



**טופס אישור קבלת מסמכים**

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

**מכרז פומבי דו שלבי מס' 72/2023 - להענקת זכות שימוש במבנה המצוי במרינה בתל-אביב**

1. ( ) טופס הזמנה להציע הצעות.
2. ( ) טופס הצעה לשלב ראשון למשתתף במכרז.
3. ( ) טופס הצעת מחיר לשלב שני.
4. ( ) דוגמת ערבות בנקאית למכרז
5. ( ) טופס ניסיון מקצועי.
6. ( ) הסכם.
7. ( ) תשריט.
8. ( ) אישור קיום ביטוחים.
9. ( ) נוסח ערבות בנקאית להסכם.
10. ( ) נספח מטרת שימוש.
11. ( ) דוגמת תצהיר לפי גופים ציבוריים.
12. ( ) דוגמת תצהיר העדר הרשעות.
13. ( ) תצהיר בעל שליטת אישה.

חתימת המציע

תאריך



ميناء يافا  
נמליפו  
JaffaPort

OLD JAFFA  
יפו העתיקה

התחנה  
תרבות בילוי ופנאי



ידיד המדורח  
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' 72/2023 להענקת זכות שימוש במבנה המצוי במרינה בתל-אביב

1. הנכם מוזמנים בזה להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי להפעלה וניהול של יחידות מס' M-8,9,10,18,48,50 במרינה תל-אביב מבנה בשטח של כ- 100 מ"ר, בעל מרפסת מקורה בשטח של כ- 39 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של כ- 73 מ"ר, יחידת אחסנה בשטח של כ- 15 מ"ר, מכולה בשטח של כ- 21 מ"ר ו-מכולת קירור בשטח של כ- 14 מ"ר, והכל כמפורט בתשריט.
2. בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימוש המותר במבנה הוא שימוש (להלן - "השימוש המותר"): הפעלת מסעדה
3. בהתאם להוראות המכרז וההסכם, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה קצובה בת 5 שנים מיום 1.3.24 ועד ליום 28.2.29 (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 4.12.23, רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", ברחוב הארבעה 21, קומה 6 (בניין "פלטינוס") 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 מטרת השימוש המוצעת על-ידיהם היא בהתאם למפורט בסעיף 2 לעיל.
  - 4.4 בעלי ניסיון קודם מוכח של ניהול והפעלת עסק מהסוג שהמציע מציע להפעיל במבנה בתקופה רצופה של 5 שנים לפחות במהלך 10 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
  - 4.5 הציעו דמי שימוש שנתיים עבור ניהול והפעלת המבנה בסכום שלא יפחת מסך של 340,000 ₪ (ובמילים: שלוש מאות וארבעים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לשנה (מחיר מינימום).
5. כמפורט במסמכי המכרז, סיוור 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](http://www.atarim.gov.il) החל מתאריך 4.12.23 ובמשרדי החברה ברח' הארבעה 21 בת"א (טל: 03-5640100).
7. את ההצעה יש להפקיד בתיבת המכרזים שבמשרדי אתרים, עד לא יאוחר מיום **10.1.24 בשעה 12:00. הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.**
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](mailto: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 בע"מ**  
רחוב הארבעה 21, תל אביב

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

א.ג.ג,

**הנדון : הזמנה להציע הצעות - במסגרת מכרז פומבי דו שלבי  
מס' 72/2023 להענקת זכות שימוש במבנה המצוי במרינה בתל-אביב**

**ריכוז מועדים קובעים למכרז**

החל מיום 4.12.23 בין השעות 9:00 - 15:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21 בתל אביב (מגדל פלטינוס – קומה 6) תמורת סך של 500 ₪ כולל מע"מ - שבכל מקרה לא יוחזר.  או  באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך	המועד שממנו ניתן לרכוש את מסמכי המכרז
ביום 26.12.23 בשעה 16:00	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה או להגשת הערבות הבנקאית לבדיקה
ביום 10.1.23 בשעה 12:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21, תל אביב (קומה 6 - בניין פלטינוס).	מועד אחרון להגשת הצעות במכרז
כחצי שעה לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.  מציעים המעוניינים להשתתף במועד פתיחת ההצעות, יש להירשם מראש כמפורט בסעיף 30 להזמנה זו.  יובהר כי ההשתתפות תתאפשר באופן מקוון בלבד	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.	

## רקע ותיאור כללי של המבנה

חברת אתרים בחוף תל-אביב - חברה לפתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ (להלן - "החברה") היא בעלת הזכויות במרינה תל אביב.

הנכס מוזמנים בזה להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי להפעלה וניהול של יחידות מס' M-8,9,10,18,48,50 במרינה תל-אביב מבנה בשטח של כ- 100 מ"ר, בעל מרפסת מקורה בשטח של כ- 39 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של כ- 73 מ"ר, יחידת אחסנה בשטח של כ- 15 מ"ר, מכולה בשטח של כ- 21 מ"ר ומכולת קירור בשטח של כ- 14 מ"ר, והכל כמפורט בתשריט.

## השימוש המותר

1. החברה תמסור לזוכה במכרז את רשות השימוש במבנה לצורך שימוש באחד מהשימושים המותרים על-ידיה בלבד כהגדרתם להלן, ולא לכל שימוש אחר, והכל בכפוף לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות (שקבלתם באחריות המציע הזוכה ועל חשבונו) לצורך הפעלת המבנה לאותם שימושים, ובכלל זה גם רישיון עסק, הכול בהתאם למפורט בהסכם המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בכפוף להוראות המכרז וההסכם, השימוש המותר במבנה הוא שימוש (להלן - "השימוש המותר"): הפעלת מסעדה.

2. המציע יצרף להצעתו את נספח מטרת השימוש המוצע במסגרת השימושים המותרים כמפורט בסעיף 1 לעיל, בו יפורטו: מטרת השימוש המוצע, הסבר על העסק המוצע כולל שעות וימי פעילות, תוכנית רעיונית ו/או תוכנית ראשונית של העסק המוצע, עבודות ההכנה המתוכננות על ידו במבנה ושעות הפתיחה המשווערות.

3. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל ובנוסף, מובהר, כי המציע הזוכה יידרש לקבלת כל ההיתרים הדרושים לפי כל דין, על חשבונו, למען הפעלת העסק.

## דמי שימוש

4. המציע יפרט בהצעתו את דמי השימוש השנתיים המוצעים על-ידו בשקלים חדשים ובתוספת מע"מ כחוק. דמי השימוש יהיו צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

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

## מצבו של המבנה

5. המבנה יימסר לשימוש הזוכה במכרז במצב כפי שהוא (AS is) וברמת מעטפת בלבד כאשר הוא מחובר לתשתיות (חשמל, מים) עד לקו המבנה כאשר ייתכן ולא תהיה פריסה בתוך המבנה (אין חיבור למערכת גז). כמו כן ייתכן ולא יהיו במבנה מזגנים ו/או מנדפים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למציע הזוכה לצורך הפעלת עסק במבנה – ואם הן יהיו כי הם לא במצב תקין, כאשר האחריות להתקין את כל המערכות הפנימיות במבנה ו/או להתאים את המערכות הקיימות במבנה (אם קיימות) תהיה של המציע הזוכה ועל חשבונו. החברה עוד תבהיר כי ככל ובמבנה עושה שימוש כיום מפעיל אחר, כי ייתכן והחברה תרשה לו לפנות מהמבנה כל אדם וחפץ אשר אינו מחובר למבנה חיבור של קבע (ובכלל זה מזגנים ומנדפים) לפני כניסת המציע הזוכה למבנה, והכל לפי שיקול דעת החברה ובעצם הגשת ההצעות במכרז המציעים מוותרים על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בעניין זה.

6. בהתאם לאמור החברה מבקשת להדגיש כי היא לא ביצעה ולא תבצע שיפוצים במעטפת המבנה ו/או בתשתיות ו/או בפנים המבנה כלל וכי כל שיפוץ שהזוכה יהיה מעוניין ו/או יידרש לבצע כולל כל עבודה ו/או שיפוץ הדרושים לצורך קבלת רישיונות ו/או היתרים להפעלת העסק (כולל רישיון עסק) וכן כולל כל השיפוצים ו/או ההתאמות בפנים המבנה, יבוצעו על-ידי המציע הזוכה, על חשבונו ועל אחריותו (להלן - "עבודות ההכנה"), הכול

בכפוף לביצוען בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז ונספחיו בעניין והדין החל.

7. בהתאם לכל האמור לעיל, בעצם השתתפותו במכרז מאשר ומצהיר כל מציע כי ניתנה לו האפשרות לבדוק, לבחור ולברר (לרבות במסגרת שאלות הבהרה שהוא רשאי להציג במסגרת הליך המכרז) והמציע אף בדק, בחן וברר בפועל, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו, בדיקה מלאה ויסודית, את כל ההיבטים המבניים, התפעוליים, המשפטיים, התכנוניים, העסקיים, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המבנה והמתחם בו הוא מצוי.

8. כמו כן, במסגרת האמור היו יכולים המציעים לבחון את המבנה (לרבות גג המבנה); מיקומו של המבנה והמתחם וחשיפתם לציבור, לרבות מצב הזכויות במבנה ובמתחם; קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות במבנה ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; פגמים ואי התאמות, כפי שהם מוכרים לחברה; דרכי הגישה אל/מהמבנה והמתחם; הפעולות וההשקעות אותן יש לבצע במבנה לצורך התאמתם לצרכיו ולמטרותיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים, עבודות הקשורות לתשתיות חשמל מערכות ביוב ומפריד השומנים וכיו"ב); הזכויות המוקנות למציע הזוכה על פי ההסכם שיחתם עימו, מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת העסק וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המציע הזוכה.

בנוסף היה יכול המציע לבחון את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם שיחתם בין החברה לבין המפעיל, תכניהן, משמעותן והשלכותיהן של הוראות כל דין ושל יתר הוראות הסכם זה והאפשרות ליישומן (לרבות סעיף התמורה וכדאיות הצעתו הכספית); מהותם של כל הרישיונות, ההיתרים, האישורים והתקנים בהן יידרש המציע הזוכה לעמוד ו/או שאותם יידרש המציע הזוכה לקבל, לצורך קבלת היתרים לביצוע עבודות ו/או תפעול המבנה ולהפעלת העסק וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה אתרים במסגרת המכרז ו/או בקשר עם ההתקשרות.

9. בעצם הגשת הצעה במכרז כל אחד מהמציעים מצהיר כי החלטתו להגיש הצעה במכרז, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות ולקח בחשבון ושקל את כל המידע הנזכר בסעיפים 7 ועד 10 (כולל) לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי הגשת הצעה במכרז זה מתאימות לצרכיו ובעצם הגשת הצעה במכרז מוותרים כל אחד מהמציעים באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה.

