



החברה הכלכלית לאילת

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ עבור עיריית אילת

מכרז פומבי מס' 11/2019

להקמה והפעלה של אתר תיירות, נופש, תרבות ופנאי במתחם
הקרולניות בעיר אילת

דצמבר 2019



החברה הכלכלית לאילת

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

מכרז פומבי מס' 11/2019

להקמה משותפת והפעלה של אתר תיירות, נופש, תרבות ופנאי במתחם הקרולינות

בעיר אילת

1. החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן – **החברה**), עבור עיריית אילת, מזמינה בזאת קבלת הצעות לבחירת יזם לצורך הקמה והפעלה של אתר תיירות, נופש, תרבות ופנאי ייחודי במתחם הקרולינות (לשעבר) בעיר אילת.
2. **עיון ורכישת מסמכי המכרז**: ניתן לעיין בחוברת המכרז ולקבלה במשרדי החברה, פארק תעשייה "אילתס", מבנה אמת"ל 2, אילת בשעות 09:00 - 16:00, החל מתאריך **29.12.2019** תמורת תשלום דמי השתתפות בסך של 5,000 ₪ (שלא יוחזרו). ניתן לעיין בחוברת המכרז, על נספחיה וקודם רכישתה, גם באתר האינטרנט של החברה בכתובת <http://eec.co.il>.
3. **מפגש מציעים (חובה)**: יתקיים ביום **22.01.2020 בשעה 14:30** במשרדי החברה ולאחר מכן במתחם המיועד לפרויקט. ההשתתפות ב-2 חלקי מפגש המציעים הינה **חובה**.
4. **המועד האחרון להגשת הצעות**: הינו ביום **03.03.2020 בשעה 15:00** בדיוק. **לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה**. את הצעות יש להגיש במסירה ידנית בלבד (לא בדואר ו/או בכל דרך אחרת) במשרדי החברה בלבד.
5. **ערבות הגשה**: על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית בסך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף ₪) בנוסח המצורף למסמכי המכרז.
6. האמור במודעה זו אינו ממצה את תנאי המכרז המופיעים במלואם בחוברת המכרז.
7. טלפון לבירורים: 08-6315353 (לפנות ללימור).

אבי כהן, מנכ"ל

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ



לוח הזמנים של המכרז

<u>הערות</u>	<u>המועד</u>	<u>הפעולה</u>
דמי השתתפות – 5,000 ₪	29.12.2019	קבלת מסמכים
במשרדי החברה	22.01.2020 בשעה 14:30	מפגש מציעים (חובה)
על גבי קובץ WORD בלבד	17.2.2020 בשעה 12:00	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה
במעטפות אטומות וחתומות בהתאם להוראות המכרז	03.03.2020 בשעה 15:00 בדיוק	מועד אחרון להגשת הצעות

תוכן העניינים

	<u>מסמך א'</u>	<u>התנאים הכלליים.</u>
	נספח 1	קריטריונים לניקוד האיכות
	נספח 2	מכתב רמ"י מיום 10.11.19
	נספח 3	פרוגרמה לדוגמה
	<u>מסמך ב'</u>	<u>טופס הצעת המציע, על נספחיו.</u>
	נספח 1	נוסח ערבות הגשה.
	נספח 2	תצהיר המציע לעניין עמידה בתנאי סף.
	נספח 3	תצהיר שכר מינימום, העסקת עובדים זרים והעדר הרשעה פלילית.
	נספח 3 (א)	תצהיר לפי חוק למניעת העסקת עברייני מין במוסדות מסוימים.
	נספח 3 (ב)	תצהיר בדבר העדר קרבה משפחתית.
	נספח 4	אישור רו"ח לעניין עמידת המציע בתנאי הסף בדבר מחזור כספי.
	נספח 5	תצהיר המציע לעניין ניסיון מקצועי + פירוט ניסיון מקצועי.
	נספח 6	אישור עו"ד בדבר פרטי המציע.
	<u>מסמך ג'</u>	<u>נוסח הסכם בין החברה ובין היזם, על נספחיו.</u>
	נספח ג'-1 (א)	אישור קיום ביטוחים: עבודות קבלניות.
	נספח ג'-1 (ב)	אישור קיום ביטוחים: תקופת ההפעלה.
	נספח ג'-1 (ג)	הצהרת פטור מנזקים.
	נספח ג'-1 (ד)	תנאים מיוחדים לעבודות בחום.
	נספח ג'-2	ערבויות ביצוע: עבודות קבלניות + תק' הפעלה.
	נספח ג'-3	דוגמת פרוטוקול מסירת המתחם ליזם.
	נספח ג'-4	ערבות בדק.
	נספח ג'-5	הצעת היזם (לא מצורפת).
	נספח ג'-6	מסמכי המכרז (לא מצורפים).
	<u>מסמך ד'</u>	<u>תשריטים, תכניות, אישורים והיתר הבניה.</u>
	מסמך ד'-1	תשריט כללי.
	<u>מסמך ה'</u>	<u>הוראות מיוחדות, מפרטים טכניים מיוחדים.</u>
	מסמך ה'-1	בוטל.
	מסמך ה'-2	הוראות מיוחדות בדבר תפעול, קבלה ופריקת סחורות, ניקיון, בטיחות, איכות סביבה ושטחי שירות.
	מסמך ה'-3	התכנית האסטרטגית של עיריית אילת ביחס לרצועת החוף;
	מסמך ה'-4	תת הנחיות מרחביות למתחם "עין סוף".
	<u>מסמך ו'</u>	<u>מסמך קונספט (קווים מנחים) ותיאור כללי של הפרויקט.</u>

