



החברה הכלכלית לאילת

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

עבור עיריית אילת

מכרז פומבי מס' מ/2022/1

לתכנון הקמה והפעלת מלון בר השגה

במתחם שדה התעופה המפונה (פארק הטרמינל) באילת

ינואר 2022



החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

מכרז פומבי מס' מ/2022/1

לתכנון הקמה והפעלת מלון "בר השגה" בפארק הטרמינל במתחם שדה

התעופה המפונה באילת

1. החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן – החברה) מזמינה בזאת מציעים העונים לתנאי הסף המפורטים במסמכי המכרז להגיש הצעות לתכנון הקמה והפעלת מלון "בר השגה" במתחם שדה התעופה המפונה באילת.
2. **קבלת מסמכי המכרז**: החל מתאריך **03.01.2022** ניתן לעיין בחוברת המכרז, על נספחיה, באתר האינטרנט של החברה בכתובת <http://eec.co.il>. (להלן: "אתר האינטרנט").
3. **מפגש מציעים** (לא חובה): יתקיים ביום **17.01.2022 בשעה 13:00**. המפגש ייערך במינהלת פארק הטרמינל. החברה תפרסם את פרוטוקול מפגש המציעים באתר האינטרנט וכל האמור בו יחייב את המציעים במכרז. החברה תהיה רשאית לערוך את המפגש (גם) בתוכנת zoom, על המשתתפים האחריות להתעדכן מול החברה ולפנות בבקשה לקבלת קישור כאמור.
4. **המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה**: **31.01.2022 בשעה 12:00**.
5. **המועד האחרון להגשת הצעות**: הינו ביום **14.02.2022 בשעה 15:00**. **לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה**. את ההצעות יש להגיש במסירה ידנית בלבד (לא בדואר ו/או בכל דרך אחרת) במשרדי החברה בלבד.
6. **ערבות השתתפות**: על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית בהתאם להוראות המכרז ובנוסף כפי שצורף לחוברת המכרז.
7. האמור במודעה זו אינו ממצה את תנאי המכרז המופיעים במלואם בחוברת המכרז.
8. טלפון לבירורים: 08-9577477 (לפנות למאיה).

אבי כהן, מנכ"ל

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

לוח הזמנים של המכרז

<u>הפעולה</u>	<u>המועד</u>	<u>הערות</u>
פרסום המכרז	03.01.2022	
מפגש מציעים	17.01.2022 בשעה 13:00	לא חובה ייערך במשרדי מינהלת פארק הטרמינל (שדה התעופה הישן, דרך הערבה 3) וייתכן כי גם בתוכנת ZOOM, בהתאם להוראות המכרז.
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	31.01.2022 בשעה 12:00	לדוא"ל maya@eec.co.il בהתאם להנחיות בחובת המכרז maya@eec.co.il
מועד אחרון להגשת הצעות	14.02.2022 בשעה 15:00	במעטפה אטומה וחתומה עליה מס' המכרז בלבד
מועד תוקפה של ערבות המכרז (ערבות הגשה)	בהתאם לנספח א'8	

רשימת מסמכי המכרז

מסמך א'

התנאים הכלליים, הצעת המציע על נספחיה.

נספח א'-1	קריטריונים לניקוד האיכות
נספח א'-2 (1)	הצעה מקצועית (מחייבת) – תכנית הפעלה
נספח א'-2 (2)	הצעה מקצועית (מחייבת) - תכנית אדריכלית
נספח א'-3	הצעת המחיר
נספח א'-4	תכנית עסקית
נספח א'-5	תצהיר לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, התשל"ו – 1972
נספח א'-6	תצהיר בדבר היעדר הרשעות
נספח א'-7	חלקים חסויים בהצעה (אופציונאלי)
נספח א'-8	נוסח ערבות השתתפות
נספח א'-9	תצהיר המציע לעניין עמידה בתנאי סף
נספח א'-10	תצהיר שכר מינימום, העסקת עובדים זרים והעדר הרשעה פלילית.
נספח א'-11	מבוטל
נספח א'-12	תצהיר בדבר העדר קרבה משפחתית
נספח א'-13	תצהיר בדבר אי תאום הצעות במכרז
נספח א'-14	אישור עו"ד בדבר פרטי המציע
נספח א'-15	אישור בנק בדבר איתנות פיננסית
נספח א'-16	אישור בדבר אי הימצאות בהליכי כינוס נכסים / פשיטת רגל
נספח א'-17	תצהיר והתחייבות על העדר ניגוד עניינים

מסמך ב'

נוסח ההסכם בין החברה ובין המפעיל, על נספחיו.

נספח ב'-1 (א)	אישור קיום ביטוחים : עבודות קבלניות.
נספח ב'-1 (ב)	אישור קיום ביטוחים : תקופת ההפעלה.
נספח ב'-1 (ג)	הצהרת פטור מנזקים.
נספח ב'-1 (ד)	תנאים מיוחדים לעבודות בחום.
נספח ב'-2	נוסח ערבות ביצוע (לתקופת ההקמה).

דוגמת פרוטוקול מסירת תא השטח למפעיל.	נספח ב'-3
נוסח ערבות ההפעלה.	נספח ב'-4
הצעת המפעיל (לא מצורפת).	נספח ב'-5
מסמכי המכרז (לא מצורפים).	נספח ב'-6
טבלת קנסות	נספח ב'-7

מסמך ג'

הוראות מיוחדות, תשריטים ומפרטים טכניים

תשריט כללי (פארק הטרמינל).	נספח ג'-1
מבוטל.	נספח ג'-2
נספח בינוי ותוכנית אדריכלית עקרונית.	נספח ג'-3
נספח תפעולי.	נספח ג'-4
מפרט טכני מיוחד לעבודות ההקמה.	נספח ג'-5
מבוטל.	נספח ג'-6
נספח קונספט ועקרונות הפעלה.	נספח ג'-7
עקרונות מחייבים.	נספח ג'-7(1)
עקרונות מומלצים.	נספח ג'-7(2)

מסמך א' – התנאים הכלליים

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן – **החברה**), עבור עיריית אילת (להלן – **העירייה**) ובאמצעות מינהלת פארק הטרמינל שבחברה (להלן – **המינהלת** / **מינהלת פארק הטרמינל**), מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאי הסף המפורטים במסמך זה להגיש הצעות לתכנון הקמה והפעלת **מלון "בר השגה" שייקרא "מלון הטרמינל"** במתחם שדה התעופה המפונה באילת, הכל לפי התנאים המפורטים להלן במכרז זה (להלן – **המכרז**).

1. מבוא

- 1.1 ביום 18.3.19, נסגר נמל התעופה ע"ש יעקב הוזמן באילת ("**שדה התעופה**"), ("**השדה**"), והפעילות האווירית עברה לנמל התעופה ע"ש רמון.
- 1.2 לקראת פינוי השדה, החלה עיריית אילת, בשיתוף ובאמצעות החברה, לבחון שימושים עתידיים אפשריים במתחם שדה התעופה ("**פארק הטרמינל**"), ובכלל זאת שימושים זמניים בתקופת ביניים שמוערכת בכ-10 שנים, שתחילתה עם פינוי השדה, וסיומה עם תחילת עבודות הביצוע של הבינוי הקבוע.
- 1.3 במהלך תקופת הביניים, צפוי פארק הטרמינל בחלקו הדרומי של שדה התעופה לשנות פניו, וממתחם סגור המהווה כיום חיץ בין חלקי העיר, להפוך למרכז עירוני לפעילויות מגוונות בתחומי התרבות, פנאי ונופש. בכלל זאת, מתוכנן במסגרת פארק הטרמינל מרחב אטרקטיבי שיהווה אבן שואבת ויכלול שימושים שונים לטובת הציבור הרחב. במרכז הפארק, לאורך מסלול ההמראה, יפותח פארק פתוח שמחבר את הצד המזרחי והמערבי של העיר ומרושת בשבילים והצללה, חיבור שד' התמרים אל הטיילת, פארק אתגרי, אטרקציות תיירותיות, מגרשי משחק, מתחם לינה, מתחם תרבות ופסטיבלים ועוד. מבנה הטרמינל עצמו צפוי לעבור הסבה למרכז חדשנות עירוני ודרכים שעתידות להיסלל בפארק הטרמינל ומחוצה לו, צפויות לחבר בין חלקי העיר, ולהקל על הגישה למרכז העירוני שיוקם.
- 1.4 המתחם מושא המכרז יהיה חלק מפארק הטרמינל המיועד לשמש כמתחם למלון "בר השגה", מיקומו מפורט בתשריט המצ"ב **כמסמך ג'1'** והוא ייקרא בשם "**מלון הטרמינל**" (להלן: "**מלון הטרמינל**" או "**המתחם**").
- 1.5 פארק הטרמינל כולו ינוהל ע"י מינהלת פארק הטרמינל (להלן גם: "**המינהלת**"). המינהלת תעסוק בניהולו השוטף, באחזקה, בפיתוח, בקידום ובשיווק של הפארק ובכלל זאת תדאג לאכיפת חיובי היזמים בפארק והוראות חכ"א ו/או העירייה.
- 1.6 הזוכה במכרז יהיה הגורם המתכלל את כל פעילות מלון הטרמינל ויהיה הגורם האחראי הבלעדי מול החברה ביחס להפעלת המלון כמפורט בהסכם זה ונספחיו.
- 1.7 הזוכה במכרז זה יהיה אחראי על כלל ההיבטים הקשורים בהקמת והפעלת המלון

ובכלל זה על:

- 1.7.1. תכנון, הקמת והפעלת מלון הטרמינל;
- 1.7.2. קבלת רישיונות ו/או היתרים הנדרשים על פי כל דין ביחס לתכנון ו/או הקמת ו/או הפעלת מלון הטרמינל;
- 1.7.3. התקשרות עצמאית עם כלל קבלני המשנה (ככל שיהיו) שיפעלו בהפעלת מלון הטרמינל ואחריות בלעדית כי אלו יעמדו בכל הוראות ותנאי המכרז וההסכם;
- 1.8. מובהר כי הרשימה בסעיף 1.7 נרשמה במבוא לצורך ההסבר כללי של תפקידי הזוכה והיא אינה מפורטת וממצה. כלל התחייבויות הזוכה במכרז ותפקידי מפורטים במסמכי המכרז וההסכם על נספחיהם והם יחייבו את הזוכה ללא יוצא מן הכלל.

2. תקופת ההתקשרות

- 2.1. תקופת ההתקשרות הכוללת תהיה לכל היותר 10 שנים ממועד החתימה על החוזה, ותחולק לתקופת הקמה ולתקופת הפעלה כדלקמן:
- 2.1.1. **תקופת תכנון והקמה** - ממועד חתימת החוזה ע"י החברה ועד למתן אישור הפעלה, אך לא יותר מ-16 חודשים בכל מקרה.
- 2.1.2. **תקופת הפעלה** – 107 חודשים ממועד מתן אישור הפעלה, או עד חודש ינואר 2031 לפי המוקדם.
- 2.1.3. על אף האמור, לחברה תהיה שמורה הזכות, על פי שיקול עתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות בשתי תקופות בנות 5 שנים כל אחת לפי שיקול דעתה. תנאי להארכת תקופת ההתקשרות הינה עמידת היזם בכל הוראות ההסכם ובנוסף כי הדבר אפשרי על פי כל דין לרבות בהתאם למצב התכנוני החל על המקרקעין מושא המכרז. למען הסר ספק מובהר כי על פי המצב המשפטי תכנוני נכון למועד פרסום המכרז, לא ניתן להאריך את ההתקשרות. המציעים מוותרים על כל טענה או דרישה כלפי החברה בין שתממש איזו מאפשרות הארכה ובין אם לאו.
- 2.2. מיד עם גמר תקופת ההתקשרות כאמור בהוראות הסכם זה, מתחייב היזם לפנות לאלתר את המקרקעין והמבנים הלוויים על גביהם מכל ציוד ו/או אדם ולהשיבם לידי החברה או למי שהחברה תורה לו לעשות כן, במצב הפיזי שהיו ערב חתימתו של הסכם זה, כשהם פנויים מכל אדם או חפץ השייך ליזם או למי מטעמו, במצב תקין, נקי ומסודר, והכל כמפורט בסעיף 25 להסכם.

3. עיקרי ההתקשרות

תנאי ההתקשרות בין המפעיל לבין החברה מפורטים בהסכם המצ"ב כמסמך ב' לחוברת המכרז למען הנוחות יפורטו להלן עיקרי ההסכם.

פירוט זה אינו ממצה ונועד לנוחות המציעים בלבד. בכל מקרה של סתירה בין האמור בו לבין הוראות ההסכם, על נספחיו, יגברו הוראות ההסכם.

3.1 תכנון מלון הטרמינל

הזוכה במכרז יבצע בעצמו ועל חשבונו את תכנון מלון הטרמינל. **בנספח ג'3** מצורפת תוכנית אדריכלית עקרונית מוצעת מטעם החברה ובה הנחיות מחייבות.

3.1.1 הצעה מקצועית:

3.1.1.1 המשתתפים יגישו בהצעתם הצעה לתכנון אותה יצרפו **לנספח א'2 (2)**.

3.1.1.2 יודגש כי התכנית המוצעת תהיה תואמת את העקרונות המחייבים המפורטים **בנספח ג'3**. התכנית המוצעת על ידי המשתתפים תקבל ניקוד איכות בהתאם **לנספח א'1**.

3.1.1.3 ההצעה המקצועית על כל מרכיביה מהווה התחייבות יסודית של המציע וכחלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות שייחתם עם הזוכה.

3.1.1.4 המציע ינקוב בהצעתו מה השטח המדויק במ"ר -עד 14 דונם עבור מתחם המלון, בהתאם להוראות ההסכם והמכרז. השטח הזה יהווה בסיס לחישוב תשלומים למינהלת המחושבים ע"פ סכום למ"ר כגון בסעיף 3.4.3.2.

3.1.1.5 ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול הצעה שתוגש שלא בהתאם להנחיות האדריכליות המחייבות המפורטות בנספח ג'3 ו/או כלל הוראות המכרז ו/או תהיה חלקית ו/או חסרה ו/או בלתי סבירה.

3.1.2 על אף האמור, יודגש כי ככל ומסיבה הקשורה בהנחיות רגולטוריות מחייבות ע"פ דין כגון דרישות מטעם משרד הבריאות ו/או משרד התיירות ו/או כיבוי אש ו/או משטרה ו/או כל גוף שלטוני או ציבורי אחר יהיה צורך בשינוי בתכנית האדריכלית, המפעיל יתאים ו/או ישנה לפי הדרישה את התכנית האדריכלית. מובהר במקרה זה כי הנחיות בדבר שינוי בתכנית יתקבלו בכתב על ידי החברה בלבד והן יהיו ההנחיות המחייבות. המפעיל מתחייב לבצע בעצמו ועל חשבונו כל שינוי מכל מין וסוג ללא קשר למשמעות הכספית הכרוכה בכך, ככל שתהיה, והוא מוותר על כל דרישה או טענה בעניין.

3.1.3 בתוך 5 (חמישה) חודשים מיום חתימת ההסכם, המפעיל ישלים את תהליך התכנון של מלון הטרמינל, לרבות קבלת ההיתר הנדרש להקמת והפעלת מלון הטרמינל.

3.1.4 החברה תסייע ו/או תשתף פעולה עם הליכי התכנון במוסדות הרלוונטיים השונים ככל שיהיה בידה. מובהר ומודגש כי אין באמור משום התחייבות של כלשהי של החברה והמפעיל לא יוכל לבוא בדרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה ביחס להליכי התכנון ו/או פעולות/העדר פעולות החברה בנושא על כל המשתמע מכך.

3.2 הקמת מלון הטרמינל

3.2.1 בתוך 16 (ששה עשר) חודשים מיום חתימת ההסכם, ישלים המפעיל את הקמת מלון הטרמינל באופן שיהיה מוכן להפעלה בהתאם להוראות המכרז, ההסכם והצעת המפעיל.

3.2.2 הקמת והפעלת מלון הטרמינל תבוצע בהתאם להוראות המפורטות בהסכם ובנספחים הטכניים המצ"ב לחוברת המכרז, ובכפוף לכל דין.

3.2.3 המפעיל יישא בכל העלויות הכרוכות בהקמת, הפעלת ואחזקת מלון הטרמינל וישיג באחריותו ועל חשבונו את כל האישורים וההיתרים הנחוצים על פי דין להקמת והפעלת המלון על פי הוראות ההסכם והמכרז.

3.2.4 למפעיל לא יהיו זכויות כלשהן במקרקעין, ומעמדם בהתייחס למקרקעין יהיה מעמד של ברי רשות בלבד (זכות שימוש מוגבלת והדירה).

3.2.5 מבלי לגרוע מהאמור, מועד תחילת ההפעלה המדויק ייקבע על ידי החברה, בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף לעמידה בכל תנאי ההיתר, החוזה והוראות הרשויות הרלוונטיות.

3.3 הפעלת מלון הטרמינל

3.3.1 מלון הטרמינל מתוכנן להיות מלון בדרג ביניים אשר מייצר חוויה שונה המחברת בין המקומי לגלובלי תוך תמחור אטרקטיבי ובר השגה. המלון יופעל תוך דגש על מרחבים סביבתיים המייצרים קהילה.

3.3.2 אלמנט מרכזי אותו מבקשת להדגיש החברה הוא השקעת המפעיל הזוכה בתוכן איכותי, מגוון ועדכני בתחום מלונאות ברת השגה נגישה ומודולארית. המפעיל יידרש ליצוק תוכן באופן שוטף ותדיר ובהתאם לטרנדים העדכניים ביותר בתחום התיירות, בילוי ובכלל.

3.3.3 על המפעיל יהיה לקדם קונספט שיתופי וקהילת לרבות דרך שירותיו ומתקניו כגון אך לא רק: מרחב התכנסות וחללים משותפים, מכבסה, חנות נוחות, גג משותף וחוויתי, מועדון גולשים, גלריית אומנות/עיצוב מקומי, ספא וחדר עיסויים, מתחמי רביצה, וכו'.

3.3.4 מובהר כי המפעיל ינהל את מלון הטרמינל בהתאם להוראות ההסכם ובכלל זה יהיה אחראי לכך שכל קבלן משנה מטעמו יעמד בכל הדרישות המקצועיות המופיעות במסמכי הסכם זה והמכרז.

3.3.5 **בנספח ג'7** מפורטים עקרונות מומלצים ועקרונות מחייבים לתכנון וקידום הפעלת מלון הטרמינל. כאשר העקרונות המחייבים הינם חלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות עם הזוכה.

3.3.6 הצעה מקצועית:

3.3.6.1 במסגרת נספח א'2 (1) המשתתפים יגישו הצעה מקצועית שתתייחס לקונספט ואופן הפעלת המלון וביחס אליה יקבלו ניקוד איכות כמפורט בטבלה המצורפת כנספח א'1.

ההצעה תהיה תואמת באופן מלא את העקרונות המחייבים **בנספח ג'1** ובהתאם להנחיות המפורטות **בנספח א'2(1)** בו מפורט מה מחויבים המשתתפים לכלול בהצעה המקצועית.

3.3.6.2 מובהר כי ההצעה המקצועית על כל מרכיביה מהווה התחייבות יסודית של המציע וכחלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות שייחתם עם הזוכה.

3.3.6.3 ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול הצעה שתוגש שלא בהתאם לעקרונות המחייבים המפורטים במסמך **ג'-7(1)** ו/או כלל הוראות המכרז ו/או תהיה חלקית ו/או חסרה ו/או בלתי סבירה.

3.4 תשלום למינהלת פארק הטרמינל ונשיאה בהוצאות

3.4.1 תכנון, הקמת והפעלת מלון הטרמינל תבוצע על חשבון ובאחריות המפעיל לאורך כל תקופת ההתקשרות, בהתאם להוראות המכרז וההסכם וכלל נספחיהם.

3.4.2 במהלך תקופת ההתקשרות כולה, ישלם המפעיל את כל העלויות המוטלות על מחזיק במקרקעין, לרבות אך לא רק: ארנונה, מיסים עירוניים אחרים ותשלומי צריכה שוטפים (למעט תשלומים החלים מעצם טבעם על בעל נכס מקרקעין).

3.4.3 בנוסף, ישלם המפעיל למינהלת פארק הטרמינל, עבור פיתוח

תשתיות, תשלומים חד פעמיים כמפורט להלן :

3.4.3.1 תשלום חד פעמי עבור השתתפות בעלויות פיתוח פארק בטרמינל – סך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף ₪) עבור המתחם.

3.4.3.2 תשלום חד פעמי בסך של 100 ₪ (מאה ₪) לכל מ"ר הנכלל במתחם, בהתאם להוראות המכרז ו/או החוזה עבור תשתיות בראש חלקה בלבד (השטח המדויק יהיה בהתאם לשטח המדויק אותו ינקוב המציע בהצעתו המקצועית ובכל מקרה לא יעלה על 14 דונם).

3.4.3.3 למען הסר ספק **מובהר** כי החברה **אינה** אחראית לפיתוח שטח המלון עצמו, הפיתוח יבוצע על ידי הזוכה בעצמו ועל חשבונו.

פריסת התשלומים החד פעמיים תהיה בהתאם להסכם ההתקשרות.

3.4.4 בנוסף לתשלומים החד פעמיים המנויים לעיל, ישלם המפעיל לחברה במהלך תקופת ההפעלה דמי שימוש חודשיים בגין הפעלת מלון הטרמינל בשיעור של 8% מהכנסותיו **בתוספת** דמי שימוש נוספים מהכנסותיו, בשיעור קבוע – **יוצע על ידו בהצעת המחיר**, על גבי **נספח א' 3**.

"הכנסות" = סך כל התקבולים וההכנסות של היזם, במישורין או בעקיפין (לרבות הכנסות של תאגידים וזכיינים בשליטת היזם), מכל מין וסוג שהוא, בין במזומן ובין באשראי, בין בכסף ובין בשווה כסף, הנובעים מהפעלת שטחו הכולל של המלון שיוקם בהתאם לעבודות ההקמה, וממתן שירותי המלון, לרבות בגין לינות במלון ו/או אירוח קצר מועד ו/או מכל שירות אחר הניתן על ידי היזם במלון (ככל שההפעלה אינה מבוצעת על ידי היזם אלא על ידי צד שלישי יראו גם את הכנסות הצד השלישי כחלק מהכנסות היזם); וכן כל ההכנסות של היזם, ככל שיתקבלו על ידו ממקבלי רשיונות מטעמו הפועלים ו/או נותנים שירותים במלון ו/או משוכרי משנה ו/או ממקבלי זכיונות המחזיקים שטחים במלון ו/או המספקים שירותים במלון ו/או מעריכת אירועים וכנסים, מדמי חניה, מפרסומות, משימוש במתקני המלון ועוד כיו"ב הכנסות, אך לא כולל תקבולי מע"מ. כל הכנסה אשר נתקבלה במטבע זר, תומר לש"ח, על פי שער החליפין הרלוונטי לאותו סוג מטבע זר, כפי שהיה ידוע במועד קבלת התקבול מאת הלקוח. הכנסות בקשר להפעלת בית המלון יחשבו במסגרת "הכנסות" אף אם יתקבלו בפועל מחוץ למלון או במסגרת עריכת עסקאות מרחוק (טלפון, פקס, אינטרנט וכו'). תקבולים על דרך שיקים מעותדים, אשראי, קרדיט או כל חיוב מעותד אחר, יחשבו כחלק מההכנסות ביום בו נערכה העסקה בגינה הם שולמו.

דוגמה לצורך המחשה: ככל והמציע יציע בהצעתו **תוספת** דמי שימוש בשיעור של 20%, אזי דמי השימוש שישולמו יהיו 28% מההכנסות.

$$(20\% + 8\% = 28\%)$$

בנוסף לאמור ובהתאם להסכם, מובהר כי דמי השימוש החודשיים לא יפחתו מ- 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) לחודש (להלן: **"דמי השימוש החודשיים המינימאליים"**).

4 תנאי סף

רשאים לגשת למכרז זה יחידים או תאגידי העומדים בכל התנאים הבאים בעצמם, ולא באמצעות צד ג':

4.1 זהות המציע:

4.1.1 תאגיד רשום או שותפות רשומה

תאגיד רשום כדין ברשם החברות בישראל או שותפות רשומה ברשם השותפויות בישראל.

יש לצרף:

- תעודת התאגדות;
- נסח חברה או שותפות עדכני מאת המרשם הרלוונטי;
- אישור עדכני מטעם עורך דין בדבר מורשי החתימה במציע.

4.1.2 שותפות שאינה רשומה (JV)

מציע שהינו שותפות שאינה רשומה יענה לכל דרישות הבאות:

4.1.2.1 כל אחד מיחיד המציע בשותפות הינו יחיד או שותפות רשומה או חברה רשומה (להלן יחד: **"יחיד המציע"**).

4.1.2.2 כל אחד מיחיד המציע לא יחזיק בפחות מ-25% מאמצעי השליטה במציע ובהתאם המציע לא יהיה מורכב מיותר מארבעה שותפים.

4.1.2.3 מובהר כי ככל והמציע יזכה במכרז הוא מתחייב להתאגד כחברה רשומה/שותפות רשומה מיד לאחר הזכיה. החברה או השותפות שתוקם תהיה צד להסכם ההתקשרות המצורף למכרז. יחסי החזקות בין בעלי המניות בחברה שתוקם / בין השותפים בשותפות הרשומה שתוקם, יהיו זהים ליחסים בין יחיד המציע כפי שהוצגו במסגרת ההצעה.

מובהר כי במקרה זה יש לצרף תעודת התאגדות ונסח חברה עדכני ו/או צילום תעודת זהות ביחס לכל אחד מיחיד המציע ואישור

עו"ד בדבר מורשי החתימה ביחס לכל אחד מהם.

עוד מובהר כי מסמכי המכרז ייחתמו על ידי כל אחד מיחיד המציע.

בעצם הגשת ההצעה כל אחד מהם יהיה חייב ביחד ולחוד להתחייבויות המציע ו/או כל אחד מיחידיו.

4.2 ניסיון מקצועי

4.2.1 המשתתף או מי מטעמו - בכפוף ובהתאם לסעיף 4.2.2 - הינו או היה מפעיל של מלון רשום בישראל בעל 150 חדרים לפחות או מספר מלונות בעלי 200 חדרים לפחות במצטבר, לתקופה של 5 שנים רצופות לפחות, ב- 10 השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות במכרז (להלן: "ניסיון מלונאי מוכח").

לחילופין -

המשתתף הינו בעל ניסיון מלונאי מוכח כאמור לעיל באחת ממדינות האיחוד האירופי, צפון אמריקה, אוסטרליה או איחוד האמירויות ודובאי.

לעניין סעיף זה "מפעיל" - הינו מי שסיפק שירותי ניהול מלון הכוללים, לכל הפחות, הלנת והכנסת אורחים ומתן כל השירותים הכרוכים בכך.

לעניין סעיף זה "מלון" - יהיה מלון חדרים או מלון סוויטות או כפר נופש כהגדרתם לפי חוזר מנכ"ל משרד התיירות מס' 12/2012 (מתקן אירוח בעל 25 יחידות אירוח לפחות).

ברי כי אם מדובר במלון בחו"ל כאמור בסעיף זה לעיל אזי אין רלוונטיות לחוזר המנכ"ל אך מובהר למען הסר כל ספק כי הדרישה לכמות החדרים ותקופת ההפעלה כהגדרתה, רלוונטית גם למלון בחו"ל.

4.2.2 ככל שהמשתתף מציג לצורך הוכחת הניסיון הנדרש בתנאי זה גורם מטעמו שאינו המציע עצמו, הניסיון יהיה של: קבלן משנה או שותף או בעל מניות במציע המחזיק לכל הפחות ב- 30% מהבעלות בו או שהינו אחד מיחיד המשתתף ככל ומדובר בשותפות שאינה רשומה (JV) (להלן: "בעל הניסיון המלונאי").

במקרה זה **נדרש לצרף הסכם התקשרות חתום** בין המציע לבעל הניסיון המלונאי לפיו ככל שהמציע יזכה במכרז אזי בעל הניסיון המלונאי ילווה את תכנון המלון ויספק בעצמו את שירותי הניהול למלון כשיוקם למשך כל תקופת ההתקשרות.

מובהר כי בעל הניסיון המלונאי יהיה הגורם שייתן את השירותים במסגרת ההתקשרות והוא לא יוחלף אלא באישור מראש ובכתב מטעם החברה לפי שיקול דעתה ובלבד והגורם החלופי יעמוד בתנאי הסף.

להוכחת עמידה בתנאי הסף המציע יצרף תצהיר להוכחת עמידה בתנאי הסף בנוסח המצורף כנספח א'-9 והאסמכתאות הנדרשות שם.

4.3 איתנות פיננסית

4.3.1 המשתתף הינו בעל איתנות פיננסית כך שברשותו נכסים נוילים המופקדים בבנק בהיקף של לפחות 120% מעלויות ההקמה לפי התכנית העסקית שתוגש על ידי המציע **בנספח א' 4 ובכל מקרה** בסכום שלא יפחת מ - 25,000,000 ₪ (עשרים וחמישה מליון ₪).

להוכחת עמידה בתנאי סף זה יגיש המציע את **נספח א' 15 חתום על ידי הבנק**.

ככל והמציע הינו שותפות שאינה רשומה, ניתן להוכיח את דרישת האיתנות הפיננסית על ידי כמה מיחידי השותפות במצטבר.

4.4 תנאי סף נוספים

- 4.4.1 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז - ערבות בנקאית בנוסח המצורף **כנספח א-8** להזמנה זו, ככתבו וכלשונו, ועל פי הסכום המדויק הנדרש למילוי בנוסח הערבות הנ"ל.
- 4.4.2 המשתתף הוא בעל תעודת עוסק מורשה כדין, אשר מנהל ספרים, פנקסי חשבונות ורשומות כדין.
- 4.4.3 המשתתף מחזיק בכל האישורים והתצהירים הדרושים בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

5 חוברת המכרז

- 5.1 כלל פרטי המכרז מצויים בחוברת זו (להלן – **חוברת המכרז**). ניתן לעיין בחוברת המכרז ללא תשלום באתר האינטרנט של החברה וזאת החל מהמועד הקבוע בלוח הזמנים למכרז.
- 5.2 כל המסמכים שבחוברת המכרז הינם רכושה של החברה ונועדו לצורך הגשת הצעות המציעים בלבד. המציע אינו רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

6 מפגש מציעים (רשות)

- 6.1 מפגש מציעים ייערך במועד הקבוע בלוח הזמנים לעריכת המכרז ובהתאם להנחיות משרד הבריאות שיהיו תקפות באותה עת.
- 6.2 הודעה על המפגש תפורסם באתר האינטרנט של החברה. הנוכחות במפגש המציעים היא מומלצת, אך אינה חובה.
- 6.3 החברה תהיה רשאית לערוך את המפגש בתוכנת zoom, על המשתתפים האחריות להתעדכן מול החברה ולפנות באופן עצמאי בבקשה לקבלת קישור כאמור.

- 6.4 בסמוך לאחר המפגש, תפרסם החברה באתר האינטרנט את פרוטוקול המפגש, לרבות תשובותיה לשאלות שהועלו במהלך המפגש, לפי העניין והצורך, והן יחייבו את המציעים.
- 6.5 הסברים או תשובות שיינתנו בעל פה במהלך המפגש לא יחייבו את החברה, והמידע המחייב היחיד הוא המידע שיפורסם במסגרת פרוטוקול המפגש.
- 6.6 במידת הצורך, תהיה החברה רשאית להודיע על קיומם של מפגשי מציעים נוספים, בין מראש ובין לאחר קיום מפגש המציעים הראשון.
- 6.7 החברה תהיה רשאית שלא לקיים מפגש מציעים.

7 שאלות הבהרה

- 7.1 שאלות הבהרה בקשר עם המכרז, בכל נושא שהוא, ניתן להגיש בכתב בלבד, לדוא"ל maya@eec.co.il, עד ולא יאוחר מהמועד הקבוע בלוח הזמנים למכרז. על המשתתף לוודא קבלת הדוא"ל כאמור בטלפון 08-9577477.
- 7.2 לתשומת לב המציעים: מספר הטלפון שלעיל נועד על מנת לוודא קבלת הדוא"ל בלבד. אין לערוך כל בירור טלפוני אחר, ופניות בענייני המכרז יוגשו בכתב בלבד. עוד יובהר כי כל מענה שאינו בכתב לא יחייב את החברה.
- 7.3 השאלות יוגשו הן באמצעות מסמך חתום (בפורמט PDF) והן באמצעות קובץ וורד פתוח לעריכה. על המשתתף לציין את מספר המכרז, שמו המלא וטלפון ליצירת קשר עמו, לנסח שאלותיו באופן ברור, ולהפנות במדויק למספר העמוד ולסעיפים הרלוונטיים במסמכי המכרז אליהם מתייחסת שאלתו, במבנה הבא, תוך הפרדה בין שאלות לעניין החוזה ושאלות לעניין המכרז:

#	הזמנה/ חוזה/נספחים	סעיף	שאלה

- 7.4 תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו באתר האינטרנט של החברה. התשובות יכללו את תיאור השאלה (לא בהכרח ציטוט מדויק) ואת תשובת החברה. החברה אינה מתחייבת להשיב לכל השאלות, והיא רשאית להשיב רק לחלק מהשאלות, לפי שיקול דעתה. מובהר כי ככל ולא ניתנה תשובה לשאלה מסוימת דינה כדין שאלה שנדחתה.

- 7.5 תשובות ו/או הבהרות שיפורסמו באופן פומבי באתר האינטרנט של החברה תחייבנה את המציעים ובאחריות המציעים לבדוק ולהתעדכן באופן שוטף בפרסומים כאמור עד המועד האחרון להגשת הצעות.

7.6 למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק שינויים ותיקונים שימסרו בכתב, יחייבו את החברה. מציע לא יהיה רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו, אלא אם התשובות ניתנו כאמור, בכתב. החברה ו/או מי מטעמה אינם אחראיים למידע ו/או פירושים ו/או הסברים שיינתנו למציעים במכרז (לרבות ע"י עובדי החברה ו/או מי מטעמה) שלא במסגרת המתוארת לעיל של מתן מענה בכתב לשאלות הבהרה.

8 בדיקת המקרקעין, המתחם ומסמכי המכרז לפני הגשת הצעה

8.1 לפני הגשת הצעתו, על המשתתף לבדוק באחריותו ועל חשבונו, לרבות באמצעות מומחים ויועצים מטעמו, את כל מסמכי המכרז, לרבות התוכניות, התשריטים, המפרטים הטכניים, המסמכים המקצועיים ויתר התנאים האחרים הקשורים למכרז, את התיאורים הטכניים ו/או המקצועיים, וכן לבצע בדיקות הקשורות ברשויות הרלבנטיות ובכלל זאת בעיריית אילת. על המציע לבחון לפני הגשת הצעתו כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי, עסקי ו/או כל נתון רלוונטי אחר למכלול התחייבויותיו, ויראו את הצעתו כמביאה בחשבון את כל הנתונים, התנאים והדרישות הנוגעים לביצוע התחייבויות המפעיל עפ"י מסמכי המכרז ו/או כל דין.

8.2 המציע יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז, תנאי ההתקשרות וכל מידע רלוונטי קשור, לרבות הוראות הדין הרלוונטיות. בהגשת הצעתו, מסכים המציע לתנאים ולפרטים כאמור, ומוותר על כל טענת אי ידיעה ו/או טעות ו/או אי התאמה.

8.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המציע לבדוק בעצמו, על אחריותו וחשבונו, את הכדאיות הכלכלית של הצעתו, את אפשרותו לקיימה, את ההיתרים הנדרשים להקמת מלון הטרמינל והפעלתו לרבות הזמן הנחוץ להשגתם, וכל דבר אחר שיש לו, לדעת המציע, חשיבות או משקל בהחלטותיו בקשר עם הפרויקט. המציע יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בעניין זה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל מועד שהוא לאחר מכן, לרבות אך לא רק, בכל הנוגע ו/או הנובע מטעות בהערכתו את ההיקף הנדרש של עבודות ההקמה במתחם או את עלות הפעלת המתחם או כל טענה הנוגעת לחוסר כדאיות כלכלית בשל גורמים חיצוניים, כגון נגיף COVID19 (נגיף הקורונה).

8.4 בטרם הגשת הצעתו, על המציע לבדוק על חשבונו ואחריותו את המתחם הרלוונטי להצעתו וכן את שטחי השירות הצמודים (אם קיימים), סביבתו, את התוכניות השונות, את התשתיות הקיימות או הצפויות להתקיים בו ובסביבתו, אפשרויות ודרכי הגישה וכיו"ב. המציע מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה, מכל מין וסוג, ביחס למתחם ו/או מסמכי המכרז וביחס לכל הנובע מהם.

8.5 בכל מקרה ייחשב המציע כמי שערך את כל הבדיקות המחקרים והניתוחים הנדרשים לשם הגשת הצעתו וכמי שקיבל ייעוץ מקצועי (ובכלל זה יעוץ משפטי, תכנוני, הנדסי,

מימוני, תפעולי-לוגיסטי, מסחרי וכו') לגבי כל דבר ועניין הקשור במכרז זה ו/או הכרוך בו, במישרין או בעקיפין, וכל ייעוץ אחר המתאים ו/או הנדרש לצורך הגשת הצעתו.

9 תכולת ההצעה ואופן הגשתה

9.1 מעטפה מס' 1 – מסמכי המכרז ונספחיו.

- 9.1.1 מסמך א' על כל נספחיו למעט נספח א'3 – הצעת המחיר ;
- 9.1.2 ערבות בנקאית מקורית בנוסח המצורף בנספח א'8 ;
- 9.1.3 מסמך ב' על כל נספחיו ;
- 9.1.4 מסמך ג' על כל נספחיו – כמפורט ברשימת המסמכים בפתח חוברת המכרז) ;
- 9.1.5 כל המסמכים חתומים בכל עמוד ועמוד ומאומתים על ידי עורך דין היכן שנדרש ;
- 9.1.6 כן יצורפו בהתאם לנספחים הרלוונטיים אסמכתאות ו/או צרופות להוכחת תנאי הסף ו/או מסמכים שנדרשה הגשתם, הכל כמפורט במסמכי המכרז ;
- 9.1.7 פרוטוקולים/ים מפגש המציעים (גם מציעים שבחרו שלא להשתתף במפגש יגישו את הפרוטוקול חתום על ידם כאשר באחריותם לדאוג לקבל מאת החברה את הפרוטוקול) ;
- 9.1.8 הודעות הבהרה שפורסמו באתר האינטרנט של החברה, כשהן חתומות ע"י המציע ;
- 9.1.9 כל מסמך אחר שהמציע סבור כי נחוץ לצורך דיון בהצעתו ובדיקתה.
- 9.1.10 בנוסף לעותק הקשיח המודפס, יוכנס למעטפה דיסק – און – קי עם עותק סרוק של כלל המסמכים המפורטים לעיל במעטפה מס' 1. מובהר למען הסר כל ספק כי הצעת המחיר לא תיסרק לדיסק און קי.

9.2 מעטפה מס' 2 –

- 9.2.1 נספח א'3 בלבד - הצעת מחיר.

9.3 אופן הגשת ההצעה:

- 9.3.1 כל אחת מהמעטפות (1+2) תכלול 3 עותקים מתכולתה (מקור + 2 העתקים) .

על מעטפה מס' 1 יירשם:

"מכרז מספר מ/1/2022, מעטפה מס' 1" בלבד.

על מעטפה 2 יירשם:

"מכרז מספר מ/1/2022, מעטפה מס' 2- הצעת מחיר" בלבד.

9.3.2 **שתי המעטפות יוכנסו למעטפה סגורה ואטומה**, עליה יירשם בבירור "הצעה במכרז מס' מ/1/2022" בלבד.

9.3.3 את ההצעות יש להגיש באופן ידני (לא באמצעות הדואר) לתיבת המכרזים שבמשרדי החברה ברח' הבלן 3, פארק תעשייה אילתם, אילת, עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בלוח הזמנים למכרז בדיוק.

9.3.4 **הצעות שתגענה באיחור, ולו איחור קל שבקלים, לא תתקבלנה להגשה ותוחזרנה למציע כמות שהן.**

10 ערבות המכרז

10.1 **מציע** יצרף להצעתו ערבות אוטונומית **מקורית**, ערוכה בדיוק בנוסח המצ"ב **כנספח א'-8**. אין לערוך בנוסח הערבות כל שינוי ללא אישורה של החברה מראש ובכתב. כל שינוי שיערך כאמור עלול להביא לפסילת ההצעה.

10.2 סכום הערבות יהיה בסך 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים).

10.3 הערבות תעמוד בתוקפה עד למועד הקבוע בנספח א'8.

10.4 החברה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף ערבות המכרז בעד 180 יום נוספים, והמציעים יעשו כן במועד שיידרשו לכך.