10. עוד מובהר, כי החברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המציעים ו/או בפוטנציאל העסקי של העסקים המוצעים על ידם במסגרת המכרז /או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המציעים בקשר עם המבנה. מטעם זה, כל אחד מהמציעים מצהירים כי הם יכלו לבדוק ואכן בדקו בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, את המבנה במצבו כפי שהוא ובהתאם גם את מצבת הזכויות המגולמים במסגרתו וכי הם היו רשאים להציב לחברה שאלות בקשר עם המבנה, טרם הגשת הצעתו במכרז ולשקלל את הצעתו בהתאם, לרבות בקשר עם החוסרים, אי ההתאמות, הליקויים והפגמים במבנה ובמתחם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למציע הזוכה במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק.

### תקופת ההתקשרות

11. 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: מיום 1.3.2024 ועד ליום 28.2.2029 (להלן - "תקופת השימוש").

12. לאתרים תהיה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה של עד 5 שנים נוספות מתום תקופת השימוש (להלן ביחד - "תקופת הארכה"), והכל בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים לכך, כמפורט בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

13. ככל שיבוצעו על ידי המציע הזוכה עבודות הכנה במבנה, המציע הזוכה יקבל פטור מתשלום דמי שימוש (אך לא מכל תשלום אחר הקשור באחזקת המבנה) לתקופה של 30 יום ממועד תחילת תקופת השימוש.

14. מודגש כי האחריות לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת העסק שיפעיל הזוכה במכרז ובכלל זה היתר לשימוש חורג (ככל שדרוש) תחול במלואה על הזוכה במכרז וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך (למעט היטל לשימוש חורג בו תישא החברה - אם התברר ויש צורך בתשלומי משום העסק שהזוכה מעוניין להפעיל במבנה) וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות. החברה תבהיר למען הסר כל ספק כי היא לא בדקה ולא ביררה לאלו מטרות ניתן לקבל רישיון עסק, אם בכלל, ולרבות האם חלים צווי סגירה כלשהם על המבנה או על היכולת לנהל עסק כלשהו מהמבנה ו/או אם העסק אותו הוא מתכוון לנהל מהמבנה הינו עסק "עתיר סיכון" כהגדרת מונח זה בנוהל מס' 893 של מחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים ו/או עבודות הכנה הזוכה יידרש לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק, והאחריות המלאה והבלעדית לכך, תחול עליו.

כמו כן אין לראות בעצם עריכת מכרז זה כמצג כלשהו מטעם החברה כי ניתן כלל לקבל רישיון עסק למבנה בכל הקשור לאחד או כל השימושים המותרים או ניתן כלל להפעיל מהמבנה את אחד או כל השימושים המותרים.

למען הסר ספק מובהר, כי בעצם השתתפותם במכרז מוותרים המשתתפים מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה בקשר לאמור לעיל.

15. מובהר בזאת מפורשות כי במועד פרסום מכרז זה, צד שלישי מפעיל את המבנה והוא אמור לפנותו קודם להתחלת תקופת השימוש על-ידי המציע הזוכה. במקרה ובו המבנה לא יפונה על-ידי המפעיל הנוכחי במועד כי אז תחילת (וסיום) תקופת השימוש תידחה בהתאם, והכל בכפוף למפורט בעניין זה בהסכם. בכל מקרה של אי פינוי ו/או דחיית מועדים כאמור, תהא הסיבה לכך אשר תהא, לא תהא למציע הזוכה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או זכות כלפי אתרים ו/או מי מטעמה (להלן - "טענה"), והוא מוותר ויתור מוחלט וגמור על כל טענה כאמור.

16. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי במידה והמפעיל הנוכחי לא יפנה את המבנה בתוך 6 חודשים מהיום שבו הייתה אמורה להתחיל תקופת השימוש כהגדרתה לעיל (להלן - "תקופת ההמתנה"), המציע הזוכה יהיה רשאי להודיע לאתרים בתוך 30 ימים מתום תקופת ההמתנה בהודעה בכתב, על ביטול ההתקשרות לפי הסכם שייחתם עימו, ובמקרה כזה, לא תהינה למי מהצדדים כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כך ו/או כתוצאה מכך האחד כנגד משנהו. מובהר למען הסר כל ספק, כי במידה והמציע הזוכה לא הודיע לאתרים על רצונו בביטול ההתקשרות לפי ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה, תפקע זכותו לביטול ההתקשרות לאלתר והוא לא היה רשאי לעשות כן, אלא בהסכמתה מראש ובכתב של אתרים ויהא עליו לקיים את ההסכם על כל הכרוך בכך, החל ממועד פינוי המבנה. מועד פינוי המבנה לצורכי ההסכם משמעו המועד שבו הודיעה אתרים למציע הזוכה כי המבנה פנוי.

#### תנאי המכרז

17. המכרז הינו מכרז פומבי דו שלבי וההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר תהא ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר (50% מחיר ו- 50% איכות).

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

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

20. מסמכי המכרז :

- 20.1. טופס הצעה לשלב הראשון למשתתף במכרז.
- 20.2. טופס הצעת מחיר למשתתף במכרז.
- 20.3. דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.
- 20.4. טופס ניסיון מקצועי לצורך הוכחת תנאי סף כמפורט בסעיף 22.4 להלן ולצורך ניקוד האיכות במכרז.
- 20.5. הסכם (לעיל ולהלן - "ההסכם") ונספחיו כדלקמן:
- 20.5.1. נספח 1 - התשריט.
- 20.5.2. נספחים 2 ו- 2א - אישורי קיום ביטוחים.
- 20.5.3. נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.
- 20.5.4. נספח 4 - הצעת המציע הזוכה במכרז (טופס הצעת המחיר שיצורף להסכם שייחתם עם המציע הזוכה).
- 20.5.5. נספח 5 - נספח מטרת השימוש.
- 20.5.6. נספח 6 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו אשר יצורף להצעת המציע במכרז.
- 20.6. דוגמת תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1967.
- 20.7. דוגמת תצהיר על העדר הרשעות.
- 20.8. דוגמת אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה.
- 20.9. שאלות ותשובות הבהרה, אם וככל שיהיו.
- 20.10. כל מסמך אחר כפי שיוחלט על-ידי החברה.

## תנאי סף

21. רשאים להגיש הצעות מציעים העונים על הדרישות המקדמיות המצטברות (תנאי סף), כדלקמן:
- 21.1. צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- 21.2. רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז החל מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו.
- 21.3. מטרת השימוש המוצעת על-ידיהם היא בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל.
- 21.4. בעלי ניסיון קודם מוכח של ניהול והפעלת עסק מהסוג שהמציע מציע להפעיל במבנה בתקופה רצופה של 5 שנים לפחות במהלך 10 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.



21.5. הציעו דמי שימוש שנתיים עבור ניהול והפעלת המבנה בסכום שלא יפחת מסך של 340,000 ₪ (ובמילים: שלוש מאות וארבעים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לשנה (מחיר מינימום).

### סיוור המציעים

22. החברה מבקשת להבהיר כי לא ייערך מטעמה סיוור מציעים במבנה, ובהתאם השתתפות בסיוור איננה מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז.
23. מציעים המעוניינים לסייר במבנה מתבקשים ליצור קשר עם מר עופר דובנוב באמצעות כתובת דואר אלקטרוני: [ofer.d@atarim.gov.il](mailto:ofer.d@atarim.gov.il)
24. יובהר כי לא יימסר בסיוור זה כל מידע המחייב את החברה בכל צורה שהיא.

### הגשת הצעות במשותף

25. במקרה ובו מוגשת הצעה במשותף, כי אז די שאחד מיחיד המציע יעמוד בתנאי הסף שבסעיף 21.2 לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי בכל הנוגע לניסיון הנדרש בתנאי הסף 21.4 לעיל לא ניתן לפצל את הניסיון הנדרש בין יחיד המציע ונדרש כי אחד מהם (לפחות) יעמוד (בעצמו) בתנאי הסף של הניסיון הקודם במלואו. בנוגע לתנאי הסף שבסעיף 22.1 לעיל, די שאחד מיחיד המציע יעמוד בו ובעצם השתתפות כל אחד מהמציעים במכרז זה הוא מאשר כי הערבות הינה באופן מפורש להבטחת התחייבויות כל יחיד המציע יחד ולחוד, וזאת גם אם שם הנערב על גבי הערבות יהיה רק של יחיד אחד מיחיד המציע.
26. בכפוף להוראות המכרז, מציע (או כל אחד מיחיד המציע במקרה של הצעה במשותף) שיזכה במכרז יהא רשאי להקים חברה בבעלותו שתחתום על ההסכם, ביחד עם המציע או בנפרד, בהתאם להחלטת החברה ובלבד שהמציע (או כל 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. הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים ובהתאמה במקרה של הגשת הצעות במשותף.

### הניסיון המקצועי

27. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף של הניסיון המקצועי הנדרש בסעיף 21.4 לעיל וניקוד האיכות בנושא הניסיון כמפורט להלן, על המציע למלא את טופס הניסיון המקצועי המצורף כחלק אחד ובלתי נפרד למסמכי המכרז, ולצרף לו המלצות. המציע גם רשאי לצרף להצעתו מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידי המציע בעבר ו/או כתבות עיתונאיות ו/או כן כל מידע אחר לשיקול דעת המציע המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו, והחברה תהיה רשאית להתחשב, בין היתר, גם במידע זה לצורך ניקוד האיכות שיוענק להצעתו כמפורט להלן. החברה תראה בניסיון של בעל מניות משמעותי במציע (מעל 25%) ו/או מנכ"ל המציע כניסיון של המציע לצורך עמידה בתנאי הסף המפורט בסעיף 21.4 לעיל וכן לצורך ניקוד האיכות כמפורט בסעיף 34 להלן. החברה תבהיר, שככל והמציע עשה שימוש בניסיון של עובד שלו לצורך עמידה בתנאי הסף ו/או קבלת ניקוד איכות, הפסקת העסקתו של עובד זה לפני תום שנה אחת לפחות תחילת תקופת ההתקשרות ללא הסכמת החברה מראש ובכתב תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם שיחתם בין החברה למציע הזוכה.

### הגשת ההצעות

28. המכרז ייערך כמכרז פומבי עם בחינה דו שלבית ובהתאם לכך, המציעים יגישו את הצעתם במספר מעטפות סגורות, האחת תסומן באופן קריא וברור "מכרז פומבי דו שלבי מס' 72/2023 - ההצעה לשלב הראשון", והיא תכיל את כל המפורט בסעיף 31 להלן (כולל תתי סעיפיו) למעט טופס הצעת המחיר, שיוגש במעטפה נפרדת (להלן - "ההצעה לשלב הראשון").

בהצעה לשלב הראשון אין לציין כל פרט הקשור להצעה הכספית.

29. הצעת המחיר תוגש במעטפה נפרדת וסגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "מכרז פומבי דו שלבי מס' 72/2023 - הצעת המחיר" ותכיל את טופס הצעת המחיר של המשתתף במכרז. המחיר המוצע על ידי המציע, יצוין על ידו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.