מסמך א' – התנאים הכלליים

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ (להלן – **החברה**), עבור עיריית אילת (להלן – **העירייה**), מזמינה בזאת קבלת הצעות לבחירת יזם לצורך הקמה והפעלה של אתר תיירות, נופש, תרבות ופנאי למטייל העצמאי במקרקעין בשטח של כ-22.3 דונם, הממוקמים בחופה הדרומי של העיר אילת – מתחם הקרולינות לשעבר, לתקופה של 10 שנים, עם אופציה להארכה בעד שתי תקופות בנות 5 שנים נוספות, הכל לפי התנאים המפורטים להלן במכרז זה (להלן – **המכרז**).

1. הוראות כלליות

- 1.1. על המציע להגיש את הצעתו בהתאם לקבוע בחוברת זו וכל סטייה מההוראות הקבועות בה עלולה להביא לפסילת הצעה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה.
- 1.2. כל הזכויות במסמכי המכרז שמורות לחברה בלבד והמציע לא יהיה רשאי לעשות בהם כל שימוש אלא לצורך הגשת הצעתו.
- 1.3. כלל המסמכים להלן נוקטים לשון זכר מטעמי נוחות בלבד אך מיועדים לנשים וגברים כאחד.
- 1.4. 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.
- 1.5. מודגש בזה כי אם המציע, או אחד ממנהליו במהלך 7 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות הורשע בפלילים, עובר להגשת הצעתו, בעבירה שיש עמה קלון או 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, **לא יוכל המציע להגיש הצעה**, אלא אם כן פנה לחברה בבקשה מנומקת, בכתב, 14 (ארבעה עשר) ימים לפחות **לפני** המועד האחרון להגשת הצעות תוך פירוט כל פרטי המקרה/ים, ויבקש לאפשר לו להגיש הצעתו, והחברה אישרה את בקשתו.
- 1.6. החברה תבחן את פרטי העניין ונסיבותיו, ותקבע אם לאשר למציע להגיש הצעתו. בהחלטתה תשקול החברה, בין היתר, אם מדובר בעניין שיש לו השלכה עניינית לשיתוף הפעולה נשוא מכרז זה ולמהותו, וזאת גם בהתייחס, בין היתר, למועד ביצוע העבירות, לחומרת העבירות המיוחסות, לשלבי ההליכים המדוברים, וכל נתון אחר שתהא לו להערכתה רלוונטיות לעניין. 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.
- 1.7. מובהר בזה כי השימוש בלשון "הצעה" בחוברת זו, על נספחיה, בין שצורפו לה ובין אם לאו, הינו למען הזהירות בלבד ולשם נוחיות הקורא. אין בשימוש החברה בלשון זו כדי להכשיר,

בשום דרך ובכל מקרה שהוא, את המסמכים אשר יוגשו על ידי המציעים במכרז זה לכדי הצעה על פי דין.

2. המקרקעין

- 2.1. עיריית אילת היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ-21,143 מ"ר המסומנים בתשריט המצ"ב **כמסמך ד'**, והידועים כגוש 40300, חלקה 1, מגרש 8 ("**המקרקעין**").
- 2.2. מיקומם של המקרקעין הוא מול חוף שמורת האלמוגים, ברצועת החוף הדרומית באילת. המקרקעין גובלים בצפון בשטחי מלון ישרוטל ים סוף; במערב במדרונות הרי אילת; בדרום בשטח ציבורי, אשר מעבר לו בית ספר שדה אילת; ובמזרח בכביש 90 ובחניה ציבורית בסמוך לכביש.
- 2.3. תקופת החכירה הנוכחית, בהתאם לחוזה החכירה שבין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") מסתיימת בימים אלה. תקופת החכירה צפויה להיות מוארכת ב-21 שנים, כמפורט באישור רמ"י המצ"ב **כנספח 2** לחוברת מכרז זו.
- 2.4. על המקרקעין חלה במועד פרסום מכרז זה תכנית מס' 5/111/03/2 ("**התכנית**"). ייעודם של המקרקעין בהתאם לתכנית הוא "שטח לחניון", והשימוש המותר במקרקעין בהתאם להוראות התכנית הוא "**...הקמת מבני קמפינג, שטחי אוהלים, מבנים מרכזיים ובהם שירותים, מסעדה, חניות וכו'...**" (התיאור שלעיל מוצג לנוחות המציעים בלבד, ואינו ממצה או מחייב. התיאור המחייב הוא המפורט בתכנית בלבד).
- 2.5. זכויות הבנייה במקרקעין הן כמפורט בתכנית. המציע שיזכה במכרז רשאי יהיה לפעול (על חשבונו ובאחריותו) להגדלת זכויות הבנייה ככל שהדין מאפשר זאת, בכפוף לקבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.