10.5 החברה תהיה רשאית לממש את ערבות המכרז בהתאם לכל דין, וכן במקרים הבאים:

10.5.1 אם התברר כי הצעת המציע הוגשה בתכססנות או בעורמה.

10.5.2 אם התברר כי הצעת המציע הוגשה בתיאום עם מציעים אחרים.

10.5.3 אם התברר כי פרט מהותי שמסר המציע בהצעתו אינו נכון.

10.5.4 אם המציע חזר בו מהצעתו.

10.6 מימוש הערבות כאמור לא יגרע מכל סעד או זכות העומדים לרשות החברה על פי מסמכי המכרז או על פי דין.

10.7 ערבויות המכרז של מציעים שלא זכו במכרז יוחזרו להם בסמוך לאחר ההודעה על כך, בכפוף לזכותה של החברה לעכב בידיה את ערבות המכרז של מציע שהוכרז ככשיר שני.

10.8 ערבויות המכרז של מציעים שזכו במכרז יוחזקו בידי החברה עד לאחר ובכפוף להמצאת ערבות ביצוע, אישורי ביטוח ושאר התנאים הנדרשים לאחר זכיית ההצעה.

11 בחינת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה

11.1 שלב א': בדיקת עמידת ההצעות בתנאי הסף

בשלב א', תיבדק עמידת המציעים בכל תנאי הסף הנדרשים להגשת ההצעות. הצעה שלא תעמוד באחד מתנאי הסף - תיפסל. מציעים אשר יעמדו בכלל תנאי הסף הקבועים במסמכי המכרז, יעברו לשלב ב'.

11.2 שלב ב': ניקוד איכות (60% מהניקוד)

11.2.1 צוותי בדיקה שימונו ע"י ועדת המכרזים יבדקו את הצעות המציעים (ככל וימונו), וינקדו אותן בניקוד איכות בהתאם לטבלת הניקוד המצ"ב כנספח א'-1.

הציון שיקבלו המשתתפים בהתאם לטבלת ניקוד האיכות יקבל משקל של 60% מהניקוד הכולל של ההצעה ויהווה ניקוד האיכות [משוכלל].

ניקוד איכות מינימאלי: רק הצעות שקיבלו את ניקוד האיכות המינימאלי (50 נקודות) יעברו לשלב ג'.

11.3 שלב ג': ניקוד המחיר (40% מהניקוד)

11.3.1 בשלב ג', תיפתח מעטפת הצעת המחיר רק להצעות שיקבלו ציון איכות של 50 נקודות ומעלה בשלב ב'.

11.3.2 בשלב זה תנוקד הצעת המחיר שהוגשה על ידי המשתתף כמפורט להלן:

$$40 \times \frac{\text{המחיר בהצעה הנבחרת}}{\text{המחיר הגבוה ביותר שהוצע}}$$

11.4 שלב ד': קביעת ציון משוכלל ובחירת ההצעה הזוכה

11.4.1 עם סיום בדיקת ההצעות וגיבוש ניקוד ההצעות המשוכלל המלא, תכריז ועדת המכרזים על המציע הזוכה שיהיה המציע שהגיש את ההצעה בעלת הציון המשוכלל (איכות ומחיר) הגבוה ביותר.

11.4.2 על אף האמור מובהר החברה לא תהיה חייבת לבחור בהצעה כלשהי, ותהיה רשאית שלא לבחור באף הצעה הכל בהתאם להוראות הדין.

11.4.3 הודעה על תוצאות המכרז תימסר לכל המציעים זמן סביר לאחר החלטת ועדת המכרזים.

12 הוראות כלליות בנוגע לבדיקת ההצעות וקביעת זוכה במכרז

- 12.1 במהלך כל שלבי הבדיקה, תהיה החברה רשאית (אך בשום מקרה לא חייבת) לפנות למציעים בדרישה לקבלת הבהרות או קבלת נתונים, לרבות לצירוף מסמכים ואסמכתאות שלא צורפו במועד הגשת הצעה, בכפוף להוראות הדין.
- 12.2 אין באמור כדי לגרוע מאחריותו המלאה של המציע לוודא כי הצעתו שלמה וכוללת את כל המסמכים הנדרשים, והמציע יהיה מנוע מלטעון כי חלה על החברה חובה כלשהי לאפשר לו לצרף מסמך, להשלים או לתקן את הצעתו לאחר מועד ההגשה.
- 12.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להתעלם או לתקן לפי שיקול דעתה פגמים או ליקויים בהצעות שאינם מהותיים, בהתאם למגבלות דיני המכרזים.
- 12.4 צוות הבדיקה (או צוותי הבדיקה) שימונה ע"י החברה או ועדת המכרזים, ככל שימונה, יהיה רשאי, בכל שלב במהלך בדיקת ההצעות, לפנות לצדדים שלישיים, לרבות למזמיני שירותים או פרויקטים שביצע המציע בעבר, גם אם השירותים או הפרויקטים לא צוינו בהצעה, לצורך קבלת חוות דעתם על המציע ועל איכות עבודתו ושירותיו, וכן לערוך כל בדיקה אודות המציע לפי שיקול דעתו המקצועי.
- 12.5 החברה תהא רשאית אך לא חייבת לפסול הצעה שלא צורפו לה איזה מן האישורים ו/או המסמכים המתחייבים מהוראות המכרז. מבלי לגרוע מזכותה כאמור, החברה תהיה רשאית – לשיקול דעתה הבלעדי וקודם מימוש הזכות האמורה – לדרוש מן המציע השלמת איזה מן האישורים ו/או המסמכים האמורים.
- 12.6 החברה תהיה רשאית שלא להתחשב בהצעה אשר נוגדת את תקנת הציבור, שהינה בלתי סבירה בשל תנאיה, לוחות הזמנים המוצעים בה (ככל והוצעו) או שאין בה התייחסות מפורטת דיה לנושאים הנדרשים או שלא צורפו אליה כל האישורים הנדרשים או שהוגשה שלא במבנה הדרוש וזאת, אם לדעתה אופן הגשת הצעה כאמור מונע את הערכת הצעה כראוי.
- 12.7 החברה תהא רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון בקשר להצעה ו/או לדרוש מכל מציע כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר כושרו של המציע להפעיל את המתחם, חוסנו הכלכלי, איתנותו הפיננסית, מצבו המשפטי, ניסיונו המקצועי המוכח, יכולתו ו/או כישוריו להפעיל את המתחם, עובדיו, יועציו וחברי הצוות המקצועי שלו, לרבות היקפו וטיבו של הניסיון, ועמידת המציע באיזה מתנאי הסף בפרט ומתנאי המכרז בכלל.
- 12.8 במסגרת זו תהא החברה רשאית לדרוש מן המציע להמציא לעיונה כל אישור ו/או מסמך שיתבקש על ידה לצורך עניינים אלו, לזמן אותו להתייצב בפניה, לפנות לממליצים של המציע ו/או ללקוחותיו כמפורט בהצעתו, וכן להיעזר בשירותים של מומחים בכל אחד מהתחומים הנ"ל לבדיקת כל פרט או לגיבוש כל הערכה שיידרשו. המציע יהיה חייב לבצע את דרישות החברה בהתאם לסעיף זה ולתת לה את מלוא

המידע, להנחת דעתה. כל מידע, הסבר או פרטים שהובאו לידיעת החברה יהיו חסויים על פי דין ויישמרו ככל האפשר בסודיות.

12.9 מבלי לגרוע מכל זכות אחרת השמורה לחברה וכאמצעי לבדיקה, כאמור, החברה רשאית על פי שיקול דעתה לזמן את המציע להצגת תכנית עבודה מפורטת לביצוע עבודות ההקמה, לרבות לוחות זמנים מוצעים, כוח אדם וצוות ניהולי, קבלני משנה, ציוד, רכש וכו', הכל כמפורט בזימון שיוצא מראש למציע, ככל שיוצא. החברה תתחשב בממצאי המצגת כאמור באופן שעמידתו של המציע בדרישות המצגת לשביעות רצון החברה, תהווה תנאי מוקדם והכרחי לזכייתו במכרז.

12.10 החברה תהיה רשאית להביא בכלל שיקוליה בבחירת ההצעה הזוכה את כל המרכיבים והנתונים העולים ממסמכי המציעים, שנדרשו וצורפו להצעותיהם, ומאלה שעלו מבדיקות שערכה ביוזמתה ובכלל זה, איכות המציע, אמינותו של המציע, כישוריו, ניסיונו המקצועי, מומחיותו, המלצות אודות המציע ומידת שביעות הרצון מאופן ביצוע התקשרויות קודמות עמו, הן של אחרים והן של החברה ו/או של העירייה.

12.11 החברה תהיה רשאית לבחור באיזו מן ההצעות או לא לבחור באף הצעה שהיא, הכל לפי שיקול דעתה ובכפוף לכלל דין.

13 כשיר שני

- 13.1 ועדת המכרזים תהיה רשאית (אך לא חייבת) לבחור במציע בעל הניקוד הגבוה ביותר מבין המציעים שלא זכו ככשיר שני.
- 13.2 במקרה זה, תוחזק ערבות המכרז של הכשיר השני בידי החברה, ותוארך על ידו במידת הצורך.
- 13.3 במקרה שבו ביטלה החברה את זכייתו של הזוכה ו/או ביטלה את הסכם ההתקשרות עם הזוכה בתוך 90 יום מיום חתימת החוזה עמו **מכל סיבה שהיא**, תהא רשאית החברה, אך לא חייבת להתקשר עם המשתתף שהוכרז ככשיר שני.
- 13.4 אם תחליט המזמינה לעשות כן, מתחייב הכשיר השני לחתום על חוזה ההתקשרות תוך 7 ימים ממועד ההודעה על כך או במועד אחר אשר יקבע על ידי החברה, וזאת חלף יציאה למכרז חדש וההוראות החלות על המשתתף הזוכה יחולו על הכשיר השני בהתאמה.
- 13.5 החברה תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי גם להכריז על כשיר שלישי וכן הלאה, הכשירים הנוספים יעמדו בדרישות המפורטות לעיל ביחס לכשיר שני בהתאמה.

14 ביטוחי המציעים

14.1 תשומת לב המציעים מופנית לדרישות החברה לקיום ביטוחים על ידי היזם שהצעתו

תיבחר (להלן): "דרישות הביטוח" ו/או "הוראות הביטוח" ו/או הביטוחים הנדרשים", בהתאמה.

14.2 המציע הזוכה יידרש לעמוד בדרישות הביטוח כאמור בסעיף 14 זה לעיל ולהלן, לרבות בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם התקשרות שבין החברה לזים (להלן: "ההסכם"), **סעיף 17 "ביטוחי הזים"** ובנספחים ב' 1 (א') אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה ונספח ב' 1 (ב') אישור קיום ביטוחים בתקופת ההפעלה (להלן: "אישורי ביטוחי הזים"). כמו כן בהתאם להוראות הנספחים נספח ב' 1 (ג') "**הצהרת פטור מאחריות לנזקים**" ונספח ב' 1 (ד') "**תנאים לעבודות בחום**".

14.3 מגיש ההצעה מתחייב להביא לידיעת מבטחיו את דרישות והוראות הביטוח המפורטות לעיל ולהלן ואת מהות העבודות והפעילות כפי שמתוארת במסמכי המכרז והחווה במלואן ומצהיר בזאת בעצם הגשת ההצעה כי קיבל ממבטחיו התחייבות לערוך עבורו את הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל ולהלן.

14.4 מגיש ההצעה מתחייב לבצע את הביטוחים הנדרשים במסמכי המכרז ולהפקיד בידי המזמין לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות וכתנאי לתחילתן, את:

14.4.1 **נספח ב' (1) (א') לחווה "אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה"** כשהוא חתום כדין על ידי מבטחי הזים.

14.4.2 **נספח ב' (1) (ב') לחווה "אישור קיום ביטוחים בתקופת ההפעלה"** כשהוא חתום כדין על ידי מבטחי הזים.

14.4.3 **נספח ב' (1) (ג') לחווה "הצהרת הקבלן פטור מאחריות לנזקים"**, חתומה כדין על ידי הזים.

14.4.4 **נספח ב' (ג') לחווה "תנאים לעבודות בחום"**, כשהוא חתום כדין על ידי הזים.

14.5 בנוסף להמצאת אישור קיום הביטוחים כמפורט לעיל ולהלן, מתחייב הזים כי בכפוף לקבלת דרישה בכתב מהחברה (להלן: "הדרישה") (ככל ואין באישור הביטוח את המידע שנדרש לחברה) ימציא הזים בתוך 14 ימים ממועד קבלת הדרישה העתקים מפוליסות הביטוח הנדרשות (להלן: "מסמכי הביטוח"), מוסכם בזה כי הזים ימציא לחברה את חלקי הפוליסות המתייחסים להתקשרות נשוא מכרז זה בלבד (להלן: "מסמכי הביטוח") ומבלי שייחשפו נתונים מסחריים מסווגים שאינם רלוונטיים לעבודות נשוא מכרז זה.

14.6 מובהר בזאת במפורש כי כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח יש להעלות במסגרת פניה להבהרות ובתוך המועד שנקבע לכך במסמכי המכרז. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה הסתייגויות להוראות הביטוח ו/או לדרישות הביטוח.

14.7 מובהר בזאת במפורש כי ככל שיערכו שינויים ו/או תועלינה הסתייגויות ביחס לאילו מהוראות הביטוח ו/או דרישות הביטוח ו/או לאיזה ממסמכי הביטוח

שנמסרו על ידי המציע (היזום), החברה תהיה רשאית להתעלם מהן והנוסח המחייב הינו הנוסח שצורף למסמכי המכרז, ההסכם ונספחיהם.

14.8 למען הסר ספק מובהר בזה, כי במקרה של אי המצאת העתקים מקוריים של מסמכי הביטוח, לרבות **נספח ב' 1 (ג') הצהרה על מתן פטור מאחריות**, חתומה כדין על ידי המציע, החברה תהייה רשאית למנוע ממנו את מועד תחילת ביצוע העבודות ו/או מועד תחילת ו/או המשך תקופת ההפעלה (בהתאמה) בשל אי הצגת המסמכים החתומים כנדרש.

14.9 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.8 לעיל, מובהר בזה, כי במקרה של אי המצאת מסמכי הביטוח, כאמור בסעיף 14.8 לעיל, תהא החברה רשאית לראות במציע (היזום) כמי שהפר את החוזה ו/או לבטל את זכייתו של המציע (היזום) במכרז.

14.10 יודגש כי בשלב הגשת הצעות אין דרישה כי מסמכי הביטוח ייחתמו על ידי המבטחים אלא בחתימה וחותמת של המציע, המהווים אישור והצהרת המציע כי בדק עם מבטחיו ואין להם כל הסתייגות לגבי הנוסח, התנאים והכיסויים הביטוחיים הנדרשים.

15 ביטול ושינויים במכרז

15.1 החברה תהיה רשאית להודיע על כל שינוי בהוראות המכרז ובתנאיו, לפי שיקול דעתה, בכל מועד הקודם למועד הגשת הצעות. באחריות המציע להתעדכן באופן תדיר באתר האינטרנט של החברה אודות שינויים ועדכונים.

15.2 החברה תהיה רשאית לבטל לחלוטין הליך זה, לרבות במועד שלאחר הגשת הצעות, בכפוף להוראות הדין, לרבות מהסיבות הבאות (רשימה לא ממצה):

15.2.1 לא הוגשו במסגרת ההליך הצעות, או הוגש מספר הצעות מועט באופן שאינו מאפשר לנהל הליך תחרותי יעיל בחלקו השני של המכרז.

15.2.2 מסיבות תקציביות או ארגוניות.

15.2.3 אם יימצא שנפלה טעות מהותית במסמכי ההליך.

15.2.4 מכל סיבה אחרת על פי דין, בכפוף לשיקול דעתה.

15.3 החברה לא תישא בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעות, ובפרט אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לנזקים ו/או הוצאות שנגרמו כתוצאה מביטול ההליך.

16 איסור ניגוד עניינים

16.1 המציע לא יהיה רשאי להעסיק, להתייעץ או לשכור בקשר עם השתתפותו בהליך זה, במישרין או בעקיפין, מי מעובדי או יועצי העירייה והחברה, או כל גורם אחר שהיה מעורב במישרין או בעקיפין בהכנת מכרז זה.

16.2 המציע יודיע לחברה באופן מיידי אודות כל חשש לניגוד עניינים, ויפעל לפי הנחיותיה של יועמ"ש החברה שכל הוראה שלה ו/או החלטה שלה תהא מכרעת ותחייב את המציע.

17 הוראות כלליות

17.1 על המשתתף להגיש את הצעתו בהתאם להוראות המפורטות בחוברת זו. כל סטייה מההוראות עלולה להביא לפסילת ההצעה.

17.2 **אין לערוך שינויים או תיקונים באיזה ממסמכי ההצעה. כל שינוי, תיקון, מחיקה, הסתייגות וכיוצא בזה עלולים להביא לפסילת ההצעה כולה.**

17.3 היה וקיים קושי במסמך מסוים, שכתוצאה מכך המציע סבור שלא ניתן לחתום על המסמך כפי שהוא, על המציע לפנות בעניין זה בשאלת הבהרה סדורה, ולפעול בהתאם להנחיות החברה.

17.4 בכל מקרה של שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שיעשו על ידי המציע במסמכי המכרז ו/או כל הסתייגות לגביהם, בכל דרך ו/או צורה שהיא (להלן: "הסתייגויות"), רשאית החברה:

17.4.1 לפסול את הצעת המציע למכרז.

17.4.2 לראות בהסתייגויות כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן.

17.4.3 לראות בהסתייגויות כאילו מהוות הן פגם טכני בלבד.

17.4.4 לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות ובלבד שבתיקון כאמור אין בכדי לפגוע בשוויון בין המציעים.

ההחלטה בין האפשרויות דלעיל נתונה לשיקול דעתה של החברה. אם תחליט החברה לנהוג לפי אחת האלטרנטיבות המנויות לעיל, והמציע יסרב להסכים להחלטתה, רשאית החברה לפסול את ההצעה.

17.5 כל הזכויות במסמכי ההליך שייכות לחברה בלבד ושמורות לה. המציע לא יהיה רשאי לעשות במסמכי ההליך כל שימוש, אלא לצורך הגשת הצעתו.

17.6 על החברה ו/או ועדת המכרזים שלה ו/או העירייה ו/או כל היועצים ששימשו אותן, לא תחול אחריות מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לטעות ו/או אי דיוק ו/או השמטה שנתגלו במסמכי מכרז זה ו/או בכל הנוגע למידע שנמסר ו/או יימסר ו/או שהיה ו/או שיהיה נגיש למציעים, בכתב ו/או בעל פה, במסגרת מכרז זה.

17.7 מודגש בזה כי אם המציע, או אחד ממנהליו במהלך 7 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות הורשע בפלילים, עובר להגשת הצעתו, או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע או אם תלויים הליכים פליליים נגד המציע או אחד ממנהליו של

המציע ב-7 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות, הנוגעים לתחום עיסוקו של המציע או כרוכה באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד, למעט הרשעות שהתיישנו או נמחקו בהתאם לסעיפים 19 – 20 (בהתאמה) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981. לא יוכל המציע להגיש הצעה, אלא אם כן פנה לחברה בבקשה מנומקת, בכתב, 14 ימים לפחות לפני המועד האחרון להגשת ההצעות תוך פירוט כל פרטי המקרה/ים, ויבקש לאפשר לו להגיש הצעתו, והחברה אישרה את בקשתו. החברה תבחן את פרטי העניין ונסיבותיו, ותקבע אם לאשר למציע להגיש הצעתו.

17.8 במקרה ויתברר, בכל עת שהיא, כי מציע שמתקיימים לגביו תנאי סעיף זה לא פנה בבקשה ולא מסר פרטים כאמור, או כי מי שהגיש בקשה כאמור מסר פרטים מטעים או לא מסר פרטים מהותיים ביחס לבקשתו האמורה, תהא החברה רשאית לדחות את הצעתו, ואם כבר נתקבלה – לבטל את זכייתו וזאת בין אם כבר נחתם הסכם ובין אם טרם נחתם. במידה וטרם נחתם הסכם כאמור תהא החברה רשאית להפסיק לאלתר כל הליך מו"מ עמו ו/או לבטל את זכייתו.

18 תוקף ההצעה

18.1 הצעות המציעים תעמודנה בתוקפן למשך 180 יום ממועד הגשתן. החברה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף הצעותיהם בעד 180 ימים נוספים, והמציעים יפעלו בהתאם לדרישה זו.

19 הודעה בדבר זוכה וחתימת ההסכם

19.1 הודעה למציע בדבר זכייתו ובה הנחיות נוספות, תשלח בדואר רשום ובמייל לכתובת המצוינת בהצעתו של המציע. במסגרת הודעת הזכייה תגדיר החברה פרק זמן מוגבל וקבוע מראש, בו יידרש המציע להעביר לידי החברה מסמכים שונים, לרבות:

19.1.1 הסכם חתום ומאומת כדין ;

19.1.2 עד למועד החתימה על החוזה וכתנאי לקבלת צו לתחילת העבודות ימציא הקבלן הזוכה את כל המסמכים והאישורים שעליו להמציא בהתאם לתנאי המכרז, ובכלל זה, בין היתר את :

19.1.2.1 העתקים בתוקף מפוליסות הביטוח שערך בקשר עם מכרז זה בכפוף לאמור בסעיף 14 (ביטוחי המציעים) לעיל.

19.1.2.2 נספח ב' 1 (א') לחוזה "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה" כשהוא חתום כדין על ידי מבטחי היזם.

19.1.2.3 נספח ב' 1 (ב') לחוזה "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה" כשהוא חתום כדין על ידי מבטחי היזם.

19.1.2.4 נספח ב' 1 (ג') לחוזה "הצהרת פטור מאחריות לנזקים"

כשהוא חתום כדין על ידי היזם.

19.1.2.5 **נספח ב' 1 (ד')** לחוזה "תנאים לעבודות בחום" כשהוא חתום כדין על ידי מבטחי היזם.

19.1.3 ערבות ביצוע לתקופת ההקמה, ערוכה בנוסח המצ"ב **כנספח ב'-4 להסכם**. סכום הערבות יעמוד על 2.5% מעלויות ההקמה כפי שצוינו בתוכנית העסקית שהוגשה על ידי הזוכה במכרז ואושרה על ידי החברה.

20 סודיות ההצעה וזכות העיון במסמכי המכרז

20.1 ועדת המכרזים תאפשר למשתתפי המכרז שלא הוכרזו כזוכים לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעות הזוכות, כל זאת בהתאם להוראות הדין [תקנות העיריות (מכרזים)].

20.2 מציע הסבור כי הצעתו, כולה או חלקה, כוללת סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים (להלן – "החלקים הסודיים"), שלדעתו אין לאפשר בהם עיון למציעים האחרים במכרז, לאחר הכרזת ועדת המכרזים על ההצעה הזוכה, ינהג כדלקמן:

20.3 המציע יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים וסימן אותם באופן ברור וחד משמעי על גבי נספח א'-7 (אופציונאלי).

20.4 מציע שלא סימן את אותם חלקים סודיים בהצעתו, תראהו ועדת המכרזים כמי שהסכים ללא סייג למסירת הצעתו לעיון המציעים האחרים, במידה ויוכרז כזוכה במכרז.

20.5 מציע שסימן בהצעתו חלקים סודיים, תראהו ועדת המכרזים כמי שהסכים, ללא סייג, למסירת אותם חלקים שלא סומנו כחלקים סודיים לעיון המציעים האחרים, במידה ויוכרז כזוכה במכרז.

20.6 סימן המציע בהצעתו חלקים סודיים, יראהו כמי שהסכים, ללא סייג, כי אותם חלקים אשר סומנו בהצעתו כחלקים סודיים מהווים חלקים סודיים גם בהצעותיהם של המשתתפים האחרים ולפיכך, תראהו ועדת המכרזים שמי שוויתר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של המציעים האחרים.

20.7 למען הסר ספק יודגש כי בכל מקרה שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון כאמור נתון בלעדית לוועדת המכרזים, אשר תפעל בעניין זה על פי דין.

עוד מובהר כי הצעת המחיר, קרי, האחוז המוצע לתשלום למינהלת פארק הטרמינל מתוך ההכנסות (בנוסף ל-8%), וכן, נתונים שהוגשו להוכחת עמידה בתנאי הסף לא יהיו חסויים בכל מקרה. בעצם הגשת ההצעה המציע מוותר על כל טענה בעניין.

20.8 החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים הסודיים בהצעה הזוכה, תיתן על כך תראה לזוכה במכרז ותאפשר לו להשיג על החלטתה בתוך פרק הזמן אשר ייקבע על ידי ובהתאם להנחיותיה.

20.9 החליטה ועדת המכרזים לדחות את השגת הזוכה במכרז בדבר עיון בחלקים הסודיים שבהצעתו, תודיע על כך לזוכה במכרז טרם העמדת הצעתו לעיונו של המבקש.

בכבוד רב,

אבי כהן, מנכ"ל

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

נספח א'-1

טבלת ניקוד איכות

מס"ד	תחום	תיאור הרכיב	ניקוד מקסימאלי
ניקוד ניסיון המציע			
.1	פיננסי וניסיון		40
1.1	איתנות פיננסית	איתנות פיננסית בהתאם לתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.3 למכרז ועל פי המדרג הבא : איתנות פיננסית של 120%-150% מעלויות ההקמה- 5 נקודות . איתנות פיננסית של 150%-170% מעלויות ההקמה- 7 נקודות . איתנות פיננסית של מעל 170% מעלויות ההקמה- 10 נקודות . הניקוד יינתן בהתאם לנספח א'15 ובהתאם לעלויות ההקמה שיצינו בתכנית העסקית.	10
1.2	ניסיון מלונאי מוכח	ניסיון מלונאי מוכח מעבר לנדרש בתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.2 למכרז. נקודה אחת עבור כל שנת ניסיון מעבר ל- 5 שנים, ב- 20 השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות במכרז.	10
1.3	ניסיון ניהולי מלונאי	נקודה אחת בגין כל 20 חדרים נוספים מעבר לנדרש בתנאי הסף הקבוע בסעיף 4.2 למכרז. מובהר כי לא יינתן ניקוד מלא או חלקי בגין מספר חדרים נוסף הקטן מ-20.	10
1.4	ניסיון מקומי	ניסיון מלונאי מוכח באילת : נקודה אחת עבור כל שנת ניסיון מלונאי בניהול מלון (25 חדרים לפחות) באילת במהלך 20 השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות במכרז. מובהר כי מתן ניקוד בניסיון המקומי לא ייגרע מהניקוד בניסיון הכללי ולהיפך.	10
למען הסר ספק מובהר כי הגדרת "מלון" לצורכי ניקוד איכות זהה להגדרת "מלון" בתנאי הסף כאמור בסעיף 4.2 למכרז.			
ניקוד תכנית עסקית			
.2	תכנית עסקית		10
2.1		סבירות תוכנית ההתארגנות ולוח הזמנים לתכנון והקמה ;	3
2.2		המודל הפיננסי- שימוש במדדים מקובלים	4
2.3		גמישות המודל למבחני רגישות	3

ניקוד ההצעה המקצועית של המציע			
10		תכנון אדריכלי ועיצוב	3.
2	חדשנות בתכנון		3.1
2	אלמנטים טכנולוגיים		3.2
2	פתרונות חדשניים ו/או אסתטיים ו/או יעילים או מיוחדים למיזוג אוויר, קירוי והצללה שיאפשרו הפעלת המתחם בכל עונות השנה (במיוחד בעונת הקיץ השרבית באילת) ובכל שעות היום		3.3
4	מתחמי התכנסות ועידוד פעילות חברתית		3.4
20		חזון וקונספט הפעלה מוצע	4.
5	חזון רעיוני- קונספט להפעלת המלון. ניקוד יינתן על חדשנות, מקוריות, מיתוג ושפה חזותית		4.1
3	התאמה לקהלי יעד שונים (הציבור הרחב, חתכי גיל שונים, קהלי יעד שונים וכו') מבחינה מלונאית, תוכן, שיווק ובכלל		4.2
3	רעיונות לתוכן עם קהילה מקומית/אמנים מקומיים/עסקים מקומיים.		4.3
6	אופן עידוד צריכת תוכן ופעילות חברתית. המציע יפרט תכנית תוכן שתכלול פעילויות מגוונות		4.4
3	היבטים טכנולוגיים וחדשניים בהפעלת המלון ככל וקיימים		4.5
5		אלמנטים נוספים	5.
3	תכנית לשמירה על הסביבה, רעיונות לשילוב פעילות מחזור באופן מעניין/אסתטי חזותית/יעיל במיוחד		5.1
2	שילוב קהילות עם צרכים מיוחדים בעבודה במלון הטרמינל.		5.2
ניקוד התרשמות מראיון אישי			
15	החברה תזמן את המשתתפים לראיון התרשמות אישית מהמציע, תוכן הצעתו, חזון ההפעלה, התכנית העסקית ופרמטרים נוספים לפי שיקול דעתה. החברה תהיה רשאית לדרוש נוכחות של הבעלים ו/או המנכ"ל ו/או בעלי תפקידים שונים במציע לי שיקול דעתה. במסגרת הראיון יידרשו המשתתפים להציג את הצעתם על ידי פרזנטציה ומענה לשאלות החברה. צוות הבדיקה ינקד את הראיון בהתחשב בין השאר במאפיינים הבאים: אופן הצגת ההצעה; הצוות המקצועי מטעם המציע; מגובשות הרעיון; איתנות המודל העסקי על פי התכנית העסקית;	התרשמות מראיון אישי	6.
100		סה"כ ניקוד	

הצעה מקצועית מחייבת – תכנית הפעלה

- לנספח זה יצרפו המשתתפים את ההצעה המקצועית מטעמם בהתאם להוראות וההנחיות המפורטות מטה ובהתאם להוראות המכרז.
- מובהר כי ההצעה המקצועית תהיה תואמת באופן מלא את העקרונות המחייבים כמפורט במסמך ג'-(17).

א. ההצעה המקצועית תכלול התייחסות מפורטת לרכיבים הבאים:

1. התייחסות מפורטת לכל אחד מסעיפי ורכיבי טבלת ניקוד האיכות המצורפת
כנספח א'1.

2. חזון וקונספט רעיוני

- 2.1 תיאור מפורט של החזון הרעיוני של מלון הטרמינל.
- 2.2 תיאור מפורט הכולל תמהיל שירותים ומתחמים תוך תגיש על שילוב ייחודי וקהילתי;
- 2.3 תיאור האופן בו מתכנן המציע לשלב תוכן בהפעלת המלון באופן שוטף ועדכני;
- 2.4 תיאור תכניות שיווק במדיות השונות;
- 2.5 התייחסות להתאמת פעילות המלון לקהלי יעד שונים ומה פילוח קהלי היעד לפי תפיסת המציע;
- 2.6 היבטים טכנולוגיים וחדשניים בהפעלת מלון הטרמינל ככל וקיימים;
- 2.7 היקף כח אדם המוערך שיועסק מטעמו להפעלת המלון ואופן ההפעלה (האם באמצעות קבלני משנה – ובעבור אילו שירותים);
- 2.8 חיבור לקהילה המקומית (אילת והערבה) ויצירת מקומות עבודה;
- 2.9 התייחסות למחזור וקיימות;
- 2.10 התייחסות לשילוב בעלי צרכים מיוחדים או אוכלוסיות מיוחדות בתעסוקה במלון;

3. היבטים נוספים

3.1 מגבלות כלכליות או תפעוליות העלולות להיווצר בהקמת ובהפעלת המתחם.

3.2 קונספט לתמחור שירותים ו/או מוצרים במלון.

נספח א'2(2)

הצעה מקצועית (תכנית אדריכלית)

א. כללי:

1. המשתתפים יגישו בהצעתם הצעה לתכנון אותה יצרפו לנספח זה.
2. יודגש כי התכנית המוצעת תהיה תואמת את העקרונות המחייבים המפורטים בנספח ג'3 וביחס אליה יקבלו המשתתפים ניקוד איכות, בהתאם לנספח א'1.
3. מובהר כי ההצעה המקצועית על כל מרכיביה מהווה התחייבות יסודית של המציע וכחלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות שייחתם עם הזוכה.
4. מובהר כי המשתתפים יכולים לאמץ את התכנית האדריכלית המצורפת בנספח ג'3 באופן מלא.

ב. הנחיות להגשת הצעה מקצועית:

1. המציע ינקוב בהצעתו מה השטח המדויק במ"ר (עד 14 דונם) הנדרש לו עבור מתחם המלון, בהתאם להוראות ההסכם והמכרז. שטח זה יהווה בסיס לחישוב תשלומים למינהלת המחושבים ע"פ סכום למ"ר כגון בסעיף 3.4.3.2.
2. יש לצרף סקיצה ותוכנית העמדה, שתכלול את הפרטים הבאים: פונקציונליות, שילוב הסביבה והנוף, שימוש באלמנטים של מים והצללה, השתלבות במרקם, השתייכות למקום, פריסת המכולות/מבנים והמתקנים במתחם.
3. יש להתייחס פתרונות מיזוג אוויר, קירוי, הצללה ואחרים, שיאפשרו הפעלת המתחם בכל עונות השנה (במיוחד בעונת הקיץ השרבית באילת) ובכל שעות היום.
4. יש להתייחס לפתרונות נגישות לבעלי מוגבלויות בהתאם לדרישות כל דין, כפי שיעודכנו מעת לעת.
5. יש להתייחס ולהציג אלמנטים עיצוביים.

נספח א' 3
הצעת המחיר

לכבוד

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

ת.ד 1582

אילת

א.ג.נ.,

טופס הצעה, הצהרות והתחייבויות – מכרז מס' מ/2022/1

לתכנון הקמה והפעלת מלון בר השגה

במתחם שדה התעופה המפונה (פארק הטרמינל) באילת

1. אני/ו הח"מ _____ ת.ז. _____ מורשה חתימה מטעם המציע _____ ח.פ./ח.צ. _____ (להלן: "המציע") מצהיר בזאת בשם המציע כי לאחר שבחנתי/נו לעומק והבנתי/נו את כל התנאים במכרז זה, החוזה, המפרטים הטכניים, ההוראות המיוחדות, התכניות וכן יתר המסמכים שבחברת המכרז, בין אם צורפו ובין אם לאו, ולאחר שביקרתי/נו במקרקעין נשוא מכרז זה ובדקתי/נו אותם ואת סביבותיהם, ולאחר שנודעו לי/נו, בעקבות בירורים שערכת/נו, כל הפרטים הנוגעים לתכנון הקמת והפעלת מלון בר השגה במתחם והאפשרויות להפעלתם כאמור, הנני/ו מציע/ים בזאת הצעתנו כדלקמן.
2. קראתי/נו והבנתי/נו היטב את כל מסמכי המכרז ותנאיו והגשתי/נו הצעתי/נו זו על סמך בדיקתי/נו את מסמכי המכרז ובירורים שערכת/נו ואהיה/נהיה מנוע/ים מלהציג כל תביעות ו/או דרישות שתתבססנה על אי ידיעה ו/או אי הבנה של תנאי המכרז ומסמכיו [לרבות ביחס לתקופת ההפעלה] או כל חלק מהם ואני/נו מוותר/ים מראש על טענות כאלה; מוצהר ומוסכם בזאת כי אני/ו מקבל/ים על עצמי/נו את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים בחוברת המכרז ללא כל הסתייגות.
3. מוצהר ומוסכם בזאת, כי אני/ו ביססתי/נו את הצעתי/נו זאת על סמך בדיקותיי/נו כאמור בסעיפים 1 ו-2 דלעיל ועל כן אהיה/נהיה מנוע/ים מלהציג כל תביעות או דרישות שתתבססנה על כל טענות של אי ידיעה וגם/או אי הבנה של תנאי המכרז או איזה מקרב המסמכים הנ"ל ואני/ו מוותר/ים מראש על כל טענות כאלה.
4. בדקתי/נו ומצאתי/נו, כי התמורה המוצעת בהסכם לרבות בהתאם להצעתי/נו במכרז, כמפורט בנספח זה להלן, מניחה את דעתי/נו ומהווה תמורה מלאה, שלמה והוגנת לכל התחייבויותיי/נו נשוא מכרז זה וכי לא א/נציג שום תביעה או טענה בשל אי הבנה, או אי ידיעה של תנאי ההסכם או של כל אחד מהמסמכים הקשורים להסכם או של מסמכי הצעה, לרבות בכל הנוגע ו/או הנובע מהיקפן של עבודות ההקמה אותן יהיה עלינו לבצע לצורך הפעלת המתחם על ידי/נו בהתאם למסמכי המכרז ובכלל.

5. ידוע לנו כי אם הצעתנו תזכה במכרז, יהיה עלינו (בין השאר) לשלם לחברה הכלכלית או למי שתורה החברה הכלכלית, תשלום חד פעמי כקבוע במסמכי המכרז וההסכם, וכן דמי שימוש קבועים בשיעור 8% מההכנסות בתוספת שיעור כפי שיציע להלן.

"הכנסות" = כמוגדר בסעיף 3.4.4 למכרז ובסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להסכם.

אנו מציעים תוספת לדמי השימוש בשיעור של :

% _____ במילים: אחוזים מההכנסות, בהתאם
למפורט בהסכם ההתקשרות*.

לפיכך סך דמי השימוש המוצעים על ידנו יהיו :

8% + _____ (האחוז המוצע הנ"ל), סה"כ % _____.

על המציע חלה חובה למלא את הצעתו הכספית בטופס זה. הצעה שלא תכלול הצעה כספית עבור תוספת לדמי השימוש כאחוז מהכנסותיו – תיפסל.

6. ידוע לנו כי לנו כי התמורה מהווה תמורה סופית וכוללת את כל המטלות והעבודות הכרוכות והנלוות לביצוע השירותים בהתאם לכל הדרישות והתנאים המפורטים בחוזה, לרבות אך לא רק מלוא העלויות הישירות והעקיפות הנדרשות לשם ביצוע השירותים.

אנו מצהירים כי לקחנו בחשבון בקביעת הצעתנו את כלל העלויות, השיקולים והקשיים העלולים להיגרם בביצוע השירותים.

7. אני/ו מצהיר/ים כי ברשותנו/נו המומחיות, הידע, הרישיונות, האישורים, כוח האדם והניסיון הדרושים לשם ביצוע עבודות ההקמה וכן לצורך הפעלת מתחם מלון הטרמינל נשוא המכרז וכי הצעתנו זאת הינה בגדר הסמכויות, הכוחות והמטרות שלנו עפ"י מסמכי היסוד שלנו וכי הגשתה אושרה על ידי הגופים המוסמכים במציע.

8. אני/ו מצהיר/ים כי הצעה זאת מוגשת בתום לב וללא כל קנוניה, קשירת קשר או חבירה בחוזה עם כל מציע אחר.

9. אם הצעתנו/נו זאת תתקבל, אני/ו מתחייב/ים בזאת לחתום על החוזה מולכם בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה ולמסור בידיכם כל המסמכים כנדרש במסמכי המכרז.

10. הנני/ו מצהיר/ים כי כל האמור בהצעתנו/נו על נספחיה הינו אמת וכי הנני/ו עומד/ים בתנאים הנדרשים במסמכי המכרז ללא יוצא מן הכלל.

11. הצעה זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה לתקופה של 180 (מאה ושמונים) יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז. לפי דרישת החברה אאריך/נאריך את תוקף ההצעה ואת תוקף ערבות המכרז בהתאם לתקופה נוספת כפי הנדרש ע"י החברה לשם בחירת זוכה במכרז.

12. הנני/ו מסכים/מים לכך שהחברה תדרוש ממני/ו, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר כושרי/נו, ניסיוני/נו ורמת/נו המקצועית, ו/או בדבר היכולת הכספית שלי/נו, לקבל הסברים ו/או פרזנטציות לגבי הצעתי, תפנה ללקוחותיי/נו ולכל אדם אחר, לפי בחירתה, לקבלת מידע בקשר לכל העניינים האמורים לעיל ולכל מידע אחר עלי/נו שהוא רלוונטי להצעתי/נו ולמכרז, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

13. ידוע לי/נו ואני/ו מסכים/מים, כי החברה רשאית לשיקול דעתה, להחליט שלא לדון ו/או לא לקבל ו/או לבחור בהצעתי/נו אם לעירייה ו/או לחברה היה ניסיון רע עמי/נו בכל הקשור להתקשרויות עבר ובין היתר, בקשר עם כושרי/נו, בלוחות הזמנים ועמידתי/נו בהם, בטיב השירותים, ביכולתי/נו לבצע את התחייבויותיי/נו, בדרכי התנהלותי/נו, באמינותי/נו, במיומנותי/נו, ובאופן עמידתי/נו בהתחייבויות. כן תהיה החברה רשאית לפסול הצעה שהוגשה בתאום עם מציעים אחרים אם יוכח לכאורה קשר כזה ו/או אם מצאה כי קיים קשר מוקדם בין המציעים, ובכלל זה קשרי בעלות בין המציעים, קשרים בין חברות אחיות, קשרים בין חברות בנות וכיוצ"ב ו/או אם קיים חשש כי ההצעה תכסיסנית.