30. את מעטפת ההצעה לשלב הראשון וכן את מעטפת הצעת המחיר יש להכניס ביחד למעטפה נוספת סגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "מכרז פומבי דו שלבי מס' 72/2023" אשר תוכנס לתיבת המכרזים במשרדי קבוצת "אתרים", ברחוב הארבעה 21, קומה 6 (בניין "פלטינוס") בתל אביב יפו, עד לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבמעמ' 1 להזמנה זו (המועד הנ"ל או כל מועד נדחה אחר שיקבע על-ידי החברה יקרא לעיל ולהלן - "המועד האחרון להגשת הצעות"). הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.

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

### ניקוד ההצעות

### השלב הראשון

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

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

31.2. 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 29 לעיל, הוא יידרש להמציא לחברה את האישור האמור בהתאם להנחיות שהיא תמסור לו בעניין זה.

31.3. טופס הניסיון המקצועי של המציע (כולל המלצות), שיכיל מידע מפורט על ניסיון קודם רלבנטי לשימוש המוצע (ע"ג טופס ניסיון מקצועי המצ"ב הכולל את פרטי הממליצים הרלוונטיים). המציע רשאי לצרף לטופס זה מידע פרסומי בנוגע לעסקים שהופעלו על-ידי בעבר ו/או כל מידע אחר לשיקול דעתו, המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו לגבי הניסיון הקודם כאמור.

31.4. 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:

31.4.1. תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.

31.4.2. 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 בעלי המניות הסופים בתאגיד.

31.4.3. שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים בתאגיד.

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

31.5. במקרה ומוגשת הצעה במשותף כמפורט 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:

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

**31.5.2.** 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 31.4.1 ועד 31.4.4 (כולל).

31.6. נספח מטרת השימוש המוצע בהתאם להוראות סעיפים 1 ו-2 לעיל (נספח 5 להסכם המצורף למסמכי המכרז).

31.7. התוכנית הרעיונית ו/או הראשונית שתוכן על-ידי המציע ועבודות ההכנה שהוא מתכנן לבצע במבנה. בנוסף, המציע רשאי (אך לא חייב) לצרף להצעתו מצגת מחשב, דגמים, תוכניות אדריכליות, סרטונים וכן כל אמצעי המחשה ו/או שיווק אחר לעסק המוצע.

31.8. תשובות לשאלות הבהרה שתפרסם החברה (ככל שתהיינה) חתומות על ידי המציע.

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

31.10. תצהיר העדר הרשעות.

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

31.12. העתק קבלה/ אישור תשלום על רכישת מסמכי המכרז.

31.13. צילום תעודות הזהות של שני הערבים שיהיו ערבים להתחייבויות הזוכה נשוא ההסכם המצורף למסמכי המכרז.

31.14. 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.

**32.** הצעות המציעים במכרז זה בשלב הראשון תיבחנה ותדורגנה על-ידי ועדת המכרזים של החברה בהתאם להמלצות שהיא תקבל מהגורם המקצועי (או הגורמים המקצועיים) שימונו לצורך כך (אם וככל שתחליט למנותם).

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

### ניקוד האיכות

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

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

ניקוד האיכות יורכב מהקריטריונים כדלקמן:

35 נקודות (ציון מרבי)	הקונספט המוצע (ייחודיות, התאמה למתחם, עיצוב ונראות הואיל והמבנה מצוי בכניסה למרינה)
30 נקודות (ציון מרבי)	ניסיון קודם בניהול עסקים דומים לעסק המוצע. 5 שנות ניסיון ומעלה ברציפות נכון למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, יקנו את מלוא הניקוד באמת מידה זו.
35 נקודות (ציון מרבי)	התרשמות כללית מהמציע, מהצעתו ומהפרזנטציה (אם תהיה)
<b>100 נקודות</b>	<b>סה"כ</b>

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

מובהר כי אין לראות בעצם הזמנת המציעים לראיון האישי כאינדיקציה לכך שהמציעים עמדו בתנאי הסף, והחברה תהיה רשאית לבחון את עמידת המציעים בתנאי הסף לאחר הריאיון האישי ובין היתר בהסתמך על פרטים שתקבל החברה במסגרת הריאיון האישי.

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

**השלב השני (שקלול האיכות והמחיר)**

36. בשלב השני, הצעות המחיר של המציעים מקבוצת המציעים הסופית (בלבד) תיפתחנה ותשוכללנה עם ניקוד האיכות שהן קיבלו בשלב הראשון. החברה תשקלל את הצעת כל מציעים באופן הבא: 50% לאיכות ההצעה, ו-50% להצעת המחיר.

ציון הצעת המחיר יקבע באופן הבא:

הצעת המחיר הגבוה ביותר תקבל ציון 100% (ו-50% באופן משוקלל).  
הצעות המחיר הנמוכות יותר תקבלנה ציון יחסי להצעת המחיר הגבוה שהתקבלה.

לדוגמא, התקבלו 3 הצעות המחיר מהמציעים הבאים:

הצעת מציע 1 – 180 ₪

הצעת מציע 2 – 150 ₪

הצעת מציע 3 – 160 ₪

ציון המחיר של המציעים יחושב כדלקמן:

הצעת מציע 1:  $50.00 = 50\% * 180/180$

הצעת מציע 2:  $41.67 = 50\% * 150/180$

הצעת מציע 3:  $44.44 = 50\% * 160/180$

## בדיקה מקדימה של הערבות בנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז

37. על מנת למנוע מצבים שבהם תאלץ החברה לפסול הצעות בשל פגמים בערבות הבנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז כמפורט בסעיף 31.1 לעיל (להלן - "הערבות הבנקאית"), רשאים (אך לא חייבים) כל אחד מהמצעים להציג לאישורה מראש של החברה את נוסח הערבות הבנקאית.
38. מציעים המעוניינים להעביר לעיון מראש של החברה את הערבות הבנקאית, רשאים לעשות כן לכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il, לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה בעמ' 1 להזמנה זו.
39. ויודגש, האפשרות להגיש לאישורה מראש של החברה 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.
40. פניות אשר יתקבלו לאחר המועד כאמור לא תטופלנה.

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

41. בתום הליך הבדיקה כמפורט לעיל תמליץ ועדת המכרזים של החברה בפני מועצת העיר, על ההצעה הזוכה במכרז. בהתאם לאמור זכיינו בפועל של המציע הזוכה במכרז ובהתאם התקשרותה בפועל של החברה עמו בהסכם השימוש, כפופה לאישור מועצת העיר.
42. 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

43. הצעה המוגשת במסגרת מכרז זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. החברה תהיה רשאית לפנות אל המציעים (כולם או חלקם) לפני או אחרי מועד פקיעת הצעותיהם כאמור, ולבקש מהם להאריך את תוקפן, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. המשתתפים במכרז זה מוותרים בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה להם בקשר לפניית או אי-פניית החברה אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.
44. שאלות הבהרה בקשר לתנאי מכרז זה, לרבות שאלות בדבר אי בהירויות ו/או סתירות ו/או אי התאמות כלשהן בין מסמכי המכרז השונים ו/או בין הוראות שונות מהוראותיהם ו/או כל אי התאמה ו/או פגם אחר בהם, ניתן להעביר לגבי' סיגל יונה בכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו. שאלות הבהרה שיועברו למשרדי החברה בעל-פה ו/או לאחר המועד הנ"ל לא יחייבו את החברה בתשובה, ולא יגרעו 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 החברה, והמשתתפים במכרז זה מוותרים על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר לכך.
45. החברה תשיב בכתב לשאלות הבהרה שיתקבלו אצלה במועד, ותעביר את תשובותיה (לרבות השאלות הרלבנטיות) לכל מי שרכש את מסמכי המכרז.
46. מובהר בזה כי הפרשנות המחייבת והסופית לגבי עניינים שהועלו על-ידי משתתפים כאמור לעיל תיקבע על-ידי החברה ולפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי אך ורק התשובות בכתב

שתישלחנה על-ידי החברה כאמור מחייבות לעניין מכרז זה, וכי על המציעים לצרף את התשובות, כשהן חתומות על-ידיהם, להצעתם.

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

48. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז, והיא איננה מתחייבת לקבל את ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר ו/או איזו הצעה שהיא בין היתר משום חריגה מהאומדן שמצוי בידי החברה באשר לדמי השימוש הראויים למבנה. למציע לא תהיינה כל טענות או תביעות בקשר לאמור לעיל.

49. מציע שהצעתו נתקבלה וסרב לחתום על ההסכם המצורף, תוך שבעה ימים מהיום שנדרש לכך על ידי החברה, מכל סיבה שהיא ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו ולא המציא את כל הבטוחות והמסמכים הנחוצים לצורך ההסכם, תהא החברה רשאית להציג לפירעון את הערבות הבנקאית, כפיצוי בגין הפרת התחייבות המציע וזאת מבלי לגרוע מכל זכות תביעה של החברה בגין הנזק שנגרם לה, וללא צורך בהוכחת הנזק.

50. במקרה שסרב מציע שהצעתו נתקבלה לחתום על ההסכם או במקרה שבו בתקופה של 6 חודשים מיום ההכרזה על הזוכה במכרז או מיום תחילת השימוש של המציע הזוכה במבנה (המועד המאוחר מבין השניים) התברר כי הזוכה אינו מסוגל לעמוד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם ו/או שההתקשרות עם המציע הזוכה הסתיימה או בוטלה מסיבה כלשהיא, תהא אשר תהא, החברה 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 החברה.

51. 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 החברה. למען הסר כל ספק, החברה תבהיר כי במידה ונערכו שינויים בנספח/י הביטוח שהם חלק מההסכם המצורף למסמכי המכרז, החברה תתעלם משינויים אלה ולא תראה בהם כטעם לפסילת ההצעה.

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

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

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

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

55. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע שכנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, קיים או היה קיים חוב כלשהו כלפי החברה ו/או אשר פועל ללא רישיון עסק. כן שמורה לחברה הזכות לפסול ו/או לדחות את הצעת מציע אשר הורשע בפלילים ב 7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או כנגד רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה אשר לא התיישנו, ו/או אשר מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.
- כן שומרת לעצמה החברה את הזכות לפסול מציע אשר עומדות כנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.
56. החברה תאפשר למציעים שלא זכו במכרז, לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה. מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים (להלן - חלקים סודיים), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים לאחר סיום המכרז ינהג כדלקמן:
- 56.1. יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים באופן ברור וחד – משמעי.
- 56.2. יסמן את החלקים הסודיים.
- 56.3. מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה לעיון מציעים אחרים, אם יוכרז כזוכה במכרז.
- 56.4. 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.
- 56.5. החליטה החברה לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת הזוכה שהזוכה הגדירם כסודיים, תיתן על כך החברה התראה לזוכה, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן בהתאם לשיקול דעתה.
- 56.6. החליטה החברה לדחות את ההשגה, תודיע על כך לזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.
57. החברה מבקשת להדגיש כי שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של החברה בלבד.
- בכל מקרה פירוט ניסיונו של המציע, כנדרש בתנאי מכרז זה - לא יחשב כחלק סודי.
58. למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחד.
59. הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין בעיר תל-אביב.