3. הפרויקט

- 3.1. העירייה, באמצעות החברה, אשר הינה תאגיד עירוני כמשמעו בפקודת העיריות, מבקשת להפעיל במקרקעין מתחם חדשני וייחודי שיספק שירותי אירוח לתייר בכלל, ולתייר העצמאי והצעיר בפרט, בכל טווחי המחירים הנמוכים/בינוניים.
- 3.2. המתחם יוקם על בסיס תכנון אשר ייעשה על ידי המשתתפים במכרז ועל חשבונו, ויופעל בהתאם לתכנית האסטרטגית של רצועת החוף הדרומי (מסמך ה'-3 לחוברת המכרז), בהתאם לתת הנחיות המרחביות לעין סוף (מסמך ה'-4 לחוברת המכרז) ובהתאם לקונספט "עין סוף" אותו אישרה העירייה (מסמך ו' לחוברת המכרז).
- 3.3. התכנון הראשוני, ובהמשך התכנון המפורט והקמת המתחם, יהיו כפופים ויבוצעו בהתאם להנחיות המפורטות במסמך "**תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי**", אשר פורסמו במסגרת חוזר מנכ"ל משרד התיירות 12/2012, לרבות כל עדכון שפורסם במועד מאוחר יותר. במידה וקיימת סתירה בין המפרטים המיוחדים העירוניים שלעיל לבין תקני משרד התיירות, יגברו תקני משרד התיירות.

חתימת המציע: _____

- 3.4. יודגש, כי הפרוגרמה המצורפת למסמכי המכרז מהווה דוגמא בלבד, שאינה מחייבת את המשתתפים במכרז, אך הם רשאים להיעזר בה לצורך בחינת אפשרויות פריסת המתחם במקרקעין.
- 3.5. עוד יודגש, כי החברה והעירייה ביצעו בעבר תכנון עקרוני למתחם. התכנון וכן תוצריו יועמדו לרשות המציעים המעוניינים בכך, והם יהיו רשאים לעשות בהם שימוש, מבלי לגרוע מאחריותו המלאה של המציע שיזכה במכרז לתכנון ולשלמותו.
- 3.6. בהתאם לאמור לעיל ולהוראות המפרטים הטכניים המיוחדים, אופיו הפיזי והתשתיתי של המתחם מתוכנן קונספטואלית כך שיאפשר חוויה של מפגש חברתי בין אורחים בעלי מאפיינים דומים, במקביל לקיום פעילויות נופש, אירוח, בילוי ועבודה, תחת עיקרון של שיתוף בין האורחים לבין עצמם ולבין אנשי הסגל המפעיל.
- 3.7. המציע יצרף להצעתו תכנון ראשוני של המתחם, אשר יוכן על ידו בהתאם להוראות המפורטות במסמכי המכרז לרבות המפרטים הטכניים.
- 3.8. במסגרת התכנון הראשוני שיוגש, רשאי המציע לכלול יחידות לינה מסוגים שונים, חלקן לא שגרתיים, כדוגמת: מבנים יבילים, מכולות ימיות שהוסבו למבנים, אוהלי יורט, אוהלי טיפי, אוהלי ספארי, ערסלים ללינה תחת הצללות, צינורות בטון וכיוצ"ב.
- 3.9. חובה על כל משתתף לכלול בהצעת התכנון מטעמו פירוט אודות שטחי היחידות ואופיין. שטחי היחידות יהיו מגוונים, ויתאימו לכמויות שונות של אורחים - החל מיחידות המיועדות ליחידים, עבור ביחידות לזוגות, וכלה ביחידות המיועדות למשפחות / קבוצות. חלק מהיחידות יהיו עם שירותים ומקלחת צמודים וחלקם עם שירותים ומקלחות משותפים.
- 3.10. בנוסף, ייבנו במתחם מבנים ציבוריים כגון: חדר אוכל/מסעדה, סלון ציבורי, מבנה כניסה מרכזי, מרחב עבודה משותף, שירותים ומקלחות משותפים, מקלטים, מצללות (פרגולות), בריכת שחייה, פינות מנגל, משרדים, חדרי אחסון וחדרים טכניים.
- 3.11. מיקומו האסטרטגי של המתחם ועיצובם הייחודי של המבנים, החללים והפיתוח הסביבתי, יועדדו את היצירתיות וההשראה של האורחים.
- 3.12. המציע שיזכה במכרז (להלן "היזם", "הזוכה" או "הקבלן") יידרש:
- 3.12.1. לתכנן את המתחם בהתאם למפרטים הטכניים המיוחדים המצורפים לחוברת מכרז זו ולהגיש תכנון מפורט לאישור החברה (תכנון ראשוני יוגש כבר במסגרת הצעת המציע במכרז);
- 3.12.2. להקים את המתחם בהתאם לתכנון המפורט (לאחר שזה אושר ובכפוף לכך);
- 3.12.3. להפעיל את המתחם במשך תקופת ההתקשרות כהגדרתה במסמכי המכרז;
- 3.13. המציע יישא, בעצמו ועל חשבונו, במלוא העלויות הכרוכות בתכנון (הן המוקדם ובמידת ויזכה במכרז – התכנון לביצוע), הקמת והפעלת המתחם, ובכלל זאת בעלויות הבנייה, פיתוח, גינון, ניקיון, ניהול, מתקנים, מערכות, ציוד, ריהוט וכיוצ"ב ללא יוצא מן הכלל, זאת למעט חתימת המציע:

עבודות פיתוח שבוצעו ו/או מבוצעות על ידי חכ"א ובאחריותה.

- 3.14. מודגש – כי על המציע הזוכה יהיה להשיג באחריותו ועל חשבונו את מלוא הרישיונות, האישורים וההיתרים הנחוצים לביצוע החוזה, ובכלל זאת להקמת המתחם והפעלתו, ולוודא כי בידו האישורים כאמור במשך כל תקופת ההתקשרות.
- 3.15. החברה הוסמכה על ידי העירייה לנהל את הפרויקט, ובכלל זאת לנהל ולפקח עבור העירייה על הליך בחירת היזם כאמור בהוראות מכרז זה (להלן – **היזם** ו/או **הזוכה**) ולאחר מכן לתאם ולפקח על ביצוע עבודות ההקמה אשר תבוצענה על ידי היזם, על הפעלת המתחם ועל קיום מלוא התחייבויותיו במהלך תקופת ההפעלה.
- 3.16. החברה תמסור ליזם את החזקה במקרקעין, במעמד של בר רשות (רשות הדירה) שהוראות חוק הגנת הדייר ותקנותיו אינן חלות עליו, לצורך הקמה משותפת והפעלה של המתחם בלבד.
- 3.17. המקרקעין נשוא המכרז יימסרו ליזם רק לאחר חתימת הצדדים על הסכם, אשר יחתם בנוסח המצ"ב כמסמך ג' לחוברת זו ובכפוף לתיקונים ושינויים שייערכו בו בעקבות הסכמות החברה והזוכה במכרז ויאושרו על ידי יועמ"ש החברה, כשהם ריקים מכל אדם ו/או חפץ.
- 3.18. יודגש – הן במהלך תקופת ביצוע עבודות ההקמה והן במהלך תקופת ההפעלה, היזם יהא אחראי לתשלום **כל** ההוצאות הכרוכות בקבלת האישורים הנדרשים (למעט אלה שנקבע לגביהם מפורשות ובכתב אחרת), לביצוע כל העבודות כך שתהיינה תואמות בצורה מוחלטת לכל התכניות, המפרטים, היתרי הבניה, דרישות העירייה ו/או כל רשות אחרת, כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות דרישות משרד הבריאות, משרד התיירות, המשרד להגנת הסביבה, רישוי עסקים, רשות הכבאות וההצלה, פיקוד העורף, איכות הסביבה וכיו"ב וכן ביצוע מלא ומושלם של עבודות הבדק בתקופת הבדק וכן טיפול מול רשויות שונות כגון: העירייה, הועדה המקומית לתו"ב, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, רישוי עסקים, חח"י, תאגיד עין נטפים, כיבוי אש, פיקוד העורף וכיו"ב, חתימה על דיווחי מדידה אם וכפי שידרשו ע"י כל רשות מוסמכת ו/או על פי כל דין.
- 3.19. במהלך 18 החודשים הראשונים שלאחר חתימת החוזה בין היזם לבין החברה, או עד לתום חודשיים ממועד הפעלת המתחם - לפי המוקדם, לא יהיה היזם חייב בתשלום דמי שימוש לחכ"א, אך יהיה חייב בתשלום תשלומים שוטפים החלים על מחזיק בנכס כגון, ארנונה, חשמל, מיסי עירייה וכיו"ב.