14. אם לא אמלא/נמלא אחר הצעתי/נו או לא אקיים/נקיים איזה מהתחייבויותיי/נו כאמור, תהיו רשאים, מבלי להזדקק להסכמת/נו או למתן הודעה מוקדמת ומבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לכם על פי מסמכי המכרז ו/או על פי כל דין, לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי/נו וזאת, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש לנזקים והפסדים העלולים להיגרם לכם עקב כך.

15. למונחים בטופס זה תינתן המשמעות הנתונה להם בתנאי המכרז, אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

16. מצ"ב כל האישורים הנדרשים בתנאי מכרז זה לרבות ערבות בנקאית בסכום, בתנאים ולתקופה כמפורט בהזמנה להגיש הצעות.

פרטי המציע		
_____	איש הקשר	
_____	תפקיד	
_____	כתובת המציע	
_____	טלפון + נייד	

_____	כתובת דוא"ל	
_____	פקסי	
_____	חתימה + חותמת	

חתימת המציע

אימות חתימה

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

חותמת וחתימת עו"ד

נספח א'-4

תכנית עסקית

לנספח זה יצרפו המציעים תכנית עסקית מטעם בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

1. כללי

בתוכנית העסקית יוצג תרחיש הבסיס אשר משקף, ע"פ הערכת המציע, בצורה הטובה והנכונה ביותר, את כל המידע, הנתונים והנחות הבסיס של המציע.

התוכנית העסקית תציג את מודל ההפעלה והרעיון העסקי, ניתוח של מאפייני המלון הרלוונטיים, דרכי הפעולה למימוש הרעיון העסקי, הנחות בסיס מפורטות לעלויות ההקמה, מבנה ארגוני וכ"א נדרש בשלב ההקמה ובשלב התפעול, אומדן ההכנסות ממקורות שונים, ובדיקת היתכנות כלכלית ופיננסית באמצעות מודל פיננסי, במדדים מקובלים. להלן פירוט תכולות התוכנית העסקית המבוקשת כחלק מהצעת המציע במכרז.

2. תכולות ומבנה התוכנית העסקית

2.1. ניתוח המלון

ניתוח המלון הרלוונטי למלון הטרמינל לרבות הנושאים הבאים:

- סקירת מגמות בתחום והתפתחות חזויה עתידית של המלון. לא חובה.
- ניתוח מבנה התחרות במלון באילת – מתחרים עיקריים וניתוח כוחם במלון, חסמי כניסה ויציאה למלון הרלוונטי. לא חובה
- קהל היעד – ניתוח מקורות הביקוש כגון: תיירים מחו"ל, ישראלים ותושבי העיר אילת לרבות התייחסות להנגשה לאוכ' מיוחדות, לתושבי העיר ומבקרים ופניה לחתכי גיל שונים.
- אומדן הביקוש – פירוט המתודולוגיה לאומדן השימוש / מס' המבקרים והצגת תחשיב האומדן.
- סקירת רגולציה קיימת לפעילויות המתוכננות.
- לכלל הנושאים שפורטו לעיל יש להציג התאמה וגמישות להתמודדות עם נגיף הקורונה ו/או תרחישי משבר אחרים.

2.2. התארגנות וכ"א נדרש

- פירוט תוכנית להתארגנות היזם למימוש המיזם ולוח זמנים לשלבי התכנון, האישורים וההקמה, לרבות פירוט אבני דרך עד שלב ההפעלה- בהתאם להוראות המכרז.
- אישורים והיתרים נדרשים להקמה והפעלת המתחם ולוח זמנים משוער להשגתם.

- מבנה ארגוני, חלוקת תפקידים וכ"א נדרש (ניהולי / מקצועי / אדמיניסטרטיבי) לשלב ההקמה והתפעול.
- תכנון לאופן העמידה בתקנים רלוונטיים ובדרישות דין ורגולציה.

2.3. אסטרטגיית השיווק

- היבטים טכנולוגיים הכרוכים בהפעלת המתחם.
- נכסים שיווקיים אשר קיימים לזים לרבות נכסים דיגיטליים ולא דיגיטליים.
- הוכחת יכולת טכנולוגית להתחברות למערכת שיווק, הזמנת כרטיסים ותשלום, שמתוכננת להיות מופעלת ע"י המנהלת ונכונות לשיתוף פעולה עם מנהלת הפארק בתחומי היחסי ציבור, מבצעים, מהלכי מכר ופרסום לכלל מתחם מלון הטרמינל.

2.4. התוכנית הכלכלית והפיננסית

פירוט הנחות הבסיס לאומדנים ילווה בנתוני השוואה מניסיון קודם של המציע. החישובים יערכו לכל תקופת ההקמה והתפעול.

- עלויות ההקמה כולל בצ"מ.
- יודגש כי העמידה בתנאי הסף הפיננסיים במכרז תהיה בהתאם לעלויות ההקמה אותן יציג היזם בתכנית העסקית, הכל כמפורט בחוברת המכרז.
- הנחות הבסיס לעלויות ההקמה – פירוט עלויות בניה ישירות, עלויות פיתוח, הצטיידות ועלויות עקיפות (כגון: עלויות תכנון, ניהול, פיקוח, שיווק, אגרות, בצ"מ).
- ניתוח עלויות המימון לתקופת ההקמה לרבות הלוואות בעלים ומימון בנקאי.
- הנחות הבסיס לעלויות בתקופת התפעול בחלוקה לעלויות חברת הניהול ועלויות נוספות לזים כולל התייחסות לשעות פעילות, ימים בשבוע, עונות השנה ולנושאים כדלקמן:

- היקף כ"א נדרש, עלויות משרה ושינויים במשך התקופה
- הנהלה וכלליות, ביטוחים, ייעוץ משפטי ופיננסי
- ארנונה, חשמל ומים
- ציוד מתכלה
- תחזוקה וניקיון
- תקשורת וכיוב'
- שיווק ופרסום
- פחת על ציוד ומבנה
- ניתוח מחזור חיים של ההשקעה הראשונית ואומדן השקעות בחידוש ציוד וכו'
- התשלום הקבוע לחכ"א והתשלום המשתנה בהתאם לדרישות המכרז

- אומדן הכנסות לאורך תקופת ההפעלה :
- אומדן מקורות ההכנסה השונים – היקף המבקרים הישראליים, תיירים ותושבי אילת כולל התייחסות למחירים משתנים והתאמות להנחות, לשעות פעילות, ימים בשבוע, עונות השנה ותרחישי רגישות. התייחסות לתקופת הרצה וההשפעות על נפח הפעילות וההכנסות בתקופה זו. המציע יציג טבלת אקסל עם הפירוט האמור לרבות טבלת מחירים ע"פ עונות השנה (שיא / שפל/ביניים) וסוג המבקר (מבקר יחיד/זוגי/ משפחתי). בנוסף יפרט המציע פעילויות חינוכיות, ככל שמוצעות.
- פירוט מקורות הכנסה נוספים ככל שקיימים (הכל בכפוף לתנאי המכרז ואישור המזמין).
- אסטרטגיית המימון – המציע יציג את אסטרטגיית המימון, הכוללת את מקורות המימון - הלוואות/ מענקים/ הון עצמי, שיעורי ריבית וסוגי הלוואות, ערבויות נדרשות.
- מודל פיננסי (באקסל) הכולל את תזרים הפרויקט בתקופת ההקמה והתפעול ואת תזרים ההון העצמי החזוי לבעלי המניות (לרבות לוחות סילוקין להחזר החוב). המודל יאפשר לבחון את ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט במדדים מקובלים לרבות: ש.ת.פ הפרויקט (PIRR) ש.ת.פ ההון העצמי (EIRR), יחס הכיסוי (DSCR), רווח תפעולי שנתי, תקופת החזר השקעה. המודל יכלול גיליון הנחות יסוד מפורט ויאפשר ביצוע ניתוחי רגישות משולבים, לשינויים בהנחות הבסיס.
- ניתוח סיכונים ומבחני רגישות - המודל יאפשר בחינת תרחישים שונים, לרבות תרחישי קיצון ונקודות איזון, בהינתן שינוי בהנחות הבסיס השונות – בדגש על מבחן רגישות לשינוי במחירי כניסה ומספר המבקרים וכן לעלויות ההקמה והתפעול עלויות מימון, לוח זמנים וכו'.
- הנחות הבסיס של התוכנית ותוצאות המודל ירוכזו בטבלת אקסל שתכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים ובפירוט להתפתחות במהלך השנים (ככל שרלוונטי) – הנחות בסיס לעלויות ההקמה (ישירות ונלוות), עלויות מפורטות לעלויות התפעול והתחזוקה, הכנסות ממכירות, מדמי זיכיון, תחזית מבקרים, עלויות מימון ומקורות המימון.

נספח א' - 5

תצהיר לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, התשל"ו - 1972

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, מורשה חתימה מטעם המציע _____
ח.פ. _____ (להלן: "המשתתף" ו"המכרז", בהתאמה) 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_____ (תפקיד) ב_____ שם המשתתף)
(להלן: "המשתתף").
2. והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המשתתף.
3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:

המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;
 המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת
ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
* "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
** "הורשעו" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.
*** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים
(איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות
כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות
החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:
 חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן:
"חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
 חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות
להלן:
 חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה
הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת
הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד
העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות
שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות
ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

6. למציע שסימן את החלופה 2 בסעיף 5 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל
משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם החברה (ככל
שתהיה התקשרות כאמור).

7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר)

אימות חתימה

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

חותמת וחתימת עו"ד

נספח א'6

תצהיר בדבר היעדר הרשעות

אני הח"מ _____, בעל/ת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____ ח.פ.ח.צ./ המציע במכרז מ/1/2022 של החברה הכלכלית לאילת בע"מ (להלן: "המציע" ו"המכרז", בהתאמה)
2. במקרה של מציע שהוא יחיד: הנני מצהיר כי לא הורשעתי בפלילים ב-7 השנים שלפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה, בעבירה שהיא פשע ו/או עוון או כרוכה באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, למעט הרשעות שהתיישנו או נמחקו בהתאם לסעיפים 19 – 20 (בהתאמה) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.
3. במקרה של מציע שהינו תאגיד: הנני מצהיר כי אני משמש כמנהל הכללי של המציע וכי אני, מנהל התפעול בתאגיד, נושאי המשרה ובעל/י השליטה בתאגיד, לא הורשענו בפלילים ב-7 השנים שלפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה, בעבירה שהיא פשע ו/או עוון או כרוכה באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, למעט הרשעות שהתיישנו או נמחקו בהתאם לסעיפים 19 – 20 (בהתאמה) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.
4. ידוע לי כי הנכם רשאים להעביר את פרטי למשטרת ישראל לצורך קבלת התייחסותה והמלצתה בנוגע לבחינת המציעים למכרז ואני מסכים לכך.
5. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני בכתובת _____ מר/גב' _____ המוכר/ת לי אישית ו/או שזיהיתיו/ה עפ"י ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת כי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה בפניי.

עו"ד

תאריך

נספח א'-8

נוסח ערבות השתתפות.

תאריך _____

לכבוד

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

ת.ד. 1582

אילת

א.ג.ג.,

הנדון: ערבות בנקאית

1. הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ מס' תאגיד _____ (להלן: "המציע") בקשר עם מכרז פומבי מס' מ/1/2022 לתכנון הקמה והפעלת מלון בר השגה במתחם שדה התעופה המפונה (פארק הטרמינל) באילת.
2. אנו נשלם לכם, תוך שבעה ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות, וזאת מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המציע, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלפיכם.
3. למען הסר ספק מובהר בזה, כי ערבות זו ניתנת למימוש גם לשיעורין, והתשלום יבוצע בהתאם לנקוב במכתב הדרישה, ובלבד שסך כל התשלומים מכוח הערבות לא יעלה על סכום הערבות.
4. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך **03.08.2022** ועד בכלל.
5. ערבות זו תוארך לתקופות נוספות על פי דרישת החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ, שתתקבל על ידינו עד למועד הנקוב בסעיף 4 עיל.
6. ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהי.
7. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי כתובתנו הרשומה מטה.
8. התחייבותנו על פי כתב ערבות זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

_____ בנק:

_____ סניף:

_____ כתובת:

נספח א'9

תצהיר המציע לעניין עמידה בתנאי סף

אני הח"מ _____, בעלת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב, כדלקמן: הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____ ח.פ.ח.צ (להלן – המציע).

1. הנני מצהיר בשם המציע כי המציע עומד בכל תנאי הסף הקבועים בסעיף 4 למכרז.
2. ביחס לתנאי הסף המתייחס לניסיון המלונאי המוכח, להלן תמצית פירוט הניסיון המלונאי.

בנוסף לטבלה יש לצרף פירוט ואסמכתאות:

מס"ד	שם המלון וכתובתו	המפעיל- המציע עצמו או אחר <u>בכפוף ובהתאם</u> להגדרות תנאי הסף לרבות סעיף 4.2	כמות חדרים	תקופת הפעלה. חודש /שנה עד חודש /שנה

להוכחת כל אחד מתנאי סף יש לצרף מסמך נלווה נפרד ובו:

- א. **בכותרת: מספר סעיף תנאי הסף**
 - ב. **פירוט מילולי להוכחת תנאי הסף על כל אחד מהרכיבים שבו ותתי סעיפיו;**
 - ג. **אסמכתאות להוכחת כל אחד מהרכיבים בתנאי הסף ותתי סעיפיו;**
3. המציע צרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי תלויה לטובת החברה, בסך 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים), בנוסח המצ"ב כנספח א'8 להלן ובתנאים המפורטים בחוברת המכרז.
 4. המציע (או מי מיחידי המציע ככל ומדובר בשותפות) אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל או פירוק ואין בקשות תלויות שעומדות נגדו מסוג זה, הוא אינו הוא עומד בפני חדלות פירעון, וכן לא הוטלו על נכסיו עיקולים מהותיים.

5. המציע מחזיק בכל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976;

6. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפניי, עו"ד _____, במשרדי שברחוב _____, מר/גב' _____, זיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. שמספרה _____ המוסמך לחתום בשם המציע _____, ח.פ. _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתם/מה עליה בפני.

עו"ד, _____

נספח א' 10

תצהיר לעניין העסקת עובדים זרים, שכר מינימום והעדר הרשעה פלילית

אני הח"מ _____, בעלת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____ ח.פ.ח.צ. _____, המציע במכרז מס' מ/1/2022 של החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ.

המציע לא הורשע בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים ו/או לפי חוק שכר מינימום בשנה (12 חודשים) שקדמה למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

המציע הורשע בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים – ההרשעה האחרונה לא היתה בשלוש (3) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

המציע הורשע בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום – ההרשעה האחרונה לא היתה בשלוש (3) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

המציע מצהיר כי יפעל בכל הקשור למכרז ולביצוע העבודות לפיו בהתאם להוראות כל דיני העבודה ובכלל זה הוראות חוק עבודת נוער, התשי"ג-1953 וכל תקנות מכוחו. **ידוע למציע כי הפרה של כל אחת מהוראות אלה תהווה הפרה יסודית של התחייבויות המציע מכוח המכרז.**

המציע ו/או מי ממנהליו לא הורשע בעבירה פלילית או כרוכה באלימות או בעבירת מירמה או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע וזאת בשבע (7) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז. ידוע למציע שבמקרה של הרשעה באיזה מן העבירות כאמור, הצעתו לא תיבחר כזוכה במכרז ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

למיטב ידיעתי לא מתנהלים במועד זה נגד המציע ו/או נגד מי ממנהליו חקירה פלילית או הליכים משפטיים בגין עבירה פלילית כאמור לעיל.

לחלופין* מתנהלים הליכים משפטיים או חקירה פלילית או הוגש כתב אישום נגד המציע ו/או נגד מי ממנהליו בגין עבירה פלילית כאמור לעיל כמפורט להלן:

ידוע למציע כי לחברה יהיה שיקול דעת לא לבחור בהצעת המציע עקב הליכים ו/או חקירה ו/או הגשת כתב אישום, כפי שפורט לעיל ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

*על המציע לסמן X במקומות המיועדים לכך ולפרט בהתאם לנדרש

2. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, במשרדי שברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. שמספרה _____, המוסמך לחתום בשם המציע _____, ח.פ. _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתם/מה עליה בפני.

עו"ד, _____

נספח א'11

מבוטל

נספח א'12

תצהיר בדבר העדר קרבה משפחתית

הצהרה בדבר העדר קרבה משפחתית לעובד החברה או לחבר דירקטוריון

אני הח"מ _____ המעוניין להשתתף בהליך שפורסם על-ידי החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

1. קראתי את האמור לעיל, ולאחר בדיקת מעמדם ונסיבותיהם של כל בעלי העניין במציע והמנהלים במציע, הנני מצהיר:

(א) בין חברי דירקטוריון החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ ו/או עובדי עיריית אילת ו/או מועצת העיר אילת אין לאף אחד מבעלי העניין ו/או המנהלים במציע: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא סוכן או שותף.

(ב) בתאגיד שבשליטת המציע ו/או מי מבעלי העניין במציע ו/או מי ממנהלי המציע, אין לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10 אחוזים בהון או ברווחים, ואין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי בחברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ ו/או בעיריית אילת.

(ג) אין למציע ו/או מי מבעלי השליטה במציע ו/או מי ממנהלי המציע בן-זוג, שותף או סוכן העובד בחברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ ו/או בעיריית אילת.

לעניין סעיפים א'-ג' לעיל:

"בעל ענין" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

"מנהל" – מנכ"ל או סמנכ"ל במציע, או כל נושא משרה אחר הממלא תפקיד בפעילות המציע אשר על פי מהותו מקביל למנכ"ל או סמנכ"ל.

ככל שמתקיימת זיקה בין המציע ו/או מי מבעלי העניין בו ו/או מי ממנהליו לבין חבר דירקטוריון החברה או עובד החברה, נא פרט מהות הזיקה:

2. ידוע לי כי ועדת המכרזים של החברה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם ימצא כי למציע ו/או למי מבעלי העניין בו ו/או למי ממנהלי המציע מתקיימת זיקה למי מחברי דירקטוריון החברה ו/או לעובדי החברה ו/או לעובדי העירייה ו/או לחברי מועצת העיר כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

3. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

ולראיה באתי על החתום:

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____ תאריך: _____

נספח א'13

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז

אני הח"מ _____ מס' ת"ז _____ נושא משרה בחברת _____ (שם המציע) [להלן: "החברה"] מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם החברה ומנהליה.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בחברה להצעה המוגשת מטעם החברה במכרז זה.
3. המחירים ו/או אחוזי ההנחה המופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי החברה באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. המחירים ו/או אחוזי ההנחה המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה או בפני כל גוף או אדם הקשורים עימם.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.
9. אני מתחייב להודיע לעורך המכרז על כל שינוי באחד הפרטים לעיל מעת החתימה על התצהיר ועד מועד הגשת ההצעות.
10. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

תאריך _____ שם החברה _____ חותמת החברה _____

שם המצהיר _____ חתימת המצהיר _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ והנושא רישיון מספר _____ מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע/הו לפני מר/גב' _____, שזיהה/תה/ו עצמו/ה/ם לפי תעודת זהות מס' _____ / המוכר/ת/ים לי אישית, וחתם/מה/ו על תצהיר זה לאחר שהבינו את משמעותה המשפטית של חתימתם.

_____ שם עורך הדין
_____ מס' רישיון
_____ חתימה

נספח א' 14

אישור עו"ד בדבר פרטי המציע

לכבוד

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

ת.ד 1582

אילת

א.ג.נ.,

הנדון: אישור פרטי המציע

אני הח"מ, עורך דין _____, לבקשתו של _____
ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן – המציע) מאשר בחתימתי, כדלקמן:

1. מורשי החתימה של המציע במכרז הינם:

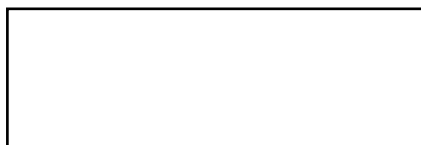
גבי / מר _____ ת.ז. _____

גבי / מר _____ ת.ז. _____

גבי / מר _____ ת.ז. _____

2. חתימתו המחייבת של המציע לכל דבר ועניין ולרבות, לצורך התחייבותיו הצהרותיו ומצגיו במסמכי המכרז הינה החתימה המופיעה על גבי הצעת המציע ועל המסמכים המצורפים להצעת המציע והיא נחתמה באמצעות מורשי החתימה שלו כאמור לעיל.

3. להלן דוגמת החתימה:



4. התקבלה במציע החלטה מחייבת להגשת הצעה למכרז, לפי כל דין ולפי מסמכי ההתאגדות שלו.

שם, מ.ר, חתימה וחותמת

תאריך

**** במקרה של תאגיד – מצורף אישור עו"ד בדבר בעלי מניות ובעלי שליטה במציע.**

נספח א'-15

אישור בנק בדבר איתנות פיננסית

לכבוד

החברה הכלכלית לאילת בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: אישור על איתנות פיננסית לצורך מכרז פומבי מס' מ/1/2022 לתכנון, הקמה והפעלת מלון בר השגה בפארק הטרמינל באילת

הרינו מאשרים כי _____ (להלן: "היזם") הנו לקוח שלנו ומנהל חשבונות מס' _____ בבנק.

בשים לב לנכסיו הנזילים של היזם המופקדים בבנק כיום, ו/או בשים לב למידע אחר המצוי ברשותנו כיום, נכון למועד הנפקת אישור זה, למשתתף נכסים נזילים המופקדים בבנק ו/או למשתתף יכולת לקבל מהבנק מסגרת אשראי, לרבות באמצעות ליווי פיננסי, בהיקף של _____ מיליון ש"ח לפחות.

מבלי לגרוע מקיום בדיקה על-ידינו לצורך מתן אישור זה, יובהר כי המידע שבאישור זה נמסר עפ"י בקשתו של המשתתף ולצורך השתתפותו במכרז שבנדון, ואינו מקים התחייבות או אחריות כלפי הבנק ו/או עובדיו.

בכבוד רב,

פרטי הבנק ופרטי נותן האישור

נספח א'16

תצהיר בדבר אי הימצאות בהליכי כינוס נכסים / פשיטת רגל

אני הח"מ _____, בעלת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____ ח.פ./ח.צ. (להלן – המציע).

2. המציע (או מי מיחידי המציע) אינו נמצא בהליכי כינוס נכסים, הקפאת הליכים, פשיטת רגל או פירוק ואין בקשות תלויות שעומדות נגדו מסוג זה, הוא אינו עומד בפני חדלות פירעון, וכן לא הוטלו על נכסיו עיקולים מהותיים.

שם המצהיר _____ חתימת המצהיר _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ שכתובתי _____ והנושא רישיון מספר _____ מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע/ה/ו לפני מר/גב' _____, שזיהה/תה/ו עצמו/ה/ם לפי תעודת זהות מס' _____ / המוכר/ת/ים לי אישית, וחתם/מה/ו על תצהיר זה לאחר שהבינו את משמעותה המשפטית של חתימתם.

_____ חתימה

_____ מס' רישיון

_____ שם עורך הדין

נספח א' 17

תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים

אנחנו הח"מ _____, _____, _____, ת.ז. _____, מורשי חתימה מטעם _____

מס' זיהוי/ח.פ. _____ (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא נעשה כן, מצהירים בזאת כדלקמן:

1. אנחנו משמשים כ- _____ [תפקיד], כ- _____ [תפקיד], _____ [שם המציע].

2. אנחנו מוסמכים לתת תצהיר זה מטעם המציע.

3. אנחנו מתחייבים שלא יהיה לנו או לגורמים הקשורים אלינו במהלך תקופת ההתקשרות, ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא עם גורמים בעלי עניין בתחום ההתקשרות ו/או בעירייה או מוסדותיה, וכי אנחנו איננו צפויים לכל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מצד שלישי כלשהו, בקשר עם מילוי התחייבויותינו על פי ההסכם.

4. אנחנו מתחייבים כי לא נהיה בניגוד עניינים עם החברה הכלכלית אילת בע"מ ו/או עיריית אילת (להלן ביחד: "העירייה") ולא נעבוד במישרין ו/או בעקיפין בשום גוף שלעירייה יש בעלות מלאה או חלקית בו במהלך תקופת ההתקשרות ולמשך שלוש (3) שנים לאחר סיום ההתקשרות.

5. אנחנו מתחייבים כי נמנע מכל פעולה ו/או מחדל אשר עלולים להעמיד אותנו או מי הקשור אלינו במצב של ניגוד עניינים כאמור לעיל, לרבות - קבלת עבודה עבור כל גורם או גוף אחר, אם העבודה כאמור עלולה להעמיד אותנו במצב של חשש לניגוד עניינים.

6. אנחנו מתחייבים כי נודיע לעירייה באופן מידעי על כל נתון או מצב שבשלהם אנחנו עלולים להימצא במצב של ניגוד עניינים מיד עם היוודע לנו הנתון או המצב האמורים.

7. אנחנו מתחייבים כי נמנע משימוש במידע כלשהו שהגיע לידינו במסגרת ההתקשרות שלא למטרת ביצוע התחייבויותינו כאמור, ובכלל זה להימנע מכל שימוש במידע באופן שיש בו כדי לקדם את עניינינו ו/או מי מטעמנו ו/או ענייני צד שלישי.

8. אנחנו מצהירים ומתחייבים כי נדווח מראש לעירייה על כל כוונה שלנו להתקשר עם כל גורם העלול להביא להתקשרות שתהא בניגוד להתחייבויותינו בסעיפים אלו, ולפעול בהתאם להוראות העירייה בעניין. העירייה רשאית לא לאשר לנו את הזכייה במכרז ו/או את התקשרות כאמור או לתת הוראות אחרות שיבטיחו היעדר ניגוד עניינים, ואנחנו מתחייבים כי נפעל בהתאם להוראות אלו, בהקשר זה.

9. לא תהיינה לנו כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא בגין כל החלטה של העירייה בקשר עם מניעת ניגוד עניינים בשום שלב.

10. ברור לנו כי הפרת התחייבות זו כלפי העירייה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11. מובהר בזאת שלעניין זה "ניגוד עניינים" פירושו גם כל אירוע העלול להוביל למצב של חשש לניגוד עניינים או בעל פוטנציאל לניגוד עניינים.

12. אנחנו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר/ים)

אימות עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר כי ביום _____ הופיעה בפני ה"ה _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, לאחר שהזהרתיו/הם כי עליו/הם להצהיר את האמת וכי יהא/יהיו צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישרו/ו בפני את תוכן תצהירו/ם לעיל בחתמו/ם עליו בפני.

חתימה + חותמת

מסמך ב'

הסכם התקשרות לתכנון, הקמה והפעלה

של מלון בר השגה בפארק הטרמינל בעיר אילת

שנערך ונחתם באילת

ביום ____ לחודש _____ שנת _____

בין עיריית אילת

באמצעות החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

מפארק התעשייה "אילתם", מבנה אמת"ל 2, אילת

באמצעות מורשי החתימה כדין.

(להלן: "החברה")

מצד אחד

_____ ת.ז.ח.פ. _____ **ובין**

כתובת: _____

טל': _____

פקס': _____

דוא"ל: _____

(להלן: "היזם")

מצד שני

הואיל

והחברה, אשר הינה תאגיד עירוני כמשמעו בפקודת העיריות, הוסמכה על ידי עיריית אילת (להלן – העירייה) לבצע עבורה את פרויקט "פארק הטרמינל" ואת הקמת וניהול מלון בר השגה שייקרא "מלון הטרמינל" במקרקעין המצויים בתחומי תוכנית זמנית מס' 602-0700924 "שימושים זמניים בשדה"ת המתפנה באילת" בחלקו הדרומי של המגרש בעיר אילת **בשטח בגודל שציון היזם בהצעתו המקצועית בנספח א'2(2) מכרז (ולא יותר מ-14 דונם)** (להלן ובהתאמה – הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או המתחם ו/או מלון הטרמינל והעיר).

- והואיל** ומסגרת הסמכתה הוסמכה גם לנהל ולפקח עבור העירייה על הליך בחירת היזם שיפעיל וינהל את מלון הטרמינל ולאחר מכן לתאם ולפקח על ביצוע עבודות ההקמה אשר תבוצענה על ידי היזם, על הפעלת המתחם על ידי היזם וניהולו ועל קיום מלוא התחייבויותיו במהלך ההתקשרות;
- והואיל** ומכוח הסמכתה זו פרסמה החברה, מכרז פומבי מס' מ/2022/1 (להלן – **המכרז**) והיזם הגיש הצעתו במכרז;
- והואיל** והיזם מצהיר כי הוא בעל הידע, הניסיון, המיומנות המקצועית, הכישורים, המשאבים וכוח האדם הדרושים לשם הפעלת מלון הטרמינל וקיום התחייבויותיו כאמור בהסכם זה שלהלן;
- והואיל** ובישיבתה מיום _____ המליצה ועדת המכרזים של החברה להכריז על היזם כזוכה במכרז ביחס למלון הטרמינל ובישיבתה מיום _____ אישרה מועצת העיר אילת את התקשרות העירייה, באמצעות החברה, בחוזה זה;
- והואיל** והצדדים מבקשים להסדיר את שיתוף הפעולה ומערכת היחסים ביניהם באמצעות חוזה זה (להלן – **החוזה**).

אי לזאת הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים והוראות שונות

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.3. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר הוראות חוזה זה גוברות.
- 1.5. מונח שהוגדר במסמכי המכרז על נספחיו ולא הוגדר בחוזה זה, המשמעות שניתנה לו במסמכי המכרז תחול לגביו גם בחוזה זה.
- 1.6. נספחי החוזה הינם כמפורט ברשימת מסמכי המכרז שבחוברת המכרז.
- 1.7. במקרה ותתגלינה סתירות או אי התאמות בין ההוראות הכלולות במסמכי המכרז, יהא סדר העדיפויות בין ההוראות כמפורט להלן וההוראות במסמכים יתפרשו בהתאם לכך. כל הוראה במסמך קודם ברשימה שלהלן עדיפה על ההוראה שבמסמך הבא אחריו:
 - 1.7.1. הסכם זה, על נספחיו;
 - 1.7.2. מסמכי המכרז, על נספחיהם, למעט מסמך א' – טופס הצעת המציע, על נספחיו;

1.7.3. הוראות מיוחדות, מפרטים טכניים מיוחדים ;

1.7.4. תשריטים, תוכניות, אישורים והיתר הבניה ;

1.7.5. מסמך א'- הצעת המציע, על נספחיו.

1.8. היזם מתחייב בזה להחזיק במשרדו עותק מלא, חתום ומעודכן של חוזה זה, על נספחיו, לשימוש הצדדים ו/או מי מטעמם.

1.9. לעניין הסכם זה, מסמיכה בזאת החברה את מינהלת פארק הטרמינל (להלן: "מינהלת הפארק"), ו/או מי שימונה לכך על ידי מינהלת הפארק, דרך כלל או לצורך עניין מסוים, להוציא אל הפועל בשמה ועבורה את כלל הסמכויות הניתנות לה על פי הסכם זה ועל פי הוראות המכרז.

מובהר למען הסר ספר כי החברה יכולה לבטל את ההסמכה למינהלת ובכל מקרה הוראות והנחיות ביחס לגורמים מולם על היזם להתנהל בנוגע לביצוע ההסכם יינתנו על ידי החברה בלבד.

1.10. רשימת נספחים:

נספח ב'-1 (א) אישור קיום ביטוחים: עבודות קבלניות.

נספח ב'-1 (ב) אישור קיום ביטוחים: תקופת ההפעלה.

נספח ב'-1 (ג) הצהרת פטור מנזקים.

נספח ב'-1 (ד) תנאים מיוחדים לעבודות בחום.

נספח ב'-2 נוסח ערבות ביצוע (לתקופת ההקמה)

נספח ב'-3 דוגמת פרוטוקול מסירת תא השטח למפעיל.

נספח ב'-4 נוסח ערבות הפעלה.

נספח ב'-5 הצעת המפעיל (לא מצורפת).

נספח ב'-6 מסמכי המכרז (לא מצורפים).

נספח ב'-7 טבלת קנסות.

1.11. תנאי מתלה

1.11.1. מובא בזה לידיעת היזם כי בכל מקרה בו תידרש העירייה לקבלת אישור ממועצת העיר ומשרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות, או אז תחולנה ההוראות שלהלן:

א. העירייה תפעל לקבלת אישור מועצת העיר אילת בתוך שלושה (3) חודשים ממועד החתימה על הסכם זה.

ב. ככל ולא התקבל אישור מועצת העיר בתוך תקופה זו יהא הסכם זה בטל מעיקרו.

ג. בנוסף לאמור, העירייה תפעל לקבלת אישור שר הפנים לחוזה זה מיד עם חתימתו על ידי הצדדים.

ד. בכל מקרה בו חוזה זה על נספחיו לא יאושר על ידי שר הפנים ו/או על ידי מועצת העיר, כנדרש על פי כל דין, יהיה החוזה חסר תוקף, כמפורט בהרחבה בהסכם ההתקשרות.

ה. משנמסרה הודעה בהתאם לאמור בסעיפים קטנים ב' או ד' לעיל, יהא חוזה זה בטל מעיקרו ולמי מהצדדים לא תהיינה טענה ו/או תביעה כלשהי כלפי הצד האחר (בין אם הביטול נעשה על ידי העירייה ובין אם נעשה על ידי היזם), לרבות שיפוי והשבה בגין הוצאות, ולמעט האמור בסעיף 1.10.5 להלן.

1.11.2. בכל מקרה של ביטול חוזה זה כאמור בסעיף 1.10.1 לעיל, יהיה היזם זכאי אך ורק להשבה של הסכומים ששילם לעירייה ו/או לחברה על פי חוזה זה ככל ושילם. הסכומים ששולמו יושבו ליזם ללא תוספת הפרשי הצמדה למדד או ריביות.

1.11.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה, בשם העירייה, והיזם יהיו רשאים להסכים על ארכה לקבלת אישורו לחוזה זה על נספחיו בהתאם לאמור בסעיף 1.10.

2. מהות החוזה

2.1. חוזה זה מטרתו להסדיר את הקמת והפעלת מלון הטרמינל כמלון בר השגה על ידי היזם על אחריותו ועל חשבונו של היזם, וכן את שיתוף הפעולה בין היזם לבין החברה, באמצעות מינהלת הפארק בהפעלת המתחם, ניהולו ואחזקתו השוטפת.

2.2. למען הסר הספק מובהר בזה מפורשות כי הזכות הניתנת ליזם על פי הוראות חוזה זה אינה זכות שכירות או חכירה מכל סוג, אלא זכות שימוש במקרקעין כבר רשות לצורך הפעלה וניהול מלון הטרמינל בלבד.

2.3. ידוע ליזם והובהר לו מפורשות כי המקרקעין הינם בבחינת נכס פנוי, כמשמעותו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 והוא מצהיר ומאשר כי לא שילם דמי מפתח ו/או כל תמורה אחרת היכולה להיחשב כדמי מפתח וכי חוק הגנת הדייר לא חל על המקרקעין ו/או על חוזה זה שבין הצדדים והוא לא יהא בכל מקרה דייר מוגן מכוח החוק הנ"ל או כל דין אחר.

2.4. היזם מתחייב להשיג ולדאוג, על חשבונו ואחריותו, לכל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לשם הקמת הפעלת המתחם על פי דין, לרבות היתר בניה, רישיון עסק, וכן רישיון הנדרש מכל רשות שהיא ובכלל זאת אך לא רק, הרשות להגבלים עסקיים, משרד הבריאות, משרד התיירות, המשרד להגנת הסביבה, משטרת ישראל, כיבוי אש, עיריית אילת וכו' ובהתאם לכל אישור נדרש על פי הוראות חוק רישוי עסקים וכיוצא"ב.

2.5. הזכות הניתנת ליזם על פי תנאי חוזה זה אינה כוללת זכויות כלשהן לביצוע עבודות תיקונים ו/או שינויים ו/או בנייה, מכל סוג שהם במקרקעין ו/או בתשתיות הכלולות במקרקעין ו/או בצמוד להם ו/או בשטח המתחם, אלא בהתאם להוראות חוזה זה על נספחיו בלבד.

2.6. למען הסר כל ספק מובהר, כי אסור ליזם בתכלית האיסור להחל בהפעלת מלון הטרמינל

באופן חלקי או מלא, מבלי שיש בידו את כלל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי הוראות החוזה ואת אישור החברה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

3. תקופת ההתקשרות ולוחות זמנים

3.1. תקופת ההתקשרות הכוללת תהיה לכל היותר 10 שנים, ותחולק לתקופת הקמה ולתקופת הפעלה כדלקמן:

3.2. **תקופת תכנון** - בתוך 5 (חמישה) חודשים מיום חתימת החברה על חוזה זה המפעיל ישלים את תהליך תכנון המתחם בהתאם להצעתו לרבות קבלת היתר.

3.3. **תקופת הקמה** - בתוך 16 חודשים מיום חתימת החברה על חוזה זה ישלים היזם את הקמת המתחם באופן שהוא מוכן להפעלה ולכניסת הקהל הרחב באופן מלא ושלים.

3.3.1. לאחר גמר ההקמה וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין להפעלת המתחם יפנה היזם למינהלת הפארק בבקשה לקבלת אישור הפעלה.

3.3.2. לבקשה לאישור ההפעלה יצרף היזם את כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או המסמכים הנדרשים על פי דין ו/או כל מסמך אותו תדרוש החברה או המינהלת לפי שיקול דעתה הבלעדי.

3.3.3. המינהלת תבחן את הבקשה, ותהיה רשאית לאשרה, לאשרה בתנאים או לדחות אותה, לפי העניין לפי שיקול דעתה. המינהלת תנמק החלטותיה ותאפשר, במידת הצורך, זכות טיעון למפעיל טרם קבלת החלטה.

3.4. **תקופת הפעלה** - 107 חודשים ממועד אישור הפעלה או עד חודש ינואר 2031, לפי המוקדם. מבלי לגרוע מהאמור, מועד תחילת ההפעלה המדויק ייקבע על ידי החברה, בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף לעמידה בכל תנאי היתר, החוזה והוראות הרשויות הרלוונטיות.

3.5. על אף האמור, לחברה תהיה שמורה הזכות, על פי שיקול עתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות בשתי תקופות בנות 5 שנים כל אחת לפי שיקול דעתה. תנאי להארכת תקופת ההתקשרות הינה עמידת היזם בכל הוראות ההסכם ובנוסף כי הדבר אפשרי על פי כל דין לרבות בהתאם למצב התכנוני החל על המקרקעין מושא המכרז. למען הסר ספק מובהר כי על פי המצב המשפטי תכנוני נכון למועד פרסום המכרז, לא ניתן להאריך את ההתקשרות. היזם מוותר על כל טענה או דרישה כלפי החברה בין שתממש איזו מאפשרות הארכה ובין אם לאו.

3.6. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה מובהר כי החברה תהא רשאית לסיים את ההתקשרות במועד מוקדם יותר, הן במהלך תקופת ההקמה והן במהלך תקופת ההפעלה, במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, או במקרה של הפרה שאינה יסודית שלא תוקנה בתוך פרק הזמן שקבעה החברה לפי חומרת ההפרה לפי שיקול דעתה.

3.7. מיד עם גמר תקופת ההתקשרות כאמור בהוראות הסכם זה, לרבות בשל סיום מוקדם לרבות מפאת הפרת ההסכם או ביטולו על ידי החברה, מתחייב היזם לפנות לאלתר את המתחם בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 25 להלן.

3.8. בנוסף לאמור, ככל ובמשך שנתיים רצופות של הפעלת מלון הטרמינל על ידי היזם לאורך תקופת ההתקשרות, היזם לא יגיע להיקף הכנסות מספיק באופן בו במסגרת התחשבות על פי סעיף 7.8 יימצא כי היזם צריך להשלים לחברה תשלום דמי שימוש מינימאליים במשך שנתיים רצופות, החברה תהיה רשאית לסיים את ההתקשרות עם היזם לפי שיקול דעתה. במקרה זה החברה תערוך שומה על ידי שמאי מטעמה לצורך אומדן שווי מבנה המלון שהוקם על מתקניו ומערכתיו. החברה תהיה זכאית להציע ליזם את רכישת המלון על מתקניו ומערכתיו באופן מלא / חלקי לפי שיקול דעתה ולנהל עמו משא ומתן. היזם יהיה רשאי להסכים או לסרב לעסקה כאמור בהתאם למועדים שייקבעו על ידי החברה. לא בוצעה עסקה כאמור, יפנה היזם את המתחם בהתאם להוראות סעיף 25.

מובהר כי עמידה בלוחות הזמנים והמועדים המפורטים בסעיף זה והסכם באופן מדויק הינה התחייבות יסודית של היזם בהסכם על כל המשתמע מכך.

4. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

4.1. במקרה של תאגיד – כי הוא התאגד כדין ולא ננקטה כנגדו כל פעולה, נכון ליום חתימתו על חוזה זה, שמטרתה או תוצאותיה האפשריות הן פירוק ו/או חיסול ו/או פשיטת רגל ו/או כינוס נכסים ו/או כל תוצאה דומה אחרת.

4.2. כי כל הצהרותיו ומצגיו במסגרת תנאי המכרז – נכונות ועומדות בתוקפן גם במועד חתימת הסכם זה ולאורך כל תקופת ההתקשרות.

4.3. כי ככל והוכיח עמידה בתנאי הסף במכרז באמצעות עובד/ קבלן משנה/שותף/בעל מניות/חברה קשורה בהתאם להוראות המכרז, אזי הגורם באמצעותו הוכיח המציע את תנאי הסף יהיה הגורם שייתן את השירותים במסגרת ההתקשרות. עוד מובהר כי לאורך תקופת ההתקשרות הזוכה במכרז לא יהיה רשאי להחליף את הגורם באמצעותו הוכיח את תנאי הסף אלא באישור מראש ובכתב מטעם החברה לפי שיקול דעתה ובלבד והגורם החלופי יעמוד בתנאי הסף.

- 4.4. כי לא חלים עליו כל איסור ו/או מגבלה ו/או מניעה, מכוח דין ו/או הסכם ו/או התחייבות, להתקשרותו עם החברה על פי הסכם זה.
- 4.5. כי הסכם זה מחייב אותו והוא אושר על פי נהליו הפנימיים והוא מתחייב את כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים על פי דין להפעלת המתחם כאמור במסמכי חוזה זה ו/או כי הינו מתחייב לדאוג, באחריותו ועל חשבונו, לכל הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך הפעלת המתחם כאמור במסמכי חוזה זה. אחריות היזם ביחס להפעלת המתחם הינה מוחלטת ובלתי מסויגת.
- 4.6. כי הוא מתחייב לפעול על פי כל דין ולהשיג כל אישור ו/או רישיון ו/או היתר ככל שיידרשו לאורך תקופת ההתקשרות גם ככל ויחולו שינויים בדין מכל מין וסוג ללא יוצא מן הכלל.
- 4.7. הוא ביקר במקרקעין נשוא חוזה זה, בסמוך להם ובסביבותיהם ובדק ובחן את שטחי האתרים הנ"ל, טיבם, טבעם, צורתם, שטחם, מיקומיהם, דרכי הגישה אליהם ומהם, המבנים הנלווים להם, תנאיהם הייחודיים והמגבלות בהם והוא מצא את המקרקעין מתאימים לצרכיו והוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה, פגם או מום כלשהו, לרבות נסתר; כמו כן, בהתבסס על בדיקותיו אלה של היזם הוא מעריך, על סמך ניסיונו, כי הפעלת המיזם על ידו אפשרית, מעשית ורווחית וכי התמורה על פי חוזה זה ו/או הנקובה בהצעתו הוגנת וסבירה בנסיבות העניין, וזאת אף בשים לב להיקף עבודות ההקמה אותן יהיה עליו לבצע.
- 4.8. הוא קרא, מכיר, מבין ומתחייב לפעול על פי הוראות חוקי העזר של העיר אילת, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, וככל שיש בחוקי העזר התקפים הוראות הנוגעות לשימוש אשר ייעשה על ידו במתחם ובסביבתו.
- 4.9. הוא מקבל את המקרקעין לשימושו החלקי במיקומם ובמצבם במועד חתימתו על הסכם זה (WHERE-IS/AS-IS) וכי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לא תבצע עבודות נוספות כלשהן, מכל מין או סוג שהוא, במתחם אשר נמסר ליזם, למעט עבודות תשתית כמפורט בנספח ג'4 ובהתאם להוראות המופיעות שם, ככל ומופיעות.
- 4.10. היזם מצהיר ומתחייב כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחרת.
- 4.11. היזם מצהיר ומתחייב כי הוא יישא בכל התשלומים הנדרשים לצורך הפעלת ואחזקת המתחם בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות תשלום חשמל ומים (לפי הצורך) ישירות למינהלת הפארק בהתאם לתעריף תעו"ז וכן יישא בעצמו ובאופן ישיר בכל העלויות הכרוכות באספקת שירותים נדרשים לרבות שירותי תקשורת מול ספקי השירות והכל בהתאם להוראות המפורטות בנספח ג'4- (נספח תפעולי).
- 4.12. כמו כן יישא היזם בעלות כלל האגרות ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך

הפעלת המתחם כהגדרתו בהסכם זה, לרבות שכר טרחתם של ככל היועצים ובעלי המקצוע הדרושים לו לצורך הפעלת המתחם ולמעט עלויות החלות מעצם טבען על בעל המקרקעין.

4.13. היזם מצהיר כי ברור לו שתיאור כלל התכניות בפארק בטרמינל וסביבתו (שאינן המלון) נועד לצורך הצגת הפרויקטים המתוכננים אך אין בכך משום התחייבות מטעם החברה לעצם קיומם בפועל לאורך כל תקופת ההתקשרות או בכלל והיזם מוותר על כל טענה בקשר לפעילות/העדר פעילות בפארק הטרמינל וסביבתו. התחייבות היזם בקשר למלון הינה עצמאית ועומדת בפני עצמה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

5. הצהרות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

5.1. כי היא תאגיד עירוני בשליטתה המלאה של עיריית אילת, ומתוקף כך כי היא המחזיקה כדין של המקרקעין, מכוח הסמכתה ע"י עיריית אילת.

5.2. כי זכויותיה במקרקעין חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת.

5.3. כי היא רשאית ומוסמכת להתקשר ולהתחייב כמפורט בהסכם זה.

5.4. כי תשמור בסודיות כל מידע מסחרי סודי לגבי היזם שיגיע אליה במסגרת ההתקשרות עם היזם, בכפוף לכל דין ולמעט מידע שהפך לנחלת הכלל ו/או שנדרש על ידי גוף שלטוני או רשות מוסמכת ובכל מקרה על פי דין.

6. מתחם מלון הטרמינל

6.1. החברה תעמיד את מתחם מלון הטרמינל לרשות היזם לטובת הפעלת המלון הכל על פי הוראות חוזה זה והמכרז.

6.2. אין באמור בסעיף קטן 6.1 לעיל כדי להקנות ליזם כל זכות לגבי מקרקעין סמוכים למתחם, והרשות הניתנת ליזם היא רשות שימוש במקרקעין לצורך הקמת והפעלת מלון הטרמינל, כבר רשות לצורך זה בלבד, באופן זמני בלבד, ומבלי שיהא בה, במפורש או במשתמע, כל זכות נוספת ו/או אחרת.

6.3. היזם מצהיר בזה כי מטרת החזקתו במקרקעין הינה לשם הפעלת מלון הטרמינל בלבד והוא מתחייב שלא לעשות במקרקעין שום שימוש אחר למעט למטרה זו, למעט שימושים נלווים אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי מינהלת הפארק והחברה וכן על ידי עיריית אילת, ואשר מותרים על פי דין.

6.4. אי מילוי הוראה זו תביא לנקיטה מיידית בכל האמצעים העומדים לרשות החברה על פי

הסכם זה ו/או על פי דין וזאת ללא מתן כל התראה מוקדמת, לרבות חילוט ערבויות.

6.5. היזם מתחייב לעשות שימוש זהיר, מושכל וסביר במקרקעין, על המתקנים / המערכות המצויים / הכלולים בו ו/או שייבנו עליהם, במהלך כל תקופת ההתקשרות ולהחזיק את המתחם, בכל זמן, במצב תקין, שמיש, טוב, נקי ומסודר.

6.6. היזם מתחייב להימנע, ולמנוע מאחרים, מלגרום כל נזק ו/או קלקול ו/או אובדן, למקרקעין ו/או למערכות הכלולות בו. היזם מתחייב בזאת להודיע לחברה מיד וללא דיחוי על כל נזק ו/או קלקול ו/או אובדן כאמור ולפעול לשם תיקונם ו/או הטיפול בהם בהתאם להנחיות החברה ו/או מי מטעמה.

6.7. היזם מתחייב כי כל ליקוי תשתית שאינו מאפשר שימוש במתחם ו/או בחלק מחלקיו, יתוקן על ידו באופן מידי, כל זאת על ידי ובאמצעות בעלי מקצוע מורשים, מוסמכים, מיומנים וכשירים בלבד והכל להנחת דעתה של החברה. בכל מקרה של תיקון נזקים למערכות התשתית תאשר החברה מראש את גורמי התכנון ו/או הביצוע מטעם היזם או תבצע את העבודות בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, על חשבון היזם.

6.8. היזם מצהיר כי בכל מקרה של גניבה, אובדן, נזק או הפסד וכו' של מתקנים, ציוד, כלים, חומרים וכו', השייכים ליזם ו/או למי מטעמו, ואשר הושארו במתחם ו/או בסביבותיו ו/או בכל מתקן אחר אשר יוחזק על ידי היזם, הוא יישא באופן בלעדי באחריות לכך ובכל הפסד הנובע מכך ולא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה בשל כך כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמם. היזם יחתום במעמד חתימת החוזה על נספח ב'-1 (ג) – הצהרת פטור מנזקים.

6.9. מבלי למעט מיתר הוראות הסכם זה, היזם מתחייב בזה שלא להרשות, להימנע מלעשות ו/או לאפשר במתחם ו/או בשטחים הצמודים לו, ללא הסכמת החברה בכתב ומראש, את הפעולות הבאות:

6.9.1. הכנסת חפצים ו/או מתקנים אשר עלולים לסכן את המצויים במתחם ו/או להפריע לפעילויות המתקיימות בשטחי ציבוריים ו/או פרטיים סמוכים למתחם;

6.9.2. הוצאת ו/או החזקת אשפה ו/או אריזות ריקות ו/או פסולת מכל סוג מחוץ למתחם, למעט בשטחי שירות המוגדרים לצורך כך ובאופן זמני ולשם איסוף ו/או העברת כל הנ"ל לאתרי פסולת מורשים על פי דין;

6.9.3. הצבת דוכנים ו/או מתקני ממכר, ניידים או קבועים, מחוץ למתחם (כולל החנייה, שבילי הגישה, השטחים הציבוריים וכו'), לכל מטרה שהיא, לרבות הצגת סחורה, מכירתה, אחסונה וכיוצ"ב אלא בהסכמה מפורשת של החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, בתנאים כאמור בהוראות חוזה זה ועל פי הוראות הדין הרלוונטיות;

6.9.4. מניעת ו/או חסימת גישה לשטחים ציבוריים הכלולים בפארק הטרמינל ו/או סמוכים לפארק ו/או שהועמדו על ידי העירייה ו/או החברה לטובת

היזם / היזמים השונים לשם הפעלת המתחם.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

7. התמורה לחברה

7.1 בתמורה לרשות השימוש במתחם בהתאם להוראות המכרז והחוזה על נספחיו, ישלם היזם לחברה את התשלומים המפורטים להלן:

7.1.1 ראשית, כתנאי לקבלת החזקה במקרקעין, תשלומים חד פעמיים עבור פיתוח תשתיות עד לתא השטח המיועד, וכתנאי לקבלת החזקה במקרקעין, כמפורט להלן:

7.1.1.1 תשלום חד פעמי עבור פיתוח השטח: תשלום קבוע - סך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף) עבור כל תא שטח.

7.1.1.2 בנוסף, תשלום בהתאם לגודל המתחם - סך של 150 ₪ (מאה וחמישים ₪) לכל מ"ר (סה"כ 200,000 מ"ר). גודל השטח יהיה בהתאם להצעה המקצועית של היזם במכרז ובכל מקרה לא תעלה על 14 דונם.

(להלן: "התשלומים החד פעמיים").

7.1.1.3 להלן אפשרויות פריסת התשלומים החד פעמיים, לבחירת היזם:

7.1.1.3.1 **הנחה:** 10% ישולמו עם חתימת החוזה. 90% ישולמו מיד עם קבלת אישור הפעלה בהנחה של 10%.

7.1.1.3.2 **פריסה לתשלומים:** 10% ישולמו עם חתימת החוזה. 10% נוספים מיד עם קבלת אישור הפעלה.

80% ישולמו בפריסה ל- 48 תשלומים (החל מקבלת אישור הפעלה) בהמחאות שיימסרו מראש בריבית בשיעור של 5% לפי לוח שפיצר.

7.1.1.3.3 **פריסה משולבת לפי אחוז מהמחזור:** 10% ישולמו עם חתימת החוזה.

100,000 ₪ כתשלום עבור אחוז מההכנסות, בגובה 5% מההכנסות עד להשלמת 100,000 ₪.

והיתרה לבחירה – בהנחה (סעיף 7.1.1.3) או בפריסה לתשלומים (סעיף 7.1.1.3.2).

בנוסף לתשלומים החד פעמיים המנויים לעיל, ישלם היזם לחברה במהלך תקופת ההפעלה דמי שימוש חודשיים בגין הפעלת מלון הטרמינל בשיעור של 8% מהכנסותיו **בתוספת** _____% [יירשם בהתאם להצעתו במכרז], קרי, _____% (במילים: _____).

"**הכנסות**" = סך כל התקבולים וההכנסות של היזם, במישרין או בעקיפין (לרבות הכנסות של תאגידים וזכיינים בשליטת היזם), מכל מין וסוג שהוא, בין במזומן ובין באשראי, בין בכסף ובין בשווה כסף, הנובעים מהפעלת שטחו הכולל של המלון שיוקם בהתאם לעבודות ההקמה, וממתן שירותי המלון, לרבות בגין לינות במלון ו/או אירוח קצר מועד ו/או מכל שירות אחר הניתן על ידי היזם במלון (ככל שההפעלה אינה מבוצעת על ידי היזם אלא על ידי צד שלישי יראו גם את הכנסות הצד השלישי כחלק מהכנסות היזם); וכן כל ההכנסות של היזם, ככל שיתקבלו על ידו ממקבלי רשיונות מטעמו הפועלים ו/או נותנים שירותים במלון ו/או משוכרי משנה ו/או ממקבלי זכיונות המחזיקים שטחים במלון ו/או המספקים שירותים במלון ו/או מעריכת אירועים וכנסים, מדמי חניה, מפרסומות, משימוש במתקני המלון ועוד כיו"ב הכנסות, אך לא כולל תקבולי מע"מ. כל הכנסה אשר נתקבלה במטבע זר, תומר לש"ח, על פי שער החליפין הרלוונטי לאותו סוג מטבע זר, כפי שהיה ידוע במועד קבלת התקבול מאת הלקוח. הכנסות בקשר להפעלת בית המלון יחשבו במסגרת "הכנסות" אף אם יתקבלו בפועל מחוץ למלון או במסגרת עריכת עסקאות מרחוק (טלפון, פקס, אינטרנט וכו'). תקבולים על דרך שיקים מעותדים, אשראי, קרדיט או כל חיוב מעותד אחר, יחשבו כחלק מההכנסות ביום בו נערכה העסקה בגינה הם שולמו.

דוגמה לצורך המחשה: ככל והמציע יציע בהצעתו **תוספת** דמי שימוש בשיעור של 20%, אזי דמי השימוש שישולמו יהיו 28% מההכנסות.

$$(20\% + 8\% = 28\%)$$

בנוסף לאמור ובהתאם להסכם, מובהר כי דמי השימוש החודשיים לא יפחתו מ- 100,000 ₪ (מאה אלף ₪) לחודש (להלן: "**דמי השימוש החודשיים המינימאליים**").

7.2. מובהר כי דמי השימוש המינימאליים ישולמו לחברה בכל מקרה גם במקרים של כח עליון כאמור בסעיף 24 וגם בהתרחשות נסיבות בלתי צפויות לאורך תקופת ההתקשרות העולות כדי סיכול חוזה על אף האמור בכל דין לרבות אך לא רק חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970. בקשה לפטור בגין דמי שימוש מינימאליים בגין נסיבות של כח עליון יוגשו בכתב על ידי היזם לחברה. החברה תהיה רשאית לקבל את הבקשה באופן מלא /חלקי/בתנאים לפי שיקול דעתה הבלעדי.

- 7.3. בכל 1 (הראשון) לכל חודש קלנדרי, ישולמו דמי השימוש המינימאליים החודשיים לחברה עבור אותו חודש. היזם יפקיד בתחילת שנת הפעילות המחאות עבור שנת פעילות קלנדרית ו/או יפעל בכל דרך שתורה לו החברה בעניין התשלומים.
- 7.4. החברה תהיה זכאית לדרוש בכל עת קבלת דו"חות ואסמכתאות מכל מין וסוג הקשורים בהכנסות היזם ו/או הכנסות מי מטעמו בהתאם להוראות החוזה. היזם ינהג בשקיפות מלאה וימלא אחר כל דרישות החברה לקבלת כל דו"ח ו/או מסמך ויהיה אחראי בלעדי כי גם מי מטעמו יעשה כן, בהתאם להוראות החברה.
- 7.5. עד ליום ה- 10 (עשירי) לכל חודש, ישלים היזם תשלום עד לגובה את דמי השימוש החודשיים המלאים, כלומר, את הפער בין הסכום אותו צריך להעביר לחברה (8% בתוספת ___ % מהכנסותיו בהתאם להצעתו במכרז) לבין דמי השימוש המינימאליים ששולמו על ידו עבור אותו חודש כאמור בסעיף 7.3.
- מובהר למען הסר ספק כי **בכל מקרה** דמי השימוש **לא יפחתו** מדמי השימוש המינימאליים.
- 7.6. אישור על ביצוע העברה בנקאית או המחאה כאמור לעיל יימסרו לנציג מוסמך מטעם המזמינה עד ל-10 לכל חודש קלנדרי, בצירוף דו"ח מפורט הכולל את כלל הכנסותיו.
- 7.7. לתמורה יתווסף מע"מ, אם יחול, כשיעורו על פי דין.
- 7.8. בנוסף, מיד בתום כל שנה קלנדרית, תערוך החברה התחשבות ביחס לדמי השימוש השנתיים. ככל שיימצא פער באופן בו היזם שילם יותר/פחות מדמי השימוש השנתיים (8% מההכנסות בתוספת אחוז לפי הצעתו במכרז) או לחלופין פחות מדמי השימוש המינימאליים השנתיים, היזם ו/או החברה ישיבו, לפי העניין, את ההפרש בהתאם להתחשבות שתערוך החברה וזאת בתוך 10 ימים ממועד שליחת ההודעה על ידי החברה.
- 7.9. בנוסף ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה שתגיע לחברה לפי כל דין או הסכם, ככל ודמי השימוש השנתיים יפחתו מהסכום המינימאלי במשך שנתיים רצופות, יחול המנגנון האמור בסעיף 3.8 לעיל.
- 7.10. איחר היזם בפירעון איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, עומדת לעירייה כל סעד/תרופה מכוח כל דין/הסכם, לרבות אך לא רק ביטול ההסכם ו/או חילוט הערבות.
- 7.11. מבלי לגרוע מן האמור ובנוסף לכל הסעדים על פי החוזה על נספחיו ועל פי דין, יישא כל תשלום שבפיגור ריבית שנתית בשיעור של 6% וכן הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מהמועד ההסכמי לביצוע התשלום (כמפורט לעיל) ועד לסילוקו הסופי, וזאת מבלי להתיר ליזם לאחר באיזה ממועדי התשלום הקבועים בהסכם זה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

8. תוכניות, השלמת התכנון ע"י היזם והיתר בניה

8.1 היזם יבצע תכנון לביצוע של המתחם, באחריותו ועל חשבונו, באמצעות מתכננים מומחים מטעמו וזה יתבסס על הצעת התכנון כפי שהוגשה על ידו במכרז.

8.2 התכנון המפורט יהיה מבוסס, בין היתר, על:

8.2.1 הנחיות התכנון המפורטות במסמך ג' לחוברת המכרז ונספחיו לרבות ההנחיות המחייבות **נספח ג'3**.

8.2.2 הצעת היזם במכרז במסגרת **נספח א'-2(2)**.

8.2.3 הנחיות האדריכל ומינהלת פארק הטרמינל, אשר יינתנו בפגישות תכנון שייערכו מידי שבוע בין היזם והחברה טרם אישור התכנון המפורט. פגישות תכנון אלו ייערכו על פי דרישת מנהלת פארק הטרמינל ויתואמו על ידה.

8.2.4 תכנית ההעמדה שהגיש היזם במסגרת הצעתו במכרז, ועל יתר פרטי הצעתו במכרז.

8.3 על אף האמור, יודגש כי ככל ומסיבה הקשורה בהנחיות רגולטוריות מחייבות על פי דצן יהיה צורך בשינוי בתכנית האדריכלית באופן מלא או חלקי, המפעיל יתאים ו/או ישנה לפי הדרישה את התכנית האדריכלית וזאת בכל שלב. מובהר במקרה זה כי הנחיות בדבר שינוי בתכנית יתקבלו בכתב על ידי החברה בלבד והן יהיו ההנחיות המחייבות. המפעיל מתחייב לבצע בעצמו ועל חשבונו כל שינוי מכל מין וסוג ללא קשר למשמעות הכספית הכרוכה בכך, ככל שתהיה, והוא מוותר על כל דרישה או טענה בעניין.

8.4 היזם יהיה רשאי לעשות שימוש בתכנון ובתוצרי התכנון שהוכנו ע"י החברה ו/או העירייה ו/או המינהלת עובר לפרסום המכרז. השימוש בתוצרי התכנון כאמור יהיה באחריות היזם בלבד, והחברה ו/או המינהלת ו/או העירייה לא תישא בכל אחריות בגין ובקשר עם כך. שימוש בתוצרי התכנון שהוכנו ע"י החברה ו/או העירייה ו/או המינהלת לא יגרע מאחריותו המלאה של היזם לביצוע התכנון על פי הסכם זה.

8.5 עותק מכלל מסמכי התכנון המפורט אשר הוכנו על ידי היזם יוגש למנהל מינהלת הפארק וזה יעבירם לאדריכל התכנית שיעיר הערותיו ו/או יעביר תיקונו. ניתנו הערות ו/או הנחיות לתיקון, יגיש היזם תכניות מתוקנות תוך 14 (ארבעה עשר) ימים נוספים לאחר מכן. לאחר קבלת התכניות המתוקנות כאמור, יבדוק אדריכל

- התכנית את התכנון המפורט ויאשרו או שידרוש הערות/תיקונים לפי העניין.
- 8.6. היזם מתחייב מפורשות כי בכל מקרה בו יידרש להגיש את התכנון המפורט לאישור צד ג' כלשהו, יגיש את התכניות המאושרות על ידי החברה ואותן בלבד.
- 8.7. מובהר, כי כל הוצאה, מכל מין וסוג שהוא, בגין תיקון ו/או שינוי ו/או אישור התכנון המפורט כאמור בסעיף זה תהיה על חשבון היזם ועל חשבונו בלבד. החברה ו/או העירייה ו/או המינהלת לא תשתתפנה בשום מקרה בתשלום הוצאות כאמור.
- 8.8. בכפוף ולאחר אישורו ע"י החברה, יחייב התכנון המפורט את היזם. היזם לא יהיה רשאי לסטות מהתכנון המפורט, אלא בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב.
- 8.9. היזם יערוך ויכין את כלל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בניה על פי הנחיותיו של מנהל התכנון, באחריותו ועל חשבונו.
- 8.10. בכל מקרה בו ניתנו הערות ו/או הנחיות לתיקון, ע"י מנהל התכנון או באופן ישיר יגיש יתקן היזם בקשה מתוקנת תוך 14 יום נוספים לאחר מכן. לאחר קבלת הבקשה המתוקנת לקבלת היתר בניה כאמור, יבדוק האדריכל את הבקשה המתוקנת ויאשרה או יעיר הערותיו ביחס אליה תוך 7 (שבעה) יום נוספים. בקשת היזם לקבלת היתר בניה תערך, תוכן ותוגש על פי הוראות כל דין.
- 8.11. תוך 14 (ארבעה עשר) יום מיום קבלת שובר תשלום אגרות והיטלים מאת מוסדות התכנון ישלים היזם את מלוא התנאים הנכללים במסגרת הבקשה לקבלת היתר בניה, כפי שהוגשה על ידו, ויסדיר את תשלום מלוא התשלומים הנדרשים על פי דין למוסדות התכנון וכן ימלא כל תנאי ו/או דרישה של מוסדות התכנון.
- 8.12. מובהר, כי אין באישור התכנון המפורט על ידי מינהלת הפארק ו/או החברה ו/או אדריכל התוכנית ו/או מנהל התכנון ו/או העירייה ו/או מי מטעמם לפטור היזם מכל אחריות לכל מעשה ו/או מחדל ו/או רשלנות, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם התכנון ו/או הוצאת היתר הבניה לפרויקט ובנוסף מובהר, כי אישור כאמור לא יהיה בו משום כל התחייבות של מינהלת הפארק ו/או החברה ו/או העירייה בדבר הוצאת היתר בנייה ליזם.
- 8.13. מודגש ומובהר כי עיריית אילת לא תאפשר ליזמים בפרויקט פארק הטרמינל לנקוט בכל הליך תכנוני לצורך שינוי ו/או תיקון התב"ע שבתוקף.
- 8.14. היזם מתחייב בהתחייבות עיקרית ויסודית כי במשך כל תקופת ההפעלה לא יגיש, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לאישור רשויות התכנון המוסמכות מסמכים כלשהם בדבר קבלת הקלה ו/או אישור שימוש חורג מתוכנית בניין העיר ו/או ייזום תכנית בניין עיר חדשה בקשר עם המתחם ו/או מסמכים הקשורים לשינוי תכנוני כלשהו בקשר עם המתחם.
- 8.15. העתקים מכל מסמך המהווה חלק מהחווה חלק מהחווה (לרבות היתר הבניה) יוחזקו על ידי היזם באתר, ומינהלת הפארק וכל אדם שהורשה על ידה בכתב לתכלית זו, יהיה רשאי

לבדוק ולהשתמש בהם בכל שעה מתקבלת על הדעת.

8.16. החברה תסייע ו/או תשתף פעולה עם הליכי התכנון במוסדות הרלוונטיים השונים ככל שיהיה בידה. מובהר ומודגש כי אין באמור משום התחייבות של כלשהי של החברה והמפעיל לא יוכל לבוא בדרישה ו/או טענה כלפי החברה ו/או מי מטעמה ביחס להליכי התכנון ו/או פעולות/העדר פעולות החברה בנושא על כל המשתמע מכך.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

9. עבודות ההקמה על ידי היזם

9.1. **כלל העבודות מושא סעיף זה יחולו אך ורק בכפוף לאישור, מראש ובכתב, של החברה.**

9.2. במועד החתימה על הסכם זה יחתמו הצדדים על פרוטוקול מסירת תא השטח למפעיל בנוסח הדוגמא המצורפת **כנספת ב'-3**, טרם תחילת ביצוע עבודות ההקמה בפועל.

9.3. היזם מתחייב כי במשך כל תקופת הסכם זה, בין אם הסכם זה נחתם על ידי החברה ו/או אושר על ידי מועצת העיר אילת ובין אם לאו, לא יבצע, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, וכן לא יתיר לאחר לבצע במקרקעין ו/או בכל הצמוד להם כל עבודה ו/או שינוי יזום אלא בכפוף לקבלת אישור החברה לכך, מראש ובכתב.

9.4. אישור החברה יכלול גם הנחיותיה לעניין לוחות הזמנים לשם סיום העבודות והכל מבלי למעט מחובתו של היזם לקבל כל היתר אחר הנדרש על פי דין. היזם מתחייב כי יבצע את העבודות במסגרת לוחות הזמנים המפורטים אשר יימסרו לו על ידי החברה וכקבוע בהסכם זה.

9.5. היזם מתחייב כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות כלשהן במתחם ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אם וככל שבוצעו ו/או הוצאו, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.

9.6. מובהר כי אין באישורה של החברה לביצוע העבודות כאמור, כדי לפטור את היזם היזם מכל אחריות לפי ההסכם או לפי כל דין והוא יישא באחריות בלעדית ומלאה, על חשבונו, לביצוע כלל העבודות והחברה לא תהא אחראית לכל נזק או הפסד או הוצאה אשר ייגרמו ליזם ו/או למי מטעמו בגין החלטת החברה לאשר עבודות כמבוקש.

9.7. היזם יהא אחראי לתיאום העבודות מול מינהלת הפארק ו/או נציגיה והוא מתחייב לדווח על קצב התקדמות העבודות וזאת בתדירות של פעם בשבוע לפחות. דיווח כאמור יבוצע – ככלל – באמצעות השתתפות נציג היזם בישיבות עבודה שבועיות במהלך ביצוע העבודות ויתועד בכתב.

9.8. נתגלה פגם בעבודה, בזמן ביצועה, רשאית החברה לדרוש מהיזם שיחקור אחר סיבות הפגם ושיתקנוהו לפי שיטה שתאושר על ידה. היה הפגם כזה שאין היזם אחראי לו לפי חוזה זה להחלטת החברה לפי שיקול דעתה – יחולו הוצאות החקירה והתיקון על החברה; היה הפגם כזה שהיזם אחראי לו לפי חוזה זה להחלטת החברה על פי שיקול דעתה – יחולו הוצאות החקירה על היזם והוא יהיה חייב לתקן על חשבונו הוא את הפגם וכל הכרוך בו. היה הפגם אינו ניתן לתיקון להחלטת החברה על פי שיקול דעתה – יהיה היזם חייב בתשלום פיצויים לחברה.

9.9. בגמר ביצוע עבודות ההקמה יודיע היזם **בכתב** למינהלת הפארק שהעבודה הושלמה. נציג מינהלת הפארק יבקר במתחם העבודה תוך 10(עשרה) ימים מתאריך הודעת היזם, ויערוך פרוטוקול בו ירשם אם הושלמה עבודת ההקמה ורשימת התיקונים שיש לעשותם, אם ישנם כאלה, ויקבע זמן לביצועם.

9.10. אם לא יעמוד היזם בזמן הנקוב בהסכם זה, ובסעיף זה בפרט, רשאית החברה להוציא לפועל את התיקונים הנ"ל בעצמה או באמצעות מי מטעמה או בכל דרך אחרת שתמצא לנכון, על חשבון היזם, ולהשתמש בכספי הערבויות אשר הופקדו בידיה לכיסוי ההוצאות הכרוכות בתיקונים כאמור.

מובהר בזאת מפורשות כי חריגת היזם מהוראות החברה בעניין ביצוען של הוראות ההקמה תהווה הפרה יסודית ומהותית של הסכם זה ובמקרה זה תהא לחברה הזכות, לאחר מתן התראה בכתב, למנוע את המשך ביצוע עבודות ההקמה עד כדי ביטול ההסכם, והכל מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכויות החברה על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

9.11. לא פעל היזם בהתאם להנחיות החברה על פי הוראות סעיף זה, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לבצע את העבודות בעצמה ו/או באמצעות צד ג' ולחייב את היזם בכל ההוצאות והנזקים אשר ייגרמו לה כתוצאה מכך ובהתאם תהא החברה רשאית לממש את הערבויות אותן הפקיד היזם להבטחת קיום התחייבויותיו כאמור לעיל.

9.12. היזם יהא רשאי להתקשר ישירות עם צוות היועצים המלווה את החברה לקראת ובמהלך ביצועו של הפרויקט, על פי שיקול דעתו הבלעדי. התקשרות כאמור הינה מומלצת בשל היכרותם של צוות היועצים את פרטי התכנון והפרויקט כולו. בכל מקרה מובהר, כי במקרה של התקשרות היזם עם צוות היועצים, כולם או חלקם, יישא היזם בלעדית בשכר טרחתם בגין השירותים אשר יינתן ליזם על ידם וכי גם במקרה בו בחר היזם שלא להתקשר עם צוות היועצים כאמור, כולם או חלקם, מבהירה החברה כי היא ממשיכה להעסיק בצמוד לפרויקט אדריכל תכנית לצורך אישור ופיקוח על תכנון וביצוע עבודות ההקמה על ידי היזם.

9.13. היזם לא יהיה רשאי לאחסן או להניח חומרים לביצוע ההקמה מחוץ למקרקעין, אלא בשטחים מאושרים אשר יוגדרו על ידי החברה לשם כך, ככל ויוגדרו, או בהסכמת החברה מראש ובכתב.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

10. ציוד, חומרים וביצוע עבודות

10.1. היזם מתחייב לספק על חשבונו את כל הציוד, המתקנים והדברים האחרים הדרושים לביצוען היעיל של ההקמה בקצב הדרוש והוא מתחייב לספק למקום העבודה ולהחזיק במקום העבודה חומרים במידה הדרושה להתקדמות העבודות בצורה שוטפת ובלי הפרעות.

10.2. החברה תהא רשאית להורות ליזם, מזמן לזמן, ותוך כדי ביצוע עבודות ההקמה :

10.2.1. על סילוק חומרים ממקום העבודה בתוך תקופת זמן אשר תצוין בהוראה, בכל מקרה שלדעת החברה יש לסלקם מהמתחם.

10.2.2. על הבאת חומרים כשרים ומתאימים לייעודם במקום החומרים כאמור לעיל.

10.2.3. על סילוקו, הריסתו והקמתו מחדש של חלק כלשהו של העבודה שהוקם על ידי שימוש בחומרים בלתי מתאימים או במלאכה בלתי מתאימה או בלתי בטיחותית או בניגוד לתנאי החוזה ו/או הוראות החברה.

10.3. לא מילא היזם אחר הוראות החברה לפי סעיף קטן 10.2 לעיל, רשאית החברה לבצע על חשבון היזם והיזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הוראות החברה, בתוספת תקורה בשיעור של 20% והחברה תהא רשאית לגבותן או לנכותן מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא או על ידי מימוש הערבויות או בכל דרך אחרת.

10.4. נגרם בעבודה שבוצעה על ידי היזם, תוך תקופת ההפעלה, נזק או קלקול אשר לדעת החברה נגרם כתוצאה מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, חייב היזם לתקן מיד או לבנות מחדש כל נזק או קלקול כאמור, הכל לפי דרישת החברה ו/או מי מטעמה ולשביעות רצונה המלאה.

10.5. כל ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות היזם לפי סעיף זה יחולו על היזם.

10.6. לא מילא היזם אחרי התחייבויותיו לפי סעיף זה, רשאית החברה לבצע את העבודות האמורות על ידי קבלן אחר או בכל דרך אחרת, ובמידה שההוצאות האמורות חלות על היזם, תהא החברה רשאית לגבות או לנכות את ההוצאות האמורות, בתוספת 20% (עשרים אחוזים) שייחשבו כהוצאות תקורה, מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא וכן תהא החברה רשאית לגבותן מהיזם בכל דרך אחרת.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

11. פיקוח על עבודת היזם

- 11.1. החברה תהא רשאית לפקח על ביצוע העבודות שיתבצעו על ידי היזם במתחם בין אם באופן ישיר ובין באמצעות מינהלת הפארק והיזם מתחייב למלא אחר כל הוראות החברה ו/או מי מטעמה בעניין ביצוען של העבודות. מובהר בזה כי פיקוח החברה כאמור בהוראות סעיף זה הינו פיקוח מנהלי ולא פיקוח הנדסי (ובכלל זאת, לא פיקוח עליון), על כל המשתמע מכך ואין בזכות הפיקוח המוקנית לחברה כאמור בהוראות סעיף זה כדי להטיל אחריות ו/או מחויבות כלשהי כלפי החברה ו/או מי מטעמה.
- 11.2. מינהלת הפארק רשאית, מעת לעת, לבדוק את אופן ביצוע החוזה על ידי היזם, להשגיח על ביצוע נכון ונאות של התחייבויותיו, לבחון את טיב השירותים ו/או המוצרים הניתנים ו/או הנמכרים על ידו וכן להעמיד לבחינה האם היזם פועל על פי הסכם זה, מפרשו נכון וכך גם לגבי הוראות מינהלת הפארק ו/או החברה ו/או מי מטעמן.
- 11.3. היזם מתחייב בזאת לאפשר לנציגי מינהלת הפארק ו/או החברה ו/או עיריית אילת לבקר בכל עת במהלך שימושו במתחם לצורך ביצוע ביקורת ובדיקה כאמור לעיל וכן לצורך כל מטרה אחרת אותה יראו לנכון, כל זאת על פי שיקול דעתם הבלעדי.
- 11.4. מובהר מפורשות כי אין באמור לעיל כדי להטיל על מינהלת הפארק ו/או החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן אחריות כלשהי ו/או כדי להסיר אחריות כלשהי מהיזם, ככל וזו מוטלת עליו על פי ההסכם או על פי כל דין.
- סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.**

12. הפעלת המתחם

- 12.1. הפעלת המתחם תבוצע בהתאם למפרטי ההפעלה, השירות והתחזוקה המצורפים להסכם ובהתאם להצעתו במכרז.
- 12.2. במהלך תקופת ההתקשרות כולה, ישלם היזם את כל העלויות הכרוכות במחזיק במקרקעין, ארנונה, מיסים עירוניים אחרים ותשלומי צריכה שוטפים (למעט תשלומים החלים מעצם טבעם על בעל נכס מקרקעין).
- 12.3. מובהר כי ההצעה המקצועית של היזם במכרז והעקרונות המחייבים כמפורט בנספח ג'-17) הינם התחייבות יסודית של היזם. כל שינוי ו/או סטייה יהיו הפרה יסודית של ההסכם.
- 12.4. על אף האמור, ככל ולאורך תקופת ההתקשרות יחול שינוי נסיבות מהותי בגינו יהיה סבור היזם כי יש צורך בשינוי מהעקרונות המחייבים בנספח ג'-17) ו/או מהצעתו במכרז באופן מלא/חלקי/זמני/קבוע, על היזם להגיש בקשה בכתב לחברה בגין השינוי המבוקש. הבקשה תהיה מנומקת, מפורטת ומלווה באסמכתאות.

החברה תקבל החלטה על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט והיזם מוותר על כל טענה בקשר לכך.

12.5. מובהר בזאת מפורשות כי תנאי מוקדם לתחילת הפעלת המתחם על ידי היזם הינו קבלת **כל** האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים על פי דין

12.6. עוד מובהר מפורשות כי עיכוב בקבלת רישיון עסק ו/או היתר בניה ו/או כל היתר, רישיון, אישור וכו' אחרים לא יאריכו את תקופת ההתקשרות – תקופת ההתקשרות ו/או תקופת ההקמה ו/או תקופת ההפעלה – כאמור בהוראות המכרז ו/או הסכם זה.

12.7. בכל מקרה בו לא יהיו בידי היזם כל האישורים הנדרשים כאמור לעיל, לא יהיה היזם רשאי להפעיל את המתחם ומבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מיתר התחייבויות היזם על פי הסכם זה.

12.8. בכל מקרה בו יפעיל היזם ו/או ימשיך להפעיל את המתחם, כולו או חלק ממנו, מבלי שיש בידיו את כל האישורים הנדרשים כאמור, תהא החברה רשאית למנוע ממנו המשך הפעלת המתחם וזאת מבלי למעט מיתר הסעדים העומדים לטובתה על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה.

12.9. היזם יספק את כל המתקנים, הציוד, החומרים והאמצעים האחרים כנדרש לצורך הפעלת מלון הטרמינל בצורה הבטוחה, הנקייה, ההגיינית, האסתטית, העכשווית, הטובה והיעילה ביותר וברמה גבוהה ביותר.

12.10. היזם מצהיר כי ידוע לו שבכל תקופת ההפעלה הינו האחראי הבלעדי לפיקוח על המתחם אשר נמסר לו להקמת מלון הטרמינל על ידו, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים לפינויים, על חשבונו בלבד. היזם יודיע לחברה מידית על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים.

12.11. היזם מתחייב לערוך בדיקות בטיחות לכל המתקנים, הציוד והאביזרים הקיימים, וכן לאלה שיובאו על ידו לצורך הפעלת המתחם, כמתחייב מהוראות כל דין. על היזם להציג את אישורי קיום בדיקות אלו למנהלת פארק הטרמינל בכל עת שיידרש.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

13. השתתפות בפעילויות רוחביות לפארק הטרמינל

13.1 כחלק מחזון החברה ליצירת מתחם תיירות עשיר בתוכן, בכוונת מינהלת הפארק להוציא לפועל אירועים ו/או פעילויות ו/או מבצעים משותפים לכלל פארק הטרמינל. במסגרת זו ייתכן והחברה תפנה ליזם בהצעה להשתתף בפעילויות

רוחביות כאמור. היזם יהיה רשאי להשתתף בפעילויות הרוחביות או לא לפי שיקול דעתו הבלעדי. מובהר כי בכל מקרה אין באמור משום התחייבות לקיום פעילויות ו/או התחייבות להצעת השתתפות בפעילויות והיזם מוותר על כל טענה כלפי החברה בעניין זה.

