צירוף איזה מן המסמכים כאמור, עלול לפסול את ההצעה.

דירוג וניקוד האיכות

36. הצעות המציעים במכרז זה בשלב הראשון תיבחנה ותדורגנה על-ידי ועדת המכרזים של אתרים 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.

37. ניקוד האיכות במסגרת השלב הראשון יינתן לפי אמות המידה והמשקלות המפורטים להלן. אתרים רשאית להעניק עבור כל אמת מידה, ציון הנע בין 0% (הנמוך ביותר) לציון המרבי הקבוע לאותה אמת מידה כדלקמן.

לצורך בדיקת איכות ההצעות, אתרים רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להזמין את המציעים לראיון אישי בנוגע לעסק שבכוונתם להפעיל בחוף וכן בנוגע לניסיונם וליכולתם הכלכלית.

מובהר, כי אין הזמנה המציעים לראיון משמע הדברים שהמציעים עמדו בתנאי הסף, ואתרים תהיה רשאית לבחון את עמידת המציעים בתנאי הסף לאחר הריאיון, ובין היתר בהסתמך על פרטים שתקבל אתרים במסגרת הריאיון.

ניקוד האיכות יורכב מהקריטריונים כדלקמן:

מס	נושא	ניקוד מירבי
1	הצגת הקונספט המציע יגיש את הצעתו במצגת ממוחשבת ו/או חוברת מודפסת המציגה את המענה המתוכנן לפעילותו במסעדה. הועדה המקצועית תבחן את פרטי ההצעה המוגשת ותנקד אותה על פי התרשמותה מן החומרים המוגשים. תוך שהיא מתייחסת להתאמת הפעילות להגדרות המפורטות בסעיף חזון החברה והקונספט המבוקש.	30
2	ניסיון המציע בהפעלת הקונספט המוצע ניסיון המציע בהפעלת הקונספט המוצע מספר שנות הניסיון של המציע בהפעלת הקונספט המוצע על ידו במיקומים אחרים. מעל 7 שנים (5 נק') מעל 9 שנים (7 נק') 10 שנים ומעלה (10 נק')	10
3	ניסיון בהפעלה משולבת של מסעדה ומזנון באותו מתחם הועדה המקצועית תעניק 5 נקודות למציעים בעלי ניסיון מוכח של מעל 3 שנים בהפעלת מסעדה ומזנון באותו מרחב ובדגש על שימוש משותף של התשתיות הפיזיות במתחם.	5
4	הרכב צוות הניהול המוצע זהות וניסיון צוות הניהול בדגש על זהות ודמות המנהל שיפעיל בפועל את המסעדה. אתרים תהיה רשאית אך לא חייבת להזמין את המציע לראיון בו יציג המציע בפניה את צוות הניהול המיועד כחלק מתהליך בחינת ההצעה וניקודה.	10
5	תמורה הוגנת ללקוח המציע יצרף להצעתו את תפריט/ מפרט המנות (כמות, גודל) ואת המחירון לצרכן על פיו הוא מחויב יהיה למכור. יש לתת דגש על רמת תמחור הוגנת המציעה תמורה ויחס הולם בין כמות ואיכות המזון למחיר הצרכן. ● מסעדה- הועדה המקצועית תעניק 5 נק' למציעים אשר עפ"י התרשמותה יציגו את התמורה ההוגנת ביותר לסועדים, ותדרג את המציעים האחרים ביחס אליו/הם. ● מזנון- הועדה המקצועית תעניק 5 נק' למציעים אשר עפ"י התרשמותה יציגו את התמורה ההוגנת ביותר לסועדים, ותדרג את המציעים האחרים ביחס אליו/הם.	10

מס	נושא	ניקוד מירבי
6	שעות וימי הפעילות מובהר, כי החברה תעדיף עסק אשר פתוח 7 ימים בשבוע ובשעות פעילות רבות. באמת מידה זו הצעה אשר במסגרתה שעות הפעילות של העסק יהיו במשך כל ימות השבוע תזכה לניקוד המקסימלי	5
7	התרשמות כוללת התרשמות הועדה המקצועית מטיב ואופן הצגת המציע את יכולותיו, ניסיונו והתאמתו לצרכי אתרים/העירייה כפי שעולים מכלל מסמכי ההצעה המוגשת, מהריאיון ומכלל הבדיקות והשיחות עם לקוחות / מזמינים קודמים. כמו כן תתרשם הועדה מיכולות וכלי השיווק בהם ישתמש המציע על מנת להביא להצלחתה של המסעדה.	15
8	מוניטין המציע יצרף להצעתו פרסומים וכתבות המעידים על המוניטין שצבר במהלך השנים תוך התייחסות לקונספט ההפעלה כפי שמוצע על ידו בחוף. הועדה המקצועית תיתן 10 נקודות למציע/ים אשר יצרפו פרסומים וכתבות הנוגעות למוניטין ולקונספט ההפעלה המוצע על ידו/ם בחוף תוך הערכת תרומת המוניטין ליצירת יעד המושך קהלי מבקרים בחוף (DESTINATION).	15
100	סך הכל	

ניקוד האיכות המזערי הכולל, לצורך כניסה לקבוצת המציעים הסופית ומעבר לשלב השני של המכרז, יעמוד על 70 נקודות (לעיל ולהלן - "ניקוד האיכות המזערי"). בכל מקרה שבו קבוצת המציעים הסופית תהא מורכבת מאחד או שני מציעים כשרים בלבד, כי אז אתרים תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להעמיד את ניקוד האיכות המזערי על 50 נקודות.

השלב השני (שקלול האיכות והמחיר) וניקוד ההצעות

38. בשלב השני, הצעות המחיר של המציעים מקבוצת המציעים הסופית (בלבד) תיפתחנה ותשוקללנה עם ניקוד האיכות שהן קיבלו בשלב הראשון. אתרים תשקלל את הצעות המחיר באופן הבא: 50% לאיכות ההצעה, ו-50% להצעת המחיר. אתרים תנקד את האיכות של כל אחת מההצעות באופן יחסי לציון המכסימאלי, ותיתן להצעת המחיר הגבוהה ביותר (בנוגע לסעיף "הצעת המחיר") את ניקוד המקסימום (50%) ולשאר ההצעות ניקוד מופחת באופן יחסי להצעה שקיבלה את הציון המכסימאלי כאמור.

הגשת ערבות בנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז לאישור מקדים של אתרים

39. על מנת למנוע מצבים שבהם תאלץ אתרים לפסול הצעות בשל פגמים בערבות הבנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז כמפורט בסעיף 22.1 לעיל (להלן – "הערבות הבנקאית"), רשאים (אך לא חייבים) כל אחד מהמציעים להציג לאישורה מראש של אתרים את נוסח הערבות הבנקאית.

40. מציעים המעוניינים להעביר לעיון מראש של אתרים את הערבות הבנקאית, רשאים לעשות כן על פי הפרטים המפורטים בטבלה בעמ' 1 לעיל.

41. ויודגש, האפשרות להגיש לאישורה מראש של אתרים את הערבות הבנקאית איננה מחליף את החובה לצרף את הערבות הבנקאית להצעת המציע במסגרת המכרז, אלא אך ורק באה להקל על המציעים ולמנוע מצב שבו בשל פגמים בערבות הבנקאית תיפסל הצעתם.

42. פניות אשר יתקבלו לאחר המועד כאמור לא תטופלנה.

אישור התקשרות החברה עם המציע הזוכה על ידי מועצת עיריית תל אביב יפו

43. בתום הליך הבדיקה כמפורט לעיל תמליץ ועדת המכרזים של החברה בפני מועצת העיר, על ההצעה הזוכה במכרז. בהתאם לאמור זכייתו בפועל של המציע הזוכה במכרז ובהתאם התקשרותה בפועל של החברה עמו בהסכם השימוש, כפופה לאישור מועצת העיר.
44. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העיר את המלצת ועדת המכרזים כאמור לעיל של הזוכה במכרז, תבוטל החלטת ועדת המכרזים, בדבר המלצת על זכיית הזוכה, ובהתאם ייראו בכך החלטה של החברה לא לקבל את הצעת המציע הזוכה.
- בעצם השתתפותם במכרז זה מוותרים מראש כל אחד מהמציעים ובכלל זאת הזוכה על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) בקשר להחלטה מועצת העירייה כאמור לעיל כנגד החברה ו/או מי מטעמה ו/או העירייה ו/או מי מטעמה.

שונות

45. הצעה המוגשת במסגרת מכרז זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. אתרים 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 אתרים אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.
46. 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 על פי הפרטים המפורטים בטבלה בעמ' 1 לעיל. שאלות הבהרה שיועברו למשרדי אתרים בעל-פה ו/או לאחר המועד הנ"ל לא יחייבו את אתרים בתשובה, ולא יגרעו מהתחייבויותיו 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 אתרים, והמשתתפים במכרז זה מוותרים על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר לכך.
47. אתרים תשיב בכתב לשאלות הבהרה שיתקבלו אצלה בכתב ובמועד, ותעביר את תשובותיה (לרבות השאלות הרלבנטיות) לכל מי שרכש את מסמכי המכרז.
48. מובהר בזה כי הפרשנות המחייבת והסופית לגבי עניינים שהועלו על-ידי משתתפים כאמור לעיל תיקבע על-ידי אתרים ולפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי אך ורק התשובות בכתב שתשלחנה על-ידי אתרים כאמור מחייבות לעניין מכרז זה, וכי על המציעים לצרף את התשובות, כשהן חתומות על-ידיהם, להצעתם.
49. עוד מובהר בזה כי מציע שלא יגיש לאתרים 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.
50. אתרים שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז, והיא איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר איזו הצעה שהיא. למציע לא תהיינה כל טענות או תביעות בקשר לאמור לעיל.
51. מציע שהצעתו נתקבלה וסרב לחתום על ההסכם המצורף, תוך שבעה ימים מהיום שנדרש לכך על ידי אתרים, מכל סיבה שהיא ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו ולא המציא את כל הבטוחות והמסמכים הנחוצים לצורך ההסכם, תהא אתרים רשאית להציג לפירעון את הערבות הבנקאית, כפיצוי בגין הפרת התחייבות המציע וזאת מבלי לגרוע מכל זכות תביעה של אתרים בגין הנזק שנגרם לה, וללא צורך בהוכחת הנזק.
52. במקרה שסרב מציע שהצעתו נתקבלה לחתום על ההסכם, אתרים תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת), לפי שיקול דעתה המוחלט, להתקשר בחוזה עם מציע אחר, מבלי לגרוע

מזכותה למימוש הערבות הבנקאית כאמור לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי במקרה שבו המציע הזוכה יסרב לממש את הצעתו כאמור, ותהא לכך הסיבה שתהא, לא עומדת למציע הבא אחריו כל זכות קנויה או אחרת להיבחר כמציע הזוכה במכרז, וההחלטה בעניין זה תהא נתונה לשיקול דעתה של אתרים.

.53 כל שינוי ו/או תוספת ו/או תיקון ו/או הסתייגות שיעשו 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 אתרים.

.54 אתרים שומרת לעצמה את הזכות שלא לדון כלל בהצעות שלא הוגשו בהתאם למסמכי המכרז.

.55 אתרים תהא רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, אך בכל מקרה לא חייבת, לפנות למציע עצמו ו/או לאנשי קשר ו/או לגורמים אחרים, לצורך קבלת פרטים נוספים ו/או המלצות ו/או הבהרות בקשר לניסיונו של המציע ו/או טיב עבודתו וכיוצא באלה עניינים, ולמציעים לא תהא כל טענה בעניין זה פנייה שנעשתה או שלא נעשתה על-ידי אתרים כאמור.

.56 בכל מקרה שבו המציע הזוכה יהיה תאגיד כי אז אתרים תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, וכתנאי לביצוע ההתקשרות עם התאגיד כאמור, לדרוש כי שניים מבעלי העניין בתאגיד יהיו ערבים אישית להתחייבויות הזוכה לפי ההסכם נושא המכרז.

.57 מובהר בזה כי מסמכי המכרז, לרבות ההצעות שתוגשנה על-ידי המשתתפים במכרז זה והמסמכים המצורפים להן, הם רכושה של אתרים 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.

.58 מבלי לפגוע באמור לעיל, אתרים 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 אתרים ו/או אשר פועל ללא רישיון עסק. כן שמורה לאתרים 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 נושא מכרז זה אשר לא התיישנו, ו/או אשר מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.

כן שומרת לעצמה אתרים 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.

.59 ועדת המכרזים של אתרים ו/או מי שהוסמך על ידה לכך 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:

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

.59.2 יסמן את החלקים הסודיים.

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

- 59.4.** 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.
- 59.5.** החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת הזוכה שהזוכה הגדירה כסודיים, תיתן על כך ועדת המכרזים התראה לזוכה, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן בהתאם לשיקול דעתה.
- 59.6.** החליטה ועדת המכרזים לדחות את ההשגה, תודיע על כך לזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.
- אתרים מבקשת להדגיש כי שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של ועדת המכרזים בלבד.
- בכל מקרה פירוט ניסיונו של המציע וכן כל מידע שנמסר לצורך עמידה בתנאי הסף או לצורך קבלת ניקוד איכות, כנדרש בתנאי מכרז זה - לא יחשב כחלק סודי גם אם יסומן כך.
- 60.** למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחת.
- 61.** 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
בתל-אביב - יפו בע"מ

טופס הצעה לשלב הראשון

שם המציע: _____ ת"ז/ח"פ/אחר _____

כתובת: _____

לכבוד

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

רח' הארבעה 21

תל-אביב-יפו

א.ג.נ.,

הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 33/2023 - הצעה לשלב הראשון

בתשובה להזמנתכם להשתתף במכרז זה הננו להודיעכם כדלקמן:

1. אנו מעוניינים לקבל את הזכות להפעיל ולנהל את המבנה במתחם כהגדרת מונחים אילו במסמכי המכרז שבנדון (להלן - "המכרז" ו-"המבנה") כמוסבר במסמכי המכרז ובהסכם ובהתאם לכל תנאיהם.
2. עיינו בכל מסמכי המכרז, כולל ההסכם, ההזמנה וכל נספחיהם, הבנו את תוכנם והם מקובלים עלינו. כמו כן, ביקרנו ובדקנו את המבנה ואת המתחם, וקיבלנו את כל ההסברים והמידע שביקשנו לקבל. אנו מאשרים כי אנו מכירים את כל הכרוך בניהול והפעלת המבנה ובביצוע התחייבויותינו לפי ההסכם ונספחיו, וכן כי כל הפרטים והמידע הכרוכים בכך לרבות במצבו של המבנה, נלקחו על-ידינו בחשבון, ואנו מונעים מעצמנו מראש כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפי אתרים ו/או מי מטעמה.
3. אנו מאשרים ומצהירים כי אנו עומדים בתנאי הסף שנקבעו במכרז זה וכי השימוש שאנחנו מציעים למבנה הוא השימוש המותר בהתאם למפורט בסעיף 1 להזמנה להציע הצעות.
4. הננו מצרפים את כל מסמכי המכרז ויתר המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה להציע הצעות למכרז, לרבות הערבות הבנקאית, נספח מטרת השימוש והתוכנית הראשונית ו/או הרעיונית של העסק המוצע ועבודות ההכנה המתוכננות על ידינו במבנה, כמפורט במסמכי המכרז, ומתחייבים בחתימתנו להלן לקיים את כל תנאי המכרז על כל מסמכיו ונספחיו.
5. 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 בו ואשר מוצעים על-ידינו.
6. אם וכאשר נוכרז כזוכה במכרז זה, הננו מתחייבים לחתום על ההסכם כהגדרתו במסמכי המכרז וכל נספחיו ולהפקיד בידיכם למשך תקופת ההתקשרות לפי ההסכם הנ"ל ערבות בנקאית בהתאם להוראות שנקבעו שם וכפי שתורו לנו, וזאת בתוך לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד פנייתכם אלינו בעניין זה או בכל מועד אחר כפי שייקבע על ידיכם.
7. אנו מורים בזה לכם, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא, להציג את הערבות הבנקאית המצורפת על-ידינו למסמכי מכרז זה (להלן - "הערבות"), לפירעון בפני הבנק מוציא הערבות, אם לא נמלא אחר איזו מהתחייבויותינו כלפיכם לפי תנאי מכרז זה לרבות (אך לא רק) חזרתנו מהצעתנו במכרז ו/או הימנעותנו מחתימה על ההסכם והנספחים המצורפים לו ו/או הימנעותנו מהחזרתם אליכם במועד ו/או הימנעותנו ממסירת כל המסמכים והבטוחות הנדרשים על-פי ההסכם במועד האמור לעיל ו/או כל הפרה אחרת.