4. תכנון המתחם

- 4.1. המציע שיזכה במכרז יידרש להכין תכנון מפורט להקמת המתחם, ולהגישו לאישור החברה.
- 4.2. התכנון יהיה בהתאם ובכפוף למפרטים המקצועיים המצורפים לחוברת המכרז (מסמכים ד', ה' ו-ו').
- 4.3. לנוחות המציעים, גיבשה החברה עובר לפרסום מכרז זה פרוגרמה ראשונית וסכמטית להקמת המתחם, המצ"ב **כנספת 3**. הפרוגרמה כוללת התוויה מוצעת של מספר יחידות

חתימת המציע: _____

האירוח במתחם, סוגי היחידות, היקף מתקני העזר וכיוצ"ב.

4.4 הפרוגרמה תהווה מסמך מנחה להכנתו של התכנון, אך לא תחייב את היזם במלואה. לפיכך, במסגרת התכנון שיבוצע על ידו, יהיה היזם רשאי לשנות את תמהיל יחידות האירוח המוצע בפרוגרמה, ובלבד שמספר המיטות הכולל יהיה דומה למספר המיטות על פי הפרוגרמה, ויכלול חלוקה סבירה בין יחידות בגדלים שונים וברמות מחיר שונות.

5. הקמת המתחם

5.1 לאחר ובכפוף לאישור התכנון ע"י החברה, יידרש היזם להקים את המתחם בשלמותו, באחריותו ועל חשבונו, ולהשלים את עבודות ההקמה, לרבות קבלת כל ההיתרים והאישורים הנחוצים לפתיחת המתחם לקהל הרחב, את עבודות הפיתוח המלאות, וכן את חיבור המתחם לתשתיות השונות לרבות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, כבישים וכיוצ"ב, בתוך 12 חודשים ממועד תחילת ההתקשרות. יודגש כי תקופת התכנון ואישור התכנון **נכללות** במניין החודשים כאמור.

5.2 עבודות ההקמה יבוצעו ע"י היזם, באמצעות קבלנים מורשים מטעמו, באחריותו ועל חשבונו, ויכללו ככל הנדרש את עבודות הפיתוח והתשתיות להקמת המתחם.

6. הפעלת המתחם

6.1 היזם יפעיל על חשבונו ובאחריותו את המתחם, החל ממועד גמר ההקמה ועד לתום תקופת ההתקשרות. הפעלת המתחם ע"י היזם תכלול בין השאר (רשימה לא ממצה):

6.1.1 תחזוקה שוטפת של המתחם, לרבות תיקון תקלות ונזקים בזמן אמת.

6.1.2 ניקיון שוטף של המתחם והיחידות, ברמה המצופה ממתחם תיירות ואירוח.

6.1.3 ייזום והפעלת פעילויות חווייתיות שונות. הפעילויות יהיו מיועדות בעיקרן לאורחי המתחם, אך יכללו גם מעורבות של הסגל בפעילות חברתית, התנדבותית וקהילתית בעיר אילת.

6.2 המתחם יהיה מותאם להתפתחויות הטכנולוגיות, ובכלל זאת יציע לאורחיו נקודות להטענת מחשבים וטלפונים ורשת אינטרנט אלחוטית (ללא תשלום) וכן חללי עבודה מעוצבים ומצוידים באמצעים הרלוונטיים לפעילות של CoWorking ולעבודה עצמאית.

6.3 מחירי האירוח והשירותים הנלווים במתחם ייקבעו ע"י היזם לפי שיקול דעתו, בכפוף לכך שאורחי המתחם יהיו רשאים להזמין שירותי לינה בלבד למשך כל שהותם, ולא יחויבו בהזמנת שירותים נלווים אחרים.

7. התמורה

7.1 בתמורה לרשות השימוש במתחם בהתאם להוראות המכרז והחוזה, ישלם הזוכה לחכ"א את הסכומים **המצטברים** הבאים:

חתימת המציע: _____

7.1.1 דמי שימוש קבועים שיחושבו לפי הנוסחה הבאה :

$$Pe = (100+X)\% * 100,000$$

Pe - דמי השימוש הקבועים -

X - מקדם התוספת שהוצע ע"י המציע בהצעתו -

לדוגמה: עמד מקדם התוספת בהצעתו של המציע על 15 - יעמדו דמי השימוש הקבועים על 115,000 ₪ לחודש, לפי החישוב הבא:

$$(100+15)\% * 100,000 = 115\% * 100,000 = 115,000$$

דמי השימוש הקבועים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויתעדכנו אחת לשנה (מובהר כי דמי השימוש הקבועים לא יעודכנו מטה במקרה של ירידה במדד).