14. שילוט ופרסום

14.1. היזם לא יהיה רשאי להציב שילוט ופרסום במתחם המלון אלא אם קיבל אישור מראש ובכתב מאת החברה. החברה תהיה רשאית לאשר או לא לאשר או לאשר בתנאים מסוימים לפי שיקול דעתה הבלעדי והיזם מוותר על כל טענה בעניין זה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

15. פגיעה בזכויות מסחריות / קניין רוחני

15.1. היזם יפצה וישפה באופן מוחלט את החברה ו/או העירייה בגין כל תביעה, דרישה, טענה, הליך, נזק, הוצאה, היטל, אגרה וכיוצ"ב, הנובעים, במישרין או בעקיפין, מפגיעה בזכויות מוגנות (פטנטים, מדגמים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצ"ב) במהלך הפעלת המתחם על ידו וזאת תוך 72 (שבעים ושתיים) שעות לאחר קבלת דרישה ראשונה בכתב מאת החברה ו/או העירייה.

15.2. מובהר בזה מפורשות כי היזם הינו האחראי הבלעדי לכל התשלומים שיגיעו, ככל שיהיו כאלה, לאקו"ם ו/או לפדרציה הישראלית לתקליטים וקלטות ו/או כל ארגון דומה אחר בגין קיום אירועים / השמעת מוסיקה ו/או הקרנת סרטים מכל מין וסוג שהוא, על ידו וזאת במהלך כל תקופת ההפעלה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

16. עובדי היזם

16.1. היזם מתחייב כי יעסיק כמות מספקת של עובדים לרבות אנשי מקצוע מוסמכים ובעלי כשירות וניסיון מתאימים לשם הפעלת המתחם על ידו.

16.2. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 16.1 לעיל, היזם ימנה מקרב עובדיו ו/או בעלי המניות ו/או השותפים בו נציג מוסמך ובכיר, אשר יהא אחראי על הקשר עם מינהלת הפארק ו/או החברה לשם קבלה, מענה וטיפול בפניות האחד כלפי משנהו בכל הקשור עם הפעלת המתחם על ידי היזם.

16.3. על היזם להביא לידיעת החברה את פרטי הנציג וכן את פרטי יצירת הקשר עמו עוד קודם למועד חתימתו על הסכם זה. למען הסר הספק יובהר, כי עלויות העסקת נציגי הצדדים כאמור בסעיף זה, על כל המשתמע מכך, תחולנה באופן

בלעדי על כל אחד מהם.

- 16.4. נציגי הצדדים כאמור בסעיף זה יהיו זמינים לכל פנייה טלפונית, גם אם באמצעות מתן מענה קולי אוטומטי. במקרי חירום דחופים מתחייב היזם כי הנציג מטעמו יגיע, פיזית, למתחם תוך 30 (שלושים) דקות, **לכל היותר**, מרגע הקריאה.
- 16.5. החברה תהא רשאית להורות ליזם להחליף כל אחד מעובדיו ו/או מי מטעמו במתחם או להורות על הרחקתו לאלתר, בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך במתן כל הנמקה או זכות טיעון לעובד או ליזם.
- 16.6. חל איסור חמור ומוחלט על היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו לצרוך סמים ו/או חומרים מסוכנים אסורים אחרים ו/או אלכוהול במהלך עבודתם במתחם.
- 16.7. היזם מתחייב לספק על חשבונו הוא את כוח האדם הדרוש לצורך הפעלת מלון הטרמינל, את ההשגחה והפיקוח עליהם, את אמצעי ההדרכה וההכשרה עבורם ואת אמצעי התחבורה, הכלכלה וכל דבר אחר הכרוך בכך.
- 16.8. למען הסר ספק מובהר בזה במפורש ובמודגש כי אין בהוראות הסכם זה כדי ליצור יחסי עובד ומעביד, מכל סוג ומין שהוא, בין החברה ו/או המינהלת ו/או העירייה לבין היזם ו/או העובדים שיועסקו בביצוע העבודה על ידי היזם לרבות קבלני משנה ו/או כל אדם אחר מטעמו, כי עובדים אלה יחשבו לכל דבר ועניין כעובדי היזם בלבד, ואין ולא יהיה בהוראות הסכם זה כדי להטיל על החברה ו/או המינהלת ו/או היזם חובות כלשהן כלפי עובדי הספק.
- 16.9. היזם יהיה אחראי לבדו לכל תביעה של עובד מעובדיו הנוגעת ליחסי העבודה שבינו ובינם או להעסקתם בביצוע העבודות.
- 16.10. בנוסף לאמור לעיל מוסכם, כי היזם ישפה את החברה ו/או המינהלת בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לה כתוצאה מתביעה שתוגש על ידי מי מעובדי היזם, לרבות שכר טרחת עורכי דין והוצאות, שיוצאו על ידי החברה בהקשר ולצורך תביעה כאמור. למען הסר יזם, מובהר בזאת כי החברה תהיה זכאית לקזז כל סכום כאמור מהתמורה המגיעה ליזם על פי החוזה.
- 16.11. היזם ישלם שכר עבודה על פי דין ויקיים את כל תנאי עבודה, בהתאם לקבוע על ידי האיגוד המקצועי המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף, עבור עבודה דומה ובאותו אזור. היזם מתחייב לשלם בעד כל אחד ואחד מעובדיו שיועסק על ידו מיסים לקרנות ביטוח סוציאלי בשיעור ובהתאם להוראות צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק, לפחות.
- 16.12. היזם מתחייב למלא אחרי הוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו ולהמציא לחברה, מעת לעת ו/או על פי דרישתה, אישורים של המוסד לביטוח לאומי, כי קיים את התחייבויותיו לפי סעיף קטן זה.

16.13. היזם מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ותנאי לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כדרוש בחוק, ובאין דרישה חוקית, כפי שיידרש על ידי מפקחי העבודה במובן חוק ארגון ופיקוח על העבודה, תשי"ד-1954.

16.14. היזם מצהיר בזה כי הוא מכיר את הוראות חוק עבודת נוער, התשי"ג-1953, ואת הוראות סעיפים 33 ו-33א' לחוק בפרט, וכי הוא מתחייב לקיים את הוראותיו של חוק זה וההוראות שיותקנו מכוחו לאורך תקופת ההתקשרות.

הנאמר בסעיף זה בא להוסיף על חובות היזם ולא לגרוע מהן, ולא יתפרש כמטיל חובות או אחריות כלשהם על החברה כלפי האנשים המועסקים על ידי היזם, גם אם אלה מועסקים במסגרת המיזם נשוא חוזה זה, והחברה תהא רשאית לקבל לעיונה ולבחינתה, מיד עם דרישתה, כל אישור נדרש על פי דין ו/או על פי סעיף זה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

17. ביטוחי היזם

מובהר למען הסר ספק כי לעניין הביטוח בכל מקום בו רשום "החברה" תהיה כלולה גם עיריית אילת לרבות בחוזה ובאישורי הביטוח.

17.1. תנאים כלליים לביטוחי היזם בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה.

17.1.1. מבלי לגרוע מאחריותו והתחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה ו/או על פי הדין, מתחייב היזם לפני מועד החתימה על הסכם זה ו/או לפני מועד תחילתו של כל אחד מהשלבים המפורטים להלן: שלב ההקמה ו/או שלב ההפעלה נשוא הסכם זה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (המוקדם מביניהם), לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת איזה משלבי עבודות ההקמה ו/או תקופת ההפעלה נשוא הסכם זה ו/או כל תקופה אחרת כמפורט לעניין ביטוחי אחריות מקצועית וחבות מוצר המפורטים בנספחים: נספח ב' (1) (א) "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה" ונספח ב' (1) (ב) "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה", המהווים ביחד ולחוד חלק בלתי נפרד מההסכם, אצל חברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל (להלן: "ביטוחי היזם").

17.1.2. **במועד חתימת ההסכם ו/או מועד תחילת כל אחד מהשלבים (בהתאמה) עבודות ההקמה ו/או בתקופת ההפעלה (המוקדם מכל שלב) וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע עבודות ההקמה ו/או אישור לתחילתה של תקופת ההפעלה (להלן: "העבודות ו/או ההפעלה")** נשואי ההסכם, מתחייב היזם להמציא לידי החברה את:

17.1.2.1 **נספח ב' (1) (א) "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה" חתום כדין ע"י חברת הביטוח.**

17.1.2.2 נספח ב' (1) (ב) "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה",
חתום כדין ע"י חברת הביטוח.

17.1.2.3 נספח ב' (1) (ג) לחוזה "הצהרת פטור מאחריות לנזקים" חתום
כדין על ידי היזם.

17.1.2.4 נספח ב' (1) (ד) לחוזה "תנאים מיוחדים לעבודות בחום",
חתום כדין על ידי היזם.

17.2. פוליסות ביטוחי היזם – כללי :

17.2.1 מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה ו/או על פי הדין, מתחייב היזם לערוך בחברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל פוליסות ביטוח המפורטות בסעיף 17 זה "ביטוחי היזם" זה לעיל ולהלן, בתנאים המפורטים בסעיף 17 זה לרבות נספחי הביטוח המפורטים בהתאמה לכל שלב.

17.2.2 היזם מתחייב כי נרכשו על ידו ואושרו על ידי החברה כל פוליסות הביטוח הרלוונטיות, בהתאם להוראות סעיף 17 זה לרבות בתנאים המפורטים בתת סעיף 17.2 זה (פוליסות היזם – כללי) ובנספחים ג' (1) (א'), ו-ג' (1) (ב') (אישורי קיום הביטוחים) המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

17.2.3 היזם מתחייב להביא לידיעת מבטחיו טרם הגשת הצעתו, את דרישות והוראות הביטוח המפורטות בסעיף 17 (ביטוחי היזם) ונספחים ג' (1) (א'), ו-ג' (1) (ב') (אישורי קיום הביטוחים) להסכם זה ואת תיאור העבודות ואת תיאור פעילות היזם והיקפה בתקופת ההפעלה לפי מסמכי המכרז במלואן כולל את אחריותו של היזם בתקופת ההקמה, ההתקנה וההפעלה והתחזוקה ומצהיר בזאת כי קיבל ממבטחיו התחייבות לערוך עבורו את כל הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל ולהלן.

17.2.4 היזם מתחייב לבצע את כל הביטוחים הנדרשים במסמכי המכרז והמפורטים בסעיף 17 זה ובנספחים ג' (1) (א'), ו-ג' (1) (ב') (אישורי קיום הביטוחים) להסכם זה ולהפקיד בידי החברה לא יאוחר ממועד תחילתו של שלב בביצוע עבודות הקמה והתקנה ו/או תחילתו של שלב ההפעלה והתחזוקה וכתנאי לתחילתו של כל שלב, את אישורי עריכת הביטוחים על פי נספחים ג' (1) (א'), ו-ג' (1) (ב') (אישורי קיום הביטוחים) להסכם זה כשהם חתומים כדין על ידי המבטח.

17.2.5 בנוסף להמצאת אישור ביטוחי היזם, כאמור, מתחייב היזם כי בכפוף לקבלת דרישה בכתב מהחברה (להלן: "הדרישה") (וככל ואין באישורי הביטוח את המידע שנדרש לחברה) ימציא לה היזם בתוך 14 (ארבע עשרה) ימים ממועד קבלת הדרישה, העתקים מפוליסות הביטוח שנערכו על ידו בהתאמה להתחייבויותיו על פי הוראות הביטוח בהסכם זה (להלן:

"מסמכי הביטוח", מוסכם בזה כי היזם ימציא לחברה את חלקי הפוליסות הקשורים להתקשרות זו בלבד ומבלי שייחשפו נתונים עסקיים מסווגים.

17.2.6 היזם מתחייב לדרוש ולקבל מהמתכננים ו/או נותני השירותים אשר יועסקו על ידו בתכנון העבודות ו/או בפיקוח עליהן אישורי קיום ביטוחים חתומים כדין על ידי מבטחיהם של המתכננים ו/או נותני השירותים, בהתאמה, היזם מתחייב לוודא כי אישורי הביטוח אשר יימסרו מאותם מתכננים ונותני שירותים, יהיו בהתאם לנוסח והיקף אשר ייבדקו ויאושרו על ידי החברה ו/או מי מטעמה.

17.2.7 למען הסר ספק מובהר בזה, כי אי המצאת נספח ב' (1) (א') (אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה), חתום כדין על ידי מבטחי היזם (בנוסחו המקורי), כאמור, תהא החברה רשאית להימנע ממתן ההרשאה לתחילת עבודות ההקמה או להפסקתן בשל אי הצגת האישור החתום כנדרש.

17.2.8 למען הסר ספק מובהר בזה, כי אי המצאת נספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחים היזם בתקופת ההפעלה), חתום כדין על ידי מבטחי היזם (בנוסחו המקורי), כאמור, תהא החברה רשאית למנוע ממנו ו/או מי מטעמו את מועד תחילת ו/או המשך תקופת ההפעלה בשל אי הצגת האישורים החתומים כנדרש.

17.2.9 מוסכם בזה כי המצאת אישורי הביטוח המפורטים לעיל ולהלן כשהם חתומים כדין כאמור לעיל ולהלן מהווה תנאי יסודי לקיום ההסכם על נספחיו.

17.2.10 היזם מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של החברה ו/או מי מטעמה ביחס לאישורי הביטוח וזכותם לבדוק ולהורות על תיקון אישור ביטוחי היזם כמפורט לעיל ו/או תיקון פוליסות היזם, אינה מטילה על החברה ו/או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לביטוחים כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם של ביטוחי היזם ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על היזם נשוא הסכם זה ונשוא הדין הישראלי.

17.2.11 היזם מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה בכתב, אישורים על תשלומי דמי הביטוח, לדאוג ולוודא כי פוליסות ביטוחי היזם תהיינה בתוקף במשך כל תקופת ההקמה וההפעלה נשוא הסכם זה ו/או בכפוף להתחייבויותיו על פי ההסכם על נספחיו.

17.2.12 למען הסר כל ספק מוסכם בזה במפורש כי האחריות לתשלום דמי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על פי האמור בסעיף 17 זה (ביטוחי היזם) לרבות ההשתתפויות העצמיות בכל מקרה נזק ו/או תביעה כנגד המבטח על פי כל

אחת מפוליסות הביטוח הנערכות על ידי היזם בקשר עם הסכם זה, יחולו על היזם בלבד, ובכל מקרה לא על החברה ו/או על מי מטעמה.

17.2.13 בנוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נקבע בביטוחי היזם כי הפרה בתום לב ו/או אי קיום בתום לב של תנאי מתנאי איזו מפוליסות הביטוח על ידי היזם ו/או מנהליו ו/או עובדיו לא יפגעו בזכויות החברה, מנהליה, עובדיה והבאים מטעמם לקבלת שיפוי על פי ביטוחים אלו.

17.2.14 כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, היזם יהיה אחראי לשפות את החברה, מנהליה, עובדיה והבאים מטעמם בגין כל נזק אשר ייגרם למי מהם עקב אי כיסוי ביטוחי הנובע מהפרה ו/או אי קיום של תנאי מתנאי איזו מפוליסות הביטוח על ידי היזם ו/או מנהליו ו/או העובדים המועסקים על ידו ו/או קבלני משנה מטעמו.

17.2.15 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף 17 זה לעיל ולהלן, לאורך כל תקופות ביצוען של עבודות ההקמה ובתקופת ההפעלה על פי הסכם זה מתחייב היזם למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי, התשנ"ה - 1995 והחוק לביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994 וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באופן שכל עובדיו ושליחיו שיועסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההקמה ו/או ההפעלה זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.

17.2.16 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, מתחייב היזם למלא אחר כל דרישות והוראות פקודת התעבורה ו/או חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים, תשל"ה-1975 (הפלת"ד) וכל הצווים, התקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל העובדים שיועסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, לרבות אלה שיועסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת הסכם זה, מורשים לנהוג ברכב מנועי על פי החוקים הנ"ל וכל הוראות חוק אחר בקשר עם העבודות ו/או ההפעלה נשוא הסכם זה.

17.2.17 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בהסכם זה, מתחייב היזם לקיים את כל הוראות החוקים והתקנות בדבר בטיחות בעבודה וכן את כל הוראות מכבי האש ו/או כל רשות אחרת בדבר אמצעי זהירות ומניעת נזקים אותם יש לקיים בשטחי האתר ו/או בסביבתו הקרובה.

17.2.18 ביטוחי היזם הנערכים על פי ההסכם זה, יכללו סעיף לפיו זכותם של החברה, מנהליה, עובדיהם והבאים מטעמם על פי הביטוחים הנ"ל לקבלת שיפוי לא תיפגע עקב העדר רישוי ו/או אישורים מתאימים מאת הרשויות או הגופים המתאימים. **למעט במקרה בו העדר הרישוי ו/או העדרו של האישור הינם הסיבה הקרובה לנזק.**

17.2.19 היזם מתחייב לקיים על חשבונו את כל דרישות החברה ו/או מפקח מטעמה ו/או מבטחיו בכל הקשור להגנה על העבודות בשלבי ביצוען ו/או לאחר סיומן ו/או בתקופת ההפעלה לרבות ובמפורש כל הנוגע להתקנת ו/או לנקיטת אמצעים להגנה כנגד נזקי טבע.

17.2.20 היזם מתחייב לקיים שמירה נאותה על כל הרכוש ו/או הציוד ו/או הכלים המובאים על ידו והרכוש המשמש אותו בקשר עם הסכם זה, לשטחי האתר וסביבתו הקרובה בתקופת העבודות ו/או המשמשים אותו לרבות בעת פעילותו בתקופת ההפעלה.

17.2.21 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם כי בכל תקופת ההקמה, ותקופת ההפעלה, לקיים במלואן את כל דרישות הגופים ו/או החברות בעלי הזכות במקרקעין בהם מתבצעות עבודות כלשהן נשוא הסכם זה ולהשיג את אישורם לביצוע העבודות, כאמור, לרבות על פי הסכמים שנחתמו בין מי מהם לבין החברה. החברה מתחייבת להעביר אל היזם כל מסמך התחייבות כנ"ל.

17.2.22 כל הוראה בסעיף 17.2 "פוליסות ביטוחי היזם – כללי" זה בקשר לביטוח אינה באה לגרוע מכוחם של הוראות ההסכם בדבר אחריותו של היזם לנזקים באם יגרמו כאמור בסעיפים אחרים בהסכם זה ו/או על פי הדין.

17.2.23 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי החברה תהא רשאית לעכב כל סכום לו הינו זכאית על פי תנאי סעיף 17.2 "פוליסות ביטוחי היזם – כללי" זה מהתמורה העומדת לזכות היזם בכל הקשור בעבודות ו/או בהפעלה בקשר עם הסכם זה ובלבד שהודיעה על כך לזים, בכתב, 14 (ארבע עשר) ימים מראש.

17.2.24 מוסכם בזה על החברה כי עם תשלום תגמולי הביטוח במלואם וישוב התביעה בהתאם למוסכם על ידי החברה, יושבו לזים הסכומים המעוכבים בניכוי הוצאות שנגרמו לחברה (באם נגרמו) בקשר עם התביעה לתגמולי הביטוח, כאמור.

17.2.25 מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הוראות **סעיף 17 זה (ביטוחי היזם)**, הינן מעיקרי ההסכם והפרתן, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

17.2.26 למען הסר כל ספק, יודגש, כי היזם יישא בכל מקרה נזק ו/או תביעה כנגד המבטח על פי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים באיזה מביטוחי היזם הנערכים בהתאמה להסכם זה.

17.2.27 לא ביצע ו/או לא קיים היזם איזה מבין הביטוחים אשר התחייב לבצע על פי הסכם זה במלואם או בחלקם, תהייה החברה רשאית, אך לא חייבת, ומבלי לפגוע בזכויותיה לפי הסכם זה או על פי הדין, לערוך את הביטוחים

במלואם או בחלקם (בהתאם להחלטתה הבלעדית של החברה) במקומו ולשלם את דמי הביטוח על חשבונו של היזם. ובלבד שהחברה הודיעה ליזם על כוונתה לעשות כן ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב. היזם מתחייב לשפות את החברה, בגין כל סכום שהחברה שילמה או התחייבה בתשלומו כאמור אשר ישולם מיד על ידי היזם לחברה על פי דרישתה הראשונה. לחילופין ומבלי לפגוע בזכויות החברה על פי תנאי סעיף זה, החברה תהייה רשאית לנכות סכומים אלו מכל סכום שיגיע ממנה ליזם בכל זמן שהוא וכן תהייה רשאית לגבותם מהיזם בכל דרך אחרת.

17.3 ביטוחי היזם בתקופת ההקמה:

17.3.1 מבלי לגרוע מאחריותו של היזם על פי כל דין ו/או על פי האמור בהסכם זה, מתחייב היזם, כי לפני מועד תחילת ביצוע עבודות ההקמה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או לפני מועד הצבת ציוד כלשהו באתר ביצוע העבודות, על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או עבורו, המוקדם מבין המועדים הנ"ל, ולמשך כל זמן ביצוען של העבודות ועד לסיומן ולקבלת תעודת השלמה עבור העבודות במלואן מאת המזמינה ו/או מי מטעמה, לרכוש לערוך לקיים ולהמציא למזמינה העתק (ו/או תוספת) לפוליסות הביטוח אשר נערכו על ידו לרבות אישור חתום בדבר עריכת ביטוח עבודות ההקמה בנוסח המצורף **כנספח ב' (1) (א) (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה)** להסכם זה המהווים חלק בלתי נפרד ממנו, על חשבונו, על שמו, על שם קבלני המשנה ועל שם המזמינה במשך כל תקופת ביצוע העבודות בקשר עם הסכם זה, בתנאים המפורטים להלן (להלן: "הפוליסות לביטוחי היזם בתקופת ההקמה" ו/או "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה", בהתאמה), אצל חברת ביטוח כאמור בסעיף 7.1 לעיל את הביטוחים המפורטים להלן:

ביטוחי היזם - רשימה :

- א. ביטוח עבודות קבלניות :
- (1) פרק א' העבודות (ביטוח הרכוש).
- (2) פרק ב' אחריות כלפי צד שלישי.
- (3) פרק ג' חבות מעבידים.
- ב. ביטוח אחריות מקצועית.
- ג. ביטוח חבות המוצר.
- ד. ביטוח כלי רכב וציוד הנדסי.

17.3.1.1 ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות (בתנאי ביט מהדורה

_____) :

17.3.1.1.1 פרק א': ביטוח עבודות ההקמה

בטוח כל הסיכונים המבטח במלוא ערכו (ערך הכינון) את כל העבודות בקשר עם ההסכם שבנדון לרבות מתקנים, חומרים וציוד המהווים חלק מהעבודות, כולל בין היתר נזקים לציוד קל, כלי עזר, חומרים בבעלות ו/או באחריות היזם ו/או מי מהבאים מטעמו אשר הובאו לאתר ו/או משמשים במישרין ו/או בעקיפין לביצוע העבודות המבוצעות על ידי היזם ו/או מי מטעמו, כמפורט להלן, למשך כל תקופת הביטוח.

מוסכם בזה כי הביטוח לפי פרק א' כולל, בין היתר, את ההרחבות כדלקמן:

- א' (1) (א') אובדן או נזק בגין סיכוני גניבה ופריצה.
- א' (1) (ב') רכוש עליו עובדים.
- א' (1) (ג') רכוש סמוך.
- א' (1) (ד') רכוש בהעברה.
- א' (1) (ה') פינוי הריסות.
- א' (1) (ו') הוצאות מהנדסים אדריכלים ומומחים.
- א' (1) (ז') נזק ישיר הנובע מתכנון ו/או עבודות ו/או חומרים לקויים.
- א' (1) (ח') נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודות ו/או חומרים לקויים.
- א' (1) (ט') תקופת תחזוקה מורחבת.
- א' (1) (י') כיסוי בגין נזקי טבע.
- א' (1) (יא') ויתור על תחלופי לטובת המזמינה.
- א' (1) (יב') מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – המזמינה.

17.3.1.1.2 פרק ב': אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את אחריותם על פי דין של היזם ו/או עובדיו ו/או קבלנים וקבלני משנה המועסקים על

ידו בביצוע העבודות בקשר עם ההסכם שבנדון, בשל מעשה ו/או מחדל בקשר עם העבודות אשר גרמו לאובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא מבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק לחברה, מנהליה ועובדיה ו/או למנהל ו/או למפקח העבודות מטעמים.

מוסכם בזה כי הביטוח לפי פרק ב' הינו בהתאם למפורט להלן וכולל את ההרחבות כדלקמן:

א' (2) (א') **גבול האחריות 10,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר**

לתקופת הביטוח.

א' (2) (ב') מבוטח נוסף – מבקש האישור.

א' (2) (ג') הרחב שיפוי.

א' (2) (ד') אחריות צולבת.

א' (2) (ה') עבודות בגובה ובעומק.

א' (2) (ו') כיסוי לתביעות המל"ל.

א' (2) (ז') כיסוי בגין מנזק שנגרם עקב שימוש בצמ"ה.

א' (2) (ח') ויתור על זכות התחלוף לטובת מי ממבקשי האישור.

א' (2) (ט') נזק ישיר ו/או עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים.

א' (2) (י') רעידות והיחלשות משען.

בפוליסת הביטוח צוין במפורש כי רכוש החברה ו/או העירייה למעט רכוש המבוטח בפרק א' (העבודות) לעיל ולמעט אותו חלק של רכוש שבו פועל היזם הנמצא בשליטתו הישירה והבלעדית של היזם, ייחשב לצורך ביטוח זה כרכוש צד שלישי.

הביטוח הנערך על פי פרק זה יורחב לשפות את החברה, העירייה, ומנהליהם ועובדיהם לרבות מנהל ו/או מפקח העבודות מטעמים (להלן: "יחיד המבוטח") בגין אחריות שתוטל על מי מהם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו לרבות קבלנים וקבלני משנה וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

17.3.1.1.3 פרק ג': חבות מעבידים

בגין אחריותו של היזם על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, כלפי כל העובדים המועסקים על ידו ו/או מטעמו במישרין ו/או בעקיפין בביצוע העבודות בקשר עם הסכם זה לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

מוסכם בזה כי הביטוח לפי פרק ג' הינו בהתאם למפורט להלן
וכולל את ההרחבות כדלקמן:

א' (2) (א') גבולות האחריות:

20,000,000 ₪ לתובע לאירוע ובמצטבר לתקופת

הביטוח.

א' (2) (ב') מבוטח נוסף – החברה היה ותיחשב כמעבידתם
של מי מעובדי היזם.

א' (2) (ג') הרחב שיפוי.

א' (2) (ד') ויתור על זכות התחלוף לטובת מי ממבקשי
האישור.

ביטוח זה אינו כולל הגבלות בדבר עבודות בעומק או בגובה,
שעות עבודה ומנוחה, חבות היזם כלפי קבלנים, קבלני משנה
ועובדיהם (היה והיזם ייקבע כמעבידם), פיתיונות ורעלים וכן
בדבר העסקת בני נוער המועסקים על פי החוק.

ביטוח זה יורחב לכסות את החברה, העירייה ומנהליהם
ועובדיהם ו/או מנהל ו/או מפקח העבודות מטעמם היה ונקבע,
לעניין קרות מקרה ביטוח כלשהו, כי מי מהם נושא בחובות
מעביד כלשהן כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידי היזם ו/או
לעניין חבות היזם כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידו.

פרק זה יכלול תנאי מפורש, לפיו מוותר המבטח על כל זכות
תחלוף ו/או שיבוב כלפי את החברה, העירייה, מנהליהם
ועובדיהם ו/או מנהל ו/או מפקח העבודות מטעמם ובלבד
שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת מי
שגרם לנזק בזדון.

17.3.1.2 ביטוח אחריות מקצועית:

המבטח את אחריותו של היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה
בגין רשלנות מקצועית ו/או בשל הפרת חובה מקצועית שהוגשה
במשך תקופת הביטוח, בגין כל פגיעה גופנית ו/או נזק שמקורם
במעשה ו/או מחדל רשלני של היזם ו/או מנהליו ו/או עובדיו
בקשר עם העבודות נשוא הסכם זה.

היזם מתחייב להחזיק בביטוח זה כל עוד עלולה להיות קיימת
חובה שבדין כלפיו בגין ביצוע העבודות.

מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח האמורה תכלול מועד תחולה
רטרואקטיבי שאינו מאוחר מיום תחילת ביצוען של העבודות על
פי הסכם זה.

על פי דרישת החברה בכתב מתחייב היזם להמציא לחברה
העסקים מפוליסת הביטוח כאמור בסעיף זה.

פוליסת הביטוח הנערכת על פי האמור בסעיף 17.3.1.2 זה, תורחב לשפות את החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם בגין אחריות אשר תוטל על מי מהם עקב מעשה ו/או מחדל רשלני מצד היזם ו/או מנהליו ו/או עובדיו וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

ביטוח זה לא יהיה כפוף להגבלות בדבר חבות הנובעת מאובדן שימוש, איחור, השהייה או עיכוב בעקבות מקרה ביטוח מכוסה, כמו כן תכלול הפוליסה הרחבות בגין חבות היזם עקב אובדן מסמכים (מוגבל לסך של 50,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח), חריגה מסמכות שנעשתה בתום לב וחבות הנובעת מטעות, רשלנות או אי יושר של מי מעובדי היזם.

כמו כן תכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי של 6 (שישה) חודשים לאחר תום תקופת הביטוח (למעט באם עילת הביטוח הינה בגין אי תשלום פרמיה ו/או מרמה) בתנאי כי לא נערך עיי היזם ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל שנועד לכסות חבות המבוטחת לפי פוליסה זו. מוסכם בזה כי הכיסוי הביטוחי על פי הרחבה זו יחול אך ורק על אירועים שעילתם לפני תום תקופת הביטוח ואשר נתגלו לראשונה בתקופת הגילוי.

מוסכם בזה כי הפוליסה לביטוח אחריות מקצועית הינה בהתאם למפורט להלן וכוללת את ההרחבות כדלקמן:

בי (1) **גבול האחריות 5,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.**

בי (2) אובדן מסמכים.

בי (3) דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע.

בי (4) הרחב שיפוי.

בי (5) ויתור על זכות התחלוף לטובת מי ממבקשי האישור.

בי (6) מרמה ואי יושר עובדים.

בי (7) פגיעה בפרטיות.

בי (8) עיכוב, שיהוי עקב מקרה ביטוח.

בי (9) מבוטח נוסף – בגן מעשי ו/או מחדלי המבוטח – מבקש האישור.

בי (10) תקופת גילוי (6 חודשים).

17.3.1.3 ביטוח חבות המוצר:

ביטוח חבות המוצר המבטח את אחריותו של היזם על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"ם 1980, בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין פגיעה גופנית ו/או

נזק אשר בגינו אחראי היזם ו/או מי מטעמו בקשר עם השירותים (העבודות) נשוא ההסכם (להלן: "המוצר"), לכל אדם ו/או גוף כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות לחברה, מנהליה ועובדיה.

היזם מתחייב להחזיק בביטוח זה כל עוד עלולה להיות קיימת חובה שבדין כלפיו בגין ביצוע העבודות.

מודגש כי היזם חייב לחדש בטוח אחריות מקצועית ואחריות המוצר במשך 7 שנים בסיום ההקמה. מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח האמורה תכלול מועד תחולה רטרואקטיבי שאינו מאוחר מיום תחילת ביצוען של העבודות על פי הסכם זה.

על פי דרישת החברה בכתב מתחייב היזם להמציא לחברה העתקים מפוליסת הביטוח כאמור בסעיף זה.

פוליסת הביטוח הנערכת על פי האמור בסעיף 17.3.1.3 זה, תורחב לשפות את החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם בגין אחריות אשר תוטל על מי מהם עקב מעשה ו/או מחדל רשלני מצד היזם ו/או מנהליו ו/או עובדיו וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

כמו כן תכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי של 12 (שניים עשר) חודשים לאחר תום תקופת הביטוח (למעט באם עילת הביטוח הינה בגין אי תשלום פרמיה ו/או מרמה) בתנאי כי לא נערך ע"י היזם ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל שנועד לכסות חבות המבוטחת לפי פוליסה זו. מוסכם בזה כי הכיסוי הביטוחי על פי הרחבה זו יחול אך ורק על אירועים שעילתם לפני תום תקופת הביטוח ואשר נתגלו לראשונה בתקופת הגילוי.

מוסכם בזה כי הפוליסה לביטוח חבות המוצר הינה בהתאם למפורט להלן וכוללת את ההרחבות כדלקמן:

ב' (1) **גבול האחריות 5,000,000 ₪** לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

ב' (2) הרחב שיפוי.

ב' (3) ויתור על זכות התחלוף לטובת מי ממבקשי האישור.

ב' (4) מבוטח נוסף – בגן מעשי ו/או מחדלי המבוטח – מבקש האישור.

ב' (4) תקופת גילוי (12 חודשים).

17.3.1.4 ביטוח כלי רכב וציוד הנדסי:

17.3.1.4.1 היזם מתחייב לבטח את כלי הרכב ו/או הציוד הכבד

שבבעלותו ו/או בהשגחתו ו/או בשימוש לצורך ביצוע

העבודות בביטוחי חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה

גופנית עקב השימוש בכלי רכב וכן בביטוח מקיף וביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין נזק לרכוש צד שלישי כלשהו עקב השימוש בכלי הרכב, בגבולות האחריות בסך של 1,000,000 ש"ח (מיליון ₪) לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

17.3.1.4.2 כמו כן יערוך היזם ביטוח כל הסיכונים לצידוד מכאני הנדסי הכולל, בין היתר, ביטוח לאחריות היזם על פי דין כלפי צד שלישי כלשהו עקב השימוש בצידוד מכני ו/או צידוד הנדסי בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ש"ח (מיליון ₪) לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. בביטוחים אלו יבוטלו כל החריגים הנוגעים לנזקים ישירים או עקיפים בקשר לביצוע העבודות.

17.3.1.4.3 מוסכם כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח כל הסיכונים לצידוד מכאני הנדסי (כמפורט בסעיף 17.3.1.4 זה) ואולם האמור בסעיפים א' (1) – א' (4) לנספח ב' (1) (ג') הצהרת על מתן פטור מאחריות לנזקים יחול לגבי כל נזק לצידוד מכאני הנדסי כאילו נערך הביטוח בגינו.

17.3.1.4.4 למען הסר ספק, מוסכם כי המונח "רכב" הינו בהתאם להגדרות הפקודה לביטוח כלי רכב מנועי [נוסח חדש], תש"ל – 1970, על תיקוניה.

17.3.2 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי היזם יבטח על חשבונו למשך כל תקופת ההקמה את העבודות במלוא ערכן, לרבות החומרים, הצידוד, המתקנים וכל רכוש אחר שהובא לשטחי האתר לצורך ביצוע העבודות, במלוא ערכם מעת לעת בפני כל נזק ו/או אבדן אשר היזם אחראי להם לפי תנאי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

17.3.3 ביטוחי האחריות הנערכים על ידי היזם בקשר עם העבודות נשוא מכרז זה, יכסו בין היתר גם את אחריותו של היזם בגין ו/או כלפי קבלנים וקבלני משנה ובנוסף (ומבלי לגרוע מהאמור) יורחבו ביטוחי היזם לשפות את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם בגין כל מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו (להלן: "יחיד המבוטח") ויכללו את פרקי הביטוח המפורטים בנספח ב' (1) (א) (אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה).

17.3.4 היזם מתחייב להחזיק בתוקף את כל הביטוחים הנדרשים בקשר עם העבודות נשוא הסכם זה, במשך כל התקופה בה יהיה הסכם זה בתוקף. עם זאת, את ביטוח אחריות מקצועית, על היזם להחזיק בתוקף כל עוד לא תמה תקופת ההתיישנות על פי דין לכל פעילות אשר נעשתה על ידו בקשר עם הסכם זה על נספחיו.

17.3.5 ביטוח היזם הנערך על פי סעיף 17.3.1.1 (כל הסיכונים עבודות קבלניות) לעיל, יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף (שיבוב) של מבטחי

היזם כלפי החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעמם, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

17.3.6 מוסכם בזה כי פוליסות האחריות כלפי צד שלישי הנערכת על ידי היזם כמפורט בסעיפים 17.3.1.1.2 וסעיף 17.3.1.4.2 כפופות לסעיף "אחריות צולבת" על פיו יראו את הביטוחים כאילו נערכו בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

17.3.7 כמו כן יצוין בפוליסת אחריות היזם כלפי צד שלישי, במפורש, כי רכוש המזמין שבו פועל היזם, אשר לא בוטח על פי הביטוח שנערך בהתאם לסעיף סעיף 17.3.1.1.1 לעיל (פרק א', העבודות) ייחשב כרכוש צד שלישי, לעניין ביטוח זה.

17.3.8 במועד חתימת הסכם זה, כתנאי למסירת צו לתחילת עבודות ההקמה נשוא הסכם זה, היזם ימציא לחברה העתקים מפולסות הביטוח אשר התחייב לערוך בקשר עם הסכם זה, לרבות את נספח ב' (1) (א') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה) בנוסח המצורף להסכם זה כשהוא חתום כדין על ידי חברת הביטוח. מוסכם בזה כי המצאת העתקים מפוליסות הביטוח הנדרשות, לרבות אישור חתום כאמור לעיל מהווה תנאי יסודי לקיום ההסכם על נספחיו.

17.3.9 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב היזם להמציא לידי החברה, לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה וכתנאי למתן הצו לתחילת עבודות ההקמה נשוא הסכם זה, מכתב הצהרה לפטור מאחריות החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם לנזקים בהתאם לנוסח "הצהרה על מתן פטור מאחריות", המצורף להסכם זה ומסומן כנספח נספח ב' (1) (ג'), כשהוא חתום כדין על ידי היזם.

17.3.10 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב היזם להמציא לידי החברה, לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה וכתנאי למתן הצו לתחילת עבודות ההקמה נשוא הסכם זה, נספח "תנאים מיוחדים לעבודות בחוס" בהתאם לנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח נספח ב' (1) (ד') כשהוא חתום כדין על ידי היזם.

17.3.11 מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו העבודות נשוא הסכם זה או חלק מהן יבוצעו על ידי קבלן משנה מטעם היזם, מתחייב היזם לדאוג כי בידי קבלן המשנה תהיינה פוליסות ביטוח בהתאם למפורט בהסכם זה לרבות בהתאם לתנאים ולסכומים המפורטים בסעיף 17.3 לעיל "ביטוחי היזם בתקופת ההקמה".

17.3.12 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי היזם הוא הנושא באחריות כלפי המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעמם בגין העבודות נשוא הסכם זה, לרבות עבודות אשר יבוצעו על ידי קבלן משנה, והוא יהיה אחראי לשפות ו/או לפצות את המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעמם בגין כל אובדן ו/או נזק שייגרם למי מהם, במישרין ו/או בעקיפין,

עקב העבודות שבוצעו על ידי מי מקבלני המשנה, בין אם אובדן ו/או נזק כאמור מכוסה באיזו מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.

17.3.13 היזם מתחייב לקיים בדיוקנות את כל דרישות פוליסות ביטוחי היזם אשר נערכות כמפורט בסעיף 17.3 זה (**ביטוחי היזם בתקופת ההקמה**) לעיל ולהלן ולעשות כל פעולה אשר יידרש לעשותה על ידי המבטח ו/או על ידי מי מיחידי החברה כדי לממש את זכויותיהם על פי תנאי הביטוח בעת הצורך, לרבות הצטרפותו לתביעה של יחידי החברה, על פי פוליסות הביטוח, אם יידרש לכך על ידי מי מהם.

17.3.14 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ובנספחיו, מוסכם כי בעת קרות מקרה ביטוח על פי איזה מהביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף 17.3 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההקמה) מתחייב היזם לפנות באופן מידי לחברת הביטוח ולהודיע לה על קרות האירוע ולדאוג כי נציג חברת הביטוח יגיע ללא דיחוי לשטחי האתר והמתקנים לבדיקת הנזק. מובהר כי על היזם לפעול על פי הוראות נציג חברת הביטוח ולסייע לו ככל הנדרש, לרבות להעביר לו כל מידע שידרוש.

17.3.15 בנוסף לאמור לעיל, היזם מתחייב לבצע את כל הפעולות שתידרשנה להשבת המצב לקדמותו מיד לאחר קרות מקרה הביטוח לרבות פינוי פסולת והריסות. היזם מתחייב לשאת בכל ההוצאות שתידרשנה להשבת המצב לקדמותו והחברה מתחייבת להעביר אל היזם את הסכום שתשלם חברת הביטוח בגין הנזק, וסכום זה בלבד. למען הסר ספק מובהר כי היזם יישא בכל ההוצאות מעבר לסכום האמור שיועבר על ידי חברת הביטוח (לרבות ההשתתפות העצמית) וכי החברה ו/או העירייה לא תהיינה חייבות ליזם כל תשלום לכיסוי ההוצאות כאמור.