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.ג.,

הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 35/2023 - הצעת המחיר

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

אנו מציעים לשלם עבור כל שנה משנות ההסכם דמי שימוש **שנתיים** עבור ניהול והפעלת העסק מהמבנה
בסך של בתוספת מע"מ כדין **לשנה**.

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

או

סך השווה ל- 7% ממחזור המכירות השנתי של העסק אותו נפעיל במבנה (כהגדרת מונחים אילו במכרז),
לפי הגבוה מבניהם.

דמי השימוש **השנתיים** האמורים יהיו צמודים לעליות (ולעליות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו בהסכם.

ידעו לנו כי אם דמי השימוש המוצעים עלך ידנו יפחות ממחיר המינימום, כהגדרתו בתנאי הסף במכרז,
תיפסל הצעתנו על הסף.

דמי השימוש **השנתיים** האמורים יהיו צמודים לעליות (ולעליות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו בהסכם.

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

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
ר-..... ת"ז אשר חתמו על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום :.....

עו"ד,.....

נוסח ערבות למכרז מס' 35/2023

לכבוד
אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ
רחוב הארבעה 21
תל-אביב-יפו

תאריך:

א.ג.נ,

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 100,000 ₪ (ובמילים: מאה אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר למכרז מס' 35/2023 להפעלה וניהול להפעלה וניהול של מבנה המצוי בקטע החוף בטיילת תל-אביב - יפו הידוע כחוף "המערבי".
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש ספטמבר 2023 שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה).
"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.
הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי הצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמישה עשר ימים מתאריך קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 31 מרץ 2024 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
4. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, מברק, דואר אלקטרוני או בכל אמצעי אלקטרוני אחר ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה. בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל, ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהיא.

בכבוד רב,

בנק בע"מ
סניף (מס'

טופס ניסיון מקצועי- מכרז פומבי דו שלבי 35/2023

(במקרה שמוגשת הצעה במשותף, יש לצרף טופס זה לכל אחד מיחיד המציע בנפרד)

שם ומקום העסק		סוג העסק	נסיון מוכח לרבות ציון שנות הפעלה בכל אחד מהעסקים	תפקיד שביצעת/נו בעסק	אנשי קשר וממליצים כולל מס' טלפון	
שם	מקום				שם	טלפון

*יש לצרף המלצות ככל שקיימות וכל מסמך אחר המעיד על הניסיון כאמור

הסכם מס' 2023/.....

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום ... בחודש, 2023

בין:

אתרים בחוף תל-אביב חברה לפתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ, ח"פ 1-002872-52

מרחוב הארבעה 21, בתל-אביב

(שתיקרא להלן - "אתרים")

מצד אחד

לבין:

1. ח"פ ,.....
מרחוב
2. ח"פ ,.....
מרחוב
3. ח"פ ,.....
מרחוב
4. ח"פ ,.....
מרחוב

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית

(שיקראו להלן - "המפעיל")

מצד שני

הגדרות

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

"התרשים" תרשים אשר בו תיאור מפורט של המבנה כהגדרתו להלן בהסכם אשר מצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו **כנספח 1** שלו.

"החוף" קטע בחוף תל-אביב-יפו המכונה בחוף המערבי.

"המבנה" מבנה חוף **2B** בגודל של כ - 348 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של כ - 105 מ"ר ושטח מוצמד של כ - 226 מ"ר כמפורט בתרשים.

"העסק" הפעלת בית אוכל בלבד כולל מזנון.

בית אוכל כהגדרת המונח הזה בחוק בכפוף לאמור בהסכם זה ובהתאם לתנאים שיקבעו ברישיון העסק שיהיה על המפעיל לקבל מהעירייה לצורך כך ובכל היתר ו/או רישיון רלבנטי אחר. יודגש, כי בהתאם לחוק רישוי עסקים, השימוש המותר (בית אוכל), כולל בתוכו מספר שימושים אפשריים וכי לאתרים אין כל

ידיעה איזה מן השימושים, אם בכלל, יותרו על-ידי הרשויות הרלוונטיות וכי גם אם יותרו, באלו תנאים ו/או התאמות ו/או שינויים ו/או תשלומים (כולל היטל השבחה) הם יותנו. מודגש כי בכל מקרה, קיום תנאים כאמור תחול על המפעיל לבדו ועל חשבונו והמפעיל מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בעניין זה כנגד אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.

"המנכ"ל"	מנכ"ל חברת אתרים ו/או כל מי שהתמנה על ידו להיות מנהל לצורך הסכם זה.
"צמוד למדד"	כל תשלום החל על פי הסכם זה יהיה צמוד לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד המחירים לצרכן הידוע במועד תשלום ביחס למדד הבסיס.
"מדד הבסיס"	מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של חודש ספטמבר 2023 שהתפרסם ביום 15/10.23.
"ריבית מרבית"	כל תשלום החל על המפעיל לפי הסכם זה שיבוצע לאחר המועד שנקבע בהסכם זה לתשלום, יחייב את המפעיל גם בתשלום ריבית בשיעור פריים + 8% לשנה, שתצטרף לקרן בתום כל חודש קלנדארי, ותגיע לאתרים ללא צורך בהוכחת נזק.
"העירייה"	עיריית תל אביב יפו ; והואיל ואתרים הינה בעלת זכויות במבנה ;
והואיל	והואיל ואתרים פרסמה מכרז פומבי דו שלבי מס' 35/2023 למתן רשות שימוש במבנה לשם הפעלת העסק (להלן - "המכרז") ;
והואיל	והצעתו של המפעיל זכתה במכרז ;
והואיל	והמפעיל מעוניין לקבל מאתרים רשות שימוש במבנה כהגדרתו לעיל לצורך הפעלת העסק כהגדרתו לעיל ורק אותו והכל כמפורט בהסכם זה ;
והואיל	ובכפוף למילוי כל התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, הסכימה אתרים להעניק לו רשות שימוש במבנה (להלן - "רשות השימוש").

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. תוקף המבוא, כותרות הסעיפים ונספחי ההסכם

המבוא, ההגדרות והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

כותרות הסעיפים וחלוקתם לא ישמשו לפרשנותו של הסכם זה אלא לנוחיות הקריאה בלבד.

נספחי ההסכם המהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו הם כדלקמן:

- 1.1. נספח 1 – התשריט.
- 1.2. נספחים 2'א ו-2'ב - אישורי קיום ביטוחים.
- 1.3. נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.
- 1.4. נספח 4 - הצעת המפעיל.
- 1.5. נספח 5 - הוראות טיפול במערכת משאבות הביוב ובורות השמן הקיימות במבנה. אין בהוראות אלה כדי לגרוע מהתחייבויותיו של המפעיל לפעול על פי דרישות רשות מוסמכת לצורך קבלת רישיון עסק ו/או בכלל.

- 1.6. נספח 6 - הוראות שימוש ואחזקה של מערכת המינדוף. אין בהוראות אלה כדי לגרוע מהתחייבותיו של המפעיל לפעול על פי דרישות רשות מוסמכת לצורך קבלת רישיון עסק ו/או בכלל.
- 1.7. נספח 7 - הוראות שימוש ואחזקה של מערכת מיזוג האוויר במבנה. אין בהוראות אלה כדי לגרוע מהתחייבותיו של המפעיל לפעול על פי דרישות רשות מוסמכת לצורך קבלת רישיון עסק ו/או בכלל.
- 1.8. נספח 8 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו אשר צורך להצעת המציע במכרז.

2. מהות הזכות

- 2.1. אתרים מעניקה בזה למפעיל זכות שימוש במבנה בלבד והכל לשם הפעלת העסק למטרת העסק בלבד (ולא לכל שימוש אחר) על פי הוראות הסכם זה והדין החל ולמשך תקופת השימוש כהגדרתה להלן.
- 2.2. המפעיל מסכים לקבל את רשות השימוש האמורה לעיל והוא מתחייב להשתמש בה כדי לנהל ולקיים את העסק וכל זאת במקצועיות, ברמה גבוהה, ברציפות, בנאמנות ובמסירות.
- 2.3. מובהר ומודגש כי המפעיל רשאי לעשות שימוש במבנה בשלמותו, וכי הוא איננו רשאי לחלקו למספר עסקים ו/או שימושים שונים. כמו כן, המפעיל איננו רשאי לעשות שימוש במבנה לצורך משרדים אלא אם מדובר בשימוש טפל ונלווה לעסק.
- 2.4. מוסכם במפורש כי אסור למפעיל להשתמש במבנה ו/או בכל חלק ממנו או בסביבתו למטרה אחרת ו/או נוספת, ללא הסכמת אתרים מראש ובכתב. במידה והמפעיל יבקש לעשות שימוש במבנה לשימוש שאינו במסגרת מטרת השימוש, המפעיל יהיה רשאי לעשות כן אך ורק לאחר קבלת אישורה של אתרים לכך מראש ובכתב. אתרים תאשר או תדחה את בקשת המפעיל כאמור, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שהיא, והיא תהא רשאית אף להתנות את הסכמתה, ככל שתינתן, בתנאים לפי שיקול דעתה, והמפעיל מוותר בזה ויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי אתרים בעניין זה.
- 2.5. למניעת כל ספק מובהר בזאת כי השימוש במבנה כפוף לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות כדין הדרושים לכך, ובכלל זה גם (אך לא רק) רישיון עסק והיתר לשימוש חורג (אם וככל שנדרש), וכי אין במתן רשות אתרים להפעלת העסק (בית אוכל ומועדון גלישה) בהתאם להסכם זה, כדי להוות משום מצג כלשהו מצד אתרים לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר. יודגש, כי בהתאם לחוק רישוי עסקים, בית אוכל, כולל בתוכו מספר שימושים אפשריים וכי לאתרים אין כל ידיעה איזה מן השימושים, אם בכלל, יותרו על-ידי הרשויות הרלוונטיות וכי גם אם יותרו, באלו תנאים ו/או התאמות ו/או שינויים ו/או תשלומים (כולל היטל השבחה) הם יותנו. מודגש כי בכל מקרה, קיום תנאים כאמור תחול על המפעיל לבדו ועל חשבונו והמפעיל מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בעניין זה כנגד אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן.
- בהתאם, מובהר למען הסר כל ספק כי האחריות המלאה לבדיקה מהן מטרות השימוש שניתן לקבל לגביהן רישיון עסק, אם בכלל, לרבות בדיקת השאלה אלה התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים יידרש המפעיל לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק תחול על המפעיל הזוכה.
- 2.6. המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב מפורשות כי מלבד זכות השימוש המפורטת והמוגדרת בהסכם זה, לא תהיה לו כל זכות שאינה מצוינת במפורש בהסכם זה.

להסרת ספק מובהר בזה כי המפעיל אינו ולא יהיה בשום פנים דייר מוגן וחוקי הגנת הדייר לא יחולו עליו.

2.7. המפעיל מצהיר ומאשר כי ידוע לו והוא מסכים שאתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן יהיו רשאים (אך בכל מקרה לא חייבים) לבצע עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או כל עבודה אחרת במבנה ו/או בסביבתו ו/או בחלק מהם לפי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי, לרבות עבודות הריסה ופיתוח של החוף והמפעיל מוותר בזאת מראש על טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות בעניין זה כלפי העירייה ו/או אתרים ו/או מי מטעמן.

2.8. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המפעיל מצהיר ומסכים במפורש כי אתרים איננה אחראית לסיווגו ו/או להכרזתו של החוף כחוף המיועד לספורט ימי ו/או כחוף רחצה ו/או כל סיווג דומה אחר (אם וככל שהחוף יסווג כאחד מסיווגים אלו), כי ייתכן וגם אם החוף יסווג ו/או יוכרז כחוף המיועד למטרה מסוימת, כי אין לאתרים את היכולת ו/או הסמכות לסלק מי מבאי החוף מהחוף וכי בכל מקרה האחריות לכל האמור לעיל לא מוטלת על אתרים והוא מונע מעצמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיה בעניין. המפעיל מצהיר במפורש כי ידוע לו שאתרים אינה מתחייבת וכי לא חלה עליה כל אחריות כי ניתן יהיה לקיים בחוף רחצה של מתרחצים או כל פעילויות אחרות המותרות למפעיל לעשות במסגרת העסק, כי לא נעשה בפניו מצג כלשהו ע"י אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ולא ניתן לו הבטחות כלשהן ע"י אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כי ניתן יהיה לקיים בחוף פעילויות רחצה ו/או אחרות המותרות לביצוע והוא מוותר ויתור גמור מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה שיש ו/או תהיה לו כנגד אתרים ו/או העירייה בקשר זה.

2.9. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מצהיר המפעיל במפורש כי ידוע לו היטב שקיומם ו/או תפעולם ו/או אי קיומם ו/או אי תפעולם של תחנת הצלה ו/או מצילים ו/או פיקוח עירוני בחוף הים (להלן - "שירותי הצלה") אינם ולא יהיו חלק כלשהו מהתחייבויות ו/או מצגי אתרים ו/או מי מטעמה כלפי המפעיל. לקיומם ו/או לאי קיומם ו/או לדרך תפעולם ו/או לאי תפעולם של שירותי הצלה אין ולא תהא כל השפעה על חיובי המפעיל לאתרים על פי הסכם זה, לרבות החובה לשלם דמי שימוש, וכי בשום מקרה לא תהיינה למפעיל טענות ו/או תביעות כלשהן כנגד אתרים ו/או מי מטעמה ו/או העירייה ו/או מי מטעמה בגין מתן שירותי הצלה ו/או אי מתן שירותי הצלה באופן זמני ו/או קבוע ו/או חלקי ובכלל זאת טענת הסתמכות מכל מין ו/או סוג.

יובהר כי אין בעצם התקשרותה של אתרים בהסכם זה כדי להוות התחייבות כלשהי מצידה ו/או מצד העירייה כי יהיו שירותי הצלה ברצועת החוף הסמוכה למבנה, במשך תקופת השימוש (כולה ו/או חלקה) ו/או במשך תקופת הארכה (כולה ו/או חלקה).

2.10. בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי ידוע לו שבשנים האחרונות מבצעת אתרים לאורך טיילת תל אביב עבודות פיתוח נרחבות וזאת בנוסף לעבודות תחזוקה שוטפות אותן מבצעת אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן מפעם לפעם לאורך הטיילת.

בהתאם לאמור בעצם החתימה על הסכם זה מאשר מצהיר ומתחייב המפעיל כי ידוע לו שייתכן, שאתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן עשויים (אך בכל מקרה אינם חייבים) לפי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי, לבצע במבנה ו/או בחוף ו/או בסביבותיהם, במהלך תקופת ההתקשרות ו/או תקופת הארכה כהגדרת מונחים אילו בהסכם זה, עבודות בינוי ו/או תשתית ו/או תחזוקה שוטפות או מיוחדות ו/או פיתוח ו/או עבודות אחרות מכל מין וסוג שהוא והכול ללא כל הגבלה לסוג העבודות ו/או למשך ביצוען ו/או למועד תחילתן ו/או סיומן (להלן - "עבודות הפיתוח").

למען הסר כל ספק אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בכל דרך שהיא לקדם ו/או להתחיל ו/או להשלים את עבודות הפיתוח.

בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר מצהיר ומתחייב המפעיל כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי כתוצאה מעבודות הפיתוח, ו/או כתוצאה מכל סיבה אחרת, ייתכן ויהיה צורך לשנות ו/או להקטין ו/או להגדיל ו/או להתאים את הטיילת שבחוף ו/או את סביבת המבנה ו/או את שטחי השולחנות והכיסאות הניתנים לשימוש בצמוד למבנה בהתאם להוראות הסכם זה.