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

## הצעה לשלב הראשון (במעטפה נפרדת)

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' 72/2023 - 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 מוודאים מעצמנו מראש כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפי אוצר מפעלי ים 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 ההצעות 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.

בעצם השתתפותנו במכרז זה אנו מאשרים כי הערבות הינה באופן מפורש להבטחת התחייבויות כל יחידי המציע יחד ולחוד, וזאת גם אם שם הנערב על גבי הערבות יהיה רק של יחיד אחד ממציעי המציע.

8. כל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או ההשקעות ו/או העמלות ו/או האגרות הנובעים ו/או הנדרשים לצורך השתתפותנו במכרז חלים עלינו ורק עלינו, ואתם לא תישאו בכל חבות ו/או התחייבות ו/או הוצאה בקשר להשתתפותנו במכרז ו/או ההכנות הנדרשות לצורך השתתפות כאמור.

9. נמסור לכם מסמכים נוספים ו/או פרטים ו/או הבהרות הנדרשים לכם לצורך ניהול הליכי המכרז, במידה ונתבקש לכך על-ידיכם לאחר מועד הגשת הצעתנו זו ובטרם ההכרזה על הזוכה במכרז זה על-ידיכם. אנו מוותרים בזה ויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לנו כלפיכם בקשר עם פנייה (או אי-פנייה) דומה שתבוצע על-ידיכם למי מהמשתתפים במכרז זה.

10. אנו מסכימים כי עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, הנכם רשאים לתקן ו/או לשנות את תנאיו, כולם או חלקם. תנאי המכרז הסופיים יקבעו על-ידיכם ולפי שיקול דעתכם הבלעדי, והם (ורק הם) יחייבו אתכם ואותנו.

11. כל המידע הנמסר על-ידינו במסגרת הצעתנו זו הינו שלם, מדויק ומשקף את האמת ואותה בלבד.

12. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה לתקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, ומכל מועד נדחה להגשת הצעות כאמור.

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

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימה

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימה

\_\_\_\_\_  
חותמת + חתימה

#### אישור חתימות המציע

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

ולראיה באתי על החתום היום: .....

\_\_\_\_\_  
עו"ד, .....

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

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

כתובת: \_\_\_\_\_

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

א.ג.נ.,

**הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 72/2023 הצעת המחיר**

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

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- 6% ממחזור המכירות השנתי של העסק אותו נפעיל במבנה (כהגדרת מונחים אילו במכרז),  
לפי הגבוה מבניהם.

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 לעלויות (ולעלויות 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  
ו-..... ת"ז ..... אשר חתמו על הצעה זו בפני.

ולראיה באתי על החתום היום: .....

..... עו"ד

## נוסח ערבות למכרז מס' 72/2023

לכבוד

אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-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 30,000 ₪ (ובמילים: שלושים אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת ..... (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר למכרז מס' 72/2023 להשכרת מבנים במבנים מס' 8, 9, 10, 48, M-50 המצויים במרינה תל-אביב.  
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 אוקטובר 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 במרץ 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 או מברק 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 72/2023**

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

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

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

## הסכם מס' 2024

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, 2024

בין:

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

מרחוב הארבעה 21, בתל-אביב

(שתיקרא להלן - "אתרים")

### מצד אחד

ל בין:

..... ח"פ, .....

..... מרחוב

(שתיקרא להלן - "המפעיל")

### מצד שני

### הגדרות

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

"התרישים" - תרישים אשר בו תיאור מפורט של המבנה האמור בהסכם אשר מצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו כנספח 1 שלו.

"המרינה" - הקרקע שנוצרה מייבוש הים ונמצאת מדרום, מערב וצפון ל-"בריכת גורדון" בתל-אביב-יפו, וכן הרציפים ומי הים המוקפים על-ידי שוברי הגלים.

"המבנה" - מבנה בשטח של כ- 100 מ"ר, בעל מרפסת מקורה בשטח של כ- 39 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של כ- 73 מ"ר, יחידת אחסנה בשטח של כ- 15 מ"ר, מכולה בשטח של כ- 21 מ"ר ו-מכולת קירור בשטח של כ- 14 מ"ר, והכל כמפורט בתשריט.

"מטרת העסק" - השימוש המותר הוא כמפורט בנספח 5 להסכם זה (להלן - "מטרת השימוש"). המפעיל לא יהיה רשאי לשנות את מטרת העסק, ללא הסכמת אתרים מראש ובכתב.

"העסק" - הפעלת המבנה לצורך מטרת העסק, וזאת בהתאם לאמור בהסכם זה ובהתאם לתנאים שיקבעו ברישיון העסק שיתקבל מעיריית תל-אביב-יפו ובכל היתר ו/או רישיון רלבנטי אחר (אם דרוש).

"המנהל" - המנהל הכללי של אתרים או אדם שמונה על ידו לצורך זה ומינוי כזה יכול שיהיה כללי, או לתקופת זמן מסוימת, או לעניין או עניינים מסוימים, ורשאי המנהל למנות אדם כאמור מפעם לפעם, לבטל מינוי ולמנות אחר תחתיו ובתנאי שדבר המינוי כאמור יובא לידיעת המפעיל בהודעה בכתב.

"צמוד למדד" - כל תשלום החל על פי הסכם זה יהיה צמוד לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לפי הסכם זה ביחס למדד הבסיס.

"מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של חודש אוקטובר 2023 שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה).

**"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.

**"הערייה"** - עיריית תל-אביב-יפו.

**הואיל** ואתרים היא בעלת הזכויות במבנה;

**והואיל** ובמסגרת מטרותיה, אתרים מעוניינת בפיתוח והפעלה של מבנים שבבעלותה ו/או בניהולה ובהפעלתם, ובין היתר, היא ערכה מכרז פומבי דו שלבי מס' 72/2023 למתן רשות לשימוש במבנה לשם הפעלת העסק (לעיל ולהלן - **"המכרז"**);

**והואיל** והמפעיל השתף במכרז והצעתו זכתה במכרז;

**והואיל** והמפעיל מעוניין לקבל מאתרים רשות לשימוש במבנה כהגדרתו לעיל והוא מתחייב להפעיל בו ומתוכו את 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 לשימוש 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 - התרשים.  |
| 1.2 | נספח 2 - אישור קיום ביטוחים לעבודות.  |
| 1.3 | נספח 2א - אישור קיום ביטוחים.   |
| 1.4 | נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.   |
| 1.5 | נספח 4 - הצעת המפעיל במכרז.   |
| 1.6 | נספח 5 - נספח מטרת השימוש.  |
| 1.7 | נספח 6 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו אשר צורף להצעת המציע במכרז. |

#### **2. מהות הזכות**

**2.1** אתרים מעניקה בזה למפעיל זכות שימוש במבנה בלבד 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.

**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 שתיתן, 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 בהתאם להסכם זה, כדי להוות משום מצג כלשהו מצד אתרים לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר. מובהר למען הסר ספק כי אתרים לא בדקה ולא ביררה לאלו מטרות ניתן לקבל רישיון עסק, אם בכלל, כי היא לא בדקה האם ניתן לקבל רישיון עסק (במידת הצורך) לצורך הפעלת המבנה למטרת העסק, ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים יידרש המפעיל לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק, ו/או האם קיימים חריגות בניה כלשהם שביצע ו/ו השוכרים הקודמים על כל המשתמע מכך - האחריות המלאה והבלעדית לכך תחול על המפעיל בלבד.

בהתאם לאמור על המפעיל לבצע בדיקות האם חלים צווי סגירה כלשהם על המבנה ו/או צווי הריסה כלשהם או על היכולת לנהל עסק כלשהו מהמבנה ו/או אם העסק אותו הוא מתכוון לנהל מהמבנה הינו עסק "עתיך סיכון" כהגדרת מונח זה בנוהל מס' 893 של מחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב ואלו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים ו/או עבודות הכנה הזוכה יידרש לעשות במבנה לצורך קבלת רישיון העסק, והאחריות המלאה והבלעדית לכך, תחול עליו.

**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.

### **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 ונכס פנוי במובן חוקי הגנת הדייר.

**3.3** כי הוא בדק והבין היטב את הסכם זה ומשמעותותיו (מכל מין ו/או סוג), וכי הוא מצא את כל אלה מניחים את דעתו מכל הבחינות ומתאימים למבוקשו, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה מכל מין ו/או וסוג כנגד אתרים ו/או העירייה, לרבות טענת מום (ובכלל זאת טענת מום נסתר) ו/או טעות ו/או אי התאמה ו/או כל טענה אחרת בקשר למבנה ו/או למצבו המשפטי ו/או למצבו התכנוני ו/או לכל טענה אחרת הקשורה להסכם זה, בין אם תביעותיו ו/או טענותיו ו/או דרישותיו כאמור ידועות לו במועד כריתת הסכם זה ובין אם לאו.

- 3.4** כי על ההסכם והיחסים שבינו לבין אתרים לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 וכל תיקונים עתידיים באותן הוראות, והוא לא יהיה בשום נסיבות דייר מוגן במבנה.
- 3.5** כי הוא בעל כל האמצעים, כח האדם המתאים, הניסיון, הידע, הכלים, הציוד והמומחיות לצורך הפעלת העסק.
- 3.6** 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 הריסה ו/או כל סוג אחר שהוא של עבודות במבנה ו/או במרינה ו/או בסביבותיהם ו/או בחלק מהם לפי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי, לרבות עבודות פיתוח של המרינה ו/או המבנים שבה בלי שום הגבלה לסוג העבודות או למשך ביצוען ו/או למועד תחילתן ו/או סיומן. בחתימתו על הסכם זה המפעיל 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 (להלן - "העבודות") בחתימתו על הסכם זה המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי בתקופת ביצוע העבודות, קיימת אפשרות ממשית שתיגרם לו אי נוחות ו/או הפרעה ו/או פגיעה ו/או ירידה ברווחים שנובעים מהפעלת העסק במבנה. בכל מקרה של ביצוע עבודות 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. בחתימתו על הסכם זה המפעיל 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 כתוצאה מביצוען, לרבות בכל מקרה שבו העבודות תגרומנה לו נזק ו/או הפרעה ו/או אי נוחות ו/או פגיעה בהפעלת העסק במבנה במהלך ביצוע העבודות.
- 3.7** כחלק מביצוע העבודות, המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי יתכן והעבודות יכללו ביצוע שינויים ו/או בניה חדשה בשטח המרינה שיחייבו את הריסת המבנה. מובהר בזאת כי במקרה שבו בשל ביצוע העבודות יהא צורך בהריסת המבנה מתחייב המפעיל לפנות את המבנה בכפוף להודעה מראש ובכתב של אתרים ובהתאם להוראות פינוי המבנה כמפורט בהסכם זה להלן. בהתאם לאמור במועד פינויו של המבנה על ידי המפעיל יבוא הסכם זה לידי סיום. 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 לסיומו של הסכם זה בשל ביצוע העבודות.
- 3.8** כי כל שיפוץ, בניה, תוספות שיבצע המפעיל במבנה יהיו בבעלותה של אתרים, כי הוא לא יזכה לכל תשלום ו/או הנחה ו/או דחייה ו/או השבה ו/או פטור מתשלום דמי השימוש בגינם. השיפוצים ו/או השיפורים ו/או התוספות הנ"ל גם לא יחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח.
- 3.9** לנקוט, על חשבונו, בכל הצעדים הנדרשים על מנת שהמבנה יעמוד בדרישות כל הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וכיוצ"ב.
- 3.10** כי כל השירותים שינתנו במבנה ובעסק יינתנו במהלך כל השנה ולכלל הציבור ולא יוגבלו לאורחי המפעיל או לקבוצה מסוימת זו או אחרת, וזאת בשעות הפעילות המותרות למפעיל על-פי ההיתר שיקבל וכל דין.