17.3.16 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן בהסכם זה, מוסכם בזה כי תגמולי הביטוח על פי פרק א' בפוליסה לביטוח עבודות ההקמה, בגין נזקי רכוש, ישולמו ישירות לחברה, אלא אם היא הורתה אחרת בכתב למבטח ו/או בכפוף לכל הוראה אחרת המפורטת בהסכם זה. מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול הוראה מתאימה לעניין זה. תיקן היזם בעצמו נזק המכוסה לפי פוליסת הביטוח כאמור, בשלמותו, לשביעות רצון החברה, מנהל הפרויקט ו/או המפקח מטעמה, או שטרם קיבל מהחברה תשלום עבור העבודה שניזוקה, מתחייבת החברה להורות למבטח בכתב על תשלום תגמולי הביטוח ישירות לידי היזם עד לסכום הדרוש לשם קימום האבדן או הנזק.

17.3.17 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקרות אירוע המחיל איזו מהפוליסות המפורטות בסעיף 17.3 זה (**ביטוחי היזם בתקופת ההקמה**) לעיל ולהלן יודיע היזם על כך בכתב לחברה. היזם מתחייב לשתף פעולה עם המבטח ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל הדרוש למימוש זכויות על פי הפוליסה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה ו/או מי מטעמה לנהל המשא ומתן בעצמם.

- 17.3.18 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה מוסכם כי בכל מקרה של נזק לעבודות, על היזם מוטלת החובה לפעול בהתאם לנהלים שיימסרו לו על ידי שמאי מטעם חברת הביטוח ו/או החברה ו/או מי מהבאים מטעם.
- 17.3.19 הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או זכויות החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעם, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו לחברה ו/או למנהליה ו/או לעובדיה למי מהבאים מטעם, באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפיהם והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור.
- 17.3.20 כל מחלוקת בין היזם לבין החברה ו/או מנהל ו/או מנהל הפרויקט ו/או המפקח מטעמה בדבר עלות תיקון נזקים מבוטחים שאירעו במהלך עבודות ההקמה תוכרע על פי דו"ח השמאי אשר יבדוק את הנזקים מטעם חברת הביטוח.
- 17.3.21 כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, היזם יהיה אחראי לשפות את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה באופן מלא בגין כל נזק אשר ייגרם למי מהם עקב אי כיסוי ביטוחי הנובע מהפרת תנאי מתנאי איזו מהפוליסות על ידי היזם ו/או מנהליו ו/או העובדים המועסקים על ידו ו/או קבלני משנה מטעמו.
- 17.3.22 ביטוחי היזם יכללו תנאי מפורש על פיו הינם ראשוניים וקודמים לכל בטוח הנערך על-ידי החברה וכי מבטחי היזם מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי החברה, לרבות כל טענה ו/או זכות כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, ולרבות כל טענת "ביטוח כפלי" כלפי החברה וכלפי מבטחיה.
- 17.3.23 ביטוחי היזם הנערכים על פי הוראות סעיף 17.3 (ביטוחי היזם בתקופת ההקמה), יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לשנותם לרעה במשך תקופת ביצוע העבודות נשוא הסכם זה (להלן: "תקופת הביטוח"), אלא אם כן תישלח לחברה וליזם, הודעה בכתב, באמצעות דואר רשום, שישים (60) יום מראש על כוונתו לעשות זאת. וכי לא יהיה תוקף לביטול ו/או לצמצום ו/או לשינוי לרעה שכאלו לגבי החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה אם לא נשלחה הודעה בכתב כאמור לעיל ובטרם חלוף שישים (60) הימים ממועד משלוח ההודעה
- 17.3.24 בכל פעם שמבטחו של היזם יודיע ליזם ולחברה כי מי מביטוחי היזם עומד להיות מצומצם או מבוטל או משונה לרעה, כאמור בסעיף 17.3.23 לעיל, מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה בנוסף לאישור עריכת ביטוח חדש גם העתק מתוספות העדכון של פוליסות הביטוח, לפני מועד הצמצום ו/או השינוי לרעה ו/או ביטול הביטוח כאמור.
- 17.3.25 היזם מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעם בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו, או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה, על פי הביטוחים שנערכו לפי סעיף 17.3 זה (ביטוחי היזם

בתקופת ההקמה) לרבות האמור באישור קיום הביטוחים בתקופת ההקמה נספח ב' (1) (א), ו/או הפרת תנאי מתנאי איזו מהפוליסות הנ"ל ו/או ביטוח חסר ו/או בהתאם לנדרש בהסכם זה והוא פוטר בזאת את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעמם מכל אחריות לנזק כאמור ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות, לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

17.3.26 מוסכם בזה כי האמור בהסכם זה לעיל ולהלן, לא יגרע מאחריותו ו/או מהתחייבויותיו של היזם על פי הוראות ההסכם.

17.3.27 מוסכם בזה במפורש, כי אין בעריכת ביטוחי היזם, המצאתם (ו/או אי המצאתם) ו/או בשינויים, כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או על מי מהבאים מטעמם ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לצמצם מאחריותו ו/או מהתחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה או על פי הדין הישראלי.

17.3.28 לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד תום תקופת ביטוחי היזם, מתחייב היזם לחזור ולהפקיד בידי המזמינה, העתקים בתוקף מפוליסות הביטוח לרבות את אישור קיום הביטוחים בתקופת ההקמה כאמור בסעיף 17.3.8 לעיל, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את ההעתקים מהתוספות לפוליסות הביטוח, לרבות את אישור ביטוחי היזם, במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הינו מחויב לערוך ביטוח על פי הסכם זה על נספחיו.

17.3.29 היזם מצהיר כי ידוע לו שהמצאת העתקים מהתוספות לפוליסות הביטוח הנערכות בקשר עם הסכם זה וכמפורט בסעיף 17.3 לעיל ולהלן, לרבות את "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה" (נספח ב' (1) (א)) חתום כדין (בנוסחו המקורי) כאמור בסעיפים 17.3.8 ו- 17.3 לעיל, והצהרות חתומות על ידי היזם, כאמור בסעיפים 17.3.9 ו- 17.3.10 לעיל, מהווים תנאי מתלה ומקדים ובהעדר מסמכי הביטוחים ו/או הצהרות, כנדרש וכאמור בהסכם, החברה זכאית למנוע מן היזם את תחילת ו/או המשך ביצוע עבודות ההקמה נשוא הסכם זה, וזאת בנוסף לכל סעד השמור לחברה עפ"י ההסכם או הדין.

17.3.30 מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת העתקים מהתוספות לפוליסות הביטוח הנערכות בקשר עם הסכם זה וכמפורט בסעיף 17.3 לעיל ולהלן, לרבות את נספח ב' (1) (א) (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה) ו/או בבדיקתם ו/או אי בבדיקתם, כדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי היזם למוסכם, טיבם, תוקפם, היקפם או היעדרם ו/או כדי לגרוע מאחריותו ו/או מהתחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או על מי מהבאים מטעמה.

17.3.31 למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת העתקים מהתוספות לפוליסות הביטוח הנערכות בקשר עם הסכם זה וכמפורט בסעיף 17.3 לעיל ולהלן, לרבות את אישור הבטוח והצהרות היזם במועד כאמור לעיל לא תפגענה בהתחייבויות היזם על-פי הסכם זה, על נספחיו לרבות, ומבלי לפגוע

בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על היזם, והיזם מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו נשוא ההסכם גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ו/או הכנסת רכוש ו/או ציוד לשטחי האתר בשל אי הצגת האישורים במועד. בהקשר זה מובהר כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מאחריות ו/או התחייבויות היזם בהתאם להסכם זה על נספחיו.

17.3.32 היזם מתחייב לעדכן את סכום הביטוח בגין הביטוח הנערך על-פי סעיף 17.3.1.1.1 א' (1) לעיל (פרק א' ביטוח העבודות) לרבות האמור באישור קיום ביטוחי היזם בתקופת ההקמה (נספח ב' (1) (א')), מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא השווי של העבודות ו/או הרכוש ו/או הציוד ו/או החומרים המבוטחים בקשר עם הסכם זה.

17.3.33 למען הסר ספק מובהר בזאת כי סכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המתחייבים מן האמור בהסכם זה ומפורטים באישור קיום ביטוחי היזם בתקופת ההקמה (נספח ב' (1) (א')), הינם דרישה מינימאלית המוטלת על היזם, ועל היזם לבחון את חשיפתו לנזקים ולחבויות ולקבוע את סכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח בהתאם. היזם מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם בכל הקשור לסכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח כאמור.

17.3.34 החברה ו/או מי מטעמה רשאים (אך לא חייבים) לבדוק את ההעתיקים מהתוספות לפוליסות הביטוח אשר נערכו על ידי היזם על פי האמור בהסכם זה, לרבות את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי היזם כאמור לעיל והיזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על ידי החברה על מנת להתאימם להתחייבויות היזם כאמור בסעיף 17.3 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההקמה).

17.4 ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה:

17.4.1 מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות היזם על פי הסכם זה ו/או על פי דין, וכתנאי לקבלת האישור לתחילת תקופת ההפעלה על פי הסכם זה, מתחייב היזם לערוך על חשבונו ולקיים, במשך כל תקופת ההפעלה, את הביטוחים המפורטים להלן **לרבות בנספח ב' (1) (ב')** (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) להסכם זה. היזם מתחייב להמציא לידי החברה 30 (שלושים) יום לפני מועד תחילת תקופת ההפעלה על פי הסכם זה, את פוליסות הביטוח שנערכות על דו בהתאם להוראות הסכם זה ולרבות את אישור קיום הביטוחים לתקופת ההפעלה כשהוא חתום כדין ע"י המבטח.

ביטוחי המפעיל בתקופת ההפעלה – רשימה:

א. ביטוח רכוש (אש מורחב)

ב. אחריות כלפי צד שלישי.

ג. ביטוח חבות מעבידים.

ד. ביטוח אחריות מקצועית.

ה. ביטוח חבות המוצר.

17.4.2 פוליסות ביטוחי היזם בתקופת ההקמה לתקופת ההפעלה:

א. ביטוח אש מורחב.

(1) היזם מתחייב לבטח בערכו כחדש (ערך הכינון) כל רכוש המובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או עבורו בקשר עם הפעלת ותחזוקת האתר לרבות ציוד, מכונות, חומרים לרבות מלאי (הנערך בערכי שפוי) וכל רכוש אחר המשמש אותו במישרין לצורך ההפעלה בקשר עם חוזה זה בביטוח מסוג "אש מורחב".

(2) **מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתק גם את הכיסויים המכוסים בביטוח אש מורחב לרבות המפורטים להלן:**

א' (1) אובדן או נזק בגין סיכוני פריצה ושוד.

א' (2) ויתור על תחלוף לטובת החברה והעירייה.

א' (3) נזקי טבע.

א' (4) סיכוני רעידת אדמה.

א' (5) אובדן או נזק בגין סיכוני פריצה ושוד.

א' (6) ויתור על תחלוף לטובת החברה.

א' (7) נזקי מים.

א' (8) נזקי נוזלים והתבקעות צינורות.

א' (9) ראשוניות.

(3) מוסכם בזה כי הכיסוי הביטוחי הינו על פי התנאים, ההרחבות והכיסויים המפורטים לעיל, לרבות הסיכונים המכוסים בפוליסת רכוש (אש מורחב), אך לא מוגבל, אובדן ו/או נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, פרעות, שביתות,

נזקי כלי טיס, בום על קולי, נזקי התנגשות (אימפקט), נזק בזדון.

(4) פוליסת הביטוח תכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על כל זכות תחלוף (שיבוב) של מבטחי היזם כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ב. ביטוח אובדן תוצאתי.

(1) ביטוח לאובדן תוצאתי ואובדן הכנסות שיגרם ליזם בעקבות נזק לאתר ו/או למבנים ו/או לתכולתו, עקב סיכוני "אש מורחב" המפורטים בסעיף 17.4.2 (א) לעיל (למעט סיכוני פריצה) וזאת לתקופת שיפוי של 12 חודשים.

(2) על אף האמור לעיל, מוסכם כי היזם יהיה רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כמפורט בסעיף 17.4.2 (ב) זה ואולם מוסכם בזה כי הפטור המפורט להלן יחול כאילו אכן נערכה פוליסה כאמור.

(3) פוליסת הביטוח תכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על כל זכות תחלוף (שיבוב) של מבטחי היזם כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

(4) מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, היזם מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד **המזמינה** בגין נזק שהיזם זכאי לשיפוי בגינתו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינתו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוח אשר התחייב לערוך בהתאם לאמור בסעיף 17.4.2 (א) "אש מורחב" לעיל והינתן פוטר את **הצד החברה מנהליה ועובדיה** מכל אחריות לנזק. מוסכם בזה כי הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ג. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

(1) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את אחריותו של היזם על-פי דין בשל מעשה או מחדל רשלני בקשר עם ההפעלה של האתר ומתקניו אשר גרמו לאובדן פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בכל הקשור עם פעילותו של היזם ו/או מי

מטעמו בקשר עם ההסכם, לרבות פגיעה או נזק לחברה ו/או לעירייה ו/או למנהליהם ו/או לעובדיהם.

(2) מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתר גם את הכיסויים המכוסים בביטוח צד שלישי לרבות המפורטים להלן:

ג' (2) (א') אחריות צולבת.

ג' (2) (ב) הרחבת צד ג' קבלנים וקבלני משנה.

ג' (2) (ג') ויתור על תחלוף לטובת החברה והעירייה.

ג' (2) (ד') כיסוי לתביעות המל"ל.

ג' (2) (ו') מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - החברה והעירייה.

ג' (2) (ז') ראשוניות.

ג' (2) (ח') רכוש החברה והעירייה יחשב כרכוש צד שלישי.

(3) ביטוח זה אינו כפוף להגבלות בדבר חבות הנובעת מ: אש, התפוצצות, בהלה, חבות היזם בגין וכלפי קבלנים ו/או קבלני משנה ועובדיהם, מתקנים סניטאריים פגומים, זיהום תאונתי מקרי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה, הרעלה מכל דבר מזיק במאכל או משקה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי (למעט לגבי עובדים שהמפעיל חייב לשלם בגינם דמי ביטוח לאומי).

(4) פוליסת ביטוח האחריות כלפי צד שלישי הנערכת על ידי היזם על פי נספח ג' (1) (א') אישור ביטוחי המפעיל בתקופת ההפעלה תורחב לשפות את החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן (להלן: "יחיד המבוטח") היה ותוטל על מי מהם אחריות למעשה ו/או מחדל רשלני של המפעיל ו/או מנהליו ו/או עובדיו, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" על פיו יראו את הביטוחים כאילו נערכו בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

(5) בפוליסת הביטוח מצוין במפורש כי רכוש החברה ו/או העירייה שאינו רכוש בבעלותו ו/או שימוש, של המפעיל, ייחשב לצורך ביטוח זה כרכוש צד שלישי (למעט אותו חלק של הרכוש עליו פועל המפעיל ישירות).

ד. חבות מעבידים.

(1) מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתר גם את הכיסויים המכוסים בביטוח חבות מעבידים לרבות המפורטים להלן:

(2) גבולות האחריות:

6,000,000 ₪ (שישה מיליון ₪) לתובע.

20,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) לאירוע, ובמצטבר לתקופת הביטוח.

(3) **מוסכם בזה כי הביטוח לפי הפוליסה לביטוח הרכוש (אש מורחב) יכלול, בין היתר, את ההרחבות כדלקמן:**

ד' (3) (א') ויתור על תחלוף לטובת החברה והעירייה.

ד' (3) (ב') החברה והעירייה מבוטח נוסף היה ומי מהם ייקבע כמעבידים של מי מעובדי המבוטח.

ד' (3) (ג') ראשוניות.

(4) הפוליסה לביטוח חבות מעבידים לא תכלול הגבלות בדבר שעות עבודה ומנוחה, חבות המפעיל כלפי קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם (היה והיזם ייחשב כמעבידים), פיתיונות ורעלים והן בדבר העסקת נוער המועסקים על פי החוק.

(5) בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תורחב לשפות את החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן, היה ונקבע לעניין קרות מקרה ביטוח, כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המפעיל.

(6) כמו כן מוסכם ומוצהר בזה כי פוליסת הביטוח תכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות התחלוף (השיבוב) של מבטחי המפעיל כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ה. ביטוח אחריות מקצועית.

(1) ביטוח אחריות מקצועית המבטח את אחריות המפעיל על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה בגין רשלנות מקצועית ו/או בגין הפרת חובה מקצועית שמקורן במעשה או מחדל רשלני של המפעיל ו/או עובדיו במסגרת ההפעלה בקשר עם ההסכם.

(2) גבולות האחריות גבולות האחריות 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון ₪) לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

(3) **מוסכם בזה כי הביטוח לפי הפוליסה לביטוח הרכוש (אש מורחב) יכלול, בין היתר, את ההרחבות כדלקמן:**

ה' (3) (א') אובדן מסמכים.

ה' (3) (ב') הרחב שיפוי.

- ה' (3) (ג') ויתור על תחלוף לטובת החברה והעירייה.
- ה' (3) (ד') דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע.
- ה' (3) (ה') הרחב שיפוי.
- ה' (3) (ו') מרמה ואי יושר עובדים.
- ה' (3) (ז') פגיעה בפרטיות.
- ה' (3) (ח') עיכוב, שיהוי עקב מקרה ביטוח.
- ה' (3) (י') החברה ו/או העירייה מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח.
- ה' (3) (יא') ראשוניות.
- ה' (3) (יב') תקופת גילוי (6 חודשים).

- (4) ביטוח זה אינו כפוף להגבלות בדבר חבות הנובעת מאובדן שימוש, איחור, השהייה או עיכוב בעקבות מקרה ביטוח מכוסה, כמו כן הפוליסה כוללת הרחבות בגין חבות היזם עקב, חריגה מסמכות שנעשתה בתום לב וחבות הנובעת מטעות, רשלנות או מאי יושר של מי מעובדי היזם.
- (5) באחריותו של היזם להרחיב את פוליסת הביטוח לשפות החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן לעניין אחריותם למעשה או מחדל רשלני שנעשו בתום לב על ידי היזם ו/או עובדיו וזאת מבלי לגרוע מחבות היזם כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן.
- (6) פוליסת הביטוח כוללת בין היתר מועד תחולה רטרואקטיבי מיום שאינו מאוחר ממועד תחילת עבודות ההפעלה.
- (7) כמו כן תכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי של 6 (שישה) חודשים לאחר תום תקופת הביטוח (למעט באם עילת הביטוח הינה בגין אי תשלום פרמיה ו/או מרמה) בתנאי כי לא נערך ע"י המפעיל ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל שנועד לכסות חבות המבוטחת לפי פוליסה זו. מוסכם בזה כי הכיסוי הביטוחי על פי הרחבה זו יחול אך ורק על אירועים שעילתם לפני תום תקופת הביטוח ואשר נתגלו לראשונה בתקופת הגילוי.

1. ביטוח חבות המוצר.

- (1) ביטוח חבות המוצר המבטח את אחריותו של היזם על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס 1980, בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה במשך תקופת הביטוח, בגין פגיעה גופנית ו/או נזק אשר בגינו אחראי היזם ו/או מי מטעמו במסגרת ההפעלה בקשר עם ההסכם (להלן: "המוצר"), לכל אדם ו/או גוף כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות לחברה ו/או לעירייה ו/או למנהליהן ו/או לעובדיהן.
- (2) גבולות האחריות גבולות האחריות 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון ₪) לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.
- (3) **מוסכם בזה כי הביטוח לפי הפוליסה לביטוח הרכוש (אש מורחב) יכלול, בין היתר, את ההרחבות כדלקמן:**
 ו' (3) (א') ויתור על תחלוף לטובת החברה והעירייה.
 ו' (3) (א') החברה והעירייה מבוטח נוסף בגין מעשי ו/או מחדלי המבוטח.
 ו' (3) (א') ראשוניות.
 ו' (3) (א') תקופת גילוי (12 חודשים).
- (4) באחריותו של המפעיל להרחיב את פוליסת הביטוח לשפות את החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן בגין אחריות אשר תוטל על מי מהם עקב המוצר וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות המפעיל כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מנהליהן ו/או עובדיהן.
- (5) פוליסת הביטוח כוללת בין היתר מועד תחולה רטרואקטיבי מיום שאינו מאוחר ממועד תחילת מתן השירותים.
- (6) כמו כן תכסה פוליסת הביטוח תקופת גילוי של 6 (שישה) חודשים לאחר תום תקופת הביטוח (למעט באם עילת הביטוח הינה בגין אי תשלום פרמיה ו/או מרמה) בתנאי כי לא נערך ע"י המפעיל ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל שנועד לכסות חבות המבוטחת לפי פוליסה זו. מוסכם בזה כי הכיסוי הביטוחי על פי הרחבה זו יחול אך ורק על אירועים שעילתם לפני תום תקופת הביטוח ואשר נתגלו לראשונה בתקופת הגילוי.

17.4.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת העתקים מפוליסות הביטוח המפורטות בסעיף 17.4 (ביטוחי היזם בתקופת ההקמה בתקופת ההפעלה) לרבות נספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) כאמור לעיל, הינם תנאי

מתלה ומקדמי לתחילת פעילותו של היזם בקשר עם הסכם זה, והחברה תהייה זכאית למנוע מן היזם את תחילת פעילותו במקרה שההעסקי הפוליסות, כאמור, לא נמסרו לידה ואישור ביטוחי היזם, האמור לא הומצא לה לפני המועד שצוין לעיל.

17.4.4 מובהר, כי אם היזם לא ימציא את העסקי פוליסות הביטוח המפורטות בסעיף 17.4 (ביטוחי היזם בתקופת התקופת ההפעלה), כנדרש ולרבות נספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) עד למועד המפורט לעיל, תהייה החברה זכאית, מבלי לפגוע ביתר תרופותיה, להתייחס לאתר כאילו נמסר לידי היזם וממועד זה ואילך תחל תקופת בביפעלה, והיזם יהיה חייב בכל התשלומים שעפ"י דין ו/או שעל פי ההסכם חל תשלומם ממועד מתן האישור לתחילת תקופת ההפעלה ואילך על היזם.

17.4.5 על ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה האמורים בסעיף 17.4 זה (להלן: "ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה") תחולנה ההוראות המפורטות לעיל ולהלן, לרבות ההוראות המפורטות בסעיף 17.1, לעיל, "תנאים כלליים לביטוחי היזם בתקופת ההפעלה".

17.4.6 היזם מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו, את כל הביטוחים הנערכים על ידו בהתאם לאמור בסעיף 17.4 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) לרבות האמור בנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) על חשבונו בחברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל.

17.4.7 היזם מתחייב להחזיק בתוקף את כל הביטוחים בקשר עם הסכם זה והמפורטים באישור קיום הביטוחים בנספח ב' (1) (ב'), במשך כל תקופת ההפעלה.

17.4.8 היזם מתחייב כי בכל בביטוחי הרכוש הנערכים על ידי היזם והמפורטים בנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על כל זכות תחלוף (שיבוב) של מבטחי היזם כלפי החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם בזדון.

17.4.9 היזם מתחייב לשלם את דמי הביטוח בגין הביטוחים המפורטים בסעיף 17.4 (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), זה ובנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) וכל תשלום אחר אשר יידרש על ידי מבטחיו בקשר להם, במלואן במועדים שהוסכמו עם המבטח, לא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה בכתב, אישורים על תשלומי דמי הביטוח. יודגש, כי החברה לא תישא בכל מקרה בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי היזם.

17.4.10 ביטוחי היזם יכללו תנאי מפורש, על פיו הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אשר נערך ע"י החברה, וכי מבטחי היזם מוותרים על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי החברה, לרבות כל טענה ו/או זכות כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981 ו/או כל טענת "ביטוח כפלי" כלפי החברה וכלפי מבטחיה.

- 17.4.11 ביטוחי היזם הנערכים על פי דרישות סעיף 17.4 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) לרבות בנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח אינו רשאי לבטלם ו/או לשנות לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם כן ישלח ליזם ולחברה, הודעה בכתב, באמצעות דואר רשום, שישים (60) יום מראש על כוונתו לעשות זאת. מבטחי היזם יתחייבו כי לא יהיה תוקף לביטול ו/או לשינוי לרעה שכאלו לגבי החברה אם לא נשלחה הודעה בכתב כאמור לעיל ובטרם חלוף שישים (60) הימים ממועד משלוח ההודעה.
- 17.4.12 ללא צורך בכל דרישה או פניה מצד החברה, מתחייב היזם להמציא לידי החברה, לפני מועד קבלת ההרשאה לתחילת תקופת ההפעלה, העתקים מפוליסות הביטוח אשר נערכו על ידו בהתאם לאמור בסעיף 17.4 (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), זה לרבות את אישור בדבר עריכת הביטוחים על פי נוסח "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה", המצורף להסכם זה ומסומן (נספח ב' (1) (ב')), כשהוא חתום כדין על ידי החברה המבטחת.
- 17.4.13 היזם מצהיר כי ידוע לו שהמצאת העתקים מפוליסות הביטוח אשר נערכו על ידו בהתאם לאמור בסעיף 17.4 (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), זה לרבות "אישור קיום הביטוחים" נספח ב' (1) (ב') כאמור, הינו תנאי מתלה ומקדים לתחילת ו/או המשך תקופת ההפעלה ו/או הכנסת נכסים כלשהם לאתרי הפעילות והחברה תהא רשאית להימנע ממתן אישורה לתחילת ו/או המשך תקופת ההפעלה כאמור במקרה שהעתקי הפוליסות ו/או האישור, כאמור, לא הומצא במועד המוסכם.
- 17.4.14 למען הסר ספק, מובהר, כי אי המצאת העתקים מהפוליסות לביטוחי היזם בתקופת ההפעלה, לרבות את אישור עריכת ביטוחי היזם במועד כאמור בסעיף 17.4.13 לעיל, לא תפגע ו/או לא תגרע מאחריותו ו/או מהתחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על היזם, והיזם מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו עפ"י ההסכם גם אם תמנע ממנו ההרשאה לתחילת ו/או המשך תקופת ההפעלה, בשל אי הצגת העתקים מהפוליסות לביטוחי היזם בתקופת ההפעלה, כולל את אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה במועד (נספח ב' (1) (ב') להסכם). בהקשר זה מובהר כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מאחריותו ו/או התחייבויותיו של היזם בהתאם להסכם זה, על נספחיו.
- 17.4.15 החברה תהייה רשאית, אך לא חייבת, לבדוק את העתקי הפוליסות ואת אישורי הביטוח שיומצאו ע"י היזם כאמור לעיל, והיזם מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נשוא האישור להתחייבויותיו על פי הסכם זה, על נספחיו. היזם מצהיר ומתחייב, כי זכויות החברה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על החברה ו/או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם,

ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם עפ"י הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים בביטוחי היזם ובין אם לאו, בין אם נבדקו ביטוחי היזם ובין אם לאו.

17.4.16 מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת העתקים מהפוליסות לביטוחי היזם בתקופת ההפעלה, לרבות את אישור ביטוחי היזם ו/או בבדיקתם ו/או אי בדיקתם, כאמור בסעיף 7.4.11 לעיל, כדי להוות אישור בדבר התאמתם של ביטוחי היזם למוסכם, טיבם, תוקפם, היקפם או היעדרם ו/או כדי לגרוע מאחריותו או מהתחייבויותיו של היזם או כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או על מי מטעמה.

17.4.17 בהקשר זה מובהר, כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל ע"י היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מאחריותו או התחייבויות היזם בהתאם להסכם זה, ועריכת הביטוחים הנ"ל לא תשחרר אותו מחובתו לפצות את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או כל אדם שהוא בגין כל נזק שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי הדין הישראלי.

17.4.18 מוסכם בזה כי תשלום תגמולי ביטוח כלשהם לא יהיה בהם אלא כדי להפחית מסכום השיפוי ו/או הפיצוי לו תהייה זכאית החברה בגין נזק או הפסד על פי הסכם זה, על נספחיו ו/או על פי הדין.

17.4.19 לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי היזם, מתחייב היזם להפקיד בידי החברה העתקים תקפים מהפוליסות, לרבות אישור חתום כדין ע"י המבטחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי היזם לתקופת ביטוח נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את העתקי הפוליסות ואת אישור קיום הביטוחים (נספח ב' (1) (ב')), במועדים הנקובים, מדי תקופת בטוח וכל עוד הסכם הפעלה הזה, על נספחיו, בתוקף.

17.4.20 בכל פעם שמבטחו של היזם יודיע ליזם ולחברה כי מי מביטוחי היזם עומד להיות משונה לרעה ו/או מבוטל בתקופת הביטוח, כאמור בסעיף 17.4.11 לעיל, מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה העתקי פוליסות בתוקף, לרבות אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול הביטוח או השינוי לרעה כאמור.

17.4.21 למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת, כי קביעת סכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח כמפורט במסמכי ביטוחי היזם לרבות באישור על קיום הביטוחים (נספח ב' (1) (ב')) הנה דרישה מינימאלית המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חובותיו לפי הסכם זה. על היזם מוטלת אחריות בלעדית לבחון את חשיפתו לנזקים ולחבויות ולקבוע את סכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח בהתאם. היזם מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או על מי מטעמם בכל הקשור לסכומי הביטוח ו/או לגבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח כאמור.

17.4.22 סבר היזם, כי יש צורך בעריכת ביטוחים משלימים ו/או נוספים לביטוחי היזם, רשאי היזם לערוך ולקיים על חשבונו ביטוחים משלימים ו/או נוספים אלה ולגרום לכך כי בכל ביטוח נוסף ו/או משלים כאמור ייאמר:

(א) בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי היזם בקשר עם ההפעלה על פי הסכם זה, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף (שיבוב) לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

(ב) בביטוחי אחריות נוספים או משלימים שיערוך היזם בקשר עם ההפעלה על פי הסכם זה, יורחבו לשפות את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם.

17.4.23 מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו ההפעלה נשוא הסכם זה או חלק מהם יבוצעו על ידי קבלן משנה מטעם היזם, מתחייב היזם לדאוג כי קבלני המשנה אשר יועסקו על ידו בעבודות ההפעלה בקשר עם הסכם זה, יערכו ויקיימו אף הם את כל הביטוחים הנדרשים במסמכי ההסכם לרבות נספחיו כולל האמור בנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) זה כמפורט לעיל ולהלן לרכושם ולאחריותם, וכי ביטוחים אלו יכללו את כל התנאים, ההרחבות והוויתורים על זכויות התחלוף הנדרשים בביטוחי היזם, כמפורט לעיל ולהלן, לרבות האמור בסעיף הביטוח 17.4 זה לעיל ולהלן ובנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה). היזם אחראי לוודא כי בידי קבלני המשנה המועסקים על ידו תהיינה פוליסות ביטוח תקפות בהתאם למפורט בהסכם זה, לרבות בהתאם לתנאים ולסכומים הנדרשים המפורטים בסעיף 17.4 זה ובנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה).

17.4.24 מובהר בזאת, כי היזם יישא באחריותו על פי דין כלפי החברה בגין שירותי ההפעלה בקשר עם הסכם זה, לרבות שירותים אשר יינתנו על ידי קבלן משנה, והיזם הוא שיהיה אחראי לשפות ו/או לפצות את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה בגין כל אובדן ו/או נזק שייגרם למי מהם, במישרין ו/או בעקיפין, עקב השירותים שניתנו על ידי מי מקבלני המשנה, בין אם אובדן ו/או נזק כאמור מכוסה באיזו מהפוליסות המפורטות בנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) זה ו/או בסעיף 17.4 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), לרבות בנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) ובין אם לאו.

17.4.25 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר היזם, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם ו/או בשמם בגין כל נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו עפ"י הביטוחים שהתחייב לערוך כמפורט בסעיפים 1 (ביטוח אש מורחב) ו – 2 (ביטוח אובדן תוצאתי (רווחים)) לנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, והוא פוטר בזאת את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי

מטעמים מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול בכל דרך למיצוי זכויותיו על פי הפוליסות, אולם מוסכם בזה כי הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם למקרה הביטוח בזדון.

17.4.26 מוסכם בזה כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן רווחים על פי סעיף 17.4.2 לרבות האמור בנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) במלואו או בחלקו ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 17.4.25 לעיל, יחול כאילו נערך הביטוח במלואו בגינו.

17.4.27 היזם מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על פי סעיף 14.4 לעיל לרבות האמור בנספח ב' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), מעת לעת, כך שישקפו את מלוא ערך כינונו של הרכוש המבוטח ומלוא ערכם של הרווחים המבוטחים על פיהם.

17.4.28 היזם מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לדאוג ולוודא כי הפוליסות תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת ההפעלה על פי הסכם זה.

17.4.29 בנוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נקבע כי הפרה בתום לב ו/או אי קיום בתום לב של תנאי מהתנאים המפורטים באיזו מפוליסת הביטוח על ידי היזם ו/או מנהליו ו/או עובדיו לא יפגעו בזכויות החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה לקבלת שיפוי ו/או פיצוי על פי ביטוחים אלו.

17.4.30 כמו כן ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ולהלן, היזם יהיה אחראי לשפות את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה באופן מלא בגין כל נזק אשר ייגרם למי מהם עקב אי כיסוי ביטוחי הנובע מהפרה ו/או אי קיום של תנאי מתנאי איזו מפוליסות הביטוח על ידי היזם ו/או על ידי מנהליו ו/או עובדיו בכפוף לכך כי האחריות ו/או חובת השיפוי מוטלת על היזם על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

17.4.31 מוסכם בזאת, כי נוסחי פוליסות ביטוחי היזם לא יהיו נחותים מהנוסח הידוע **כביט מהדורה** או כל נוסח אחר שיחליף אותם, על כל ההרחבות הניתנות לביטוח עפ"י הנוסח כאמור.

17.4.32 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל שלבי ההפעלה על פי הסכם זה, מתחייב היזם למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995 והחוק לביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד-1994 וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באופן שכל עובדיו שיועסקו על ידו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההפעלה זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.

17.4.33 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בהסכם זה, מתחייב היזם לקיים את כל הוראות החוקים והתקנות בדבר בטיחות בעבודה וכן את כל הוראות הרשות המקומית ו/או משטרת ישראל ו/או מכבי האש ו/או כל רשות אחרת בדבר נקיטת אמצעי זהירות ומניעת נזקים אותם יש לקיים באתר.

17.4.34 ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו זכותם של החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה על פי הביטוחים הנ"ל לקבלת שיפוי ו/או פיצוי לא תיפגע עקב העדר רישוי ו/או אישורים מתאימים מאת הרשויות או הגופים המתאימים. למעט במקרה בו העדר הרישוי ו/או האישור הינם הסיבה הקרובה לנזק.

17.4.35 היזם מתחייב לקיים את כל דרישות החברה ו/או מבטחי היזם בכל הקשור להגנה על האתר וזאת לרבות ובעיקר בכל הנוגע להתקנת ו/או לנקיטת אמצעי הגנה כנגד נזקים לצד שלישי.

17.4.36 כל הוראה בסעיף 17.4 זה בקשר לביטוח (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) אינה באה לגרוע מכוחם של הוראות ההסכם בדבר אחריותו הבלעדית של היזם לנזקים באם יגרמו כאמור בסעיפים אחרים בהסכם זה ו/או על פי הדין.

17.4.37 סעיף 17.4 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

סעיף זה (ביטוחי היזם) הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

18. אחריות ונזיקין

18.1 מניעת מטרדים

18.1.1 היזם מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי מלון הטרמינל ממוקם בשטח עירוני מרכזי העתיד להוות פארק מטרופוליני יחיד במינו ואשר סמוך למתחמי מגורים, מלונאות ועסקים בליבה של העיר אילת ומשכך, הוא מתחייב כי הפעלת מתחם מלון הטרמינל תעשה, ככל הניתן, מבלי שתהיה בכך פגיעה בנוחות הציבור ולשם כך, מתחייב הוא לנקוט בכל האמצעים למניעת מטרדים (מטרדי יחיד ומטרדי רבים כאחד) ועל פי דין.

18.1.2 בנוסף, היזם מצהיר ומתחייב כי יפנה מהמתחם אשפה, שאריות חומרים ולכלוך מכל סוג בתום כל יום פעילות ובמהלך יום הפעילות, לרבות במהלך תקופת ההקמה, וזאת לפי הצורך ובהתאם להנחיות החברה ו/או המינהלת.

18.1.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מודגש, כי היזם מתחייב לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו להקטנת רעשים ו/או מטרדי ריח ו/או מטרדים מזהמים ו/או מטרדי לכלוך העלולים להיגרם במסגרת הפעלת המתחם וכי כל פעולותיו נעשות על פי הוראות כל דין רלוונטי.

18.2 נזקים לגוף ולרכוש

18.2.1. היזם יהא האחראי לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או הוצאה (להלן ביחד למען הנוחות: "נזקים") שייגרמו לחברה ו/או לעירייה ו/או למינהלת ו/או למי מטעמם ו/או לרכוש ו/או לאדם, לרבות עובדיו, קבלני משנה מטעמו, עובדיהם ו/או צד ג' כלשהו בגין כל מעשה ו/או מחדל ו/או רשלנות הקשור בהפעלת המתחם וביצוע הסכם זה בכלל ו/או אי ביצועו ו/או אי בשלמות ו/או מפאת אי קיום הוראות כל דין ו/או אי קיום הוראות הסכם זה /הוראות החברה ו/או המינהלת ו/או העירייה, בין אם הדבר כרוך ברשלנות ובין אם לאו, לרבות כל נזק למבנים, צינורות מים, צינורות ביוב, צינורות גז, כבלי חשמל, כבלי טלפון, מערכות תשתית תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, זאת כתוצאה משימוש היזם במתחם ועליו יהא לתקן כל נזק ו/או קלקול ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור, או לשלם פיצויים בגינם, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה ולפצות ולשפות את החברה ו/או העירייה בגין כל תביעה ו/או דרישה בקשר עם כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או הוצאה כאמור.

18.2.2. מבלי לגרוע מן האמור ומאחריות היזם לנזקים תהיה החברה רשאית לתקן בעצמה כל ליקוי ו/או פגם, לפי שיקול דעתה, והיזם ישפה אותה בגין עלות התיקון, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, לרבות שכ"ט עורכי דין ובתוספת הוצאות תקורה בשיעור של 20% (עשרים אחוזים), וזאת מיד עם דרישתה הראשונה, ובכפוף לכך כי החברה נתנה ליזם התראה ו/או הודעה בדבר דרישה כאמור תוך זמן סביר ממועד קבלתה ונתנה לו את האפשרות להתגונן בפני דרישה ו/או הודעה כאמור ולמעט מקרים אחרים בהם חרף הוראות סעיף זה לעיל ולהלן הסכימו החברה והיזם, מראש ובכתב, אחרת.

18.2.3. לעניין נטל הראיה וההוכחה – ייראו את היזם, בכל הנוגע למקרקעין, מתקניהם, מערכותיהם, הציוד שבהם וכו', כמי שהיתה לו השליטה המלאה והבלעדית עליהם במהלך השימוש שעשה בהם.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

19. שיפוי – הוראות מיוחדות

19.1. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה ו/או העירייה ו/או המינהלת ו/או מי מטעמן בגין כל תביעה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש), או על פי כל חוק אחר שיבוא במקומה, אם יבוא, או על פי כל חוק אחר.

19.2. כמו כן, מתחייב היזם לשפות ולפצות את החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בגין כל סכום שתחויב לשלמו מחמת נזקים כאמור לעיל, קודם ששילמו את הסכום הנ"ל בפועל. בכל מקרה בו החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ייאלצו לשלם פיצויים ו/או כל תשלום אחר בקשר לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או הוצאה

כאמור, מתחייב היזם לשפות את החברה ו/או העירייה בגין הוצאה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, לרבות שכ"ט עורכי דין, כל זאת בכפוף לכך כי החברה נתנה ליזם התראה ו/או הודעה בדבר דרישה כאמור תוך זמן סביר ממועד קבלתה ונתנה לו את האפשרות להתגונן בפני דרישה ו/או הודעה כאמור ולמעט מקרים אחרים בהם חרף הוראות סעיף זה לעיל ולהלן הסכימו החברה והיזם, מראש ובכתב, אחרת.

19.3. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מיתר הסעדים העומדים לרשות החברה ו/או העירייה על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה.

19.4. **היזם מצהיר ומסכים כי ערבות ההפעלה כמפורט בהסכם זה להלן, תשמש גם לפיצוי ו/או שיפוי החברה ו/או העירייה ו/או המינהלת ו/או מי מטעמן בגין הנזקים על פי סעיף זה.**

19.5. היזם מצהיר ומסכים בזה כי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לא יישאו בכל אחריות כלפיו בגין כל מעשה ו/או מחדל ו/או רשלנות של מי מהקבלנים ו/או המתכננים ו/או המודדים ו/או של בעלי חוזים אחרים מול היזם ו/או מול החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן וזאת בקשר לתכנון ו/או ביצוע עבודות ההקמה, התשתית ו/או הפיתוח ו/או תפעול המתחם ו/או ניהולו ו/או אחזקתו.