כמו כן, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר מצהיר ומתחייב המפעיל כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי בתקופת ביצוע עבודות הפיתוח, אם וככל שתבוצענה, קיימת אפשרות ממשית שתגרום למפעיל הפרעה בהפעלת העסק במבנה

2.11. בכל מקרה של ביצוע עבודות הפיתוח כאמור, מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם אתרים ו/או העירייה ו/או מבצעי העבודות מטעמן ולהימנע, במישרין ו/או בעקיפין, מכל הפרעה ו/או עיכוב ו/או עצירה ו/או הפסקה בכל דרך אחרת של העבודות. בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר מצהיר ומתחייב המפעיל כי ידוע לו שהסכמת אתרים להתקשר עימו בהסכם זה ולבחור את הצעתו כהצעה הזוכה במכרז, התבססה, בין היתר, על התחייבויותיו בכל הנוגע לעבודות הפיתוח כאמור.

בהתאם לאמור המפעיל מוותר בזאת מראש, ויתור מלא, סופי, גמור, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה כלפי אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בקשר לביצוע עבודות הפיתוח ו/או לתוצאה מביצוען, לרבות בכל מקרה שבו ביצוע העבודות יקטין ו/או ישנה את שטח המבנה ו/או שטח החוף ו/או שטח השולחנות והכיסאות ו/או אם עבודות הפיתוח יגרמו לו נזק ו/או הפרעה ו/או אי נוחות בהפעלת העסק במבנה ו/או ימנעו את הפעלתו במהלך ביצוען ו/או בעקבות השלמתן.

2.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שאם כתוצאה ישירה מביצוע עבודות הפיתוח בחוף ו/או במבנה, יהיה על המפעיל לפנות את המבנה, יחולו ההוראות הבאות:

2.12.1. המפעיל לא ישלם דמי שימוש לאתרים לכל אורך התקופה בה לא יהיה במבנה, ולמשך תקופה של 30 יום נוספים ממועד חזרתו למבנה לאחר תום ביצוע עבודות הפיתוח, וזאת לצורך התארגנות להפעלתו המחודשת של העסק.

2.12.2. ככל שעבודות הפיתוח יחלו ויסתיימו שלא במהלך עונה הרחצה (א) באייר עד כ"ט בתשרי) (להלן - "עונת הרחצה"), יוארך ההסכם בין אתרים למפעיל למשך התקופה בה לא שהה המציע במבנה.

2.12.3. ככל שעבודות הפיתוח יחלו במהלך עונת הרחצה או יסתיימו חודש ומעלה לאחר תחילת עונת הרחצה, יוארך ההסכם בין אתרים למפעיל בעונה נוספת.

בכל מקרה תהא רשאית (אך לא חייבת) אתרים להאריך את ההסכם בין אתרים והמפעיל עד ליום 31.3 של השנה העוקבת, באותם התנאים, במידה ובשל ביצוע עבודות הפיתוח ההסכם יסתיים בתום עונת הרחצה.

יובהר כי מועדי פינוי המבנה ו/או סגירת העסק המופעל מתוכו ו/או חזרת המפעיל למבנה ו/או תחילת הפעלת העסק המופעל מתוכו לצורך ביצוע עבודות הפיתוח ו/או קביעת זכאותו של המפעיל לפיצוי על בסיס סעיף זה כמפורט לעיל, תהא בשיקול דעתה הבלעדי של אתרים ועל פי קביעתה הבלעדית.

למען הסר ספק יובהר כי בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר ומצהיר המפעיל כי מעבר למפורט לעיל הוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או הטבה ו/או טובת הנאה ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא בקשר ו/או בגין נזק נטען שנגרם לו במישרין ו/או בעקיפין כתוצאה מעבודות הפיתוח.

2.13. על אף כל האמור לעיל מוסכם בין הצדדים כי במידה ועבודות הפיתוח שיידרשו את פינויו של המבנה על ידי המפעיל, ייחלו במהלך השנה האחרונה של תקופת הארכה (אם וככל שתמומש על ידי אתרים) יפנה המפעיל את המבנה, ללא אפשרות לחזור אליו בתום תקופת הארכה. בהתאם לאמור ההסכם בין הצדדים יסתיים במועד פינויו של המפעיל את המבנה לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, ויחולו כל הוראות ההסכם זה בקשר לסיום ההסכם בשינויים המתחייבים.

3. התחייבויות והצהרות המפעיל

המפעיל מתחייב מצהיר ומאשר כי :

3.1. הוא לא שילם לאתרים ו/או למינהל מקרקעי ישראל ו/או לעירייה ו/או לאחר דמי מפתח או תשלום במקום דמי מפתח בקשר עם ההסכם או בקשר עם קבלת החזקה במבנה.

3.2. כי המבנה הינו מבנה חדש במובן חוקי הגנת הדייר.

3.3. כי כל שיפוץ, בניה, תוספות שיבצע המפעיל בבנין, גם אם יישארו בבעלותה של אתרים, לא יחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח.

3.4. לנקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות עשיית השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות על מנת לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת העסק ואשר יוצאו על ידו, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית.

3.5. המפעיל מתחייב להשיג את כל האישורים והרישיונות וההיתרים הנדרשים ו/או שידרשו ממנו על-פי כל דין לצורך הפעלת העסק במבנה, לרבות (אך לא רק) רישיונות עסק ולנקוט בכל הצעדים הנדרשים על מנת שהמבנה יעמוד בדרישות הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וכיוצ"ב. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שעל אתרים לא תחול כל חבות ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות ו/או ההוצאות ו/או קבלת האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הנ"ל. המפעיל מצהיר כי הוא ביצע את כל הבדיקות הדרושות לו לצורך החלטה האם ניתן לקבל את כל ההיתרים הדרושים לפי כל דין להפעלת העסק במבנה, לפני הגשת הצעתו במכרז והוא מוותר בזה וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי אתרים בקשר עם הפעולות, ההוצאות וקבלת האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות כאמור לעיל.

כמו כן לנקוט, על חשבונו, בכל הצעדים הנדרשים על מנת שהמבנה והעסק שהוא יפעיל בו יעמדו בדרישות כל הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וחוק שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלויות, תשנ"ח 1988 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן – "חוק הנגישות"). מודגש, כי אחריות המפעיל לביצוע התאמות נגישות בהתאם לפי חוק הנגישות והתקנות שהותקנו מכוחו חלות הן בנוגע להתאמת המבנה באופן פיזי לגישה של בעלי מוגבלויות, והן בקשר להתאמת השירותים שהוא מספק בעסק שיפעיל במבנה לבעלי מוגבלויות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל ימציא לאתרים, לא יאוחר מחודשיים לאחר פתיחתו של העסק אותו הוא מפעיל מהמבנה, אישור יועץ נגישות המאשר כי העסק המופעל מהמבנה עומד בחוק הנגישות וכן תוכנית בטיחות מאושרת על-ידי יועץ בטיחות.

מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לאתרים לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל מקרה שבו המפעיל הפר את התחייבותו להמציא לאתרים אישור יועץ נגישות ו/או תוכנית בטיחות המאושרת על ידי יועץ

בטיחות במועד המפורט לעיל, אתרים תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש (או חלק ממנו) שבו ההפרה כאמור לא תוקנה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.

עוד מובהר, כי אתרים תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או חלקה לצורך קבלת הפיצוי כאמור. היה ועשתה כן אתרים, ישוב וישלים המפעיל את הערבות הבנקאית לגובהה המקורי בהתאם להסכם.

3.6. כל השירותים שינתנו במבנה ובעסק יינתנו במהלך כל השנה ולכלל הציבור ולא יוגבלו לאורחי המפעיל או קבוצה מסוימת זו או אחרת, וזאת בשעות הפעילות המותרות למפעיל על-פי ההיתר שיקבל וכל דין.

3.7. לא לערוך אירועים כלשהם במבנה ו/או בסמוך לו, ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של אתרים ושל הרשויות המוסמכות. אתרים רשאית להתנות את מתן הסכמתה בתשלום נוסף לפי שיקול דעתה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, וכדי להסיר כל ספק, אתרים תבהיר כי למיטב ידיעתה, העירייה אוסרת על קיום אירועים פרטיים (כגון חתונות, בר-מצווה וכו') ו/או אחרים בחוף ו/או במבנה.

3.8. לא להעסיק בעסק עובדים זרים אלא בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התש"ט-1959, התקנות והצווים שמכוחו ובהתאם לכל דין ו/או הנחייה אחרים בעניין זה.

3.9. כי אסור לו ו/או למי מטעמו ו/או בשליחותו לגדר ו/או לסגור ו/או לחסום את החוף ו/או חלקים ממנו בפני מעבר לציבור וכי החוף יישאר פתוח למעבר כזה.

3.10. לא לזהם ולא לבצע כל מעשה ו/או מחדל העלולים לזהם את החוף ו/או לגרום להזרמת שפכים לחוף מהמבנה ו/או סביבתו. המפעיל מתחייב לא לפגוע ו/או להתיר פגיעה בסביבה החופית ו/או חסימה של המעבר החופשי לאורך החוף ו/או לא לפגוע בחוף בכל דרך אחרת. מבלי לגרוע מן האמור, המפעיל מתחייב להודיע לאתרים וכן לרשויות המוסמכות, בכתב, על כל זיהום ו/או פגיעה בחוף ו/או חסימה של המעבר החופשי לאורכו ו/או פגיעה בחוף בדרך אחרת, מיד כשיוודע לו עליהם.

3.11. כי ידוע לו שבמידה ויורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה ו/או אשר התרחשה במבנה תהא רשאית (אך לא חייבת) אתרים להודיע על ביטולו של הסכם זה.

בהתאם לאמור מתחייב המפעיל להודיע לאתרים באופן מיידי וללא דיחוי, במקרה שבו יורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למטרת העסק ו/או לפעילותו במבנה ו/או התרחשה במבנה.

יובהר כי היה והמפעיל הינו תאגיד משפטי תחול ההוראה ולרבות ההתחייבות כמפורט לעיל גם על כל בעלי המניות או השותפים, לפי העניין והדירקטורים או בעלי התפקידים במפעיל, כפי שיהיו נכון למועד ההרשעה כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי חלף ביטול ההסכם, ובמקרה של בעל מניות או שותף או דירקטור או בעל תפקיד יהיה רשאי המפעיל להודיע לאתרים כי אותו בעל מניות או אותו שותף מכר או ויתר או העביר את אחזקותיו במפעיל לצד שלישי שיאושר מראש על ידי אתרים בהתאם להוראות הסכם זה, ואותו דירקטור או בעל תפקיד התפטר או סיים את כהונתו במפעיל.

הודעה כאמור תינתן על ידי המפעיל בתוך 7 ימי עסקים מפנייתו של אתרים.

במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות לעיל, מתחייב המפעיל לפנות את המבנה בתוך 30 יום ממועד ההודעה כאמור, ולהחזירו לחזקת אתרים בהתאם להוראות הסכם זה.

בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר המפעיל מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד אתרים הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לביטול ההסכם בנסיבות המתוארות לעיל

3.12. כי כל השירותים שינתנו על ידו ע"פ ההסכם יהיו ברמה גבוהה ובמחירים סבירים כפופים למסמך מדיניות העסקים של העירייה המתפרסם מדי שנה על ידי אגף החופים של העירייה (להלן - "מסמך המדיניות"), וכן כי ימלא אחר הוראות כל דין ביחס למחירי מצרכים ו/או שירותים הנמכרים ו/או ניתנים על ידו.

להלן מחירים לרשימת מוצרי בסיס המחייבים את המפעיל למכירה מהמזון נכון למועד החתימה על הסכם זה (כל המחירים המפורטים להלן הינם כוללים מע"מ):

3.12.1. בקבוק מים מינרלים 0.5 ליטר - 6 ₪;

3.12.2. שלגון - 3 ₪ (קרטיב קרח);

3.12.3. פיתה/סנדוויץ עם חומוס/סלטים/ במשקל מינימאלי של 170 ג"ר - 12 ₪

3.12.4. כל סוגי הקפה כולל קפה קר/ כל סוגי התה / שוקו בכוס 250 סמ"ק - סכום שלא יעלה על 5 ₪; תוספת חלב צמחי 2 ₪;

3.12.5. בייגלה - עד 5 ₪;

3.12.6. רבע אבטיח - 25 ₪;

3.12.7. רבע אבטיח עם גבינה - 30 ₪;

3.12.8. שליש ליטר בירה מסוג אחד לשיקול דעתו של המציע 21 ₪;

3.12.9. חצי ליטר בירה מסוג אחד לשיקול דעתו של המציע - 28 ₪;

3.12.10. צלחת צייפס גדולה - 25 ₪;

המחירים המפורטים לעיל ישתנו בהתאם למסמך המדיניות. יובהר כי המפעיל יהיה חייב להתאים את שירותיו בהתאם להוראות מסמך המדיניות כפי שהוא יפורסם על ידי העירייה, מפעם לפעם, ובכלל זאת לקיים במלואן את הוראות מסמך המדיניות כפי שיפורסמו על ידי העירייה מפעם לפעם.

יובהר כי כל הוספה ו/או עדכון למחירים המפורטים לעיל יהא בכפוף לאישור מראש ובכתב של אתרים.

מובהר למען הסר כל ספק, כי התחייבות כאמור של המציעים תחייב אותם למכור את המוצרים לכל לקוחות המסעדה, ללא יוצא מן הכלל ובכלל זאת גם ללקוחות היושבים במסעדה, בשולחנות וכסאות ברחבת המבנה (אם העניין אפשרי לפי כל דין) וגם ללקוחות שקונים ב-takeaway ו/או במזון המסעדה.

ארוחה עסקית הנמכרת במסעדה - מנת פתיחה + מנה עיקרית + שתיה קלה בהתאם לתפריט הרגיל של המסעדה, והכול במחיר המנה העיקרית. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הארוחה העסקית צריכה להכיל לפחות 3 אפשרויות למנה עיקרית.

ארוחה עסקית הנמכרת מהמזנון - מנה עיקרית בהתאם לתפריט הרגיל של המסעדה + סלט + תוספת חמה (לדוג' בלבד צ'יפס) + שתיה קלה. הארוחה העסקית צריכה להכיל לפחות 5 אפשרויות למנה עיקרית.

מחיר הארוחה יהיה 60 ₪ כולל מע"מ לכל היותר. המציע יהיה רשאי להציע, בנוסף ל-5 האפשרויות המפורטות לעיל - אפשרויות נוספות לארוחות עסקיות משופרות במחיר שלא יעלה על 90 ₪ כולל מע"מ לארוחה עסקית.

מחיר הארוחה העסקית יישאר קבוע לאורך כל תקופת ההסכם. מובהר למען הסר כל ספק, כי ארוחה עסקית תוצע גם ללקוחות היושבים בשטח הישיבה של המזנון וגם שהמסעדה מגישה להם בשולחנות וכסאות מחוץ למסעדה (אם העניין אפשרי לפי כל דין) וגם ללקוחות שקונים ב-takeaway.

הארוחות העסקיות במסעדה ובמזנון יוצעו ללקוחות העסק במשך כל השבוע כולל שישי שבת ערבי חג וחול המועד בין השעות 12:00 ועד 16:00 בכל ימות השנה.

מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לאתרים לפי הסכם זה ו/או כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל מקרה שבו המפעיל הפר את המפורט בסעיף קטן זה, אתרים תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל הפרה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.

עוד מובהר, כי אתרים תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או חלקה לצורך קבלת הפיצוי כאמור. היה ועשתה כן אתרים, ישוב וישלים המפעיל את הערבות הבנקאית לגובהה המקורי בהתאם להסכם.

3.13. נכון למועד חתימת ההסכם המבנה מחולק למסעדה ומזנון נפרדים. ככל שהמפעיל ישנה את מבנה המסעדה ותתבצע מכירת מזון ומשקאות ממבנה המסעדה ישירות לבאי החוף ב **takeaway**, מכירת המוצרים בפיקוח מהמזנון תתבצע גם מהמסעדה.