בנוסף לאמור מתחייב המפעיל לקיים ארוחות עסקיות במסעדה אותו יפעיל מהמבנה במהלך הימים ראשון - חמישי (ימי חול בלבד, לא כולל חגים וחול המועד) בכל ימות השנה.

**3.11** בניהול המבנה והעסק, יקיים ויכבד המפעיל כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם המנהל.

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

**3.13** כי כל השירותים שינתנו על ידו ע"פ ההסכם יהיו ברמה גבוהה ובמחירים סבירים וכן כי ימלא אחר הוראות כל דין ביחס למחירי מצרכים ו/או שירותים הנמכרים ו/או ניתנים על ידו.

בנוסף לאמור מתחייב המפעיל לקיים ארוחות עסקיות במסעדה, בתעריף שיאושר ויוסכם מראש עם אתרים, אותה יפעיל מהמבנה במהלך הימים ראשון - חמישי (ימי חול בלבד, לא כולל חגים וחול המועד) בכל ימות השנה. מובהר כי האמור לעיל יחול רק במקרה בו המפעיל יפעיל במבנה מסעדה.

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

**3.14** לנהל את העסק ע"פ תנאי הרישיון שיקבל או התנאים שתציב העירייה ו/או הרשויות הנוגעות בדבר לשם הפעלת וניהול 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 לו את הרישיון הנחוץ לצורך הפעלת העסק.

**3.15** כי עובדיו יהיו נקיים, מסודרים ולבושים בתלבושת הולמת, המאפשרת את זיהויים על-ידי הציבור, וכי הם יודרכו על-ידיו במתן שרות אדיב ויעיל ללקוחות.

**3.16** 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 פריטים שיהיו טעונים החלפה בפריטים חדשים. מובהר בזה מפורשות כי אתרים לא תהא אחראית בדרך כלשהיא לשמור על רכוש שהמפעיל יציב או שיהיה במבנה.

**3.17** כי אין לו זכות לבלעדיות בנוגע להפעלת העסק וכי אתרים רשאית להתיר לצדדים שלישיים להקים עסקים דומים ו/או זהים ו/או מתחרים בסמוך למבנה ו/או במרינה והכל מבלי להודיע למפעיל מראש ו/או בכלל.

**3.18** 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 כנוק 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.

3.19 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 מפנייתה 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.

3.20 כי הוא מתחייב לנהל את עסקו במבנה ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר ורציף, לכל הפחות בשעות הפעילות המפורטות להלן וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה, במהלך כל תקופת השימוש.

מעבר לאמור, המפעיל יהיה רשאי לסגור את עסקו במבנה לכל היותר למשך שבעה (7) ימים בכל שנת שימוש לצורך שיפוצים ו/או ספירת מלאי, ובלבד שתינתן על כך הודעה מראש לחברה. סגירת העסק לתקופה העולה על שבעה (7) ימים בשנת שימוש כלשהי מכל סיבה שהיא, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

שעות הפעילות - המפעיל מתחייב להפעיל את העסק במבנה באופן קבוע ורצוף לפחות במועדים בימים א-ש (למעט ערבי חג), משעה 08:00 עד 22:00 לפחות.

**3.21** כי הוא מתחייב למכור ארוחה עסקית בבית העסק אותו יפעיל מהמבנה המורכבת מהאמור להלן: 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.

מנגנון קביעת מחיר הארוחה העסקית יישאר קבוע לאורך כל תקופת ההסכם. הארוחה העסקית במסעדה תוצע 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 (3.21), 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.

**3.22** כי ידוע לו שאין חניה צמודה ו/או בכלל השמורה לטובת העסק שיופעל מהמבנה.

**3.23** כי ידוע לו שלא ניתן לקיים אירועים פרטיים במבנה, ללא אישור מראש ובכתב של אתרים.

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

#### 4. יחסי שכנות

**4.1** המפעיל מצהיר כי ידוע לו היטב כי לאתרים שיקול דעת בלעדי ומוחלט בקשר לזהות הדיירים ויעוד העסקים ביחידות ו/או מבנים אחרים במרינה והמפעיל מוותר מראש וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי אתרים בקשר עם זהות ואופי העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים במרינה לרבות הפרעות העלולות לנבוע מהפעלתם של אלה במרינה.

**4.2** למניעת ספק מובהר כי המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות אתרים ו/או המנהל וכי אי ביצוע הוראותיו ו/או אי תשלום לפי דרישותיו תחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

#### 5. הכנת המבנה לשימוש

**5.1** המבנה יימסר לשימוש המפעיל במצבו "AS IS" לאחר שהמפעיל הקודם יפנה אותו לרבות מהצידוד השייך לו כמפורט בהזמנה ובהסכם. ציוד שלא פונה עד שהמבנה נמסר לשימוש המפעיל, המפעיל רשאי להשתמש בו או לפנות אותו, בהתאם לרצונו, ובכל מקרה פיננסי יהיה על חשבון המפעיל בלבד. המפעיל מאשר ומצהיר כי ביקר, ראה ובדק את המרינה, המבנה ומערכותיו מבחינה פיזית ותכנונית ואת המצב, הדרישות והתנאים התכנוניים והסטטוריים לקבלת היתרים על פי כל דין לתפעול המבנה ולהפעלת העסק בו (אם דרושים) וכן כי בדק את תנאי המקום, לרבות דרכי הגישה, המעבר והציאות, 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, ובכלל זה הוא מאשר כי אתרים מסרה לו כי קיימת אפשרות שיש במבנה ליקויים שאינם ידועים לה וכי היא עליו לתקנם על חשבוננו טרם יהיה ניתן להשתמש במבנה ו/או לקבל הרישיונות הדרושים לשימוש בו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי אתרים מסרה לו כי קיימת אפשרות שיש במבנה ליקויים ו/או חריגות בניה שאינם ידועים לה וכי יכול מאוד להיות שיהא עליו לתקנם ו/או להסדירם על חשבוננו טרם יהיה ניתן להשתמש במבנה ו/או לקבל את הרישיונות הדרושים לשימוש בו.

**5.2** הצדדים מסכימים כי המפעיל יבצע על חשבוננו, 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"), וזאת בהתאם לתוכניות שיוגשו לאישור אתרים קודם תחילת העבודות במבנה.

**5.3** 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 חשבוננו, וזה כולל גם (אך לא רק) את האחריות לחיבור לתשתיות ו/או שירותים מכל מין וסוג שהוא.

**5.4** 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 (כולל היטל השבחה), 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.

**5.5** 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 שינוי ללא קבלת הסכמת אתרים לכך בכתב ומראש. כן מתחייב המפעיל לבצע את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שבתוכניות.

**5.6** 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 חשבוננו וללא כל דיחוי להסרת והפסקת כל מטרד ו/או מפגע שנמסר לו עליו כאמור.

**5.7** 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.

**5.8** 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 שיעשו ללא קבלת רשות והיתר כדין. מובהר כי במידה ולמרות האמור לעיל, המפעיל יבצע שינוי או תוספת כאמור שלא בהסכמת אתרים ובהיתר כדין, 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 חשבוננו) 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 חשבוננו של המפעיל והוא לא יהיה זכאי לקבל ו/או לתבוע ו/או לנכות כל סכום בגין השקעותיו אלו, יהא היקפם אשר יהא.

**5.9** 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 חשבוננו 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.

**5.10** המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי לאתרים הזכות הבלעדית לדרוש כי כל שינוי בניה ו/או שיפוצים ו/או ותוספות שנעשו במבנה, בין אם בהרשאת אתרים ובין אם לאו, יישארו במבנה לאחר תום ההסכם, מכל סיבה שהיא, ולמפעיל לא תהיה זכות לדרוש כל תמורה ולא תהיה לו כל תביעה או טענה כלשהיא כלפי אתרים בגין כך או בקשר לכך.

## **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 1.3.24 ועד ליום 28.2.29 (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 ההתקשרות לפי הסכם זה למשך תקופה נוספת בת 5 שנים, בין בפעם אחת ובין אם במספר פעמים (להלן - "תקופת הארכה"). אתרים תדגיש כי היא לא תממש את תקופת הארכה (כולה ו/או חלקה) במידה והמפעיל אינו מעוניין בכך.

**6.4** המפעיל מצהיר כי אתרים הבהירה לו וכי הוא יודע ידוע היטב ומסכים לכך ללא תנאים ו/או הסתייגויות, כי כתנאי למימוש תקופת ההארכה הוא התקיימות התנאים הבאים במצטבר:

**6.4.1** קבלת הודעה בכתב מאת המפעיל כי הוא מעוניין שאתרים תממש את האופציה 90 ימים מראש לפחות קודם לתום תקופת השימוש או לתום תקופת האופציה הראשונה, לפי העניין;

**6.4.2** עמידת המפעיל בכל התנאים היסודיים של ההסכם ללא יוצא מן הכלל לכל אורך תקופת השימוש, לפי העניין;

**6.4.3** העלאת דמי השימוש בסך השווה ל - 10%.

**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, 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 תתבטל בתום תקופת השימוש או בתום תקופת ההארכה או קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה והמביא לביטול ההסכם או לסיומו המוקדם.

**6.6** מובהר בזאת מפורשות כי עובר למועד הסכם זה מפעיל את המבנה צד שלישי אשר אמור לפנותו לפני התחלת תקופת השימוש. היה והמפעיל הנוכחי לא יפנה את המבנה מכל אדם, ציוד וחפץ במועד בו יהיה עליו לעשות כן, אזי תחילת תקופת ההפעלה לפי הסכם זה תחל מיד לאחר הודעת אתרים בדבר מועד הפינוי בפועל של המבנה ותסתיים בשינויים המחויבים לפי האמור בסעיף 6.1 לעיל.