19.6. מובהר בזה מפורשות כי אין בסיומו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, בכדי לגרוע מתוקפן של הוראות סעיף זה ו/או מאחריותו של היזם על פיו.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

20. ערבויות

20.1. עם חתימת הסכם זה וכתנאי לו ימציא היזם לחברה ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד (כאשר המדד הידוע הוא במועד החתימה על ההסכם) בסכום השווה ל-2.5% (שניים וחצי אחוזים) מעלות ההקמה לפי התוכנית העסקית של המציע כפי שאושר על ידי החברה כערובה למילוי כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה עד להשלמת הקמת המתחם על ידו (להלן: "ערבות הביצוע").

20.2. ערבות הביצוע תעמוד על תוקפה עד לשלושה חודשים לאחר תום תקופת ההקמה כהגדרתה בהסכם זה לעיל.

20.3. בתוך 7 (שבעה) ימים מיום אישור מאת החברה בעניין תום תקופת ההקמה, יחליף היזם ערבות זו בערבות לתקופת ההפעלה, הפוחתת כמפורט להלן (להלן: "ערבות הפעלה")

20.3.1. ערבות לתקופת ההפעלה תהא ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד כאשר המדד הידוע הוא במועד החתימה על ההסכם) בסכום השווה ל-20% (עשרים אחוזים) מההכנסות השנתיות של היזם לפי התוכנית העסקית כפי

- שהוגשה על ידי היזם ואושרה על ידי החברה כערובה למילוי כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה עד להשלמת תקופת ההתקשרות והתחזוקה.
- 20.3.2. לאחר 12 חודשי הפעלה, יעודכן גובה ערבות ההפעלה ויעמוד על 5% ממחזור ההכנסות של היזם בשנה החולפת בפועל. היזם מתחייב להגיש ערבות עדכנית מיד עם דרישת החברה כאמור.
- 20.3.3. הערבות תעמוד על תוקפה עד ל-3 חודשים לאחר תום תקופת ההתקשרות כהגדרתה בהסכם זה.
- 20.3.4. החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, להפחית את ערבות ההפעלה אחת לרבעון, בהתאם למחזור ההכנסות של המציע מהפעלת המתחם בשנה החולפת.
- 20.4. ערבות הביצוע וערבות ההפעלה להמשך סעיף זה ייקראו ביחד "הערבות" אשר נוסחה יהיה בנוסח המצורף להסכם זה (נספח ב' ו-ב' 4) והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, ותוצא על ידי בנק שזהותו מאושרת על ידי החברה.
- 20.5. אחת לשנה, החל מהשנה השנייה לתקופת ההפעלה, יבחן המחזור הכספי של המציע בשנה החולפת וסכום ערבות הביצוע יעודכן בהתאם, לפי 20% ממחזור ההכנסות הכולל של היזם מהפעלת המתחם בשנה החולפת.
- 20.6. מבלי למעט מיתר הוראות חוזה זה, מתחייב היזם, לגבי כל ערבות אשר תינתן על ידו, להאריכה ביוזמתו ועל חשבונו ולהמציא על כך אישור מהבנק, **לפחות 30 (שלושים) ימים לפני מועד פקיעתה. מובהר בזאת מפורשות כי היה והיזם לא יעשה כן תהא החברה רשאית לפעול באופן מידי לשם חילוט הערבות / ערבויות המצויות בידה.**
- 20.7. אם תקופת ההתקשרות בין הצדדים תוארך, תוארך גם תוקפה של הערבות באופן שתהא תקפה לכל אורך ההתקשרות בין הצדדים ו-3 חודשים לאחר סיומה.
- 20.8. בעניין ערבות ביצוע וערבות ההפעלה, תהא רשאית החברה לגבות את סכום הערבות, כולה או חלקה, ולפעול לחלטה בפעם אחת או לשיעורין. כל סכום שיחולט יהפוך להיות קניינה של החברה. בכל מקרה, מתחייב היזם להשלים מידיית את סכום כל ערבות לסכומה המקורי.
- 20.9. היזם יישא לבדו ובאופן בלעדי בכל ההוצאות הכרוכות והקשורות בהוצאת, השלמת או הארכת מועד הערבויות.
- 20.10. להסרת הספק יובהר, כי כל הערבויות אשר יינתנו על ידי היזם לחברה הינן אוטונומיות, בלתי מותנות, צמודות למדד המחירים לצרכן וניתנות לחילוט באמצעות פנייה חד צדדית, מבלי שהחברה תהא חייבת להוכיח כל נזק ו/או ליתן כל הנמקה ומבלי שתהא עליה החובה לפנות ליזם בדרישה כלשהי לפני כן.

20.11. אם הספק יפר את החוזה הפרה יסודית ו/או הפרה לא יסודית שלגביה נתנה החברה ארכה בכתב ואשר לא תוקנה בתקופת הארכה, תהיה החברה רשאית לחלט את הערבות כולה או מקצתה, ללא צורך לפנות לערכאות, לבוררות או למשא ומתן משפטי כלשהו, לפי שיקול דעתה, וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הנזק מהפרת התחייבויות הספק, כפי שהצדדים צופים אותו במועד חתימת החוזה ומבלי לגרוע מכל זאת או סעד המגיע לחברה על פי דין.

20.12. מתן הערבות דלעיל אינו פוטר את הספק ממילוי כל חובותיו והתחייבויותיו כלפי החברה על פי החוזה, ואילו גבייתה ומימושה של הערבות כולה או חלקה על ידי החברה אינה גורעת מזכות החברה לתבוע מהספק נזקים והפסדים נוספים וכן סעדים נוספים ואחרים על פי החוזה או על פי דין.

20.13. אין בגובה הערבות כדי לשמש כל הגבלה או תקרה להתחייבויותיו של הספק.

20.14. למען הסר ספק אין בערבות ו/או במימושה כדי לפגוע בכל סעד נוסף ו/או אחר אשר יעמוד לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין בכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי היזם.

20.15. לא יהא באי הפעלת הערבות בנסיבות בהן תהייה החברה זכאית להפעילה כדי לפגוע ו/או לגרוע מחובת היזם לבצע התיקונים וההשלמות בהן יהא הוא חייב על פי תנאי הסכם זה.

20.16. מובהר כי אי הארכת תוקפה של הערבות יהווה עילה לחילוטה בטרם תפקע בהתאם להוראות ההסכם.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

21. הסבת ההסכם והמחאת זכויות

21.1. במידה והיזם הינו תאגיד או שותפות יראו בהעברת 25% או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות, בין אם העברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברת זכות המנוגדת לסעיף זה.

21.2. היזם אינו רשאי, בשום מקרה, להסב לאחר את הפעלת המתחם כולו או מקצתו ו/או כל זכות או חובה לפי הסכם זה ו/או כל חלק ממנו או כל זכות מזכויותיו על פיו, באופן זמני או קבוע, וכן אין הוא רשאי להמחות ו/או להעביר ו/או למסור בכל דרך אחרת לאחר כל זכות כלפי החברה לפי הסכם זה, אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב.

21.3. החברה ו/או המינהלת תהא רשאית להסב את זכויותיה לפי הסכם זה לאחר, ללא קבלת הסכמת היזם.

21.4. העסקת עובדים, בין אם שכרם משתלם לפי זמן עבודה ובין ששכרם משתלם לפי

שעות העבודה ובין אם בכל דרך אחרת, אין בה, לכשעצמה, משום מסירת הפעלת המתחם, או חלק ממנו, לאחר.

21.5. ככל והיזום הינו תאגיד העברת למעלה מ-25% מהון מנויותיו לאחר (בין בפעם אחת ובין לשיעורין) מהווה הסבה אסורה לעניין הסכם זה.

21.6. להסרת הספק יובהר, כי אין הסכמה אמורה להסבת ההסכם, אם תינתן, פוטרת את היזום מאחריותו והתחייבויותיו המלאים לפי הסכם זה, והוא יישא באחריות מלאה ובלעדית לכל מעשה או מחדל של מי מטעמו כאמור.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

22. קיזוז ועיכבון

22.1. מוסכם על הצדדים כי החברה תהא רשאית לקזז, כנגד כל סכום המגיע ממנה ליזום, ככל שמגיע, אם על פי הסכם זה ואם על פי כל הסכם ו/או הוראה אחרים, כל סכום, קצוב או בלתי קצוב, כולל סכום עתידי, המגיע לה מהיזום על פי הסכם זה או על פי כל הסכם ו/או הוראה אחרים.

22.2. עוד מוסכם כי כל ערבות שניתנה על ידי היזום בקשר להסכם זה תשמש, בין היתר, לכיסוי סכומים כאמור.

22.3. ליזום לא תהא, בכל מקרה, כל זכות קיזוז כלפי החברה.

22.4. היזום מוותר עם חתימתו על הסכם זה על כל זכות המוקנית לו, ככל שקיימת כזו, לעכבון.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

23. סיום החוזה או אי המשכת ביצועו

23.1. בכל אחד מהמקרים שלהלן תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש ובכתב של 14 (ארבעה עשר) ימים, לתפוס את המקרקעין ולסלק את ידו של היזום מהם ולהשתמש לשם כך בכל החומרים, הציוד, המתקנים וכו' שבמתחם וכן למכור את עודפי החומרים ואת הציוד והמתקנים האמורים ולהשתמש בתמורתם לכיסוי כל סכום המגיע לחברה מהיזום לפי ההסכם:

23.1.1. כשהיזום פושט את הרגל או כשניתן נגדו צו כינוס נכסים או נתמנה כונס נכסים זמני או קבוע לנכס מנכסיו, או שעושה סידור עם או לטובת נושיו או, במקרה של גוף מאוגד, כשהוא בפירוק או בהתפרקות (פרט להתפרקות ללא פירוק עסקים לשם יצירת גוף מאוגד אחר);

23.1.2. כשהיזום מסב את החוזה, כולו או מקצתו לאחר, בלי הסכמת החברה

מראש ובכתב; מובהר, העברת מניותיו של היזם בשיעור של 25% (עשרים וחמישה אחוז) ומעלה לאחר, ללא קבלת אישור החברה לכך מראש ובכתב משמעה – הסבת החוזה לאחר.

- 23.1.3. כשהיזם מסתלק מביצוע החוזה וקיום התחייבויותיו לפיו;
- 23.1.4. היזם הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, ולא חזר בו מההפרה ו/או לא תיקן את המעוות לפי המקרה, תוך 14 (ארבעה עשר) יום מתאריך שנשלחה אליו הודעה על ידי החברה בה נדרש לחזור בו מההפרה ו/או לתקן את המעוות;
- 23.1.5. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם מתרשל בזדון בביצוע החוזה;
- 23.1.6. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון, או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם זה או לכל דבר הכרוך בביצועו;
- 23.1.7. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם מצוי במצב של ניגוד עניינים או אינטרסים ו/או במצב של חשש ממשי לניגוד עניינים או אינטרסים אל מול מינהלת הפארק ו/או החברה ו/או העירייה.
- 23.2. תפיסת המקרקעין וסילוק ידו של היזם ממנו לפי סעיף 23.1 אין בהם משום ביטול החוזה על ידי החברה והיזם יהא חייב לעמוד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.
- 23.3. תפסה החברה את המקרקעין כאמור לעיל והיו בהם חומרים, ציוד או מתקנים, רשאית החברה, בכל עת שהיא, לדרוש מהיזם בכתב לסלק את החומרים, הציוד והמתקנים או כל חלק מהם. לא ציית היזם לדרישה כאמור תוך 14 (ארבעה עשר) יום רשאית החברה, על חשבון היזם, לסלקם לכל מקום שהוא והיא לא תהא אחראית לכל נזק שייגרם להם בין בשל העברתם ובין בשל אחסונם.
- 23.4. לא סילק היזם את הציוד והמתקנים, כולם או מקצתם, מהמקרקעין או שלא ביצע פעולה אחרת בהתאם להוראות החברה לפי סעיף זה, רשאית החברה לבצע את הפעולות האמורות על חשבון היזם או בכל דרך אחרת, והיזם יישא בהוצאות הכרוכות בכך בתוספת 20% (עשרים אחוזים) שייחשבו כהוצאות תקורה.
- 23.5. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מיתר זכויות החברה העומדות לה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.
- סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.**

24.1. אם יתגלה, בכל זמן שהוא, שאין אפשרות להמשיך בביצוע הוראות הסכם זה מפאת מלחמה או כוח עליון שאין לצדדים שליטה עליו, יפנה היזם לחברה והחברה תהא רשאית, אם ימצא שהסיבה נעוצה אכן בכוח עליון, לתת ליזם אישור בכתב כי אמנם אין אפשרות להמשיך בביצוע הוראות הסכם זה והיזם ימלא אחר הוראות החברה בכל הנוגע להפסקת פעילות המתחם.

24.2. למען הסר כל ספק מובהר, כי התפרצות, או התפרצות מחודשת, של נגיף COVID19 ו/או התפרצות מגפה בכלל, ו/או מגבלות התקהלות ו/או סגר, חלקי או מלא, לא ייראו ככוח עליון לצרכי חוזה זה.

25. פינוי

25.1. מיד עם תום תקופת ההפעלה, מכל סיבה שהיא לרבות עם ביטולו של הסכם זה, מתחייב היזם לפנות את המקרקעין ולהשיב לידי החברה את החזקה בהם, כשהם במצב תקין, פנויים מכל אדם או חפץ השייך ליזם או למי מטעמו ולאחר תשלום כל התשלומים השונים החלים על היזם על פי הסכם זה, וכשכל ההשקעות אשר נעשו, ככל שנעשו, על ידי היזם, יישארו כמו שהם ויהיו לקניינה של החברה ו/או העירייה מבלי שהן תידרשנה לשלם תמורה בגינם, זאת אלא אם תדרושנה את הסרתם על ידי היזם ועל חשבונו, הכל לפי שיקול דעתן הבלעדי ובהתאם להוראות חוזה זה.

25.2. היה וישיב היזם את המקרקעין שלא במצב כאמור לעיל, תהא החברה רשאית, לאחר שנתנה ליזם התראה בכתב של 14 (ארבעה עשר) ימים לתקן את הטעון תיקון והיזם לא עשה כן, לבצע את התיקונים ו/או ההשלמות על חשבון היזם והיזם יהא חייב בתשלום סכום עלות התיקון, בתוספת 20% (עשרים אחוזים) שייחשבו כהוצאות תקורה, תוך 7 (שבעה) ימים מהמועד בו יקבל דרישת תשלום כאמור. אין בתשלום החזר עלות העבודות אשר תבצע החברה ו/או מי מטעמה על פי סעיף זה כדי לגרוע מזכותה לחלט את הערבות אשר ניתנה על ידי היזם ו/או מכל זכות או סעד אחר על פי ההסכם ועל פי דין.

25.3. מוצהר ומוסכם בזה מפורשות כי פינוי המקרקעין והשבת החזקה בהם לידי החברה בתום תקופת ההפעלה, או בהתקיים תנאי המזכה את החברה בהשבת החזקה עוד לפני כן או ביטול הסכם זה, הינו תנאי עיקרי של ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית ומהותית של הוראות ההסכם על ידי היזם.

25.4. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, בכל מקרה של הפרה מצד היזם את סעיף זה תהא רשאית החברה, ו/או מי מטעמה, להיכנס למתחם, לתפוס בו חזקה ולסלק, על חשבון היזם ובאחריותו, כל חפץ שאינו שייך לה.

25.5. היזם פוטר בזה את החברה וכל הבא מטעמה מכל אחריות ו/או נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה אשר ייגרמו לו כתוצאה ממימוש זכותה של החברה כאמור בסעיף 25.2 לעיל.

25.6. להסרת הספק יובהר כי אין באמור בסעיף זה משום ויתור כלשהו על זכות החברה לפי הסכם זה ו/או על פי כל דן ו/או הסכמתה לכך כי היזם רשאי לאחר בפינוי המתחם בכל מקרה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

26. הפרות

26.1. מבלי לגרוע מאיזה מן ההוראות שבהסכם זה על נספחיו, היזם יהיה חייב לפצות ולשפות את החברה בגין כל הנזקים, ההוצאות וההפסדים שייגרמו לו במלואם, במישרין או בעקיפין, כתוצאה עקב ההפרה, זאת נוסף על זכות החברה לדרוש את קיום ההסכם או את ביטולו.

26.2. במקרה של הפרה יסודית של ההסכם אשר לא תוקנה למרות התראה שנשלחה בכתב ליזם בתוך המועדים אשר נקבעו על ידי החברה בהתאם לנסיבות ההפרה ולפי שיקול דעתה, החברה תהיה רשאית כפיצוי מוסכם לסלק את היזם מהמתחם באופן בו המתחם על כל מתקניו ו/או מערכותיו יהיו שייכים ויעברו לחזקתה ולבעלותה הבלעדית של החברה ללא יוצא מן הכלל. החברה תיכנס לנעלי היזם לצורך הפעלת המתחם בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה והיזם מוותר על כל טענה או דרישה. סעיף זה הינו סעיף פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם ואין בו כדי לגרוע מכל סעד או זכות נוספים העומדים לחברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

26.3. מבלי לגרוע ובנוסף לכל ההוראות בהסכם זה, ייחשב היזם כמי שהפר את ההסכם הפרה יסודית ומהותית בקרות כל אחד מן המקרים הבאים:

26.3.1. אם יוטל עיקול כספים המגיעים לחברה מאת היזם והעיקול לא יוסר תוך 21 (עשרים ואחת) ימים קלנדריים מיום הטלתו;

26.3.2. אם היזם הוא תאגיד ויחלו נגדו בפעולות לפירוק או כינוס נכסים ו/או למינוי מנהל לנכסיו;

26.3.3. בכל מקרה בו עשויה לעבור זכות היזם על פי חוזה זה לידי נאמן ו/או מנהל עיזבון ו/או כל אדם הממונה על נכסי היזם;

26.3.4. בכל מקרה בו היזם לא חידש ו/או לא שימר בתוקף את הביטוחים ו/או הערבויות הנדרשים הימנו על פי הוראות הסכם זה;

26.3.5. כאשר חל שינוי, במישרין ו/או בעקיפין, בהרכב הבעלים של היזם, למעט אם קיבל היזם את אישורה של החברה, מראש ובכתב, לשינוי הרכב הבעלים כאמור. אישור זה והסכמת החברה לשינוי ההרכב כאמור יינתן על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי;

26.3.6. אם ביצע פעולות שיווק ו/או מכירות באופן השונה מהמפורט בהסכם זה ובנספח הניהולי והתפעולי בפרט, ללא קבלת אישור מראש ובכתב.

26.3.7. אם לא פעל לפינוי וסילוק כלל המתקנים במתחם והחזרת המצב לקדמותו בתום תקופת ההפעלה, כהגדרתה בהסכם זה.

26.3.8. כאשר היזם מצוי במצב של ניגוד עניינים או אינטרסים ו/או במצב של חשש ממשי לניגוד עניינים או אינטרסים אל מול מינהלת הפארק ו/או החברה ו/או העירייה ולא יידע באופן מידי את החברה ו/או העירייה ו/או כאשר היזם דיווח על ניגוד עניינים או אינטרסים כאמור אך לא פעל בהתאם להנחיות והוראות יועמ"ש החברה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

27. הגבלת סעדים

מובהר, מוסכם ומוצהר בזאת מפורשות, כי בכל מקרה אין היזם רשאי ו/או זכאי להאט או להגביל את קצב או היקף פעילות המתחם באופן מלא ו/או חלקי, קבוע או זמני, מכל סיבה שהיא, והסעד היחידי שיעמוד לרשות היזם במסגרת הסכם זה, וככל ויעמוד לו, הוא סעד כספי.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

28. מידע וסודיות

28.1. החברה ו/או העירייה ו/או המינהלת אינן אחראיות לנכונות ושלמות המידע אשר נמסר על ידי מי מהן ו/או מי מטעמן ליזם ו/או נאסף על ידי היזם באופן עצמאי בקשר עם הפעלת המתחם, לרבות במסגרת הסכם זה וביחס להיקפן של עבודות ההקמה הנדרשות, צפי מבקרים ו/או נופשים ו/או תיירים בפארק הטרמינל ו/או בעיר אילת, ההיתכנות הכלכלית של הפעלת הפארק וכו' (להלן: "המידע"), והן לא תישאנה בכל אחריות לנזק או הפסד שייגרמו ליזם ו/או לצד ג' כתוצאה משימוש במידע כאמור.

28.2. כל הסתמכות היזם על מידע זה הינה באחריותו בלבד ועל היזם מוטלת האחריות הבלעדית לבצע כל בדיקה ו/או בחינה ו/או מחקר בכל הנוגע לכלל הפרמטרים השונים העלולים ו/או יכולים ו/או עשויים להשפיע על התקשרותו כאמור בהוראות הסכם זה ועל אפשרותו לקיים התחייבויותיו לפיו כלפי החברה ו/או העירייה.

28.3. "מידע סודי" לעניין הסכם זה הינו מידע של ועל החברה ו/או העירייה ו/או מי

מטעמן, לרבות כל מידע או ידע, מכל מין וסוג, שאינו נחלת הרבים ושאינו ניתן לגילוי כדין בנקל על ידי אחרים שהגיע לידיעת היזם בקשר עם ביצוע ההסכם או במהלך ההסכם או אגב ביצוע ההסכם ו/או תוך תקופת ההסכם, לפני תחילת הסכם או לאחר סיום ההסכם עם החברה וכל עניין אחר אשר יש לו השלכה על החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בקשר לחוזים, מסמכים, נתונים כספיים, תיקי ניתוח, דרכי עבודה, הכול בין בכתב ובין בעל פה, ולרבות כל מידע ו/או מידע רגיש בדבר פרטיותו של אדם, אישיותו של אדם, צנעת חייו, מצב בריאותו, מצבו הכלכלי, דעותיו ואמונתו של אדם וכו'.

28.4. במשך תקופת ההסכם על ידי היזם ולאחריה, מתחייב היזם לשמור בסודיות, לא לגלות, לא להעביר, לא לעשות שימוש ללא הסכמה מראש ובכתב של החברה ולא למסור בכל דרך שהיא ובשום זמן שהוא, הן במשך זמן התקשרותו והן לאחר מכן, כל מידע, מידע סודי, ידיעה, מסמך ו/או כל חומר שהוא, לרבות רעיונות ומידע לא כתוב, על הנעשה אצל החברה ו/או הקשור בחברה ו/או תכניותיה ו/או פעולותיה ו/או מידע בטחוני ו/או כל עניין מקצועי אחר שיגיעו לידיעת היזם אגב הפעלת המתחם.

28.5. מוסכם בין הצדדים כי המידע הסודי הוא קניינה הבלעדי של החברה ו/או העירייה ו/או נמצא ברשותן כדין.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

מעמד היזם .29

29.1. מוסכם ומוצהר כי לא נוצרו ולא ייווצרו בין היזם ו/או מי מטעמו ו/או עובדיו ו/או ספקים ו/או הזכיינים ו/או קבלני משנה איתם יהיה קשור בחוזה בקשר עם הפעלת המתחם לבין החברה ו/או העירייה יחסי עבודה ו/או יחסי שליחות ו/או יחסי הרשאה ו/או יחסי סוכנות.

29.2. היזם ו/או מי מטעמו ו/או עובדיו ו/או ספקים ו/או קבלני משנה איתם יהיה קשור בחוזה בקשר עם הפעלת המתחם לא יהיו זכאים מהחברה ו/או העירייה לתשלום הטבות ותנאים סוציאליים כלשהם הקבועים בכל דין ו/או נוהג ו/או הסכם קיבוצי, לרבות פיצויי פיטורין.

29.3. היזם מתחייב בזאת כי לא יטען ולא יעלה טענות בפורום ובמועד כלשהם שיהא בהם כדי לשנות את מעמדו כלפי החברה ואת העדר יחסי עבודה בינו או מי מטעמו לבין החברה ו/או העירייה.

29.4. במשך תקופת תוקפו של הסכם זה לא יספק היזם שירותיו, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה, לכל גוף שיש בו ו/או עלול להיות בו ניגוד אינטרסים לענייני החברה ו/או העירייה ו/או שיש בו כדי לפגוע בענייני החברה ו/או העירייה ו/או בהפעלת המתחם על ידו ובכלל זאת, מתחייב בזה היזם לא לייצג מול החברה

כל גוף ו/או נותן שירותים במשך תקופת תוקפו של הסכם זה.

סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם והפרתו תיחשב הפרה יסודית והוא אינו בא להחליף ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת על פי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.

30. הוראות שונות

- 30.1. הסכם זה יהיה כפוף לדין הישראלי בלבד.
- 30.2. כל עניין הנתון להסכם זה יהא נתון לסמכות שיפוט ייחודית ובלעדית של בתי המשפט המוסמכים בעיר באר שבע בלבד.
- 30.3. הסכם זה ממצה כל הצעה, מסמך, מכתב, תוכנית, מחיר, הצעת מחיר או חילופי דברים מכל סוג שהוא, בין בעל פה ובין בכתב, שהוחלפו בין הצדדים ו/או בין מי מטעמם, לפני חתימתו של הסכם זה וכל מסמך כאמור מבוטלים בזאת ולא יהיה בהם כל תוקף מחייב כלפי הצדדים.
- 30.4. הסכמת החברה לסטיית היזם מהוראות הסכם זה במקרה או במקרים מסוימים, או אי שימוש בזכויותיה של החברה על פי הסכם זה, לא ייחשבו לוותר החברה על זכויותיה ולא ייצרו תקדים לגבי מקרים נוספים.
- 30.5. כל הודעה על פי הסכם זה, של צד למשנהו, תינתן בכתב ובאמצעות מכתב רשום לפי הכתובת של הצד השני המפורטת בחוזה או שתימסר במשרדי החברה (לעניין החברה) או במתחם (לעניין היזם). הודעה שנשלחה בדואר תראה כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 3 (שלושה) ימים מזמן מסירתה בדואר. הודעה בפקסימיליה / בדוא"ל תראה כאילו נמסרה לתעודתה מיד עם גמר שיגורה וקבלת אישור מקבל הפקס / הדוא"ל כי קבלה. הודעה שתימסר אישית תראה כנמסרה במועד מסירתה.

ולראיה באנו הצדדים על החתום:

היזם

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזה בחתימת ידי כי החתום / החתומים מעלה הינו / הינם מורשה / מורשי החתימה מטעם היזם, כי הוא / הם רשאי / רשאים לחתום בשם היזם וכי חתימתו / חתימתם מחייבת את היזם לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנוגע להסכם זה.

תאריך

חתימה + חותמת

אימות חתימה

(חכ"א)

אני הח"מ, עו"ד _____, יועמ"ש החברה, מאשרת בזה בחתימת ידי כי החתומים מעלה הינם מורשי החתימה מטעם החברה, כי הינם רשאים לחתום בשם החברה וכי חתימתם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנוגע להסכם זה.

תאריך _____

חתימה + חותמת _____

נספחי הביטוח

נספח ב' 1 (א') - אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה. עבודות קבלניות.

נספח ב' 1 (ב') - אישור קיום ביטוחים בתקופת ההפעלה.

נספח ב' 1 (ג') - הצהרת פטור מאחריות לנזקים.

נספח ב' 1 (ד') - תנאים לעבודות בחום

נספח ב' 1 (א') - אישור ביטוחי בתקופת ההקמה

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 מיטיב עם מבקש האישור.</p>					
מבקש האישור*	המבוטח	מען הנכס המבוטח/ כתובת ביצוע העבודות*			
שם	שם	<input checked="" type="checkbox"/> היזום. <input checked="" type="checkbox"/> מכרז 00/2021 תכנון, הקמת והפעלת מלון בר השגה בפארק הטרמינל באילת.			
החברה הכלכלית לאילת חכ"א בע"מ (להלן: "החברה")					
עיריית אילת (להלן: "העירייה")	ו/או				
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.				
מען	מען				
ת.ד. 1582 אילת 88115					
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
				סכום	יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
פרק א' – העבודות כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה:					308 - ויתור על תחלוף לטובת העירייה.
					309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור.
				250,000	313 - כיסוי בגין נזקי טבע.
				250,000	314 - כיסוי גניבה, פריצה ושוד.
				150,000	316 - כיסוי רעידת אדמה.
			100,000	318 - מבוטח נוסף מבקש האישור.	
			250,000	324 - מוטב לתגמולי ביטוח, מבקש האישור. 328 – ראשוניות.	
			מלוא סכום הביטוח		

						לקויים או עבודה לקויה
		24 חודשים				תקופת תחזוקה מורחבת
	₪	150,000				הוצאות עבודה ותיקונים זמניים לאחר נזק
302 - אחריות צולבת 307 - הרחבת צד ג' קבלנים וקבלני משנה. 308 - ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור. 312 - כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה. 315 - כיסוי לתביעות המל"ל. 318 - מבוטח נוסף - מבקש האישור. 322 - מבקש האישור מוגדר כצד ג'. 328 - ראשוניות. 329 - רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'.	₪	10,000,000				פרק ב' צד שלישי הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה:
	₪	1,000,000				נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה
		מלוא גבול האחריות				נזק ישיר מפגיעה במתקנים, צינורות וכבלים תת קרקעיים
	₪	250,000				נזק תוצאתי מפגיעה במתקנים, צינורות וכבלים תת קרקעיים
	₪	500,000				רעד והחלשת משען
307 - קבלנים וקבלני משנה. 308 - ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור. 319 - מבוטח נוסף - היה ויחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח. 328 - ראשוניות	₪ ₪	20,000,000 לתובע 20,000,000 במצטבר לתקופת הביטוח.				פרק ג' חבות מעבידים
301 - אבדן מסמכים. 303 - דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע. 308 - ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור. 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור. 325 - מרמה ואי יושר עובדים. 326 - פגיעה בפרטיות. 327 - עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח. 328 - ראשוניות. 332 - תקופת גילוי - (6 חודשים).	₪	5,000,000 במצטבר לתקופת הביטוח				אחריות מקצועית רטוראקטיבי

301 – אבדן מסמכים. 308 - ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור. 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור. 328 – ראשוניות 332 - תקופת גילוי - 12 חודשים.	₪	5,000,000 במצטבר לתקופת הביטוח				חבות המוצר רטרואקטיבי _____
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג' *)						
<input checked="" type="checkbox"/> (069) קבלן עבודות אזרחיות (כולל תשתיות)						
ביטול/שינוי הפוליסה :						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול בתקופת הביטוח של איזה מפוליסות הביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 (שישים) יום לאחר משלוח הודעה בכתב בדואר רשום למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
מהדורת הפוליסה :						
	הערות	_____	ביט מהדורה	_____		חברת הביטוח
חתימת האישור						
המבטח:						

נספח ב 1 (ב') אישור ביטוח בתקופת ההפעלה

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	מען הנכס המבוטח/ כתובת ביצוע העבודות*
שם	שם	<input checked="" type="checkbox"/> היזם. <input checked="" type="checkbox"/> מכרז 00/2021 הפעלת מלון בר השגה בפארק הטרמינל באילת.
החברה הכלכלית לאילת חכ"א בע"מ (להלן: "החברה")		
ו/או עיריית אילת (להלן: "העירייה")		
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	
מען	מען	
ת.ד. 1582 אילת 88115		
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	תאריך תחילה
כיסויים נוספים בתוקף	גבול האחריות/ סכום ביטוח	תאריך סיום
יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	מטבע	סכום
308 ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות	שח	
308 ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 316 כיסוי רעידת אדמה 328 ראשוניות	שח	
302 אחריות צולבת 308 ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 307 הרחבת צד ג', קבלנים וקבלני משנה.	שח	10,000,000

315 כיסוי לתביעות מלייל. 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה. 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'						
308 ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור. 319 מבוטח נוסף – היה וייחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח 328 ראשוניות	ש.	20,000,000				חבות מעבידים
301 - אבדן מסמכים. 303 - דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע. 308 - ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור. 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור. 325 - מרמה ואי יושר עובדים. 326 - פגיעה בפרטיות. 327 - עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח. 328 - ראשוניות. 332 - תקופת גילוי – (6 חודשים).	ש	5,000,000 במצטבר לתקופת הביטוח				אחריות מקצועית רטרואקטיבי
301 – אבדן מסמכים. 308 - ויתור על תחלוף לטובת העירייה. 309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור. 321 מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור. 328 – ראשוניות 332 - תקופת גילוי - 12 חודשים.	ש	5,000,000 במצטבר לתקופת הביטוח				חבות המוצר רטרואקטיבי

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'):
(001) מזון שירותי הסעדה.
2ביטול/שינוי הפוליסה
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של איזה מפוליסות הביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 (שישים) יום** לאחר משלוח הודעה בכתב בדואר רשום למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'):					
מהדורת הפוליסה					
	הערות	_____	ביט מהדורה	_____	חברת הביטוח
חתימת האישור					
המבטח:					

נספח ב' 1 (ג') - הצהרה על מתן פטור מאחריות

תאריך: _____

עיריית אילת באמצעות, החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ אילת	לכבוד החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ מפארק התעשייה "אילתס", מבנה אמת"ל 2, אילת להלן: ביחד ו/או לחוד: "החברה"
--	---

א.ג.ג.,

הצהרה על מתן פטור מאחריות לנזקים [מכרז 1/2022]

שם היזם: _____

כתובת: _____

תיאור העבודות: תכנון הקמה והפעלת מלון אובל בפארק הטרמינל באילת. (להלן: "העבודות").

הנני _____ ח.פ. _____ מרחוב _____,

מיקוד _____, מצהיר בזאת:

א. הנני משתמש בביצוען של העבודות שבנדון בציוד חפירה וסלילה ו/או ציוד הנדסי כלשהו אחר לרבות ציוד הרמה ו/או חפירה ו/או טכני ו/או חשמלי ו/או אלקטרוני ו/או ממוחשב אשר בבעלותי ו/או בשימושי לצורך ביצוען של העבודות שבנדון.

ב. על אף האמור בהצהרה זאת, הנני להתחייב כדלקמן:

1. הננו פוטרים את החברה ו/או העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה מכל חבות בגין אובדן או נזק לציוד האמור לעיל אשר מובא לאתר העבודה על ידנו ו/או מי מטעמנו ו/או עבורנו לשם פעילותנו בקשר עם העבודות, כל זאת למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
2. הננו פוטרים את החברה ו/או העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה מכל אחריות לגבי נזקי פריצה ו/או גניבה של הציוד האמור לעיל ומוותרים על זכותנו לשיבוב (תחלוף) כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה במקרה שכזה כל זאת למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון ולמעט כנגד חברות שמירה.
3. הננו פוטרים את החברה ו/או העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה מכל חבות בגין נזק לגוף ולרכוש שלנו ו/או מי מטעמנו ו/או קבלני משנה ו/או צד שלישי כלשהו עקב השימוש בציוד האמור לעיל אשר מובא לאתר על ידנו ו/או מי מטעמנו או עבורנו לשם פעילותנו באתר העבודות כל זאת למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
4. היה ותעלה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצדנו ו/או קבלני משנה המועסקים על ידנו, בניגוד לאמור לעיל, לרבות צד שלישי כלשהו, הננו מתחייבים לשפות את החברה ו/או העירייה ו/או מנהליה ו/או עובדיה בכל תשלום ו/או הוצאה שמי מהם יישא בה לרבות הוצאות משפטיות.
5. הננו מצהירים ומתחייבים בזה כי נערוך ונחזיק את הפוליסות לביטוח ציוד מכאני הנדסי ו/או ציוד הרמה ו/או חפירה ו/או הנפה ו/או רכב המשמש אותנו בביצוע העבודות, כאמור בסעיף הביטוח להסכם, במשך כל תקופת ביצוע העבודות על פי ההסכם שנחתם בינינו ביום _____ לביצוע העבודות שבנדון.
6. הרינו מצהירים בזה כי נערוך ונחזיק פוליסות לביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר, כאמור באישור עריכת ביטוחי היזם (נספח ב' 1 (א) ונספח ב' 1 (ב') (בהתאמה) להסכם), במשך כל התקופה בה קיימת לנו אחריות על פי ההסכם שנחתם בינינו ביום _____ לביצוע העבודות ועל פי כל דין.

ולראיה באנו על החתום

בכבוד רב

(תאריך)

(חתימת המצהיר)

(שם המצהיר)

נספח ב' 1 (ד') - תנאים מיוחדים לעבודות בחום

תאריך: _____

עיריית אילת באמצעות, החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ אילת	לכבוד החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ מפארק התעשייה "אילתם", מבנה אמת"ל 2, אילת
להלן: ביחד ו/או לחוד: "החברה"	

א.ג.נ.

הנדון: תנאים מיוחדים לביצוע עבודות בחום

הננו מאשרים בזאת, כי ביצוע עבודות כמוגדר בהסכם על ידנו ו/או כל הפועל מטעמנו, מותנה בקיום הנוהל שלהלן:

1. המונח "עבודות בחום" פירושו: ביצוע עבודות כלשהן הכרוכות בריתוך, הלחמה קשה רכה, עבודות באמצעות מבער (כגון חיתוך, זיפות ואיטום), עבודות קידוח, השחזה, חיתוך דיסק, הבערת חומרים וכל עבודה הכרוכה בפליטת גזים ו/או להבות.
 2. ככל שנבצע "עבודות בחום", נמנה אחראי מטעמנו (להלן - "האחראי") שמתפקידו לוודא כי לא תבוצענה עבודות בחום, שלא בהתאם לנוהל זה.
 3. בטרם תחילת ביצוע העבודות בחום, יסייר האחראי בשטח המיועד לביצוע העבודות ויוודא הרחקת חומרים דליקים מכל סוג, ברדיוס של 10 מטר לפחות ממקום ביצוע העבודות בחום, כאשר חפצים דליקים שלא ניתן להרחיקם יש לכסות במעטה בלתי דליק, כגון שמיכת אסבסט או מעטה ברזנט רטוב.
 4. האחראי ימנה אדם אשר ישמש כצופה אש (להלן - "צופה אש"), המצויד באמצעי כיבוי מתאימים וישימים לסוג חומרים הבעירים שבסביבת מקום ביצוע העבודות בחום.
 5. ליד מבצע העבודה יוצב "צופה אש" שמתפקידו להשגיח כל עת ביצועה, כי אש או ניצוצות אינם מתפתחים לכלל שריפה.
 6. על "צופה אש" להמשיך ולהשגיח על סביבת העבודה, לפחות 30 דקות מתום ביצועה, תוך שהוא מוודא כי לא נותרו כל מקורות להתלקחות חוזרת.
- מובהר, כי נוהל זה מהווה התניה מינימאלית וכל תנאי בטיחות נוספים להם הננו מחויב על פי כל דין ועל פי פוליסת ביטוח שערכנו כמוגדר בהסכם יוסיפו על האמור לעיל.
- הננו מתחייבים לוודא וערבים לכך כי קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמנו יקפידו על ביצוע נוהל זה. ולראיה באנו על החתום

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חתימת המצהיר)

נספח ב'-2

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד
החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
ת.ד. 1582
אילת
א.ג.נ.,

ערבות בנקאית

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן - **היזם**) אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (להלן - **סכום הקרן**) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - **הפרשי הצמדה**) וזאת בקשר עם הסכם שנחתם בין החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ לבין היזם בעקבות מכרז פומבי מס' מ/2022/1 (להלן - **ההסכם**) ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י היזם של כל תנאי ההסכם במהלכן של ביצוע עבודות ההקמה ו/או השינויים ו/או הגמר על ידי היזם.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם **באופן מידי** כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת היזם, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי ששך כל דרישותיכם ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

בערבות זו "**מדד**" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב ערבות זה (להלן - **המדד החדש**) כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ שהוא _____ נק' (להלן - **המדד היסודי**) יהוו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לחודש _____ לשנת _____ ועד בכלל.

ערבות זו תוארך לתקופות נוספות על פי דרישת החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ, שתתקבל על ידינו עד למועד הנקוב לעיל.

בכבוד רב,

חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.

נספח ב'-3

דוגמת פרוטוקול מסירת תא השטח למפעיל.

פרוטוקול מסירת תא השטח למפעיל (יצורף על ידי הצדדים)

דוגמת פרוטוקול מסירה ליזם ורשימת מצאי

לתכנון הקמה והפעלת מלון בר השגה במתחם שדה התעופה המפונה (פארק הטרמינל) באילת

אל:

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

להלן – חכ"א

מאת:

להלן - המפעיל

על פי הוראות ותנאי מכרז פומבי מ/1/2022 של חכ"א ועל פי הוראות, אני מאשר בזאת מתחם מלון הטרמינל מלון הטרמינל המהווה חלק ממתחם פארק הטרמינל הציוד / החומרים המפורטים להלן נמסרו ל _____ [שם המפעיל] ביום _____.