3.14. כמו כן, ידוע למפעיל כי מכירתם של פריטים אסורים על-פי רישיון העסק ו/או הדין תהווה הפרה יסודית של החוזה והמנכ"ל יהא רשאי לאסור על מכירתם. כמו כן, רשאית אתרים לאסור העסקתם של עובדים אשר לפי שיקול דעתה לא ימצאו מתאימים והמפעיל מחויב לפעול באופן מיידי לביצוע הוראות אתרים בעניין זה וכל ההוצאות והתוצאות של החלפת העובדים יחולו במלואן על המפעיל.

3.15. לנהל את העסק ע"פ תנאי הרישיון שיקבל או התנאים שתציב העירייה ו/או הרשויות הנוגעות בדבר לשם תפעול העסק ולבצע על חשבונו את כל ההתאמות שיידרשו לצורך כך, אם וככל שיידרשו. המפעיל יודע ומאשר כי הסכמתה של אתרים לניהול העסק במבנה אינה מקנה ולא תקנה למפעיל את הרישיון הנחף לצורך הפעלת העסק.

3.16. כי גם אם הוא לא ישתמש ו/או ימנע ממנו השימוש במבנה ו/או להפעיל את העסק, באופן מלא ו/או חלקי, מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב אי מתן רישיון עסק, גם שלא באשמת המפעיל ו/או מניעה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות ו/או משום צו משפטי, המפעיל עדיין יהיה חייב בהתחייבויותיו לפי הסכם זה לרבות בתשלום דמי השימוש עד לתום תקופת ההסכם, גם בגין התקופה בה לא השתמש במבנה עקב המניעה כאמור, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי אתרים.

3.17. להתקין בעסק על חשבונו את כל הציוד, הריהוט, הכלים והמכשירים (להלן ביחד - "הציוד") שיהיו דרושים לקיום וניהול העסק. עוד מתחייב המפעיל כי יעשה שימוש בציוד מאיכות טובה וידאג לשמור על תקינותו של כל הציוד והרכוש

ובכלל זה שולחנות וכסאות בהם ייעשה שימוש (אם וככל שיעשה בהם שימוש) במצב תקין וראוי לשימוש, במקרה הצורך להחליף פרטים שיהיו טעונים החלפה בפריטים חדשים. מובהר בזה מפורשות כי אתרים לא תהא אחראית בדרך כלשהיא לשמור על רכוש שהמפעיל יציב או שיהיה במבנה.

3.18. כי הוא מתחייב לפתוח את העסק לקהל הרחב ברציפות (למעט ימי סגירה ושעות סגירה של עסקים עפ"י דין ו/או הוראת כל רשות מוסמכת) במשך כל ימות השבוע (א – ש), ובכלל זאת בערבי חג ובחגים, למעט יום כיפור, הכול בכפוף להוראות ולשעות הקבועות ברישיון העסק שיקבל.

למען הסר ספק, יובהר כי שעות הפתיחה המוזכרות לעיל יחייבו את המפעיל לכל אורך תקופת הסכם זה, אלא אם כן קיבל המפעיל מאתרים אישור בכתב ומראש לשינוי שעות ההפעלה.

3.19. כי ידוע לו שאתרים מתקשרת עימו בהסכם זה, על בסיס התחייבויותיו והצהרותיו במסגרת סעיף 3 זה.

4. הכנת המבנה לשימוש

4.1. המבנה יימסר לשימוש המפעיל במצבו "AS IS" לאחר שהמפעיל הקודם יפנה אותו לרבות מהצידוד השייך לו. המפעיל מאשר ומצהיר כי ביקר, ראה ובדק את המבנה ומערכותיו מבחינה פיזית ותכנונית ואת המצב, הדרישות והתנאים התכנוניים והסטטוריים לקבלת היתרים על פי כל דין לתפעול המבנה ולהפעלת העסק בו וכן כי בדק את תנאי המקום, לרבות דרכי הגישה, המעבר והיציאות, דרישות חוק הנגישות וכל הוראת דין אחרת וכי הוא מצאם, לאחר שברשותו כל המידע הרלבנטי, מתאימים למטרות שבגינן מוענקות לו רשות השימוש ע"פ ההסכם.

המפעיל מוסיף ומאשר כי לא נעשה בפניו מצג כלשהו ע"י אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ולא ניתנו לו הבטחות כלשהן ע"י אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן זולת האמור בהסכם זה והוא מוותר ויתור גמור ומוחלט ובלתי חוזר על כל טענה לרבות טענות על קיומם של כל פגם (כולל פגם נסתר), אי התאמה, חסרון, הסתמכות, הגבלות או מגבלות בקשר אליהן, ועל כל הסעדים המוענקים בגינם, כולל אלה שבחוק השכירות והשאלה תשל"א-1971 ובכל חוק אחר.

4.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מסכימים הצדדים כי המפעיל יבצע על חשבונו, ולאחר קבלת כל ההיתרים הדרושים לכך לפי דין (במידת הצורך), את כל העבודות והפעולות הדרושות, ככל שדרושות, להכנת המבנה לשימוש המותר לפי הסכם זה (להלן - "העבודות"). העבודות יבוצעו בהתאם לתוכניות שיוגשו לאישור אתרים קודם תחילת העבודות במבנה ויקבלו אישור אתרים מראש ובכפוף לדין החל ובכלל זאת דרישות חוק הנגישות מאושרות ע"י מורשה נגישות תשתיות וסביבה (מורשה מתו"ס) ומאושרות ע"י מורשה נגישות השירות (במידה והעניין מתחייב לפי חוק הנגישות) ולקבלת כל ההיתרים הדרושים, ככל שדרושים לביצוע העבודות כאמור.

4.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל המפעיל מצהיר כי האחריות הבלעדית לתכנון, ביצוע, ופיקוח על עבודות במבנה (אם וככל שיעשו על-ידו) מוטלת עליו בלבד ותעשה על חשבונו, וזה כולל גם (אך לא רק) את האחריות לחיבור לתשתיות ו/או שירותים מכל מין וסוג שהוא. למרות האמור בסעיף קטן זה, מובהר כי חובה על המפעיל, לקבל את אישור אתרים לתוכניות העבודות מראש ובכתב וכתנאי להתחלת ביצוען. המפעיל יערוך בתוכניות העבודות שינויים ו/או התאמות לדרישות אתרים כפי שתועברנה אליו על ידה. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שביצוע השינויים לפי הוראות אתרים מהווה תנאי אין-בלתו למתן אישור אתרים לביצוע העבודות.

4.4. מובהר בזאת כי העבודות לא יכללו תוספות בניה כלשהן.

4.5. המפעיל מצהיר ומתחייב לקבל את כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע העבודות מהרשויות המוסמכות, והכל אם וככל שיידרש איזה מהאישורים כאמור על-ידי איזו מהרשויות ו/או על-פי כל דין. המפעיל גם מצהיר כי הוא יהיה האחראי היחיד והבלעדי לנשיאה בכל התשלומים ו/או המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או כל תשלום אחר אשר יהיו נובעים ו/או קשורים לביצוע העבודות במבנה, כי לא מוטלת על אתרים כל חבות ו/או אחריות בשל כך, וכי הוא מצהיר שהוא מוותר בזה וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה שיש ו/או תהיה לו כלפי אתרים בעניין זה.

4.6. המפעיל מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לתוכניות שיאושרו על-ידי אתרים, באופן מדויק וללא כל שינוי ו/או חריגה מכל מין וסוג שהוא, ולא לעשות בהן כל שינויי ללא קבלת הסכמת אתרים לכך בכתב ומראש. כן מתחייב המפעיל לבצע את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שבתוכניות. עם סיום העבודות או לחלוף 60 יום לאחר תחילת הפעלת העסק מהמבנה גם אם המפעיל לא בצע עבודות במבנה מתחייב המפעיל להעביר לידי אתרים דוח יועץ בטיחות ביחס לכל המבנה ואישור ע"י מורשה נגישות תשתיות וסביבה (מורשה מתו"ס).

4.7. מצאה אתרים כי העבודות אינן מבוצעות באופן מלא ומדויק בהתאם לתוכניות שאושרו על-ידיה, או שנגרמים עקב העבודות הנ"ל מטרדי רעש ו/או ריח ו/או נוף ו/או מפגעים המפריעים למהלך העסקים הרגיל של העסקים בסביבת המבנה, תודיע על כך למפעיל, והוא מתחייב לפעול באופן מיידי, על חשבונו וללא כל דיחוי להסרת והפסקת כל מטרד ו/או מפגע שנמסר לו עליו כאמור.

4.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל לקבל את כל האישורים הדרושים לכך מהרשויות המתאימות עם סיום העבודות במבנה, אם וכאשר יבוצעו על-ידיו, והכל אם וככל שיידרשו אישורים כאמור על-ידי איזו מהרשויות ו/או על-פי כל דין. המפעיל מצהיר בזאת כי הוא האחראי היחיד והבלעדי לקבלת כל האישורים האמורים, כי לא מוטלת על אתרים כל חבות ו/או אחריות בנושא זה, וכי הוא מוותר מראש וויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה כלפי אתרים בעניין זה.

4.9. מעבר ובנוסף לביצוע העבודות כמפורט לעיל, ובדרך המפורטת שם, המפעיל מתחייב שלא לבצע כל שינוי או תוספת מכל סוג שהוא במבנה ללא הסכמת אתרים בכתב ומראש וללא קבלת ההיתרים הנדרשים לפי כל דין מהרשויות הנוגעות בדבר שינויים או תוספות שייעשו ללא קבלת רשות והיתר כדן. מובהר כי במידה ולמרות האמור לעיל, המפעיל יבצע שינוי או תוספת כאמור שלא בהסכמת אתרים ובהיתר כדן, תהיה אתרים רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי להחליט על הריסת השינויים על חשבון המפעיל ובכלל זה היא גם תהא רשאית (אך לא חייבת) להורות למפעיל להרוס את השינויים או להרוס אותם בעצמה (על חשבונו) לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב של 14 ימים מראש, ולצורך כך היא תהא רשאית להיכנס למבנה ולהכניס פועלים, עובדים וכלים, כולל לאותם חלקים שבהם ינהל המפעיל את עסקיו או שיהיו בחזקתו.

מבלי לגרוע מהאמור בפסקה דלעיל, המפעיל יהא רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים במבנה שהם דקורטיביים ואינם דרושים היתר ו/או רישיון - ככל שמדובר בעבודות ו/או בשינויים קבועים, הם יבוצעו בתאום עם אתרים. העבודות האמורות ייעשו על חשבונו של המפעיל והוא לא יהיה זכאי לקבל ו/או לתבוע ו/או לנכות כל סכום בגין השקעותיו אלו, יהא היקפם אשר יהא.

4.10. יובהר למען הסר כל ספק, כי במידה והמפעיל הקודם של המבנה ביצע במבנה שינויים ו/או תוספות מכל סוג שהוא שאינם מפורטים בתרשים (נספח 1') הם נערכו ללא ידיעת ו/או אישור אתרים (להלן - "השינויים"). המפעיל מסכים ומתחייב כי במידה ואתרים ו/או העירייה ו/או מטעמן ו/או כל גורם מוסמך אחר, ידרשו את הריסת השינויים, כי אז המפעיל יהרוס אותם בהתאם להוראות כאמור ועל חשבונו והוא מוותר מראש וויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה

ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי אתרים ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בעניין זה. מבלי לגרוע מן האמור, אתרים לא תתנגד להשארת השינויים במבנה במידה ולפי שיקול דעתה, הם לא פוגעים במבנה ו/או בחזות המתחם ובלבד שהמפעיל יפעל לקבלת כל האישורים של כל הגורמים המוסמכים בקשר לכך לפי כל דין ויקבל את האישורים כאמור בפועל והכל בתוך התקופה שאתרים תקצה לו לשם כך. מובהר כי כל ההוצאות מכל סוג שהוא שתהיינה כרוכות בקשר עם קבלת האישורים כאמור, יחולו במלואן על המפעיל.

4.11. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי כל שינוי בניה ו/או שיפוצים ו/או ותוספות שנעשו במבנה (כולל ציוד קבוע במטבח כגון מנדפים וכו') ו/או מערכות מיזוג אוויר בחלק כלשהוא במבנה, (להלן – "הציוד הקבוע"), בין אם בהרשאת אתרים ובין אם לאו, יישארו במבנה לאחר תום ההסכם, מכל סיבה שהיא, אלא אם כן אתרים תודיע לו אחרת בכתב ואז יחויב לפרקם ולמפעיל לא תהיה זכות לפרק אותם ללא רשות אתרים מראש ובכתב או לדרוש כל תמורה עבורם ולא תהיה לו כל תביעה או טענה כלשהיא כלפי אתרים בגין כך או בקשר לכך. מובהר למען הסר כל ספק, כי פירוק של הציוד הקבוע או כל תוספת שיפוץ שבוצעה על ידי המפעיל ללא רשות אתרים מראש ובכתב יהווה הפרה יסודית של ההסכם וכן יחייב את המפעיל בתשלום פיצויים מוסכמים לאתרים, בסכום הנזק שנגרם לאתרים בפועל כתוצאה מפירוק הציוד הקבוע וזאת בהתאם להערכת שמאי מטעם אתרים ובתוספת 50%. המפעיל מסכים מראש בהסכמה בלתי חוזרת לקביעת השמאי.

5. השתתפות בעלות ביצוע עבודות ההכנה שיבצע המפעיל

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תציין כי היא תשתתף בעלות הקמה ו/או שיפוץ תשתיות המבנה שיבצע המפעיל בסך של עד 500,000 ₪ בתוספת מע"מ, וזאת בכפוף להתקיימות התנאים המוקדמים והמצטברים המפורטים להלן:

5.1. המפעיל הגיש לחברה לפני ביצוע עבודות ההכנה לאישור הצעה מפורטת לביצוע עבודות ההכנה, שבו יש פירוט בנוגע לעבודות התשתית כולל צירוף כתב כמויות מפורט וכן ביטוח מתאים בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז.

5.2. העבודות יבוצעו על-ידי קבלן רשום בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות בסיווג המתאים לאופי ביצוע העבודות שיבוצעו.

5.3. החברה תקבע על בסיס הצעת המציע מה גובה סכום ההשתתפות שלה ועד לסכום המקסימאלי המפורט לעיל.

מובהר, כי החברה תשתתף במלוא הסכום המפורט לעיל רק אם שווי התשתיות שיוקמו ו/או ישופצו במבנה יגיע לסכום זה בהתאם לקביעת החברה בלבד. עוד מובהר, כי גם אם שווי התשתיות לפי קביעת החברה יהיה מעל לסכום ההשתתפות כמפורט לעיל, סכום ההשתתפות לא יגדל מעל לסכום ההשתתפות כמפורט לעיל.

5.4. לאחר התקיימות כל התנאים המפורטים לעיל, החברה תשלם למפעיל את סכום ההשתתפות בפועל, תוך 30 ימים מסיום עבודות ההכנה שבגינם תתבצע ההשתתפות ובכפוף לקבלת חשבונית מס כדין שלה יצורפו חשבוניות מס/קבלה על התשלומים ששילם המציע הזוכה בגין עבודות ההכנה נשוא ההשתתפות.

5.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות, על פי שקול דעתה הבלעדי, להגדיל את סכום השתתפות באמור לעיל בסך השווה לעד 250,000 ₪ בתוספת מע"מ.

5.6. בעצם הגשת ההצעות במכרז, מצהירים ומתחייבים כל אחד מהמציעים כי ידוע להם ומקובל עליהם כי השתתפות החברה בחלק מעלות ביצוע עבודות ההכנה הינה חד פעמית ולפנים משורת הדין, כי החברה לא חייבת כלל להשתתף בסכום כספי כלשהוא בקשר לביצוע עבודות ההכנה, וכי אין לו ולא יהיו לו דרישות ו/או

טענות ו/או תביעות בקשר לביצוע עבודות ההכנה ו/או דרישה לסכום השתתפות נוסף מצידה של החברה בכל הקשור לביצוע עבודות ההכנה וכי הוא יישא בכל שאר העלויות של עבודות ההכנה.