**6.7** מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 לעיל, מוסכם על הצדדים כי במידה והמפעיל הנוכחי לא יפנה את המבנה בתוך 6 חודשים מהיום שבו הייתה אמורה להתחיל תקופת השימוש כהגדרתה לעיל (להלן - "תקופת ההמתנה"), המפעיל יהיה רשאי להודיע לאתרים במהלך 30 הימים מתום תקופת ההמתנה בהודעה בכתב, על ביטול ההתקשרות לפי הסכם זה, ובמקרה כזה, לא תהינה למי מהצדדים כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כך ו/או כתוצאה מכך האחד כנגד משנהו. מובהר למען הסר כל ספק, כי במידה והמפעיל לא הודיע לאתרים על רצונו לביטול ההתקשרות לפי הסכם זה בהתאם להוראות סעיף זה, תפקע זכותו לביטול ההתקשרות לאלתר והוא לא יהיה רשאי לעשות כן, אלא בהסכמתה מראש ובכתב של אתרים ויהא עליו לקיים את ההסכם על כל הכרוך בכך, החל ממועד פינוי המבנה. מועד פינוי המבנה לצורכי הסכם זה משמעו המועד שבו הודיעה אתרים למפעיל כי המבנה פנוי.

**6.8** המפעיל מוותר ויתור גמור, סופי ומוחלט על כל טענה, דרישה ו/או תביעה מאתרים בגין אי פינוי המבנה במועד ו/או בכלל על-ידי המפעיל הנוכחי, תהא הסיבה לכך אשר תהא, ולא יהיו לו בגין כך כאמור כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מאתרים ו/או מי מטעמה.

## **7. דמי השימוש**

בגין קבלת זכות השימוש כאמור בהסכם זה, המפעיל ישלם לאתרים את התשלומים המפורטים להלן:

**7.1** תמורת זכות השימוש במבנה כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לאתרים דמי שימוש שנתיים בסכום של ..... ש"ח צמודים לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד ביחס למדד הבסיס או סך השווה ל- 6% ממחזור המכירות השנתי של העסק, לפי הגבוה ביניהם, בתוספת מס ערך מוסף כדין (להלן - "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** לצורך ביצוע העבודות להכנת המבנה לשימוש המפעיל כהגדרתם בסעיף 5.2 לעיל, אתרים פוטרת בזאת את המפעיל מתשלום דמי שימוש בלבד (אבל לא מכל תשלום אחר החל עליו בהתאם להסכם זה ו/או כל דין) למשך תקופה של עד 30 ימים 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.

**7.3** תשלום המע"מ בגין דמי השימוש יחשב לכל דבר ועניין כחלק מדמי השימוש. עם פירעון דמי השימוש תמציא אתרים למפעיל חשבונית מס בהתאם לחוק.

**7.4** דמי השימוש בתקופת השימוש ובתקופת האופציה (אם תהיה כזו) ישולמו מראש כל שנה ב- 4 תשלומים רבעוניים. בתחילת כל שנת שימוש ימסור המפעיל לאתרים 4 שיקים, האחד בר פירעון מידי ו-3 שיקים נוספים מעותדים לתחילת כל רבעון נוסף (עד 5 לחודש) לכיסוי דמי השימוש לשנה.

דמי השימוש יוצמדו לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה לעיל (להלן - "הפרשי הצמדה"). אחת לשנה, ייערך חישוב של הפרשי הצמדה כאמור, ככל שהיו כאלה, בהתאם לחישוב זה המפעיל ישלם לאתרים את הפרשי הצמדה 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 הקבע 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 14 להלן. מבלי לפגוע באמור לעיל ובנוסף לו יחויב המפעיל בתשלום ריבית מירבית, 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 משום כל דין ו/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 רשיון 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 שלישיים והוא פוטר את אתרים במפורש מאחריות כלשהיא לנזקים אלה.

**7.9** מוסכם על הצדדים, כי למרות האמור בסעיפים 6.2, 6.7, 6.8 לעיל וכן סעיף 14.8 להלן, במידה ולאחר פינוי המפעיל מהמבנה יחל להפעיל את המבנה צד ג' אשר ישלם לאתרים דמי שימוש זהים או גבוהים מדמי השימוש כהגדרתם בהסכם זה, יופטר המפעיל מחובתו להמשיך ולשלם למפעיל את דמי השימוש עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.

## **8. התחייבויות נוספות של המפעיל**

בנוסף, המפעיל מתחייב גם אך לא רק:

**8.1** להיות אחראי לכל נזק או פגיעה אשר ייגרמו לכל גוף ו/או רכוש כתוצאה מציוד, 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 וכיוצ"ב, ככל שיהיו חלק מהשימוש המותר לו לפי הסכם זה.

**8.3** לקיים, על חשבונו, 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 כל המיסים, האגרות והתשלומים המגיעים להן בגין העסק ו/או בעקבות הפעילות שהמפעיל יקיים ומנהל במבנה כולל התשלומים עבור חשמל, מים, טלפון, אגרות, ארנונה, היטלים וכיוצ"ב.

היה והמפעיל לא יסלק איזה מהתשלומים מיד עפ"י דרישת הרשות המוסמכת ו/או דרישת אתרים, הרי שמבלי לגרוע מחובתנו זו, אתרים תהיה רשאית (אך לא חייבת) לסלק חשבונות אלה על חשבון המפעיל, והמפעיל יהיה חייב להחזיר לאתרים את מלוא הכספים אשר שולמו על ידיה 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 ראייה 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.

**8.4** 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.

**8.5** לציית להוראות המנהל והאנשים שימונו על ידו, ובין השאר, בכל הנוגע לשמירה על הסדר והניקיון, רמתו וטיבו של השירות.

**8.6** לא לעשות, להתיר ולאפשר הן במישרין והן בעקיפין, פרסום או פרסומת כולל תליית הודעות, מודעות, כרזות, דברי פרסום ו/או פרסומת אחרים בדפוס, כתב, באמצעי תאורה, באמצעי קולי ו/או חזותי ו/או בכל דרך אחרת. המפעיל יהיה רשאי להתקין שילוט של העסק על המבנה עצמו, 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. שמירת המבנה וסביבתו**

**9.1** המפעיל מתחייב להשתמש במבנה ו/או בשטח הסמוך אליו, ככל שיועמד 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 למבנה ו/או לסביבתו להוציא אך ורק נזק או קלקול שסיבתם בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר ולהישמע להנחיות אתרים ו/או מי מטעמה.

**9.2** 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.

**9.3** 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.

**9.4** 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

## **.10** אחריות ושיפוי בנזיקין -

**10.1** המפעיל יהיה אחראי 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 מפעילות המפעיל.

**10.2** 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 בסביבתו ו/או מפעילותו.

**10.3** המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו 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.

**10.4** המפעיל פוטר בזאת את אתרים ו/או את העירייה 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.

**10.5** המפעיל מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למבנה ו/או להצמודותיו ומערכותיו ו/או לסביבתו להם אחראי המפעיל כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של אתרים.

## **.11** ביטוח -

**11.1** 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 השיפוץ ו/או ההתאמה במבנה ובסביבתו:**

**11.2** אם וכאשר המפעיל יהיה מעוניין לבצע עבודות במבנה ויקבל את אישור אתרים לכך, כמפורט לעיל וטרם ביצוע העבודות במבנה וכתנאי לביצוע, ללא צורך בכל דרישה מצד אתרים ו/או העירייה, מתחייב המפעיל להמציא לידי אתרים לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או עבודות אחרות

במושכר ו/או תחילת הכנסת ציוד לביצוע העבודות, את טופס האישור על קיום ביטוחי העבודות, נספח 2 המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי העבודות/עבודות ההתאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המפעיל ו/או הקבלן מטעמו.

#### **ביטוחים שוטפים בתקופת ההרשאה:**

#### **ביטוחים שוטפים בתקופת ההרשאה:**

**11.3** 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 2'א' המהווה חלק בלתי (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי המפעיל"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעמו. המפעיל ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה 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.

**11.4** בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב המפעיל לכלול את התנאים הבאים:

**11.4.1** שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המפעיל ו/או אתרים:

**11.4.2** "אתרים" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות אוצר מפעלי ים ו/או החברה לפיתוח יפו ו/או עיריית תל אביב ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.

**11.4.3** ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מורחב לשפות את אתרים בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המפעיל ומי מטעמו.

**11.4.4** ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את אתרים היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המפעיל בקשר עם ביצוע השירותים.

**11.4.5** חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק.

**11.4.6** סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 100,000 ₪.

**11.4.7** ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי אתרים, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

**11.4.8** הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למזמינה הודעה בכתב, ע"י המפעיל ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

**11.4.9** כל סעיף בפוליסות המפעיל (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי המפעיל כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי אתרים וכלפי מבטחיה, ולגבי אתרים הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את אתרים במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי אתרים מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המפעיל זכות תביעה ממבטחי אתרים להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחת המפעיל מוותרת על טענה של ביטוח כפל כלפי אתרים וכלפי מבטחיה.

**11.4.10** היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

**11.5** 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.

- 11.6** המפעיל מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.
- 11.7** 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.
- 11.8** מובהר, כי המפעיל יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוססים אשר האחריות עליהם מוטלת עליו - מכוח סעיפי הסכם זה, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.
- 11.9** 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.
- 11.10** המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

## **.12** בטחונות

- 12.1** 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 במלואן ובמועדן ובייחוד למילוי התחייבויות המפעיל לתשלומים המגיעים לאתרים או לעירייה ע"פ הסכם זה, המפעיל ימציא לאתרים עם חתימת ההסכם ערבות בנקאית אוטונומית וללא תנאי לתקופה שתתחיל עם חתימת ההסכם ותהא בתוקף כאמור בסעיף 12.6 להלן, הערבות תהיה של המפעיל בלבד או של מי מיחידיו ועל פי נוסח המצורף כנספח 3 להסכם זה ומהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו (להלן - "הערבות").
- 12.2** הערבות תהיה לפקודת אתרים, וגובהה יהיה בשיעור של ארבע חודשי שכירות בתוספת מע"מ, כאשר ערכה צמוד לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס.
- 12.3** כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על המפעיל.
- 12.4** הפר המפעיל את ההסכם, או תנאי מתנאיו, ובכלל זה לא ישלם אי אלו מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה לרבות התשלומים המפורטים בסעיף 8.3 לעיל, תהיה אתרים רשאית ללא הצורך במתן הודעה מוקדמת, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לה במקרה זה לפי הסכם זה ו/או הדין החל, לחלט את הערבות ו/או חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי שהמפעיל יוכל להתנגד בדרך כלשהיא.
- 12.5** סכום הערבות שחולט על-ידי אתרים כאמור לעיל יהיה לקניינה הגמור והמוחלט מבלי שלמפעיל תהיה זכות כלשהי לבוא כלפי אתרים בטענות כלשהן בקשר לכך ומבלי שהדבר יפגע בזכויות האחרות שיש לאתרים לפי הסכם זה וכל דין. היה ואתרים תחלט את הערבות או חלק ממנה ולא תבטל את ההסכם בגין ההפרה, יחזור המפעיל וישלים מיד את הערבות לגובהה הנדרש לפי ההסכם.
- 12.6** הערבות תהיה תקפה למשך שנת שימוש אחת לפחות והיא תחודש על ידי המפעיל בכל פעם לפני שתסתיים לשנה נוספת (לפחות), וזאת עד לשנת השימוש האחרונה בה תוארך הערבות בארבעה עשר חודשים. היה ותקופת השימוש

הוארכה בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 להסכם זה יחולו ההוראות האמורות על הערבות בהתאמה גם על תקופת ההארכה.