7.1.2 דמי שימוש נוספים, שיחושבו על בסיס הכנסותיו של הזוכה מהפעלת המתחם, כדלקמן:

דמי שכירות נוספים	הכנסות (₪, ללא מע"מ)
אין	עד 6,000,000
(12.5+X)% מההכנסות	6,000,001-7,000,000
(15+X)% מההכנסות	7,001,000-9,000,000
(17+X)% מההכנסות	9,000,001-10,000,000
(19+X)% מההכנסות	10,000,001 ומעלה

(X - מקדם התוספת שהציע המציע בהצעתו)

7.1.3 חישוב דמי השימוש הנוספים יבוצע באופן מדורג. לדוגמה, אם עמדו הכנסותיו של הזוכה מהפעלת המתחם על 9,500,000 ₪, ומקדם התוספת המוצע על ידו הוא 10, יחושבו דמי השימוש הנוספים כדלקמן:

א. 22.5% (12.5+10) מההכנסות שבין 6,000,000-7,000,000 ₪ = 225,000 ₪

ב. 25% (15+10) מההכנסות שבין 7,000,001-9,000,000 ₪ = 500,000 ₪

ג. 27% (17+10) מההכנסות שבין 9,000,001-9,500,000 ₪ = 135,000 ₪

ד. סה"כ - 860,000 ₪

7.1.4 על אף האמור לעיל, היה והשקעותיו של הזוכה בהקמת המתחם יעלו על סך של 18,000,000 ₪, יעודכנו מדרגות החישוב באופן בו לסכום ההכנסות הקובע בכל מדרגה יתווסף סכום השווה לרבע מההפרש שבין השקעות הזוכה בפועל לבין 18,000,000 ₪.

לדוגמה, אם עמדו השקעות הזוכה בהקמת המתחם בפועל על 26,000,000 ₪, יתווסף לכל אחת מהמדרגות סכום של 2,000,000 ₪ (רבע מההפרש שבין חתימת המציע: _____)

26,000,000 ₪ לבין 18,000,000 ₪).

7.1.5. במקרה זה, חישוב דמי השימוש הנוספים יתבצע כדלקמן:

דמי שכירות נוספים	הכנסות (₪, ללא מע"מ)
אין	עד 8,000,000
(12.5+X)% מההכנסות	8,000,001-9,000,000
(15+X)% מההכנסות	9,001,000-11,000,000
(17+X)% מההכנסות	11,000,001-12,000,000
(19+X)% מההכנסות	12,000,001 ומעלה

7.1.6. בסעיף זה "השקעות הזוכה" - השקעות ישירות בפועל בהקמת המתחם, לא כולל תקורות ועלויות נלוות, ובניכוי מענקי הקמה כלשהם, אם התקבלו.

7.2. מע"מ על דמי השימוש, אם יחול, ישולם ע"י המציע בנוסף ובנפרד.

7.3. מודגש כי מקדם התוספת X יחול הן על דמי השימוש הקבועים והן על דמי השימוש הנוספים, בהתאם לנוסחות שלעיל.

8. תקופת ההתקשרות

8.1. תקופת ההתקשרות בין החברה ובין הזוכה הינה 10 שנים מיום חתימת ההסכם בין החברה לבין הזוכה (להלן – **תקופת ההתקשרות**).

8.2. לחברה, **ולה בלבד**, תהיה האופציה, לפי שיקול דעתה, להאריך את תקופת ההתקשרות בעד שתי תקופות נוספות, בנות 5 שנים כל אחת (להלן – **תקופת ההתקשרות המוארכת או תקופת האופציה**), בכפוף למתן הודעה בכתב לפחות 90 יום מראש.

8.3. הוארכה תקופת ההתקשרות כאמור לעיל, במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת תהא החברה רשאית להביא את התקשרות הצדדים לידי סיום, מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות מתן הודעה בכתב ומראש של לפחות 180 (מאה ושמונים) יום מראש. בחרה החברה במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת להביא ההסכם לידי סיום – לזוכה לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה עקב כך והוא מותר בזה ויתור בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור.

8.4. למען הסר הספק מובהר, כי במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת יחולו כל הוראות הסכם ההתקשרות בין הצדדים, בשינויים המחוייבים, ומיד עם קבלת הודעת החברה בדבר הארכת תקופת ההתקשרות, מתחייב המציע, באופן מיידי וללא כל דיחוי, לפעול להארכת הערבויות, אישורי קיום הביטוחים (לתקופת ההקמה ולתקופת הפעלה) וכן כל מסמך אחר הטעון הארכה ו/או חידוש. יובהר, כי ערבויות היזם יוארכו ויעמדו בתוקף, בכל מקרה, עד 3 (שלושה) חודשים מתום תקופת ההתקשרות או תקופת ההתקשרות המוארכת, לפי העניין.