6. תקופת ההסכם

6.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ונספחיו, רשות השימוש המוענקת למפעיל על פי הסכם זה הינה לתקופה קצובה מיום 1.2.24 ועד ליום 31.1.2029 (להלן - "**תקופת השימוש**").

6.2 מובהר למען הסר כל ספק, כי המפעיל לא יהיה רשאי, מיוזמתו, להביא הסכם זה לידי גמר לפי תום תקופת השימוש. כל הפסקת שימוש במבנה ו/או פינויו על-ידי המפעיל לפני המועד הנ"ל לא ישחררו את המפעיל מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה לרבות התחייבויותיו לשלם לאתרים את דמי השימוש כהגדרתם להלן, וכן לשלם לכל צד שלישי כל תשלום החב על המפעיל לפי הסכם זה ו/או כל דין.

6.3 לאתרים הזכות הבלעדית ושיקול דעתה המוחלט להאריך את תקופת השימוש לפי הסכם זה למשך חמש שנים נוספות מתום תקופת ההארכה, והארכה זו יכולה להיעשות בין בפעם אחת ובין אם במספר פעמים, ובלבד שסך תקופת ההארכה לא יעבור את התקופה האמורה, דהיינו: 5 שנים נוספות מתום תקופת השימוש (להלן - "**האופציה**" ו-"**תקופת ההארכה**").

6.4 המפעיל מצהיר כי אתרים הבהירה לו וכי הוא יודע ידוע היטב ומסכים לכך ללא תנאים ו/או הסתייגויות, כי הארכת תקופת השימוש לפי האופציה למשך תקופת ההארכה כפופה לקיומם במצטבר של התנאים הבאים:

6.4.1 קבלת הודעה בכתב מאת המפעיל בדבר בקשתו שאתרים תממש את האופציה 60 ימים מראש לפחות קודם תום תקופת השימוש;

6.4.2 עמידת המפעיל בכל תנאיו היסודיים של ההסכם ללא יוצא מן הכלל לכל אורך תקופת השימוש;

6.4.3 העלאת דמי השימוש כהגדרתם בסעיף 7.1 להלן בסך השווה ל- 10% (עשרה אחוזים) משווים המעודכן של דמי השימוש בתום תקופת השימוש;

6.4.4 חתימת נספח להארכת ההסכם שהוכן על-ידי היועץ המשפטי של אתרים.

מובהר בזאת כי למפעיל אין כל זכות קנויה או אחרת לדרוש מאתרים לממש את האופציה כולה או מקצתה, וזאת גם אם כל התנאים המפורטים לעיל התקיימו במלואם, והוא יהיה מנוע מלטעון כלפי אתרים כל טענה בדבר הבטחה מפורשת או משתמעת, של הסתמכות, של מצג כלשהו, של השקעה כספית כלשהי, של פגיעה במוניטין וכיוצ"ב טענות אלו או אחרות. הדרך היחידה אשר תקנה למפעיל זכות להמשך השימוש במבנה הינה על דרך של נספח הארכת ההסכם כתוב וחתום ע"י הצדדים להסכם זה ובהתאם לתנאיו ובו מפורטת תקופת ההארכה ותנאיה.

6.5 רשות השימוש לפי הסכם זה תפוג או תבטל בתום תקופת השימוש ו/או בתום תקופת ההארכה או קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה והמביא לביטול ההסכם או לסיומו המוקדם.

7. דמי השימוש

בגין כל התחייבויות אתרים ע"פ הסכם זה ישלם המפעיל לאתרים את התשלומים המפורטים להלן:

7.1. תמורת זכות השימוש במבנה כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לאתרים דמי שימוש שנתיים בסכום של (.....) (נח) כשהם צמודים למדד הבסיס או סך השווה ל- 6% ממחזור המכירות השנתי של העסק, לפי הגבוה ביניהם, בתוספת מע"מ כדין (להלן יחדיו - "דמי השימוש").

[לתשומת לב המציעים: אין למלא בשלב הגשת המכרז את ההצעה הכספית בגוף ההסכם. יש לציין את ההצעה הכספית אך ורק בטופס הצעת המחיר המצורף למסמכי המכרז].

לצורך חישוב דמי השימוש מתחייב המפעיל להמציא לאתרים לכל המאוחר עד ליום 31.3 של השנה העוקבת, דו"ח מבוקר על ידי רו"ח של מחזור המכירות השנתי של העסק (להלן – "דו"ח המכירות").

אתרים תהא רשאית (אך לא חייבת) לבקר את דו"ח המכירות באמצעות רו"ח מטעמה, כאשר במקרה של סתירה בין דו"ח המכירות לבין דו"ח המכירות מטעמה של אתרים, דו"ח המכירות של אתרים יגבר.

לצורך הבדיקה כאמור מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם אתרים ולהעביר לעיונה כל מסמך אשר יידרש על ידה.

בתוך 7 ימי עסקים מתום הבדיקה כאמור ובכפוף לתוצאותיה, מתחייב המפעיל להשלים את ההפרש בין דמי השימוש מראש על ידו לבין הסך השווה ל- 6% ממחזור המכירות השנתי של העסק.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי במידה ומכל סיבה שהיא, המפעיל לא יעביר את דו"ח המכירות במועד הנקוב לעיל, תתייחס החברה אל המפעיל כמי שדו"ח המכירות של העסק או העסקים המנוהלים מהמבנה עבור אותה שנת השימוש, גבוה בסך השווה ל- 100% מדמי השימוש.

במקרה כאמור המפעיל מסכים ומתחייב לשלם לחברה תוספת השווה ל-100% מדמי השימוש עבור אותה שנת שימוש. כמו כן, החברה תהיה רשאית לחלט את הסכום דנן מתוך הערבות הבנקאית.

7.2. תשלום המע"מ בגין דמי השימוש יחשב לכל דבר ועניין כחלק מדמי השימוש. עם קבלת דמי השימוש ופירעונם תמציא אתרים למפעיל חשבונית מס בהתאם לחוק.

7.3. לצורך ביצוע העבודות להכנת המבנה לשימוש המפעיל כהגדרתם בסעיף 5 לעיל, החברה פוטרת בזאת את המפעיל מתשלום דמי שימוש (אבל לא מכל תשלום אחר החל עליו בהתאם להסכם זה ו/או כל דין) למשך תקופה של שלושה (3) חודשים מיום תחילת תקופת השימוש. מובהר כי הפטור כאמור יינתן רק במקרה שבו המפעיל יבצע עבודות הכנה מהותיות אשר ימנעו את השימוש הסביר במבנה. הקביעה האם מדובר בעבודות הכנה מהותיות, אם לאו, תהיה של המנהל וקביעתו תהיה סופית.

7.4. דמי השימוש, כערכם מדי שנה, בתקופת השימוש ובתקופת ההארכה (אם תהיה כזו) ישולמו מראש אחת לשנה ב- 4 תשלומים רבעוניים. בתחילת כל שנת שימוש ימסור המפעיל לאתרים ארבע המחאות, האחת לפירעון מידי ו-3 נוספות מעותדות לתחילת כל רבעון נוסף לכיסוי דמי השימוש לכל שנת השימוש.

בתום כל שנת שימוש ייערך חישוב של הפרשי ההצמדה ובהתאם לחישוב זה המפעיל ישלם לאתרים את הפרשי ההצמדה ככל שהיו כאלה כאמור ביחד עם תשלום דמי השימוש בגין השנה שאחרי השנה שבגינה נערך החישוב.

רק פירעון ההמחאות כאמור במלואן ובמועדן ותשלום הפרשי ההצמדה כאמור ייחשב תשלום דמי השימוש בהתאם להוראות ההסכם.

7.5. מוסכם על הצדדים כי אתרים תהיה רשאית לדרוש את גביית דמי השימוש באמצעות הוראת קבע בנקאית (להלן - "הוראת הקבע"), אם וכאשר תמצא לנכון לעשות כן ולפי שיקול דעתה הבלעדי. המפעיל מתחייב בזה לחתום על כל המסמכים הנדרשים ו/או שידרשו לצורך גביית דמי השימוש באמצעות הוראת קבע כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של אתרים.

הצדדים מסכימים כי תשלום דמי השימוש במלואם ובמועדם הינו מעיקרי ההסכם, הינה תנאי עיקרי ויסודי להסכם וכל איחור בתשלום מעבר ל-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, אתרים תהא רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על ביטול ההסכם והמפעיל יידרש לפנות את המבנה כמפורט בסעיף 16 להלן. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו יחויב המפעיל בתשלום ריבית מרבית, כהגדרתה במבוא להסכם זה, על כל איחור בתשלום.

7.6. המפעיל מצהיר כי קביעת הריבית ודרך חישובה כאמור לעיל נעשתה על דעתו והיא מהווה פיצוי מוסכם מראש בגין כל איחור של תשלום כמפורט בהסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל פיצוי או סעד אחר שעומדים לזכות אתרים מכח החוק או מכח הסכם זה. מוסכם כי פיצוי זה יינתן ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מאיחור בתשלום דמי השימוש.

7.7. מובהר בזאת מפורשות כי היה והמפעיל יפר הסכם זה בהפרה אשר תקנה לאתרים את הזכות לבטלו ואתרים עשתה כן, הרי שלא יהא בביטול ההסכם כאמור ובסילוק ידו של המפעיל מהמבנה משום פגיעה ואו גריעה מהתחייבותו של המפעיל, לשלם לאתרים את דמי השימוש וכל תשלום אחר החל עליו לפי הסכם זה במלואם ובמועדם, עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.

7.8. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור, מובהר בזאת מפורשות כי גם אם המפעיל לא ישתמש ו/או ימנע ממנו השימוש במבנה ו/או להפעיל את העסק, באופן מלא ו/או חלקי, באופן זמני ו/או קבוע, מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב אי מתן רישיון עסק, גם שלא באשמת המפעיל ו/או כל מניעה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות ו/או משום צו משפטי, המפעיל עדיין יהיה חייב בהתחייבותיו לפי הסכם זה לרבות בתשלום דמי השימוש עד לתום תקופת ההסכם או עד לתום תקופת ההארכה (אם תקופת ההסכם תוארך), לפי העניין, גם בגין התקופה בה לא השתמש במבנה עקב המניעה כאמור, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי אתרים לרבות (גם אך לא רק) טענות בנוגע לנזקים מכל מין וסוג שהוא כולל נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לו ו/או לצדדים שלישיים והוא פוטר את אתרים במפורש מאחריות כלשהיא לנזקים אלה.

8. התחייבויות נוספות של המפעיל

המפעיל מתחייב גם אך לא רק:

8.1. להיות אחראי לכל נזק או פגיעה אשר ייגרמו לרכושם או לגופם של אנשים אשר יבקרו או יהיו במבנה ובסביבתו כתוצאה מצידוד, חפצים, כלים או דברים אחרים, כולל בקבוקים וחלקי בקבוקים וחפצים דומים - אשר הושארו על ידי אדם כלשהו כתוצאה מרשלנותו ו/או אי זהירותו ו/או הפרת חובות חוקיות כלשהן של המפעיל ו/או של מי מעובדי המפעיל ו/או של אנשים אחרים שיועסקו על ידו בהפעלת ובהחזקת המבנה, ובשירותים הניתנים בהם ומהם ו/או של אורחי המפעיל.

8.2. לשמור על הסדר הטוב וניקיון מוחלט של המבנה וסביבתו ובכלל זה במקומות בהם הוא יחזיק, ימכור או ישווק מצרכים, סחורה, אריזות כלים וציוד וכיוצא"ב.

לקיים את כל דרישות כל דין, כולל השגת רישיונות בכלל, בכלל זה רישיונות עסק מתאימים, לשמור על חוקי העזר, תקנות והוראות של העירייה וכל רשות ממשלתית, לשלם לרשויות במשך כל תקופת ההסכם את המיסים, האגרות והתשלומים המגיעים להן (להלן - "המיסים") בגין העסק ו/או בעקבות הפעילות שהמפעיל יקיים ומנהל כולל התשלומים עבור חשמל, מים, טלפון, אגרות, ארנונה, היטלים וכיוצ"ב. מוסכם במפורש כי המפעיל יהיה אחראי לתשלום כל המיסים ללא יוצא מן הכלל.

היה והמפעיל לא יסלק איזה מהתשלומים מיד עפ"י דרישת הרשות המוסמכת ו/או דרישת אתרים, הרי מבלי לגרוע מחובתו זו, תהיה אתרים זכאית לסלק חשבונות אלה על חשבון המפעיל, והמפעיל יהיה חייב להחזיר לאתרים את מלוא הכספים אשר שולמו על ידה לכיסוי איזה מתשלומי המפעיל כאמור מיד ולא יאוחר מתום 3 ימים מתאריך דרישתה הראשונה של אתרים.

לצורך ביצוע התשלומים כאמור אתרים תהא, בין היתר, רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, הנזכרת להלן. מודגש בזה כי רישומי הרשות המוסמכת בדבר החוב שבו מדובר יהוו ראיה סופית וחלוטה מבחינתה של אתרים לצורך ביצוע התשלום במקום המפעיל כאמור בסעיף זה, ולמפעיל לא תהא במקרה כזה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי אתרים ו/או מי מטעמה בעניין. למען הסר כל ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המפעיל לטעון כנגד החוב ו/או שיעורו כלפי הרשות המוסמכת, וויתור הטענות לפיו הוא כלפי אתרים ומי מטעמה, בלבד.

8.3 מוסכם על הצדדים כי במקרה שבו המפעיל זכאי לקבל הנחה ו/או פטור מתשלום ארנונה בגין השימוש שלו במבנה, למשל מהטעמים שמדובר בנכס ריק ו/או בלתי ראוי לשימוש, המפעיל לא יהיה רשאי לפנות לעירייה תל-אביב-יפו בבקשה לקבלת פטור מארנונה, מבלי לקבל את רשותה של אתרים לכך מראש ובכתב. אתרים תהא רשאית לאשר את הבקשה או לדחותה ו/או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה המלא, הגמור והבלעדי וללא כל הגבלה.

8.4 לציית להוראות המנכ"ל והאנשים שימונו על ידו, ובין השאר, בכל הנוגע לשמירה על הסדר והניקיון, רמתו וטיבו של השירות.

8.5 לא לעשות, להתיר ולאפשר הן במישרין והן בעקיפין, פרסום או פרסומת כולל תלית הודעות, מודעות, כרזות, דברי פרסום ו/או פרסומת אחרים בדפוס, כתב, באמצעי תאורה, באמצעי קולו ו/או חזותו ו/או בכל דרך אחרת. המפעיל יהיה רשאי להתקין שילוט של העסק על המבנה עצמו, אך זאת בכפוף לכך שיקבל את כל ההיתרים הנחוצים על פי כל דין, וישלם כל תשלום ואגרה בגינן וכן יקבל את אישור אתרים לצורת השילוט ולתוכנו מראש ובכתב.

9. מתקני חוף (כסאות נוח, כסאות מרגוע, שמשיות) ("מתקני חוף")

9.1 המפעיל מצהיר כי בעצם חתימתו על הסכם זה ידוע לו שלא תינתן לו האפשרות להציב או להשכיר כסאות נוח, כסאות מרגוע, מיטות שיזוף ושמשיות לאורך רצועת החוף הסמוכה למבנה, לכל אורך תקופת השימוש.

9.2 בעצם חתימתו על הסכם זה מצהיר המפעיל כי ידוע לו שהזכות להציב ולהשכיר מתקני חוף מצויה בסמכותה הבלעדית של העירייה, ובשום מקרה לא תהיה שלו.