**12.7** לא יציג המפעיל במהלך תקופת השימוש ו/או במהלך תקופת ההארכה את התחייבות הבנק לחידוש הערבות ו/או להארכת המועדים שבה טרם לפקיעתה, הדבר יהווה 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 כזה כעומדת לפירעון מידי.

**12.8** הערבות הבנקאית תוחזר לידי המפעיל, לאחר תום תקופת ההסכם או בתום תקופת ההסכם הנוספת, לפי העניין, לאחר שאתרים שוכנעה כי המפעיל פינה את המבנה כאמור בהסכם זה וקיים את מלוא התחייבויותו לפיו.

### **13. שיפוי**

**13.1** 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.

**13.2** 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.

**13.3** 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.

### **14. פינוי**

**14.1** 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 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 לפינוי 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.

**14.2** לפני פינוי המבנה מהמפעיל יערכו נציגי אתרים והמפעיל (להלן - "הנציגים") רשימת ליקויים במבנה אשר המפעיל חייב בתיקונם בהתאם להוראות הסכם זה (להלן - "פרוטוקול הליקויים").

**14.3** המפעיל מתחייב בזאת לבצע את כל התיקונים על פי פרוטוקול הליקויים לא יאוחר ממועד פינוי המבנה.

**14.4** לא ביצע המפעיל את התיקונים בעצמו, תהיה רשאית אתרים (אך לא חייבת) לבצע את תיקון הליקויים שלפי פרוטוקול הליקויים בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, על חשבון המפעיל, ולחייב את המפעיל בעלות ביצוע התיקונים ובכל ההוצאות הכרוכות בביצועם, לרבות תשלום דמי השימוש, המיסים והפיצויים (לרבות הפיצויים המוסכמים) המגיעים בגין אי-פינוי המבנה במועד, בגין התקופה שתידרש לביצוע התיקונים או חלקם על ידי אתרים לאחר תום תקופת השימוש, והמפעיל ישיב לאתרים את ההוצאות אשר הוציאה במקומו מייד לפי דרישתה הראשונה.

**14.5** עם תום תקופת השימוש ימסור המפעיל לידי אתרים את כל מפתחות המבנה, לרבות מפתחות דלת הכניסה, דלתות החדרים הפנימיים, תיבת הדואר ו/או כל מפתח אחר אשר קיבל מאת המפעיל היוצא ו/או אתרים.

**14.6** ההסכם יפקע בתום תקופתו, כן ובכל מקרה שהמפעיל יפר את ההסכם או תנאי מתנאיו, אתרים תהיה רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על גמר ההסכם גם לפני תום תקופתו. בכל אחד מהמקרים האמורים יהיה על המפעיל לפנות את המבנה ולמסור את החזקה הייחודית בו לאתרים בתוך 10 ימים ממועד ההודעה כאמור.

**14.7** לא פינה המפעיל את המבנה כאמור לעיל רשאית אתרים לעשות שימוש בזכותה על פי האמור בסעיף 14.1 שלעיל.

**14.8** מובהר ומוסכם בזאת כי פינויו של המפעיל על פי סעיף 14.2 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.

## **15. סעדים**

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

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

**15.3** 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 לעליות במדד הבסיס לכל יום של פיגור בפינוי, בתוספת מע"מ (להלן - "הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי"). מוסכם כי במידה ויאחר המפעיל בפינוי המבנה לאחר שנדרש לעשות כן בכתב על פי הסכם זה ו/או כל דין, ישלם המפעיל 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 הארכה) או בתוספת לתשלום דמי השימוש ראויים שיהיו שווים לחלק היחסי של דמי השימוש במידה ואי הפינוי הוא לאחר תום תקופת השימוש ו/או תקופת הארכה (אם הוא ארכה), 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 כנוק שצפוי להיגרם לאתרים כתוצאה מאיחור בפינוי המבנה.

**15.4** מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית אתרים במקרה של אי פינוי במועד כאמור בסעיף 14 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, וחתמת המפעיל על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת שלו לאתרים לפעול כאמור בסעיף זה.

**15.5** 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.

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

## **16. העברת זכויות ו/או התחייבויות**

**16.1** 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 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 ולאחר שהיה תהיה האופציה ושיקול הדעת הבלעדי לאשר או לדחות את הבקשה.

**16.2** מקום שהמפעיל הוא תאגיד, האמור בסעיף 16.1 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.

**16.3** אתרים תחליט בבקשה של המפעיל להעברת זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה לצד ג' כאמור בסעיף 16.1 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:

**16.3.1** התקבלה באתרים בקשה בכתב חתומה על ידי המפעיל והנעבר, הכוללת פרטים מלאים ומדויקים לגבי העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות ולגבי זהות הנעבר.

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

**16.3.2** הנעבר מילא אחר כל התנאים והדרישות בהתאם להסכם זה, ובכלל זה גם (אך לא רק) הסדרת התשלומים המגיעים ממנו והמצאת הביטחונות הנדרשים לפיו ואתרים תהיה רשאית לדרוש בטחונות נוספים מהנעבר מעבר לביטחונות שנדרשו מהמפעיל.

**16.4** האמור בסעיפים 16.2 ו-16.3 יחול גם על העברה כאמור שם של עד 49% (ארבעים ותשעה אחוזים) מהזכויות ו/או ההתחייבויות 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.

**16.5** יובהר, למען הסר ספק, כי לצורך העברה כאמור בסעיפים 16.1, 16.2, 16.3 ו-16.4 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.

**16.6** 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 6 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 6 להסכם זה, ללא אישור מראש ובכתב של אתרים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## **.17 תנאים יסודיים**

**17.1** כל אחד מהתנאים, ההתחייבויות וההצהרות שבסעיפים הבאים ייחשבו כתנאים עיקריים והתחייבויות יסודיות בהסכם: המבוא להסכם, וכן סעיפים 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 ו-16 (וכל סעיפי המשנה שלהם).

**17.2** הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, התחייבויות והצהרות כאמור בסעיף 17.1 לעיל, או הפרת או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות לצורך חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

## **.18 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.

## **.19 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.

## **.20 שונות**

**20.1** אתרים תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכתנאי לביצוע ההתקשרות עם המפעיל, לדרוש מהמפעיל כי שניים מבעלי העניין בו ו/או כל שני אנשים אחרים שזהותם תאושר על-ידי אתרים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי יהיו ערבים אישית להתחייבויות המפעיל ולחתום על כתב הערבות האישית המצורף בשולי הסכם זה.



- 20.2** המפעיל מוותר במפורש באופן סופי ובלתי חוזר על זכות קיזוז עם כל הקשור להסכם זה.
- 20.3** לאתרים ניתנת בזאת במפורש זכות קיזוז של כל סכום שמגיע למפעיל ממנה עם כל סכום אחר שמגיע לה מהמפעיל, בקשר להסכם זה.
- 20.4** בכל מקום שבו נאמר בהסכם שהמנהל ו/או אתרים רשאים ליתן הוראות ו/או לקבוע ו/או לאשר כל ענין או דבר שבשיקול דעתם ו/או בשיקול דעתם הבלעדי, מוסכם בזאת כי למנהל הסמכות לבטל את ההוראה או הקביעה, לשנותה, להוסיף עליה ולגרוע ממנה, וכל זאת לפעם ומזמן לזמן.
- 20.5** 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.
- 20.6** אתרים תהא רשאית להעביר את זכויותיה במבנה לצד ג' ובלבד שזכויות המפעיל לפי הסכם זה לא תיפגענה.
- 20.7** הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז תל-אביב.
- 20.8** 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-1 ..... 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  
 הקבלן לפי הסכם זה. ערבותנו זו לא תפקע בשל מתן ארכה ו/או הנחה מצד אתרים לקבלן במילוי  
 התחייבויותיו לפי הסכם זה, 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 :

**אישורי חתימות**

אני הח"מ, עו"ד ..... מ"ר ..... מאשר/ת את חתימתה של ..... ח"פ  
..... באמצעות מורשי החתימה שלה ..... ת"ז ..... ו-  
..... ת"ז ..... אשר חתמו על הסכם זה בפני לפי החלטה בת-תוקף שהחברה  
הנ"ל קיבלה ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. כמו כן, אני מאשר/ת את חתימת הערבים דלעיל.

---

....., עו"ד

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

דף מס': 2  
תאריך: 14.11.2014  
שם שרטוט: A3-MARINA-REST.DWG

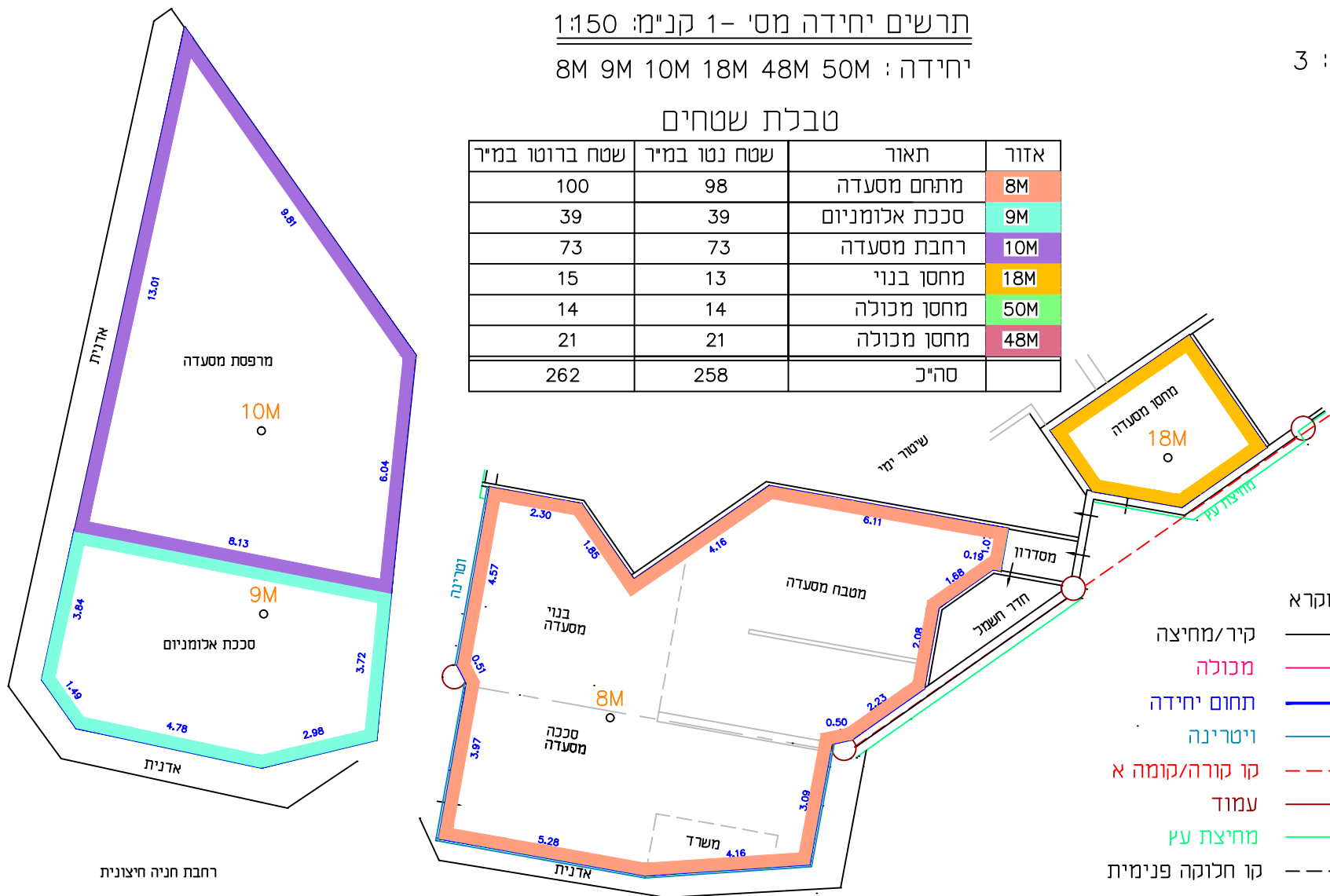
מקום: מרינה - תל אביב  
מבנה ראשי  
יחידת השכרה מס': 8M 9M 10M 18M 48M 50M