חתימת המציע:

9. תנאי הסף

זכאי להגיש הצעה למכרז זה מציע העונה על כל תנאי הסף הבאים :

- 9.1 המציע הוא אישיות משפטית אחת, תאגיד רשום כדין בישראל (לא תתאפשר הגשת הצעות על ידי יחידים וכן לא תתאפשר הגשת הצעות במשותף).
- 9.2 המחזור הכספי המצטבר של המציע בשנים 2015-2018, הנובע מפעילותו בהפעלת מתחמי אירוח / אתרי תיירות ונופש / בתי מלון / הוסטלים, בארץ ו/או בעולם, עומד על 100 מיליון ש"ח (מאה מיליון שקלים חדשים) (לא כולל מע"מ), לפחות.
להוכחת עמידת המציע בתנאי סף זה יצרף המציע את נספח 4 להלן כשהוא חתום כדין.
- 9.3 למציע ניסיון מוכח בהפעלת מתחמי אירוח / אתרי תיירות ונופש / הוסטלים בהיקף מצטבר של 180 מיטות, מתוכם לפחות מתחם אחד בהיקף של 60 מיטות לפחות, בארץ ו/או בעולם, בתקופה שמיום 1.1.2014 ואילך, מתוכה 12 (שנים עשר) חודשים ברציפות.
להוכחת עמידת המציע בתנאי סף זה יצרף המציע את כלל המסמכים הנדרשים כאמור בנספח 5 להלן.
- 9.4 המציע צרף להצעתו ערבות בנקאית כאמור בסעיף 14.2.3 להלן.
- 9.5 המציע השתתף במפגש המציעים.
- 9.6 המציע שילם דמי ההשתתפות במכרז.

10. חוברת המכרז

- 10.1 כלל פרטי המכרז מצויים בחוברת זו (להלן – **חוברת המכרז**), אותה ניתן לרכוש במשרדי החברה, בימים א' - ה' בין השעות: 09:00 – 16:00. ניתן לעיין בחוברת המכרז במשרדי החברה ו/או באתר האינטרנט שלה. כל המסמכים שבחוברת המכרז הינם רכושה של החברה ונועדו לצורך הגשת הצעות המציעים בלבד. המציע אינו רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.
- 10.2 בעת קבלת חוברת המכרז כאמור, ימסור הרוכש את פרטי המציע, כתובתו, מספרי הטלפון, הפקסימיליה והדוא"ל שבמשרדיו (חובה) ושמו של איש הקשר מטעם המציע לצורך מכרז זה.

11. מפגש מציעים

- 11.1 מפגש מציעים יתקיים ביום **22.01.2020** בשעה **14:30**.
- 11.2 מקום המפגש: **במשרדי החברה, פארק תעשייה "אילתם", מבנה אמת"ל 2, אילת.**

ההשתתפות במפגש המציעים הינה חובה. מציע אשר לא ישתתף, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, במפגש המציעים לא יהיה רשאי להשתתף במכרז.

חתימת המציע: _____

12. שאלות והבהרות בנוגע לפרויקט ו/או למסמכי המכרז

- 12.1. שאלות והבהרות בקשר עם הפרויקט ו/או מסמכי המכרז ניתן להפנות לחברה בכתב, בעברית בלבד, באמצעות קובץ Word בדוא"ל limor@eec.co.il עד ולא יאוחר מיום **17.02.2020** בשעה **12:00**. על המציע לוודא קבלת הודעת דוא"ל כאמור בטלפון 08-6315353 או באמצעות אישור חוזר על קבלת הודעתו. שאלות אשר תועברנה באמצעות קובץ PDF לא תענינה.
- 12.2. על המציע לנסח שאלותיו באופן ברור, תמציתי, ענייני ולכלול במסגרת כל שאלה את מספר העמוד, מספר הסעיף ותוכן הסעיף בחוברת אליהם מתייחסת שאלתו.
- 12.3. **חובה על המציע לציין במסגרת פנייתו את כתובת הדוא"ל אליה תשלחנה התשובות לשאלות ההבהרה.**
- 12.4. תשובות לשאלות ההבהרה יינתנו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. התשובות ישלחו בכתב ובאופן אחיד לכל רוכשי חוברת זו, **ולאם בלבד** וזאת לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות. רק להבהרות שתינתנה במסמך כאמור על ידי החברה יהיה תוקף מחייב. איחור בקבלת הבהרות או אי קבלתן לא יזכו את המציע בהארכת המועד להגשת הצעה.