בהתאם לאמור, העירייה רשאית להפעיל בעצמה את מתקני החוף או להתקשר עם צד שלישי כלשהו (ובכלל זאת אתרים) לצורך הצבת והשכרת מתקני החוף לאורך רצועת החוף הסמוכה למבנה או להחליט כי לא תתאפשר כלל הצבה או השכרת מתקני חוף או תתאפשר באופן חלקי או לסירוגין, הכול על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

למען הסר ספק, המפעיל מוותר בזאת מראש באופן סופי, בלתי חוזר ומוחלט על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל

מין ו/או סוג) כנגד אתרים ו/או העירייה הקשורה במישרין ו/או בעקיפין לזכות להשכיר ו/או להציב מתקני חוף ו/או בכלל זה גם אם לא תותר כלל השכרת או הצבת מתקני חוף ו/או תותר באופן חלקי ו/או תותר לסירוגין ו/או טענת הסתמכות מכל מין ו/או סוג הקשורה במישרין ו/או בעקיפין למתקני החוף ו/או לאפשרות להצבתם ו/או להשכרתם בעבור תמורה או בלי תמורה ו/או בקשר לכל טענה אחרת (מכל מין ו/או סוג) הקשורה למתקני החוף.

10. הצבת כסאות ושולחנות לשימוש לקוחות המפעיל

10.1. נכון למועד חתימת הסכם זה, ישנה אפשרות עקרונית להצבת כסאות ושולחנות לשימושם של לקוחות המפעיל וזאת בשטח הסמוך למבנה במקום מדויק ובגודל שטח שייקבעו על ידי העירייה (להלן - "השטח").

למען הסר ספק יובהר כי אין מדובר במתקני החוף אלא בהצבת כסאות ושולחנות בצמוד בסמוך למבנה בלבד.

10.2. בהתאם למדיניות האמורה של העירייה וכל עוד לא השתנתה, יהא המפעיל רשאי להציב בשטח כסאות בכמות שתיקבע על ידי העירייה וזאת בכפוף לעמידה בתנאים הבאים כולם:

10.2.1. המפעיל קיבל רישיון עסק או שבקשתו לרישיון העסק לא סורבה ונמצאת בהליך תקין.

10.2.2. המפעיל הגיש בקשה לקבלת היתרים/האישורים להצבת כסאות ושולחנות כאמור בסעיף זה.

10.2.3. המפעיל קיבל את ההיתר/האישור האמור והוא שילם את כל התשלומים הכרוכים בכך לעירייה מובהר כי תשלומים אלה הינם בנוסף וללא כל קשר לדמי השימוש האמורים בסעיף 8 לעיל.

המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהוא אינו רשאי להציב בשטח מתקנים נוספים כלשהם.

10.3. עוד ובנוסף, המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים שהאפשרות להצבת כסאות ושולחנות, סוגם, כמותם, עיצובם ומיקומם כפופה למדיניות העירייה שאינה בשליטת אתרים. כמו כן, כמפורט לעיל, כתוצאה מביצוע העבודות ייתכן והשטח הקיים להצבת שולחנות וכסאות כיום יצטמצם או יורחב. בכל מקרה אתרים ו/או העירייה לא יישאו באחריות כלשהי לכל נזק ו/או הפסד מכל מין וסוג שהוא שיגרם למפעיל כתוצאה משינוי במדיניות העירייה או לשינוי בשטח שיהיה אפשרי להציב בו שולחנות וכסאות כאמור והמפעיל מוותר בויתור סופי ובלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי אתרים ו/או העירייה בגין כך ו/או בקשר לכך.

10.4. מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף זה (10), לאתרים ו/או לעירייה הזכות הבלעדית להורות למפעיל להפסיק ולהציב שולחנות וכסאות בסמוך למבנה בכל עת ובהתראה של 30 ימים מראש מכל סיבה שהיא ואף ללא סיבה כלל. היה ותיתן למפעיל הוראה להפסיק את השימוש בשטח, תהא הסיבה לכך אשר תהא, לא יפטור הדבר את המפעיל מהחובה להמשיך ולשלם את מלוא דמי השימוש הקבועים בהסכם זה. מובהר ומוסכם כי במקרה כאמור בסעיף זה אתרים ו/או העירייה לא יישאו באחריות כלשהי לכל נזק ו/או הפסד מכל מין וסוג שהוא שיגרם למפעיל כתוצאה מכך והמפעיל מוותר בויתור סופי ובלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי אתרים ו/או העירייה בגין כך ו/או בקשר לכך. כ"ל.

11. שמירת המבנה וסביבתו

- 11.1. המפעיל מתחייב להשתמש במבנה ו/או בשטחים הסמוכים אליו, ככל שיועמדו לרשותו ע"י אתרים, באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונם ועל ניקיון סביבתם לרבות טאטוא, שטיפה, איסוף אשפה ופינויה למאגר מוסדר וזאת במשך כל היום ובתום כל יום פעילות ולמנוע כל קלקול וכל נזק למבנה ו/או לסביבתו ו/או מהם, וכן לתקן כל קלקול ו/או נזק ו/או שבר למבנה ו/או לסביבתו (כולל כל המתקנים שבו) ולהישמע להנחיות אתרים ו/או מי מטעמה. יובהר כי על המפעיל חל איסור מוחלט לעשות שימוש כלשהו בגג המבנה, למעט לצורך ביצוע עבודות תחזוקה של המבנה.
- 11.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לתחזק את המבנה וכן את כל שבו באופן שוטף, ולשלם במהלך תקופת השימוש ותקופת ההארכה (אם מומשה האופציה) את כל ההוצאות החלות ו/או הנובעות מהשימוש במבנה ו/או הדרושות לאחזקתו ו/או תיקון נזקים שנגרמו לו ו/או להפעלתו ללא יוצא מן הכלל ומכל מין וסוג שהוא.
- 11.3. לא ביצע המפעיל כל תיקון שהיה חייב בו כאמור, תהיה אתרים רשאית, אך לא מחויבת, לעשות כך על חשבון המפעיל ובכל מקרה יהיה המפעיל חייב לפצות את אתרים באופן מלא עבור כל נזק, קלקול אובדן והשחתה כאמור.
- 11.4. אתרים וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד שיגרמו למפעיל ו/או לעסקו ו/או לרכושו לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת אתרים למבנה למטרות אחזקה. המפעיל מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי אתרים.
- 11.5. מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לאתרים לפי הסכם זה ו/או כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל מקרה שבו המפעיל הפר את המפורט בסעיף זה (12) אתרים תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל הפרה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה. עוד מובהר, כי אתרים תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית ו/או חלקה לצורך קבלת הפיצוי כאמור. היה ועשתה כן אתרים, ישוב וישלים המפעיל את הערבות הבנקאית לגובהה המקורי בהתאם להסכם.
- 11.6. מובהר כי לאתרים הסמכות להפעיל את הפיצוי כאמור במידה ונוכחה כי המפעיל הפר את התחייבותו על פי סעיף זה, אם בעקבות ביקור מטעמה שנערך במבנה ואם באמצעות תלונה שקיבלה לפיה המבנה וכן כל שטח אחר שנמסר לאחריות המפעיל (כולל מבנה השירותים) אינם מתוחזקים או נקיים ברמת ניקיון ראוייה.

12. אחריות ושיפוי בנזיקין

- 12.1. המפעיל יהיה אחראי לבדו כלפי אתרים ו/או כלפי עיריית ת"א (להלן - "העירייה") ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למבנה ולצמודותיו ולמערכותיו בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל במבנה ו/או בקשר לשימוש בו ו/או בקשר לפעילות המתבצעת במבנה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.
- 12.2. המפעיל יהיה אחראי כלפי אתרים ו/או כלפי העירייה ו/או עובדיהן לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לאתרים ו/או לעירייה, עובדיהן והבאים מטעמן ו/או לעובדי המפעיל ו/או לקבלנים ו/או לקבלני משנה מטעם המפעיל ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם הנובע בקשר או כתוצאה

מהשימוש של המפעיל במבנה ו/או בקשר לשימוש בו ו/או בקשר לפעילות המתבצעת במבנה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.

12.3. המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור של המפעיל והוא פוטר את אתרים ו/או את העירייה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

12.4. המפעיל פוטר בזאת את אתרים ו/או את העירייה ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או עובדיהן מכל אחריות לנזקים להם אחראי המפעיל כאמור לעיל, ומתחייב לשפות ולפצות את אתרים ו/או את העירייה וכל הפועל בשמן ומטעמן, על פי דרישתן הראשונה בכתב, על כל תביעה שתיתבע מי מהן ו/או כל סכום שמי מהן תחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר המפעיל אחראי להם. אתרים תודיע למפעיל על תביעות ו/או דרישות כאמור כלפי אתרים ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על אתרים ו/או על העירייה מפניהן.

12.5. המפעיל מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למבנה ולסביבתו ו/או לשטח המוקצה לצמודותיו ומערכתיו ו/או לסביבתו להם אחראי המפעיל כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של אתרים.

12.6. אחריות לנזקים לסביבה ולחוף

המפעיל בלבד יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לסביבה ו/או לחוף ו/או למי הם כתוצאה מזיהום ו/או פגיעה בסביבה החופית ו/או חסימת החוף למעבר חופשי ו/או מכל פעולה ו/או מחדל אחרים המהווים פגיעה בסביבה החופית שמקורם במפעיל ו/או בעובדיו ו/או בכל הפועל מטעמו ו/או המבנה ו/או בסביבתו והוא פוטר בזאת את אתרים מכל אחריות לנזקים כאמור ומתחייב לשפות את אתרים בגין כל סכום שתחויב לשלם עקב נזקים כאמור בסעיף קטן זה לרבות הוצאות, קנסות, עיצומים כספיים, שכר עדים, מומחים ושכ"ט עו"ד ובלבד שאתרים תודיע למפעיל על כל תביעה ו/או אישום בגין פגיעות כנ"ל ותאפשר לו להתגונן מפניה.

13. ביטוח

13.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו אולם הביטוחים, גבולות האחריות ותנאי הביטוח לא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים, כאמור להלן.

ביטוחים בתקופת עבודות שיפוץ ו/או התאמה במבנה ובסביבתו (ככל ויאושרו על ידי אתרים):

13.2. טרם ביצוע עבודות במבנה וכתנאי לביצוע, ללא צורך בכל דרישה מצד אתרים ו/או העירייה, מתחייב המפעיל להמציא לידי אתרים לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע עבודות התאמה ו/או עבודות אחרות במבנה ו/או תחילת הכנסת ציוד לביצוע העבודות, את טופס האישור על קיום ביטוחי העבודות נספח 2א' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי העבודות/עבודות ההתאמה"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם המפעיל ו/או הקבלן מטעמו.

ביטוחים שוטפים בתקופת ההרשאה:

13.3. ללא צורך בכל דרישה מצד אתרים ו/או מצד העירייה, מתחייב המפעיל להמציא לידי אתרים לא יאוחר מיום תחילת מתן ההרשאה ו/או הכנסת ציוד למבנה ו/או תחילת השימוש במבנה או ממועד קבלת המבנה כבר רשות לצורך ביצוע עבודות במבנה ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים -

את טופס האישור על עריכת ביטוחי המפעיל, נספח ב' המהווה חלק בלתי נפרד (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי המפעיל"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המפעיל ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או בסביבתו ו/או בחוף ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי הטובין, הרכוש ו/או הציוד שבבעלות ו/או באחריות המפעיל ו/או תקופת הארכה (ככול ותהיה) - לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המפעיל, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מאתרים ו/או מאת העירייה.

13.4. על-אף האמור בסעיף 1 בטופס האישור על קיום ביטוחי המפעיל, המפעיל יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות, אולם מובהר, כי בכל מקרה המפעיל פוטר את אתרים ו/או את העירייה ו/או את מי מטעמן מאחריות לכל אובדן תוצאתי, בין אם ערך ביטוח ובין אם לאו.

13.5. המפעיל מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

13.6. הפר המפעיל את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות אתרים ו/או את זכויות העירייה על פי הפוליסות, יהיה המפעיל אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי – בהתאם לאחריותו כאמור, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי אתרים ו/או כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

13.7. מובהר, כי המפעיל יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים אשר האחריות עליהם מוטלת עליו - מכוח סעיפי הסכם זה, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.

13.8. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי אתרים ו/או ע"י העירייה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לאתרים ו/או לעירייה כנגד המפעיל על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את המפעיל מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

13.9. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

13.10. אתרים תערוך ביטוח למבנה היחידה בלבד, למעט למען הסר ספק שיפורי דיור אשר בוצעו ע"י המפעיל, ציוד היחידה, תכולתה ומלאי מכל סוג שהוא. המפעיל מתחייב לשלם את חלקו בדמי הביטוח. דמי הביטוח ישולמו ע"י המפעיל מיד עם דרישתה של חברת אתרים והסכומים הנקובים בו יהווה הוכחה, אשר איננה ניתנת לערעור בדבר חלקו של המפעיל בעלות הביטוחים. התשלום יחשב לצורך תחולת הוראות חוזה זה כדמי שימוש. אתרים תגרום לכך כי זכות השיבוב של המבטח כלפי המפעיל בביטוח המבנה בלבד תבוטל.

14. בטחונות

14.1. מבלי לפגוע בכל סעד אחר הנתון לאתרים לפי הסכם זה ו/או ע"פ כל דין ולהבטחת מילוי כל התחייבויותיו של המפעיל ע"פ הסכם זה לרבות למילוי התחייבויות המפעיל לתשלומים המגיעים לאתרים או לעירייה ע"פ הסכם זה ימציא המפעיל לאתרים עם חתימת ההסכם ערבות בנקאית אוטונומית וללא תנאי לתקופה שתתחיל עם חתימת ההסכם ותהא בתוקף כאמור בסעיף 14.6 להלן, הערבות תהיה של המפעיל בלבד או של מי מיחידיו ועל פי הנוסח המצורף כנספח 3 להסכם זה ומהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו (להלן - "הערבות").

14.2. הערבות תהיה לפקודת אתרים, וגובהה יהיה זהה לדמי השימוש בגין תשעה חודשי שכירות בתוספת מע"מ וכאשר ערכה צמוד למדד הבסיס.

- 14.3. כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על המפעיל.
- 14.4. יפר המפעיל את ההסכם, או תנאי מתנאיו, ובכלל זה לא ישלם אי אלו מהתשלומים המפורטים בהסכם זה, תהיה אתרים רשאית ללא הצורך במתן הודעה מוקדמת, לחלט את הערבות ו/או חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי שהמפעיל יוכל להתנגד בדרך כלשהיא.
- 14.5. סכום הערבות שחולט על-ידי אתרים כאמור לעיל יהיה לקניינה הגמור והמוחלט מבלי שלמפעיל תהיה זכות כלשהיא לבוא כלפי אתרים בטענות ומענות כלשהן בקשר לכך ומבלי שהדבר יפגע בזכויות האחרות שיש לאתרים לפי הסכם זה וכל דין. היה ואתרים תחלט את הערבות או חלק ממנה יחזור המפעיל וישלים מיד את הערבות לגובה הנדרש לפי ההסכם.
- 14.6. הערבות תהיה תקפה למשך שנת שימוש אחת לפחות והיא תחודש על ידי המפעיל מפעם לפעם לפני שתסתיים, עד לתום תקופת השימוש ועוד חודשיים. היה ואתרים הסכימה להאריך את תקופת השימוש בתנאים המפורטים בסעיף 7.4 להסכם זה יחולו ההוראות האמורות על הערבות בהתאמה גם על תקופת ההארכה.
- 14.7. לא יציג המפעיל במהלך תקופת השימוש ו/או במהלך תקופת ההארכה את התחייבות הבנק לחידוש הערבות ו/או להארכת המועדים שבה טרם לפקיעתה, יהווה זה הפרה יסודית ועיקרית של החוזה אשר מעבר לכל זכות המוקנית לאתרים על-פי הסכם זה וכל דין, הרי שאתרים תהא רשאית לבטל את ההסכם. כמו כן, מבלי לפגוע בזכותה של אתרים להציג את הערבות לפירעון בכל עת בגין הפרת ההסכם, תחשב הערבות במצב דברים שכזה כעומדת לפירעון מיידי.