תרשים יחידה מס' 1 - קנ"מ: 1:150  
יחידה: 8M 9M 10M 18M 48M 50M

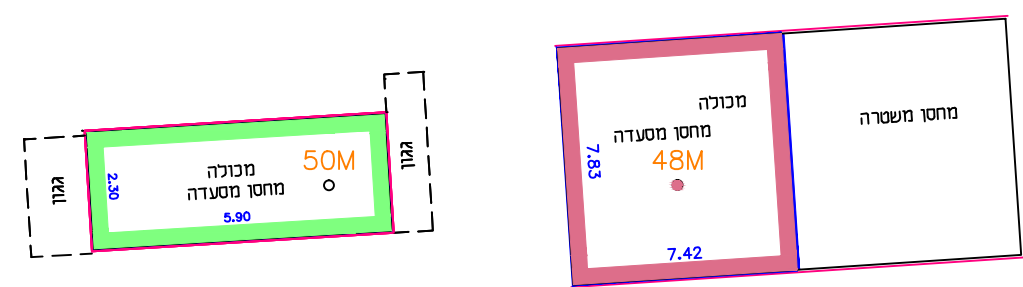
גוש: 7403  
חלק מחלקה: 3

### טבלת שטחים

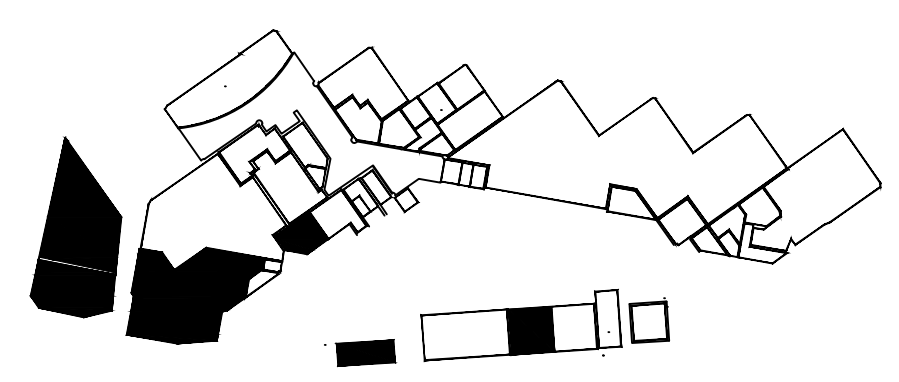
אזור	תאור	שטח נטו במ"ר	שטח ברוטו במ"ר
8M	מתחם מסעדה	98	100
9M	סכנת אלומניום	39	39
10M	רחבת מסעדה	73	73
18M	מחסן בנוי	13	15
50M	מחסן מכולה	14	14
48M	מחסן מכולה	21	21
	סה"כ	258	262



- מקרא
- קיר/מחיצה
- מכולה
- תחום יחידה
- ויטרנה
- קו קורה/קומה א
- עמוד
- מחיצת עץ
- קו חלוקה פנימית



### תרישים כללי



אלקלעי טל - מהנדס גיאודטי מודד מוסמך  
רשיון מס' 1017

טלזיו מדידות הנדסיות בע"מ  
רעננה - הגלים 25 טל: 09-7745893 פקס: 03-7254167  
050-7675660 tal\_al@netvision.net.il

## נספח 2

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות		תאריך הנפקת האישור:					
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.</p>							
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות					
<p>אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ ו/או עיריית תל אביב ו/או החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ו/או אוצר מפעלי ים בע"מ ו/או נמל יפו ו/או מתחם התחנה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל</p>	<p>שם הקבלן:</p>	<p>מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> העבודות: <b>עבודות שיפוץ</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> כתובת הנכס: _____</p>					
<p>מזמינת העבודות <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>החברה המנהלת <input type="checkbox"/></p> <p>בעלי הנכס <input type="checkbox"/></p> <p>אחר _____ <input type="checkbox"/></p>	<p>ת.ז.ח.פ.</p>	<p>מען</p>					
<b>מען: הארבעה 21, תל אביב</b>							
<b>כיסויים</b>							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (כולל תקופת הרצה 30 יום)	תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
<p>309 ויתור על תחלוף</p> <p>313 כיסוי בגין נזקי טבע</p> <p>314 כיסוי גניבה פריצה ושוד</p> <p>316 כיסוי רעידת אדמה</p> <p>318 מבקש האישור מבוטח נוסף</p> <p>328 ראשוניות</p> <p>324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור</p>	ש"ח	_____			ביט 2016		<p><b>כל הסיכונים עבודות קבלניות</b></p>
	ש"ח	200,000					רכוש עליו עובדים
	ש"ח	200,000					רכוש סמוך
		200,000					פינוי הריסות
	ש"ח	500,000					נזק עקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה, חומרים לקויים
ש"ח	500,000					נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	
<p>302 אחריות צולבת.</p> <p>307 קבלנים וקבלני משנה</p> <p>309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה</p> <p>315 תביעות המל"ל</p> <p>318 מבקש האישור מבוטח נוסף</p> <p>322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'</p> <p>328 ראשוניות</p> <p>329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'</p>	ש"ח	4,000,000			ביט 2016		<p><b>צד ג'</b></p>
		במלוא גבול האחריות. לגבי נזקים עקיפים ₪ 400,000					אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת קרקעים נזקים עקיפים כתוצאה מכך
		עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה					אחריות בגין עד, ויברציה, הסרת תמיכות
<p>309 ויתור על תחלוף מבקש האישור</p> <p>319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים</p> <p>328 ראשוניות</p>	ש"ח	20,000,000			ביט 2016		<p><b>אחריות מעבידים</b></p>
<p>302 אחריות צולבת</p> <p>304 הרחב שיפוי</p> <p>307 קבלנים וקבלני משנה</p> <p>309 ויתור על תחלוף</p> <p>328 ראשוניות</p> <p>332 תקופת גילוי 12 חודשים.</p>	ש"ח	_____		ת. רטרו:	ביט		<p><b>חבות מוצר</b></p>

תאריך	הנפקת	האישור:	<b>אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות</b>
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')			<b>074 שיפוצים</b>
המפורטת בנספח ג':			
<b>ביטול/שינוי הפוליסה*</b>			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
<b>חתימת האישור</b>			
המבטח:			

---

**נספח 2א'**

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור :	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
<p>שם</p> <p><b>אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ ו/או עיריית תל אביב ו/או החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ו/או אוצר מפעלי ים בע"מ ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל.</b></p> <p>ת.ז.ח.פ.</p> <p>מען</p> <p>הארבעה 21, תל אביב</p>	<p>ת.ז.ח.פ.</p> <p>מען</p>	<p><input type="checkbox"/> שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> אספקת מוצרים</p> <p><input type="checkbox"/> אחזקה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר : שוכר במבנה במרינה תל אביב</p>	<p><input type="checkbox"/> מזמין שירותים</p> <p><input type="checkbox"/> מזמין מוצרים</p> <p><input type="checkbox"/> זכיין</p> <p><input type="checkbox"/> קבלני משנה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר – משכיר</p>

כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	סכום
<p>חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח</p> <p>אחריות כלפי צד שלישי</p>		ביט				<p>302 אחריות צולבת</p> <p>304 הרחב שיפוי</p> <p>307 קבלנים וקבלני משנה</p> <p>309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>315 תביעות המל"ל</p> <p>318 מבקש האישור מבוטח נוסף</p> <p>328 ראשוניות</p> <p>329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג</p>
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	<p>309 ויתור על תחלוף מבקש האישור</p> <p>319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים</p> <p>328 ראשוניות</p>
<p>ביטוח רכוש</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> צמודות מבנה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ציוד ותכולה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> א.תוצאתי</p>						<p>309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור</p> <p>311 כיסוי אובדן תוצאתי</p> <p>328 ראשוניות</p>
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג') :</p>						
<p align="center"><b>096 שכירויות והשכרות</b></p> <p align="center">ביטול/שינוי הפוליסה *</p>						
<p>• שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</p>						
<p align="right">חתימת האישור</p> <p align="right">המבטח :</p>						

גודל המבנה	גבול אחריות נדרש
עד 300 מ"ר	4,000,000 ₪
מ 301 ועד 750 מ"ר	6,000,000 ₪
מ 751 ועד 1,500 מ"ר	10,000,000 ₪
מעל 1,500 מ"ר	על פי החלטת המשכיר



### נספח 3

## ערבות להסכם מס' 2024/.....

### **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

תאריך: .....

א.ג.נ,

### 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 להשכרת מבנים ביח' מס' 8, 9, 10, 48, 50 - MI המצויים במרינה תל-אביב.  
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 אוקטובר 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 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, טלקס או מברק 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' .....



**מכרז פומבי דו שלבי מס' 72/2023**

**נספח 5 - מטרת השימוש**

השימוש המוצע (ניתן לפרט כאן ו/או להוסיף דפ/י הסבר)

\*למסמך זה יש לצרף גם תוכנית/תשריט עקרונית ו/או תוכנית ראשונית של העסק המוצע.

**אישור**

אני החתום מטה מאשר בזה כי השימוש/ים המפורט/ים לעיל הם השימוש/ים המוצע/ים על-ידי  
במסגרת הצעתנו במכרז זה.

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

חותמת + חתימה

אישור חתימות המציע

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

ולראיה באתי על החתום היום .....

....., עו"ד

## 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' 72/2023 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' 72/2023

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_  
תאריך

#### אישור

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ עורך דין, מאשר/ת בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי אישית/שזיהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ ואשר הינו מורשה החתימה מטעם המציע, ולאחר שהזהרתיו/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' 72/2023 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
--------	-------