הננו מתחייבים לפעול על פי הוראות המכרז והחווה המהווה חלק בלתי נפרד ממסכי המכרז.

_____ : השם

_____ : התפקיד

_____ : חתימה וחותמת

_____ : תאריך

רשימת מצאי:

1. _____ ;
2. _____ ;
3. _____ ;
4. _____ ;
5. _____ ;
6. _____ ;
7. _____ ;
8. _____ .

נספח ב'-4

ערבות הפעלה

לכבוד

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

ת.ד 1582

אילת

א.ג.נ.,

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן - **היזם**) אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (להלן - **סכום הקרן**) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - **הפרשי הצמדה**) וזאת בקשר עם הסכם שנחתם בין החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ לבין היזם בעקבות מכרז פומבי מס' מ/1/2022 (להלן - **ההסכם**) ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י היזם של כל תנאי ההסכם במהלך תקופת ההפעלה של המתחם נשוא ההסכם על ידי היזם.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם **באופן מיידי** כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת היזם, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי ששך כל דרישותיכם ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

בערבות זו "**מדד**" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב ערבות זה (להלן - **המדד החדש**) כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ שהוא _____ נק' (להלן - **המדד היסודי**) יהוו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לחודש _____ לשנת _____ ועד בכלל.

ערבות זו תוארך לתקופות נוספות על פי דרישת החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ, שתתקבל על ידינו עד למועד הנקוב לעיל.

בכבוד רב,

חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.

נספח ב'-5

הצעת היזם (לא מצורפת)

נספח ב'-6

מסמכי המכרז (לא מצורפים)

נספח ב' - 7
טבלת קנסות

הוראות:

1. הקביעה האם התקיימה הפרה או לא תהיה על פי שיקול דעתה הסופי והמוחלט של החברה.
2. החברה תודיע ליזם בכתב בדבר גילוי ההפרה שבוצעה על ידו תוך זמן סביר מגילוייה ותהיה רשאית לדרוש את תשלום הפיצוי המוסכם מיד עם גילוי הליקוי ו/או ההפרה ו/או לדרוש את הפיצוי בגין כמה הפרות ביחד ובמצטבר על פני תקופה מסוימת, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.
3. החברה תהיה רשאית לגבות את סכומי הפיצויים המוסכמים בכל דרך לרבות בדרך של קיזוז מכל סוג של תמורה המגיעה ליזם על פי הסכם זה ו/או חילוט הערבות הבנקאית כולה או מקצתה או בכל דרך אחרת על פי הדין או הסכם זה על פי שיקול דעתה הבלעדי.
4. מובהר כי טבלה זו באה **להוסיף** ולא לגרוע מכל זכות או סעד של החברה על פי ההסכם וכי אין בזכות החברה לפיצויים מוסכמים כדי לגרוע או לפגוע בכל זכות או סעד אחר לו תהיה זכאית החברה על פי ההסכם ועל פי דין לרבות ביטול ו/או אכיפה ו/או פיצויים כספיים מעבר לפיצוי המוסכם ו/או כל סעד אחר על פי כל דין.

מס"ד	תיאור	סכום בש"ח	מועדים
1.	איחור בהשלמת משימות התכנון בהתאם למועדים הקבועים בהסכם	10,000	לכל שבוע או חלק ממנו, החל מהשבוע השני.
2.	איחור בהקמה ופתיחת המלון לקהל הרחב באופן מלא בהתאם למועדים הקבועים בהסכם	100,000	החל מ- 14 יום איחור.
3.	הפרה יסודית של העקרונות המחייבים להפעלה כמפורט במסמך גי'(7)(1) ובהצעת היזם במכרז.	50,000	לכל מקרה של הפרה
4.	אי תשלום דמי השימוש במועדס	10,000	לכל שבוע איחור החל מהשבוע השני לאיחור
5.	אי שמירה על רמת ניקיון גבוהה של המתחם	10,000	לכל מקרה של הפרה
6.	איחור בהמצאת ביטוח מתאים ו/או הארכת תוקף ביטוח במקרה של הארכת התקשרות	10,000	לכל חודש איחור או חלק ממנו (באופן יחסי) החל מהשבוע השני לאיחור
7.	הפרת הוראות בטיחות על פי ההסכם ו/או ל פי כל דין	10,000	לכל מקרה של הפרה

מסמך ג'

הוראות מיוחדות, תשריטים ומפרטים טכניים

נספח ג'-1

תשריט כללי (פארק הטרמינל)



*המתחמים הסמוכים הקרויים "בתכנון" הינם בתכנון ואין התחייבות להפעלתם/הקמתם לשימושים המצויינים בתשריט או אף בכלל והמשתתפים מוותרים על כל טענה בעניין זה.

נספח ג' - 2

מבוטל

נספח ג'-3

נספח בינוי ותכנית אדריכלית עקרונית

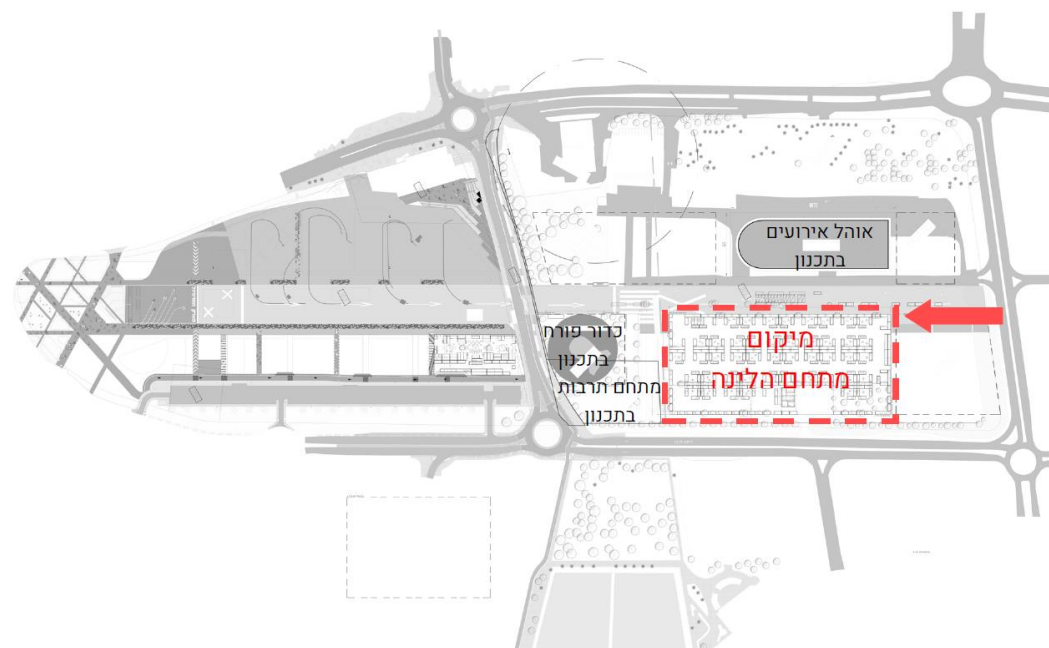
- .1 לנספח זה מצורפת תכנית אדריכלית עקרונית שנערכה על ידי החברה (להלן: "התכנית הרעיונית").
- .2 התכנית הרעיונית מהווה בסיס עקרוני שלאורו ובהתאם אליו תוכן התכנית המוצעת על ידי המשתתפים במכרז ובגינה יקבלו המשתתפים ניקוד איכות.



הנחיות מחייבות

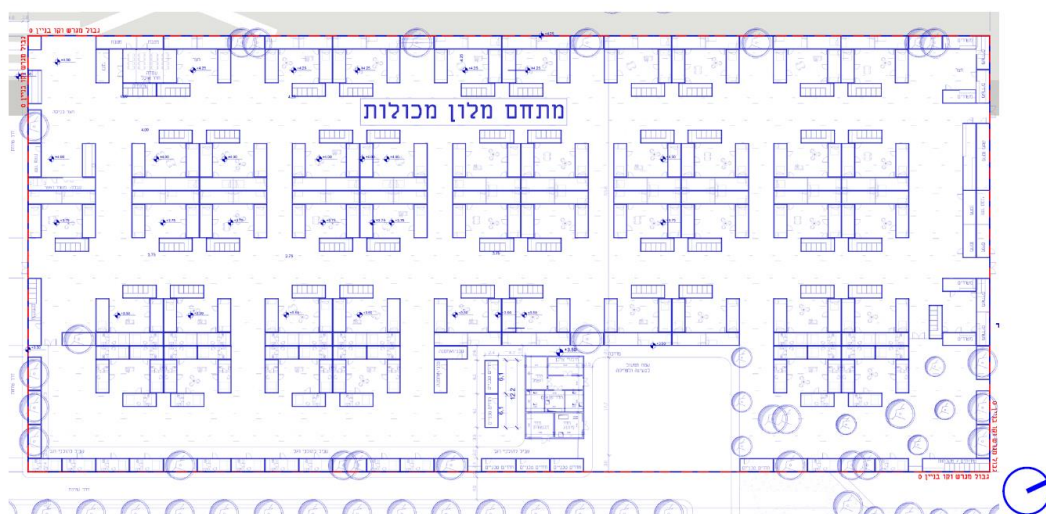
1. כללי

- 1.1 שטח המגרש המירבי של מתחם הלינה הוא 14 דונם.
- 1.2 מתחם הלינה ימוקם בצמוד וממזרח למסלול ההמראה, צפונית לקטע הכביש החדש הממשיך את שדרות התמרים, במקום המסומן בתכנית המצורפת (איור 1) הדופן המערבית תהיה צמודה אל מסלול ההמראה. מתחם הלינה יתוכנן כולו בתוך תחום המגרש המסומן במספר 100.
- 1.3 ההיקף החיצוני של מתחם הלינה יהיה בנוי ממכולות מטען. השפה העיצובית תשלב מכולות משומשות במראה "מחוספס". ניתן יהיה לשלב מכולות חדשות שיהיו צבועות לפי שפת המיתוג של הפארק ושל מתחם הלינה ביחס שישמור לפחות על 50% מכולות משומשות.
- 1.4 הפחתה של החלק החיצוני הבנוי ממכולות, בחלק הפנימי של מתחם הלינה יהיה ניתן להשתמש באלמנטים מבניים נוספים המשתלבים בשפה של המכולות מבחינת המראה והפרופורציות.
- 1.5 על הזכיין לגבש שפה עיצובית ברמה גבוהה, שמתאימה לרוח שפת העיצוב של פארק הטרמינל ולהגישה לאישור מנהלת פארק הטרמינל.
- 1.6 הבנייה תותר עד גובה 10 מטרים ברוטו. תותר חריגה נקודתית מגובה זה ליצירת אייקון שילוט או הכוונה, בתנאי שעיצובו ומיקומו ישתלבו בשפת פארק הטרמינל לפי ראות עיניה ואישורה של מנהלת הפארק.
- 1.7 היזם יציג בהצעתו מתחמי ישיבה/התכנסות משותפים במתחם המלון (שימוקמו בין המכולות/ בין סוגי מכולות לפי סוגי לינה/מתחמים כלליים/ במיקום לפי הצעת היזם).



איור 1

מיקום מתחם הלינה, תכנית פיתוח כללית של פארק הטרמינל, אילת



איור 2

תכנית מתחם הלינה, קומת קרקע

2. חזיתות וכניסות למתחם

- 2.1. הבנייה בחזית המערבית של המתחם תהיה בהצמדה לקו בנין 0 של המגרש לכיוון מסלול ההמראה, בשיעור שלא יפחת מ-85% מאורך מקטע חזית זה. הכניסה הראשית למתחם תהיה מכיוון השדרה המרכזית (מסלול ההמראה).
- 2.2. לא תותר הפניית אמצעים ומערכות תפעול כגון פחי אשפה, פילרים של משאבות, מצבורי גז וכיו"ב לכיוון שדרת מסלול ההמראה. אזורים תפעוליים יתוכננו ויגודרו בהתאם להנחיות מסמך זה.
- 2.3. מכולת "טוטס" ניצבת עם שילוט תמוקם בכניסה למתחם הלינה ע"פ הנחיות המפורטות בסעיף 8 לשילוט.

3. שטחי פיתוח כלליים

- 3.1. מפלסי הפיתוח בתוך המתחם יהיו בהתאם להנחיות יועץ ניקוז ומנהלת הפארק.
- 3.2. הפרשי גבהים בפיתוח יתוכננו תוך שימוש בטרסות מגוננות והימנעות ככל הניתן מקירות תמך, ובאישור יועץ נגישות ומנהלת הפארק.

4. תפעול ומערכות

- 4.1. שטח תפעולי וחדרי אשפה של מתחם הלינה יהיו ממוקמים בחלקו הצפון מזרחי, נסתרים מהמתחם עצמו וללא גישה ישירה לציבור (למעט לעובדים).
- 4.2. נקודות ריכוז פסולת יקבעו בהתאם להנחיות מנהלת פארק הטרמינל ובקרבת צירי התפעול.
- 4.3. מידות חדר האשפה, החומרים, התגמירים, התשתיות, האביזרים והציוד, מיקום וזיקות – עפ"י תקנות הבניה והנחיות הרשות המקומית והאדריכל, ובאישורם.
- 4.4. לא תותר הצבת דודי מים על הגג.
- 4.5. לא יובלטו מערכות טכניות מעל לקו מעקה גג עליון.
- 4.6. השטח התפעולי יסגר באמצעים של קירות הסתרה. משטחים הפונים כלפי חוץ יצבעו וימותגו בשפה העיצובית של מתחם הלינה בהתאמה לפארק הטרמינל

5. שירותים

- 5.1. מספר תאי שירותים יהיה לפי התקן הארצי המחייב ובאישור מנהלת הפארק.
- 5.2. מחיצות פנימיות בין תאי השירותים: בחלוקה בין תאי השירותים (שני תאים ומעלה) ובין המשתנות יהיו מחיצות בדוגמת טרספה או ש"ע.

6. הצללה

- 6.1. יש להציע פתרונות להצללה בשטחים הציבוריים של מתחם הלינה.

6.2. פתרון ההצללה ייתן מענה לכל שעות השמש.

7. מיזוג ואורור

- 7.1. המכולות ימוזגו באמצעות מערכת מיזוג עצמאית.
- 7.2. יש לתכנן מסתורי מזגן לכל אחד מהמכולות. המזגנים יוצנעו במסתור מזגן צבוע בצבע המכולה

8. שילוט

- 8.1. השילוט בחזית המתחם לעבר השדרה הראשית חייב להיות מואר פנימית, כלומר מתוך השלט עצמו ולא באמצעות הארה חיצונית.
- 8.2. אין להציב שלטי פרסום בכל שטח המתחם ללא אישור מנהלת הפארק.
- 8.3. שילוט/פיקטוגרמות הקשור במסלולי מילוט ובבטיחות, כנדרש בתקנות.
- 8.4. שילוט/פיקטוגרמות בדלתות שירותים.
- 8.5. הכיתובים בשילוט יהיו בשפות עברית, ערבית ואנגלית.
- 8.6. עקרונות העיצוב, המימדים, החומרים, התגמירים, הטקסטים ומיקום השלטים יהיו בהתאם להנחיות המזמין שיועברו לקבלן במהלך התכנון/ביצוע.
- 8.7. "טוטם" בנוי ממכולת מטען העומד ניצב ומשמש אייקון שילוט או הכוונה בעיצוב ובמיקום לפי ראות עיניה ואישורה של מנהלת הפארק.

9. נגישות

- 9.1. נגישות לפי התקן ולפי הנחיות יועץ נגישות.
- 9.2. לפחות 20% מהריהוט במתחם יהיה מסוג נגיש.

10. תאורה

- 10.1. תכנית תאורה תוגש לאישור מנהלת פארק הטרמינל.

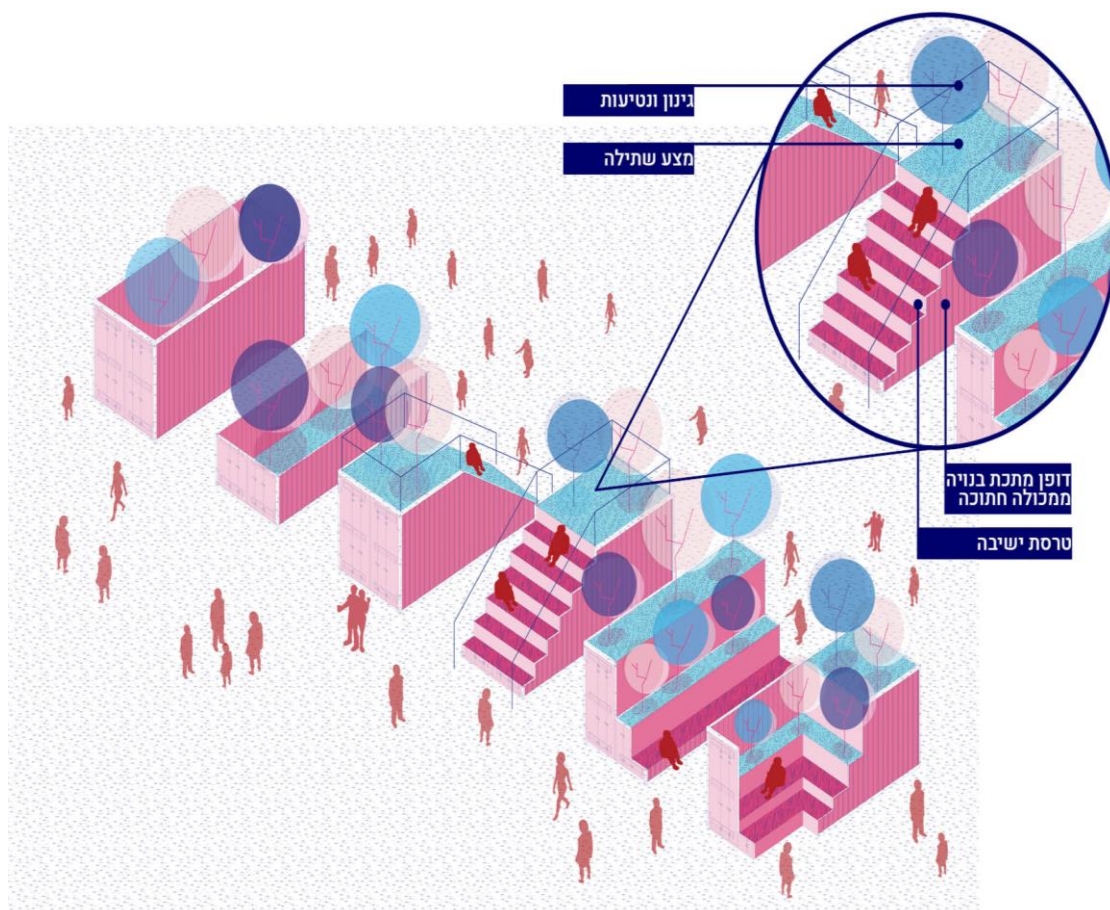
11. אורור וערפול

- 11.1. המעברים הציבוריים הפתוחים יואוררו באמצעות מאוררי ענק כדוגמה Airpole של חברת Anemoi או שו"ע.
- 11.2. שטח האורור יכסה את כל המרחב הפתוח.
- 11.3. יש לתכנן מתזי ערפול למרחב הפתוח.

12. ריהוט רחוב וחומרי גמר

- 12.1. ריהוט של מתחם הלינה יעשה שימוש באותה שפה עיצובית של פארק הטרמינל, עיר המכולות.
- 12.2. ריצוף מתחם הלינה יהיה אספלט עם צביעה בחומר ובשפת העיצוב של פארק הטרמינל.

12.3. יש למקם במתחם הלינה "מכולות ירוקות" המכילות אלמנטים של צמחייה וישיבה במרחקים שלא יפחתו מ- 30 מ' אחת מן השניה. תכנון מכולות אלה יהיה ברוח המתואר באיור 3.



איור 3
"מכולות ירוקות"

13. אופן הגשת היתרים

13.1. היתר הבניה עבור מתחם הלינה יוגש במרוכז ע"י מנהלת פארק הטרמינל באחריות היזם להכין את החומר הרלוונטי להיתר ולהעבירו באופן מסודר למנהלת, כך שניתן יהיה לשלבו בהיתר הבניה בצורה אחודה ולפי הנחיות פרק זה כמפורט להלן:

13.2. החומר יוגש בפורמט דיגיטלי בלבד ויכלול קבצי DWG, DWF ו-PDF של כל תכולת התכנון לרבות: תכנית קומת קרקע, תכניות כל המפלסים, חתכים, חזיתות, פרטים, מידות, מפלסים, חומרי גמר, חישובים סטטיים ערוכים בידי קונסט'

- מוסמך וחישובי שטחים. הקבצים יעשו ע"פ פורמט שכבות ו-CTB שיתקבלו ממנהלת פארק הטרמינל.
- 13.3. תכנית העמדה תוגש בקובץ DWG ע"ג תכנית מדידה שתסופק ע"י מנהלת פארק הטרמינל בלבד ב- UCS עולמי ובקנה מידה בו נמסרה התכנית, בשיטה METRIC בלבד.
- 13.4. אישורים נלווים נדרשים: תכנית חתומה בידי יועץ בטיחות, נגישות, קונסט, כבאות, משרדי הבריאות ואיכות הסביבה (אם רלוונטי) וכל אישור אחר בהתאם לדרישות העירייה.



איור 4
הדמיה של מתחם הלינה

נספח ג'-4

נספח ניהולי תפעולי

1. כללי

- 1.1. מנהלת פארק הטרמינל תנהל ותתחזק את הפארק, לרבות כל השטחים הציבוריים הכוללים את השבילים, גינון וכן כל המערכות והתשתיות. מלון הטרמינל יחובר לתשתיות הבאות:
חשמל ותקשורת;
מים וביוב – על פי צורך
- 1.2. מיקום החיבור ייקבע בהתאם להנחיות אדריכל הפארק בתיאום עם הזוכה ובהתאם להוראות ההסכם והמכרז על נספחיו.

2. תשתיות

2.1. תשתיות חשמל

- 2.1.1. מנהלת פארק הטרמינל תנהל בפארק חדר טרפו מתח גבוה ותספק למתחם המלון חשמל במתח נמוך. גודל החיבור ייקבע על פי צרכי המתחם בתיאום ובאישור יועץ החשמל של מנהלת פארק הטרמינל.
- 2.1.2. התשלום עבור צריכת החשמל ייגבה ע"י מנהלת פארק הטרמינל על פי תעריף תעריף

2.2. תשתיות תקשורת

- 2.2.1. מנהלת פארק הטרמינל תניח תשתיות תקשורת וחיבור למתחם המלון.
- 2.2.2. ההתקשרות מול ספקי התקשורת תעשה ע"י הזוכה במכרז באופן עצמאי.

2.3. תשתיות מים וביוב

- 2.3.1. מערכת מים וביוב ייפרסו וייבנו במתחם ויתקיימו כמערכת פנימית שתנוהל ע"י המנהלת.
- 2.3.2. המתחם יחובר לתשתיות מים וביוב, בתיאום ובאישור של מנהלת פארק הטרמינל.
- 2.3.3. הגבייה עבור תשלומי מים וביוב תעשה על ידי מנהלת פארק הטרמינל על פי תעריפי עיריית אילת.

2.4. אשפה

- 2.4.1. במתחם מלון הטרמינל בשטחה אשפתונים על פי מפתח של 2 יח' לדונם.
- 2.4.2. במלון הטרמינל ייבנה חדר אשפה לפי מפרט אדריכלי לפי תקנות משרד הבריאות והמחלקה לפינוי אשפה העירונית.

2.5. ניקיון מתחם מלון הטרמינל

2.5.1. ניקיון מלון הטרמינל יהיה באחריות הזוכה.

2.5.2. על הזוכה לדאוג לנקות ולשמור על מתחם נקי ברמת ניקיון גבוהה ביותר לאורך כל שעות הפעילות.

2.6. תחזוקה אסתטית

הזוכה נדרש לשמר את המראה המיטבי, הרענן והאסתטי של כל המתקנים, המשטחים והציוד הנמצא במתחם מלון הטרמינל.

2.7. כניסת כלי רכב תפעוליים

2.7.1. לרשות הזוכה קיים כביש היקפי ("כביש שירות") המאפשר גישה למתחם מלון הטרמינל מחלקו האחורי.

2.7.2. לא תותר חניית כלי רכב בשטח מלון הטרמינל.

3. בטיחות ובטחון

3.1. באחריות הזוכה במכרז, לקיים באופן שוטף את כל הנחיות הבטיחות והביטחון על פי כל דין.

3.2. הוראות אלה תאושרנה על ידי מנהלת פארק הטרמינל כחלק מקבלת היתר להפעלת מתחם מלון הטרמינל.

נספח ג'-5

מפרט טכני מיוחד לעבודות ההקמה

1. לויז' ואבני דרך יהיו בהתאם להוראות ההסכם ובהתאם להנחיות החברה.
2. אחריות היזם
 - 2.1 על היזם לדאוג לקבלת כל האישורים, וביצוע התיאומים הנדרשים, לפני ובזמן ביצוע העבודות.
 - 2.2 היזם אחראי לכל נזק לרכוש או לאדם שייגרם כתוצאה מביצוע עבודה בין אם תבוצע על ידו / על ידי עובדיו / באי כוחו / או קבלני משנה הפועלים עבורו.
 - 2.3 היזם מתחייב לבצע את העבודה לפי לוח זמנים שיתואם על ידי מנהלת פארק הטרמינל.
 - 2.4 היזם מתחייב לתקן / להחליף / להחזיר למקום, על חשבונו, כל נזק שנגרם עקב שגיאה בעבודה או אי מילוי הוראות הפיקוח מטעם מנהלת פארק הטרמינל.
 - 2.5 על היזם האחריות הבלעדית לבדוק ולוודא את מיקומם של המבנים והקווים העיליים והתת קרקעיים, המסומנים בתוכניות ולהימנע מכל פגיעה בהם. על הקבלן לתקן בהתאם ועל חשבונו כל נזק שיגרם על ידו לני"ל.
 - 2.6 המנהלת רשאית להפסיק עבודתו של יזם במקרה וזאת נעשית בתנאים בטיחותיים ומהותיים גרועים, או לא מתאימים לדרישות הפיקוח שמטעם המנהלת.
3. אמצעי זהירות
 - 3.1 היזם אחראי בלעדית לבטיחות העבודה במגרש שלו בין אם תבוצע על ידו / על ידי עובדיו / באי כוחו / או קבלני משנה הפועלים עבורו.
 - 3.2 על היזם לנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה, לרבות תאונות הקשורות בחפירה, הנחת קווים, הפעלת ציוד וכו'.
 - 3.3 על היזם להקפיד שלא להשאיר כל מכשולים בשטח שעלולים לגרום לפגיעה בעובדים ובעוברי אורח.
4. ביטוח
 - 4.1 על היזם לוודא קיום ביטוחים מתאימים לכל קבלן, או נותן שירות מטעמו לצורך הקמת מתחם מלון הטרמינל ובכל מקרה היזם יהיה האחראי הבלעדי כלפי חכ"א.
 - 4.2 חכ"א לא תכיר בכל תביעה מסוג שהיא שתופנה אליה, לרבות פיצויים עקב תאונות עבודה.
 - 4.3 לפני תחילת העבודה ובכל מקרה של ספק באשר לביצוע תקין של אמצעי זהירות, יזמין היזם על חשבונו את מפקח הבטיחות של משרד העבודה לקבלת חוות דעת ואישור, ויבצע את כל הנחיותיו.

5. מדידות וסימון

- 5.1. היזם יהיה אחראי בלעדית למדידה, סימון ומיקום של מתחם מלון הטרמינל.
- 5.2. היזם יתקן כל שגיאה, סטייה או אי התאמה לשביעות רצונו של מפקח מטעם חכ"א.
- 5.3. על היזם להעסיק מעת לעת לפי צורכי התקדמות הפרוייקט ולפי הוראות המנהלת מודד מוסמך שיבצע את המדידות והסימון באמצעות ציוד מתאים.
- 5.4. כל המסמכים שיוגשו, יאושרו באמצעות חתימת המודד המוסמך.

6. סילוק פסולת ועודפי חפירה

- 6.1. חומר פסולת לרבות עודף חומר, חפירה וחציבה, וכל חומר אחר הנובע מעבודות הקבלן, יסולק על ידי הקבלן אל מחוץ לשטח הפארק אך ורק אל מקומות שפיכה מאושרים על ידי הרשויות.
- 6.2. השגת ההיתרים לסילוק החומר, באחריותו המלאה והבלעדית של היזם.
- 6.3. על היזם לקבל אישור מוקדם מעיריית אילת לגבי אתר סילוק הפסולת והעודפים, ולפעול על פי תנאי האישור.

7. שמירה על איכות הסביבה ומניעת מטרדים לציבור

היזם יהיה מודע לכך שעבודותיו תתבצעה בלב אזורים עירוניים מאוכלסים ועל כן על היזם לקחת בחשבון שיהיה עליו לקיים במהלך ביצוע כל עבודותיו את ההוראות והדרישות של הרשויות בכל הנוגע לשמירה על איכות הסביבה לרבות מניעת מטרדי רעש, אבק, לכלוך וכו'.

8. תיאום הביצוע ומעקב אחרי התקדמות הביצוע

8.1. תערך פגישת הפעלה בהשתתפות נציגי המנהלת והפיקוח למתן הנחיות

בנושאים הבאים:

- 8.1.1. שלבי ביצוע העבודות.
- 8.1.2. לוח זמנים לכל שלב.
- 8.1.3. סדרי תנועת רכב והולכי רגל.
- 8.1.4. סדרי הובלות אספקה, טעינה, פריקה, ופינוי.
- 8.2. ישיבות תיאום קבועות במהלך הביצוע:
 - 8.2.1. תערכנה ישיבות תיאום שבועיות / דו שבועיות על פי החלטת המנהלת בהשתתפות נציגי היזם, הפיקוח ומנהלת פארק הטרמינל. בישיבות אלו יתבצע מעקב אחר התקדמות הבנייה ויתואמו תנועות כלי רכב במרחב הפארק למתחם בהתאם לסיכומים שהתקבלו בפגישת הפעלה.
 - 8.2.2. סיכומי פגישות אלו יופצו בין כל המשתתפים ומחייבים את כולם לביצוע ההנחיות והמשימות שבסיכום.

נספח ג'-6

בוטל

נספח ג'-7

נספח קונספט ועקרונות הפעלה

במסמך זה מפורטים עקרונות לניהול והפעלת מלון הטרמינל אשר חלקם מחייבים (נספח ג'-7(1)) וחלקם מומלצים (נספח ג'-7(2)).

כלל העקרונות נובעים מחזון החברה להקים מלון בר השגה באילת שיאפשר לינה לצעירים, יחידים, זוגות, משפחות וקבוצות במחירים סבירים ואף זולים ביחס למחירי הלינה בעיר אילת.

הצעת המציע במכרז ופעילות היזם תהיה כפופה ותואמת באופן מלא את כלל העקרונות המחייבים.

אין באמור כדי לגרוע מהוראות המכרז ו/או ההסכם.

הגדרות:

מכולה בגודל של 20 רגל.	"מכולה"
מכולה בגודל של 40 רגל.	"מכולה גדולה"

נספח ג'-17) עקרונות מחייבים

1. כמות מכולות לינה מינימאלית

1.1. במלון יהיו ויפעלו לפחות 200 מכולות המיועדות ללינה.

2. מגוון סוגי לינה:

2.1. היזם יציע בהצעתו לפחות שני סוגי לינה סוגי לינה שייתאימו למספר רחב ככל הניתן של קהלי יעד שיוכלו להתארח במלון (יחידים/זוגות/משפחו/קבוצות).

לעניין זה סוג אחד יהיה "לינה פרטית"- שירותים ואמבטיה בתוך המכולה לשימוש פרטי של האורחים.

סוג נוסף יהיה "לינה משותפת"- שירותים ואמבטיה משותפים למספר מכולות בהתאם להצעת המציע.

3. מפרט מינימאלי למכולה:

היזם מתחייב שיותקנו בכל מכולה המיועדת ללינה כלל המתקנים/ציוד המפורטים להלן אשר לא ייגבה עבורם תשלום נוסף והם יהיו כלולים במחיר המקסימום כהגדרתו להלן:

3.1. חלון אחד לפחות בכל מכולה;

3.2. מאוורר היטב וממוזג במערכת שקטה;

3.3. תאורה כללית;

3.4. מנורת קריאה ליד כל מיטה;

3.5. מיטה עם מצעים נקיים ביום קבלת החדר (החלפת מצעים ו/או ניקיון היזם רשאי אך לא חייב לגבות בנפרד במהלך השהות);

3.6. מגבות רחצה ופנים לפחות לכל אורח (מגבות נוספות היזם רשאי אך לא חייב לגבות בנפרד במהלך השהות);

3.7. יחידת אחסון לבגדים;

3.8. שקעי חשמל ליד כל מיטה ואינטרנט מהיר (יש להקפיד על סעיף זה גם ברחבי המלון בכל רחבות ההתכנסויות והחללים המשותפים);

3.9. מקרר (ניתן מקרר קטן/מיניבר);

3.10. מכשיר להכנת משקאות חמים (קומקום או מכונה אחרת)/

4. מחיר מקסימום עבור לינה על פי תקופות:

4.1. להלן מחירי המקסימום שהיזם יהיה ראשי לגבות עבור לינה למכולה ללילה:

הגדרה	תקופה	מחיר מקסימום למכולה ללילה
תקופת שפל	אמצע שבוע (ראשון-רביעי)	300 ₪
תקופת ביניים	סופי שבוע (חמישי-שבת), חודש יולי	400 ₪
תקופת שיא	חגים לרבות ימי חול המועד, חודש אוגוסט	500 ₪

4.2 למען הסר כל ספק ברי כי תקופת שיא תגבר על תקופת ביניים ותקופת ביניים תגבר על תקופת שפל, לצורך הדוגמה: עבור לילה באמצע שבוע בחודש יולי ניתן יהיה לגבות מחיר של תקופת ביניים; עבור לילה בחג שאינו בחודש אוגוסט כגון פסח, ניתן יהיה לגבות מחיר מקסימום לתקופת שיא;

4.3 מובהר כי היזם לא יהיה רשאי בשום אופן לסטות - בכל סכום - ממחיר המקסימום לכל תקופה כפי שנקבעה.

4.4 ככל ויימצא על ידי החברה כי היזם גבה תשלום עבור לינה במחיר גבוה ממחיר המקסימום, ישלם סך של 50,000 ₪ לכל יום שבו נמצא שהייתה הפרה כפיצוי מוסכם מראש ללא צורך בהוכחת נזק כלשהו ומבלי לגרוע מכל זכות או סעד על פי החוזה ועל פי דין.

4.5 מבלי לגרוע מכלליות הוראות ההסכם, היזם מתחייב לנהוג בשקיפות מלאה ולהמציא לחברה כל דו"ח או נתון כפי שיתבקש על ידה לצורך בקרה ואכיפה.

4.6 ככל ונמצא כי היזם הפר סעיף זה וגבה מחיר הגבוה ממחיר המקסימום למעלה משלוש פעמים, הוא ישלם לחברה כפל קנס לכל יום לכל יום שבו נמצא שהייתה הפרה, קרי, 100,000 ₪ לכל יום שבו נמצא שהייתה הפרה, הדבר יהווה הפרה יסודית של ההסכם והחברה תהיה רשאית לבטל את החוזה על כל המשתמע והנובע מכך. היזם יפצה את החברה בגין כל הוצאה ונזק שייגרמו מה כתוצאה מביטול החוזה כאמור.

4.7 מובהר כי החברה תהיה רשאית לגבות את סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל בכל דרך ותהיה רשאית אך לא חייבת לחלט את הערבויות שבידה לצורך כך.

4.8 היזם יהיה רשאי, פעם בשנתיים בלבד (שיימנו החל מיום הפעלת המלון), להעלות את מחיר המקסימום על ידי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בכפוף להודעה מראש ובכתב לחברה. על אף האמור, ככל ותחול עלייה של מעל 10% במדד, יוכל היזם להעלות את מחיר המקסימום בהתאם לעליה במדד גם *במוקד* פרק הזמן של שנתיים כאמור, אך זאת בכפוף להגשת בקשה לחברה שתהיה רשאית לאשר/לא לאשר לפי שיקול דעתה הבלעדי.

4.9 מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי סעיף 12.4 להסכם ההתקשרות יחול גם על סעיף (4) זה.

4.10 שירותים נוספים בתשלום

מובהר כי מחיר המקסימום נוגע למחיר עבור הלינה למכולה ללילה בלבד והיזם יהיה רשאי לגבות תשלום נפרד עבור שירותים נוספים (שאינם כלולים במפרט המכולה המינימאלי) לבחירת המתארחים כגון ניקיון, שירותי מכבסה וכדומה למעט מזון כקבוע בנספח זה.

5. מכירת/הגשת מזון ומשקאות

5.1 מובהר בזאת כי לא תתאפשר הקמת מטבחים ו/או מטבחונים במכולות עצמן ו/או בחללים המשותפים ובכל תחום המלון.

5.2 מובהר בזאת כי לא תתאפשר בשום אופן מכירת מזון במתחם המלון.

5.3 על אף האמור, הזוכה יהיה רשאי להפעיל חנות נוחות במלון למכירת מוצרי שתיה קלה ומוצרי בסיס בסיסיים לצריכה עצמית על ידי המתארחים במלון. מובהר כי בחנות הנוחות לא יימכרו מנות מזון (כגון כריכים או סלטים למשל) אלא רק חומרי גלם או מוצרים בסיסיים ובכל מקרה היזם יאשר מראש ובכתב את המוצרים שבכוונתו למכור בחנות

הנחות.

- 5.4. מובהר כי הזוכה יהיה רשאי להציב במתחמי ההתכנסות מכונות/ציוד להכנת שתיה קרה או חמה באופן עצמאי לשימוש המתארחים במלון.
- 5.5. סטיה מההוראות הנ"ל תתאפשר בכפוף להגשת בקשה מנומקת בכתב לחברה שתהיה רשאית לאשר / לאשר בתנאים / לדחות את הבקשה לפי שיקול דעתה.

6. השתלבות ואי הפרעה לפעילות השוטפת של פארק הטרמינל

- 6.1. היזם ידאג כי כל הפעילויות (ובכלל זה מוזיקה ורעש) לא יפריעו לפעילות השוטפת של פארק הטרמינל או מתחמי תיירות/פעילות/מזון שיפעלו בסמוך למלון, ככל ויפעלו, זאת ללא קשר לדינים הקשורים במניעת מטרדים לרבות רעש. לעניין זה היזם יפעל לפי ההנחיות המחייבות של החברה לאורך תקופת ההתקשרות לפי שיקול דעתה.

7. פעילויות ותוכן:

- 7.1. היזם יידרש לשלב במתחם המלון פעילויות, סדנאות, מוזיקה, אמנות שיתנו תוכן מעשיר למבקרי המלון שיתאימו למגוון קהלי יעד.
- 7.2. פעילויות התוכן ישולבו באופן שוטף בהתאם להצעת היזם במכרז שתהיה מחייבת ותזכה את המציע בניקוד איכות בהתאם להוראות המכרז.

נספח ג'-7 (2) עקרונות מומלצים

1. דוגמאות והמלצות לשילוב תוכן:

הדוגמאות להלן הן המלצה/הצעה בלתי מחייבת.

המשתתפים מתבקשים להציג רעיונות ותכניות לפי הוראות תנאי המכרז.

- 4.1 דוגמאות לאירועי תוכן/קונספט :
- 4.1.1 מופעים שונים ומגוונים ;
 - 4.1.2 מופעי מוזיקה ;
 - 4.1.3 פינת "המקומיים"- תוכן מתחלף מגוון מטעם מקומיים ;
 - 4.1.4 סוגי ספורט שונים ;
 - 4.1.5 מיצגי אומנות מתחלפים ;
 - 4.1.6 יצירה/אומנות לילדים ומבוגרים ;
 - 4.1.7 פעילויות או מתחמי יוגה ;
 - 4.1.8 פעילויות לילדים ;
 - 4.1.9 שעות סיפור לילדים ;
 - 4.1.10 ריצה קבוצתית לאורחי המלון ;
 - 4.1.11 מסיבת אוזניות לילדים/מבוגרים ;
 - 4.1.12 סיורי לילה/עששיות ;
 - 4.1.13 אירועי תוכן מקצועיים בתחום הלייף סטייל/גוף -נפש/ספורט/מדע וטכנולוגיה /מוזיקה/אומנות/קיימות ;
 - 4.1.14 "חוויה אישית-משותפת" תוכן שהמבקרים צורכים במתחמי ההתכנסות לבחירתם באופן עצמאי לאו דווקא עם קבוצה למשל עם אפליקציה ייעודית מיוחדת/ספרים/מגזינים/פעילויות וחומרי יצירה עצמאית שישולבו או יוצעו לאורחים במתחמי ההתכנסות ועוד.