שיפוי .15

- 15.1. המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את אתרים בגין כל סכום ו/או כל דמי נזק ו/או הוצאה שהיא תשלם או תחויב בתשלום ואשר מקורם באחריות המפעיל, עובדיו ו/או שליחיו על פי הדין ו/או על פי הסכם זה. הסכום שאתרים תשלם או שתחויב בתשלום בסעיף זה כולל גם סכום ששולם על פי מכתב דרישה ו/או בעקבות מו"מ מחוץ לכותלי ביהמ"ש ו/או בעקבות תביעה, פשרה, פסק דין, פסק בורר לרבות הוצאות משפט, שכר עדים, מומחים ושכ"ט עו"ד.
- 15.2. המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את אתרים בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לה במישרין ו/או בעקיפין, בשל דרישה, תביעה או תובענה שתוגש נגדה, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה או תובענה כאמור, ככל שהיא נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבויות המפעיל ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה.
- 15.3. האמור לעיל, ובלבד שאתרים תודיע למפעיל על כל תביעה ו/או דרישה כספית כאמור ושניתנה למפעיל הזדמנות להתגונן מפניה על חשבונו והוצאותיו של המפעיל בלבד.

פינוי .16

- 16.1. עם סיומה של תקופת השימוש ו/או תקופת ההארכה ו/או במועד מוקדם יותר על-פי הוראות כל דין ו/או הסכם זה, יהיה על המפעיל לסלק ידיו מהמבנה כאשר כל מתקניו פועלים וכל תקלה ו/או שבר ו/או קלקול תוקנו וישאיר אותם וסביבתם כשהם **נקיים מסודרים ופנויים** מכל אדם ו/או חפץ שאינו בבעלות אתרים, להנחת דעתה של אתרים, וכן להשאיר בו כל תוספת או בניה שבוצעה, ואשר אתרים לא הודיעה למפעיל על רצונה כי תוספת או בניה זו תפורק בהתאם לאמור בהסכם זה, על חשבון המפעיל. אם יתברר לאחר הפינוי שנגרם נזק למבנה ו/או כל שטח אחר שהועבר לאחריות המפעיל בתקופת השימוש והנזק לא

תוקן ע"י המפעיל תוך 7 ימים מדרישת אתרים, כי אז מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לאתרים במקרה כזה, רשאית (אך לא חייבת) אתרים לפעול למימוש הערבות הבנקאית לשם תיקון הנזקים.

האמור לעיל אינו גורע מזכותה של אתרים להיכנס למבנה ולתפוס את החזקה הבלעדית בו ובציוד שיהא בו באותה עת, מיד עם פקיעת ההסכם מבלי להמתין לפינויו ע"י המפעיל כאמור, וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בכך תחולנה על המפעיל, לרבות הוצאת, הובלת, ואכסון ציוד המפעיל, ככל שנותר כזה במקום.

בביצוע הפינוי לא תהיה אתרים אחראית כלפי המפעיל בגין כל נזק או אובדן שיגרמו לו ו/או לציוד שלו ו/או לרכושו. בביצוע הפעולות הנ"ל תפעל אתרים כשלוחת המפעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר למען הסר כל ספק, כי במידה והמפעיל יפרק מהמבנה ציוד כלשהוא ללא אישור אתרים, מראש ובכתב, אתרים תהיה רשאית לחייב את המפעיל בשווי הציוד בתוספת 50% כפי שתעריך אתרים לפי שיקול דעתה, וכן לחלט את הערבות הבנקאית לצורך כך. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מפירוק הציוד כאמור.

16.2. בכל מקרה שהמפעיל יפר תנאי יסודי בהסכם זה ו/או אתרים תודיע למפעיל על ביטולו של הסכם זה, רשאית אתרים להודיע למפעיל לפנות את המבנה ולמסור את החזקה הייחודית בו לאתרים בתוך 10 ימים ממועד ההודעה כאמור.

16.3. לא פינה המפעיל את המבנה כאמור לעיל רשאית אתרים לעשות שימוש בזכותה על פי האמור בסעיף 16.1 שלעיל.

16.4. מובהר ומוסכם בזאת כי פינויו של המפעיל על פי סעיף 16.2 לעיל לא יפגע בהתחייבותו לשלם לאתרים את מלוא דמי השימוש עבור מלוא תקופת השימוש ו/או תקופת השימוש הנוספת לפי העניין, ודמי השימוש בגין התקופה שלאחר ביטול רשות השימוש יזקפו על חשבון נזקי אתרים הנובעים מהפרת ההסכם על ידי המפעיל.

סעדים .17

17.1. לאתרים תעמוד הזכות לקיזוז סכומים המגיעים לה על פי הסכם זה, ועל פי כל הסכם אחר בינה לבין המפעיל ו/או מי מיחידיו.

17.2. המפעיל מוותר במפורש ובלתי חוזר על הזכות לקיזוז בכל הקשור להסכם.

17.3. הנזק המוערך והמוסכם מראש ע"י הצדדים שיגרם לאתרים במקרה של אי פינוי המבנה במועד כאמור בהסכם זה ו/או כל דין הוא סכום בשקלים חדשים השווה לדמי השימוש השנתיים באותה עת חלקי 365 כפול 4 צמוד לעלויות במדד הבסיס לכל יום של פיגור בפינוי, בתוספת מע"מ (להלן - "**הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי**"). מוסכם כי במידה ויאחר המזמין בפינוי המבנה לאחר שנדרש לעשות כן בכתב על פי הסכם זה ו/או כל דין, ישלם המזמין לאתרים את הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי כפול מספר הימים אשר בהם התעכב הפינוי, וזאת בתוספת לתשלום דמי השימוש עבור התקופה שבה המבנה לא פונה (אם זה בתקופת ההסכם ו/או בתקופת ההארכה) או בתוספת לתשלום דמי שימוש ראויים שיהיו שווים לחלק היחסי של דמי השימוש במידה ואי הפינוי הוא לאחר תום תקופת השימוש ו/או תקופת ההארכה (אם הוארכה), וזאת בנוסף לכל סעד אחר השמור לאתרים לפי ההסכם והדין, וללא כל צורך בהוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מאיחור בפינוי המבנה.

17.4. מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לאתרים לפי הסכם זה ו/או כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי במידה והמבנה וכן כל שטח אחר שנמסר לאחריות המפעיל לא יתוחזק ו/או יהיה ברמת ניקיון טובה במהלך כל תקופת השימוש ובהתאם להנחיות אתרים בעניין זה, או במקרה שתתקבל תלונה שתהיה מוצדקת לפי שיקול דעתה הבלעדי של אתרים, אתרים תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל של 1,000 ₪ כולל מע"מ לכל יום שבו נודע לאתרים, אם באמצעות ביקור מטעמה ואם באמצעות תלונה שקיבלה שבו המבנה וכן כל שטח אחר שנמסר לאחריות המפעיל אינם מתוחזקים או נקיים ברמת ניקיון ראויה. היה והמפעיל לא תיקן את שהיה מקולקל או ניקה את הדרוש ניקיון תוך הזמן שקבעה לכך אתרים, יוכפל פי 2 סכום הקנס עבור כל יום שעבר מהמועד שנקבע לכך ע"י אתרים. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים כנזק הצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מאי קיום התחייבויות המפעיל לתחזוקת ו/או ניקיון המבנה (כולל השירותים).

17.5. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית אתרים במקרה של אי פינוי במועד כאמור בסעיף 17 לעיל להיכנס למבנה וליטול את החזקה הייחודית בו ובציוד שבו בפועל ללא הודעה מוקדמת, או למנוע מהמפעיל או שליחיו או עובדיו להיכנס למבנה וזאת ללא צורך בפס"ד של ביהמ"ש או בצו של יו"ר ההוצאה לפועל, ולממש כל בטוחה. בכל הפעולות הנ"ל תפעל אתרים כשלוחת המפעיל ועל אחריותו הבלעדית של המפעיל בלי שתהיה אחראית לפצות את המפעיל אם ייגרם לו נזק כלשהו מפעולה כזו, וחתימת המפעיל על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת שלו לאתרים לפעול כאמור בסעיף זה.

17.6. היה ויוצא צו פירוק נגד המפעיל, או ימונה לו כונס נכסים, או הוצא צו הקפאת הליכים או אם יוכרז המפעיל כפושט רגל, או אם ימונה לו נאמן או אם יוטל על נכסיו עיקול ולא הוסר בתוך 30 ימים, ייחשב הדבר לכל מטרה ותכלית, כהפרה יסודית של ההסכם, בין אם הצו הוא זמני או קבוע.

17.7. אין בהוראות ההסכם כדי לגרוע מהזכויות שיש לאתרים על פי כל דין, או לגרוע מכל חבות המוטלת על המפעיל לפי הסכם זה וכל דין.

18. העברת זכויות ו/או התחייבויות

18.1. המפעיל מתחייב לא להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על-פי הסכם זה כולן או חלקן, וכן לא להעביר את השימוש במבנה ו/או בחלק ממנו ו/או בכל שטח אחר שנמסר לאחריותו בהתאם להסכם זה לזולתו, לא למסור, לא להעביר, לא להשכיר את המבנה ו/או כל חלק ממנו, לא לשתף את זולתו בשימוש ו/או בתפעול ו/או בהנאה מהמבנה ו/או בחלק ממנו, ולא להעניק לזולתו כל זיקת הנאה או זכות שהיא במבנה ו/או בחלק ממנו - כל אלה בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן לא למשכן ו/או לשעבד בכל דרך אחרת את זכויותיו על-פי הסכם זה, אלא אם ולאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת אתרים.

18.2. מקום שהמפעיל הוא תאגיד, האמור בסעיף 18.1 יחול גם בכל מקרה של החלפה ו/או העברה ו/או הקצאה ו/או הקניית זכות במניות התאגיד לצד ג' ו/או העברה ו/או הענקה של השליטה בתאגיד לצד ג' בכל דרך אחרת, בין במישרין ובין בעקיפין.

18.3. אתרים תחליט בבקשה של המפעיל להעברת זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לצד ג' כאמור בסעיף 18.1 לעיל לפי שיקול דעתה הגמור והבלעדי. ואולם, אתרים לא תיתן בשום מקרה את הסכמתה להעברת הזכויות ו/או ההתחייבויות כאמור לצד ג', אלא אם ולאחר שיתקיימו כל התנאים הבאים יחד, ואלה הם:

18.3.1. התקבלה באתרים בקשה בכתב מאת המפעיל והנעבר, הכוללת פרטים מלאים ומדויקים לגבי העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות ולגבי זהות מי

שאליו מבקש המפעיל להעביר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי ההסכם (הנעבר).

על הבקשה לכלול הצהרה של הנעבר על התחייבותו לקחת על עצמו את כל זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או חובותיו של המפעיל כלפי החברה על פי ההסכם ו/או בכלל.

18.3.2. הנעבר מילא אחר כל התנאים והדרישות בהתאם להסכם זה, ובכלל זה גם (אך לא רק) הסדרת התשלומים המגיעים ממנו והמצאת הביטחונות הנדרשים לפיו.

18.4. האמור בסעיפים 18.2 ו-18.3 יחול גם על העברה כאמור שם של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מהזכויות ו/או התחייבויות של המפעיל לפי הסכם זה ו/או על החלפה ו/או העברה ו/או הקצאה ו/או הקניית זכויות של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מההון המוקצה והנפרע במפעיל במקרה שמדובר בתאגיד.

18.5. יובהר, למען הסר ספק, כי לצורך העברה כאמור בסעיפים 18.1, 18.2, 18.3 ו-18.4 לעיל - גם השכרת משנה ו/או הענקת זכות שימוש אחרת מכל מין וסוג שהוא מטעם המפעיל ובכלל לתקופה קצובה ובכלל, בתמורה או ללא תמורה, במשמע, והאמור בסעיפים הנזכרים יחול גם במקרים כאלה.

18.6. מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב ומצהיר כי הוא בלבד, ובמקרה של תאגיד - מי שהם הבעלים הרשומים של המניות שבהן המניות המוקצה והנפרע שלו בלבד או השותפים בו הינם כמפורט בנספח 8 להסכם זה, וכי הם מתקשרים עם אתרים בהסכם זה עבור עצמם בלבד, ובשום אופן לא (גם או בכלל) עבור מישהו אחר, בין במישרין ובין בעקיפין, וכי זה יהיה מצב הדברים לכל אורך תקופת השימוש ועד לסיומה.

כל שינוי בתיאור העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת האחזקות בו לעומת המפורט בנספח 8 להסכם זה, ללא אישור מראש ובכתב של אתרים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

19. תנאים יסודיים

19.1. כל אחד מהתנאים, ההתחייבויות וההצהרות שבסעיפים הבאים ייחשבו כתנאים עיקריים והתחייבויות יסודיות בהסכם: המבוא להסכם, וכן סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ו-18 (על כל תתי סעיפיהם).

19.2. הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, התחייבויות והצהרות כאמור בסעיף 19.1 לעיל, או הפרת או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות לצורך חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

20. העדר יחסי עובד מעביד

מוצהר בזה כי הסכם זה אינו יוצר בין אתרים לבין המפעיל או בין אתרים לבין מי מטעמו יחסי עובד ומעביד וכי הצדדים אינם מתכוונים ליצירת יחסים כאלה ושום דבר האמור בהסכם זה לא יתפרש כיוצר אותם.

21. שינויים בהסכם

הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שנעשו בין הצדדים בטרם חתימתו ועם זאת, לשם מניעת ספקות ואי הבנות, קובעים הצדדים ומתנים מראש כי כל אמירה, התבטאות, הצעה, הסכמה, פניה, מצג, התנהגות או דיבור בכל צורה ואופן לרבות כל ויתור, אורכה, הסכמה לשינוי ואי מימוש של זכות המוקנית לצד מהצדדים להסכם, לא יהיה בהם כדי לשנות תנאי מתנאי ההסכם, או התחייבות מהתחייבויותיו, וזאת אפילו נהגו הצדדים

אחרת במשך תקופה כלשהי. לא תשמע שום טענה בדבר שינוי בהסכם או בתנאיו, או בדבר תוספת לו, או מתן אורכה או הסכמה, אלא אם כן נעשה הדבר במפורש ובכתב ונחתם על-ידי הצדדים להסכם.

22. שונות

- 22.1. המפעיל מתחייב שלא לרשום את ההסכם ו/או את זכויותיו בקשר ו/או בהתאם להסכם זה ו/או כל הערה מכל מין וסוג שהיא בקשר ו/או בהתאם להסכם זה בלשכת רישוי המקרקעין ו/או כל מרשם חוקי אחר. מובהר ומוסכם על הצדדים כי הפרה של סעיף קטן זה על-ידי המפעיל תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה אשר מעבר לכל סעד המוקנה לאתרים בהתאם להסכם זה ו/או כל דין, תהיה אתרים רשאית (אך לא חייבת) לבטל את ההסכם עם המפעיל באופן מיידי.
- 22.2. המפעיל יאפשר למנהל ו/או לנציג אתרים להיכנס לכל מקום במבנה בכל עת, כדי לבדוק אם הוא ממלא ומקיים את הוראות ההסכם. כמו כן מתחייב המפעיל להציג בפני אתרים כל מסמך, חשבון, חשבונית ו/או קבלה שידרשו על-ידי אתרים במסגרת ביקורת שתערוך כאמור.
- 22.3. אתרים תהא רשאית להעביר את זכויותיה במבנה לצד ג' ובלבד שזכויות המפעיל לפי הסכם זה לא תיפגענה.
- 22.4. הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז תל-אביב.
- 22.5. מעני הצדדים לצורך הסכם זה הם אלה שבמבוא להסכם זה וכל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר משלוחה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום באמצעות מורשי חתימה:

המפעיל

אתרים

כתב ערבות

אנו הח"מ, ת"ז שמעני הקבוע הוא ברחוב,
טלפון ומקום עבודתי הקבוע הוא שכתובתו היא ברחוב
..... ומספר הטלפון שלו הוא, ו-..... ת"ז
..... שמעני הקבוע הוא ברחוב, טלפון, ומקום
עבודתי הקבוע הוא שכתובתו היא ברחוב, ומספר
הטלפון שלו הוא, שנינו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ערבים בזאת הדדית ערבות
בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא למילוי כל התחייבויותיו של
המפעיל לפי ההסכם. ערבותנו זו לא תפקע בשל מתן ארכה ו/או הנחה מצד אתרים למפעיל
במילוי התחייבויותיו לפי ההסכם ו/או בשל ויתור מלא ו/או חלקי מצד אתרים על זכויותיה לפיו
ו/או לפי הדין החל על העניין.

אנו מצהירים כי איננו ערבים יחידים ו/או ערבים מוגנים כהגדרת מונחים אלו בחוק הערבות,
תשכ"ז-1967, וכי סעיפים 5, 6 ו-8 לחוק הערבות, תשכ"ז-1967 לא יחולו על ערבותנו זו.

ולראיה באנו על החתום, היום 2023:

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, יועצו המשפטי של המפעיל כהגדרתו לעיל, מאשר בזאת כי החתומים על הסכם זה מטעמו מוסמכים לחייב את המפעיל כדין ומוסמכים לחתום על הסכם זה.

כמו כן, אני מאשר את חתימת הערבים דלעיל שאף הם חתמו על כתב הערבות דלעיל בפני.

_____, עו"ד

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות																
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.																		
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור*														
שם אתרים בחוף ת"א-חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ	שם החברה לפיתוח יפו ו/או אוצר מפעלי ים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל ו/או עיריית תל אביב יפו	שם ו/או קבלני משנה ועובדיהם	עבודות שיפוץ והתאמה של נכס/חנות בכתובת ו/או עבודות נלוות	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> אחר:	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.												
מען: תל אביב, הארבעה 21	חברות בת.																	
כיסויים																		
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבת	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים												
					מטבע													
					לתקופה	למקרה*												
כל הסיכונים עבודות קבלניות	רכוש עליו עובדים	רכוש סמוך	פינוי הריסות	צד ג'	אחריות מעבידים													
308 ויתור על זכות התחלוף גם כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה ו/או בשטח המשכיר, אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר.	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.	313 כיסוי בגין נזקי טבע	314 כיסוי גניבה פריצה ושוד	316 כיסוי רעידת אדמה	318 מבקש האישור מבוטח נוסף	324 מוטב לתגמולי הביטוח - מבקש האישור	328 ראשוניות	334 תקופת תחזוקה - 12 חודשים	ש"ח	10% מערך העבודות אך לא פחות מ 300,000 ₪	10% מערך העבודות אך לא פחות מ 300,000 ₪	10% מערך העבודות אך לא פחות מ 300,000 ₪	10% מערך העבודות אך לא פחות מ 300,000 ₪	ביט				
302 אחריות צולבת	307 קבלנים וקבלני משנה	308 ויתור על זכות התחלוף גם כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה ו/או בשטח המשכיר, ככל שישנם, אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר.	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון	312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה	315 כיסוי לתביעות המל"ל	318 מבוטח נוסף - מבקש האישור	328 ראשוניות	340 - רעד והחלשת משען.	341 - נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים.	ש"ח	4,000,000	ביט						
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.	319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים	328 ראשוניות							ש"ח	20,000,000	ביט							
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג')																		
074 שיפוצים																		
ביטול/שינוי הפוליסה*																		
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.																		
חתימת האישור																		
המבטח:																		

תאריך הנפקת האישור :		אישור קיום ביטוחים				
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מיטיב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*		
אתרים בחוף ת"א-חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ	החברה לפיתוח יפו ו/או אוצר מפעלים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל ו/או עיריית תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות והפעלה של _____ ו/או שירותים נלווים.	<input checked="" type="checkbox"/> מזמין השירותים		
ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.		מען		
מען : הארבעה 21, תל אביב		תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:				
חברות בנות						
כיסויים						
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					סכום מטבע	
צד ג'		ביט			4,000,000 ₪	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח. 308 ויתור על זכות התחלוף גם כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה ו/או בשטח המשכיר, ככל שישנם, אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר. 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 315 תביעות המל"ל 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות
אחריות מעבידים		ביט			6,000,000 ₪ למקרה 20,000,000 לתקופה	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
רכוש <input checked="" type="checkbox"/> ציוד ותכולה <input checked="" type="checkbox"/> אובדן הכנסות - תקופת שיפוי 12 ח'		ביט			_____ ₪	308 ויתור על זכות התחלוף גם כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במבנה ו/או בשטח המשכיר, ככל שישנם, אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר. 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 313 נזקי טבע 316 רעידת אדמה 328 ראשוניות
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):						
096 שכירויות והשכרות						
ביטול/שינוי הפוליסה *						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
חתימת האישור						
המבטח:						

נספח 3

ערבות להסכם מס' 2023/.....

יומצא ע"י הזוכה במכרז. ערבות זו אינה ערבות המכרז !!!

לכבוד

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

רח' הארבעה 21

תל-אביב

א.ג.נ,

תאריך:

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של (שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר לקיום הסכם להפעלה וניהול להפעלה וניהול של מבנה המצוי בקטע החוף בטיילת תל-אביב - יפו הידוע כחוף "המערבי".
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש מאי 2023 שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה).
"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.
הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמישה עשר ימים מתאריך התקבל דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד 31 לחודש דצמבר 2025 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
4. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, מברק, דואר אלקטרוני או בכל אמצעי אלקטרוני אחר ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה. בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל, ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהיא.

בכבוד רב,

בנק בע"מ
סניף (מס'

נספח 5 - מפרט לטיפול ואחזקה בבורות שאיבה

1. תיאור המתקן

- 1.1 בור שאיבה לביוב כולל שתי משאבות.
- 1.2 מגרסה בכניסה לבור הביוב
- 1.3 מפריד שומן.
- 1.4 בור שאיבה לניקוז מי גשם כולל אחת/שתי משאבות. (במידה וקיים)

2. טיפול ואחזקה במשאבות

- 2.1 בדיקה חזותית וניקוי יסודי של מצופי הפיקוד. כבל קשיח יוחלף.
- 2.2 כיוון גובה המצופים, בדיקת החיבורים ותקינות המתלה.
- 2.3 בדיקת תקינות מכאנית של מגופים ושסתומים אלחוזרים. סגירת כל המגופים עד הסוף ופתיחתם מחדש.
- 2.4 הפעלה יזומה של המשאבות, בדיקה חזותית בפעולה ובדיקת רעשים ונזילות.
- 2.5 הפעלה ובדיקת לוח החשמל והפיקוד, החלפת אביזרים פגומים או רועשים וידוא פעולה תקינה של הפיקוד.
- 2.6 בדיקה שוטפת של המגרסה ותקינות פעילותה. 2.7 כל הפעולות לעיל יבוצעו באופן שוטף כל ששה חודשים.

3. טיפול ואחזקה בבורות

- 3.1 מפריד שומן-שכבת השומן העליונה תסולק באמצעים מכאניים. שטיפת מפריד השומן באמצעות זרנוק בלחץ וקרצוף הדפנות, התקרה והרצפה. המים במפריד השומן ישאבו עד הקרקעית, והקרקעית תנוקה בעבודות ידיים מכל פסולת ולכלוך.
- 3.2 ניקיון מפריד השומן יבוצע כל שלושה חודשים.
- 3.3 בורות השאיבה-יטופלו כמפורט לגבי מפריד השומן.
- 3.4 ניקיון בורות השאיבה לביוב כל שישה חודשים.
- 3.5 ניקיון בור השאיבה לניקוז פעם בשנה לפני עונת הגשמים.

4. יש לבצע את התיקונים הנדרשים באופן מיידי ולא לדחותם.

- הביקורות והטיפול השוטף יתבצעו ע"י בעל מקצוע מומחה בתחום זה.
- יש לבצע רישום מדויק ומעקב על מהלך הבדיקות והממצאים.
- בכל מקרה תיקונים ובמיוחד תיקוני חשמל, יש לבצע ע"י בעלי מקצוע מורשים בלבד.

נספח 6 – מערכת מנדוף

הוראות שימוש ואחזקה

1. יש לבצע התקשרות בחוזה תחזוקה שנתי עם גורם מקצועי חיצוני מורשה לטיפול ותחזוקה במערכת המינדוף, הבישול ומסנני הפחם שבין השאר גם ינחה את "המפעיל" באופן ההתנהלות היום יומית הקשורה במערכות אלו.
2. יש להפעיל את מערכת הנידוף בכל עת שמופעל ציוד בישול מכל סוג שהוא, אשר מערכת הנידוף מותקנת מעליו. אין להפעיל את מערכת הנידוף המצוידת ב"מסנני אוצרי שומן", כאשר המסננים מוסרים.
3. אין להפעיל את ציוד הבישול, כאשר מערכת כיבוי האש או מערכת הפליטה אינן כשירות להפעלה או פגומות באופן כלשהו.
4. יש לבצע ניקוי יסודי לפחות פעם לשבוע ימים של מסנני "אוצרי שומן ומעכבי בעירה" הנשלפים, שמוקנים במנדף. על מנת לשלוף מסנן יש לאחוז בידיות אחיזה בלבד ולהרים את המסנן כלפי מעלה ולאחר מכן, יש למשוך את החלק התחתון של המסנן כלפי חוץ ומטה. על מנת להחזיר מסנן למקומו יש לבצע את הפעולות בסדר הפוך. ניקוי מסננים יכול להתבצע בעזרת מסיר שומנים ידני או בעזרת השריה באמבטיה (פיילה) עם מסיר שומנים ושטיפה במים לאחר השרייה. **שימו לב! מסנן בנוי מחלקים חדים, למרות שעבר בעת הייצור ליטוש, עדיין קיימת אפשרות פוטנציאלית לפציעה בעת שליפה, החזרה למקום וניקוי מסננים.**
5. יש לבצע ניקוי מבנה מנדף/כיפת אדים לפחות אחת לשבוע בעזרת מסיר שומנים המתאים לניקוי נירוסטה. **שימו לב! בשום פנים ואופן אין להשתמש ב"מלח לימון" ו/או חומרים המכילים "מלח לימון", זה חומר חומצתי, שגורם לנירוסטה נזק בלתי הפיך.** כמו כן, אין להשתמש בממסים דליקים או בעזרי ניקוי דליקים אחרים.
6. לפחות אחת לשישה חודשים יש לבצע ביקורת ואת טיפולי השירות למנדפים ולמערכת כיבוי אש. את הביקורת **ואת טיפולי השירות חייבים לבצע עובדים מוסמכי, שקיבלו הדרכה ראויה.**
7. יש לבצע באופן שוטף ניקוי של תעלות המנדף לכל אורכן משאריות שומנים.
8. החלפת נורות בגוף תאורה המובנה במנדף תתבצע אך ורק על ידי חשמלאי מוסמך, תוך זהירות מרבית וציות לחוקי חשמל וכללי בטיחות. על מנת למנוע פתיחה של מכסה גוף תאורה וגישה לחלקי חשמל, הותקנו ברגים עם "ראש אלן" הניתנים לפתיחה על ידי מפתח "אלן" 4 מ"מ, אשר נמצא ברשותם של בעלי מקצוע ככלל.
9. **שימו לב! בעת התקנת מנדף/כיפת אדים או דואגים לתלות/לקבע את הציוד הנ"ל באופן בטוח, המבטיח עמידה בעומס הציוד המותקן עם מקדם בטחון. למרות כל זאת, בשום פנים ואופן, אין לעלות על המנדף/כיפת אדים, אין לאחסן דברים וחפצים מכל סוג שהוא על המנדף/כיפת אדים, דבר היכול לגרום לפגיעה בציוד המותקן ו/או חלק ממנו, או לנפילה של חפצים ופציעת בני אדם.**
10. על פי תקן 1001 חלק 6 "תקן לבקרת אוורור והגנה מפני אש במערכות בישול מסחריות" יש לבצע ביקורת השלמה למערכת נידוף (פליטה) בידי חברה או עובדים מוסמכים.
11. בסוף כל טיפול בתקלה או טיפול תקופתי במערכת החשמל, ממנה מקבל זינה מפוח יניקה של מערכת הנידוף, יש לבדוק את כיוון סיבוב המנוע (למנועים תלת פאזיים בלבד). כיוון סיבוב מנוע מסומן על גבי המפוח. לביצוע על ידי חשמלאי מוסמך בלבד.
12. חל איסור מוחלט לבצע כל שינוי מכל סוג שהוא במערכת נידוף מתוכננת ומותקנת על ידי היצרן (כגון: חיבור מנדפים/קולטי אדים נוספים, פתיחת פתחים בתעלות יניקה, חיבור תעלות נוספות וכו')
13. אין לתלות ו/או להתלות ו/או להתחבר לכל רכיבי המערכת נידוף (כגון: מנדפים, כיפות אדים, תעלות יניקה, מתלים של מערכת מכל סוג שהוא וכו') דבר עלול לגרום לפגיעה במערכת, נזילות שמן וכו').
14. בכפוף לתקן 1001 חלק 6 "תקן לבקרת אוורור והגנה מפני אש במערכות בישול" מסלריות" יש לנהל יומן/מעקב רשום של בדיקות תקופתיות, טיפולים, תאריכי ניקוי המערכת כולל פרוט עבודות שבוצעו.

נספח 7 – הוראות תחזוקה יחידות מיזוג בסביבה ימית

1. יש לפנות מאזור נישת המזגנים כל מטרד אשר חוסם כניסת אויר צח.
2. אין לאכסן בנישה הנ"ל כל ציוד או חומרים.
3. אין להיכנס לנישה אלה לצורך טיפול ע"י מי שהוסמך לכך.
4. יש להתקשר בהסכם שרות עם קבלן משנה לתחזוקה אשר יקבל הוראות ניקוי בסביבה ימית מספק ויצרן המזגנים.
5. יש לוודא ניקוי ושטיפה של מנועי המזגנים ממלח וחול-הכל בהתאם להנחיות מהספק/יצרן של המערכת.
6. יש לוודא ניקוי של מסנני המזגנים ופתחי יציאת האוויר.
7. במבנה שקיימת הגנת חורף לנישות המזגנים יש לוודא התקנת המחסומים לפני סערות ולא במשך כל השנה .

תצהיר לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"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 _____

והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע במסגרת מכרז פומבי מס' 35/2023 של אתרים בחוף תל אביב - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-לפו בע"מ.

2. 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 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02;

*** "עבירה" – כהגדרתה בסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

3. נכון למועד הגשת ההצעות -

יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע.

או

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן; וכן, אם המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, הוא מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן; וכן, אם התחייב המציע בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות פסקת משנה (ב) לסעיף 12(2) לחוק, ונעשתה אתו התקשרות שלגביה התחייב כאמור באותה פסקת משנה - הוא הצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן; וכן, המציע מצהיר על התחייבותו להעביר העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות על פי מכרז זה (אם הצעתו תיבחר כהצעה הזוכה במכרז).

4. 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 שהזהרתי/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 לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ

הנדון: מכרז פומבי דו שלבי מס' 35/2023

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 שהמזיע הורשע ו/או שמתנהלים נגדו הליכים כמפורט בסעיף 2 ו/או 3 לעיל, על המזיע 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 המזיע _____, (להלן: "המזיע").
2. תצהירי זה ניתן במצורף להצעת המזיע במסגרת המכרז שבנדון, ושהנני מוסמך להתחייב בשמו למכרז זה.
3. הנני מצהיר כי המזיע, 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 המזיע 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 המזיע, ו/או מי מבעלי המזיע, ו/או מי ממנהלי המזיע, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.

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

חתימת המצהיר

תאריך

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיעה בפני _____ המוכר/ת לי אישית/שזיהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' _____ ואשר הינו מורשה החתימה מטעם המזיע, 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 לפיתוח 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 למכרו פומבי מס' 35/2023 שפורסם על ידי אתרים בחוף תל אביב בע"מ, הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

המחזיקה בשליטה במציע הינה גב' _____ מספר זהות _____.

שם מלא	חתימה וחותמת	כתובת	טלפון
--------	--------------	-------	-------

אני גב' _____ מספר זהות _____, שם התאגיד _____, מצהירה בזאת כי התאגיד נמצא בשליטתי בהתאם לסעיף 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

שם מלא	חתימה
--------	-------