13. בדיקת המקרקעין, המתחם ומסמכי המכרז לפני הגשת הצעה

- 13.1. **לפני** הגשת הצעתו, על המציע לבדוק את **כל** מסמכי המכרז, לרבות התכניות, התשריטים, המפרטים הטכניים, המסמכים המקצועיים ויתר התנאים האחרים הקשורים לפרויקט, את התיאורים הטכניים ו/או המקצועיים, וכן לבצע בדיקות הקשורות ברשויות הרלבנטיות. 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 המיזם יחד עם החברה עפ"י מסמכי המכרז ו/או כל דין.
- 13.2. **המציע** יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז, תנאי ההתקשרות, תנאי הפעלת המתחם וכל מידע רלבנטי הקשור לפרויקט, לרבות הוראות הדין הרלוונטיות.
- 13.3. בהגשת הצעתו, מסכים המציע לתנאים ולפרטים כאמור ומוותר על כל טענת אי ידיעה ו/או טעות ו/או אי התאמה.
- 13.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המציע לבדוק בעצמו, על אחריותו וחשבונו, את הכדאיות הכלכלית של ההתקשרות, את אפשרותו לבצעה, וכל דבר אחר שיש לו, לדעת המציע, חשיבות או משקל בהחלטותיו בקשר עם הפרויקט, לרבות אך לא רק המשמעויות הגלומות בביצוע מיזם משותף עם החברה, בהיותה תאגיד עירוני. 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 המיזם.

13.5. בטרם הגשת הצעתו, על המציע לבדוק על חשבונו ואחריותו את המתחם וכן את שטחי השירות הצמודים [ככל וקיימים], סביבתו, את התכניות השונות, את התשתיות הקיימות 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.

13.6. 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, קולינרי וכו') לגבי כל דבר ועניין הקשור במכרז זה ו/או הכרוך בו, במישרין או בעקיפין, וכל ייעוץ אחר המתאים ו/או הנדרש לצורך השתתפותו במכרז.

14. הצעת המציע

14.1. שימו לב - **הצעת המציע תוגש בשלושה (3) חלקים נפרדים**, כמפורט להלן. כל אחד מחלקי ההצעה יוכנס לתוך מעטפה חתומה ואטומה, עליה יירשם בבירור "חלק מס' _____ בהצעה". שלוש המעטפות החתומות יוכנסו לתוך מעטפה חתומה נוספת, עליה יירשם בבירור "הצעה במכרז מס' 11/2019". **על המעטפות לא יהיה כל רישום אחר.**

14.2. חלק ראשון (מעטפה ראשונה) - תנאי הסף
במסגרת החלק הראשון, יגיש המציע את מסמכי ההשתתפות הכלליים ומסמכים המעידים על עמידתו בתנאי הסף, לרבות המסמכים הבאים:

14.2.1. **מסמך א':** מסמכי המכרז, על נספחיהם, יצורפו על ידי המציע כשהם חתומים ע"י המציע בכל עמוד ועמוד במקום המיועד לכך. למסמכי המכרז יצרף המציע את פרוטוקול מפגש המציעים וכל מסמך שאלות ו/או תשובות הבהרות שישלח – אם ישלח – כשהוא חתום ע"י המציע בכל עמודיו.

14.2.2. **מסמך ב':** טופס הצעת המציע, על נספחיו, כשהוא מלא וחתום על ידי המציע.

14.2.3. **נספח 1:** ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי, שהוצאה לבקשת המציע, על שמו ולטובת החברה, בסך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים חדשים), צמודים למדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בגין חודש דצמבר 2019 כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2020 (או בסמוך לכך).

הערבות תהיה בנוסח המצורף כנספח 1 לחוברת זו ובתוקף עד ליום 03.09.2020 (להלן – ערבות הגשה).

14.2.4. ערבות ההגשה תשמש להבטחת מילוי התחייבויות המציע והחברה תהא רשאית לחלט את ערבות ההגשה במידה ומציע לא יעמוד בהתחייבויותיו כאמור.

מציע אשר לא יצרף להצעתו ערבות הגשה בנוסח ובתנאים כאמור בנספח 1 להלן, הצעתו תיפסל על הסף.

14.2.5. **נספח 2:** תצהיר המציע בדבר עמידה בתנאי הסף, כשהוא חתום על ידי המציע
חתימת המציע: _____

- ומאומת כדין.
- 14.2.6. **נספח 3**: תצהיר המציע לעניין העסקת עובדים זרים, תשלום שכר מינימום והעדר הרשעה פלילית, כשהוא חתום על ידי המציע ומאומת כדין.
- 14.2.7. **נספח 3א'**: תצהיר לפי חוק למניעת העסקת עברייני מין במוסדות מסוימים.
- 14.2.8. **נספח 3ב'**: תצהיר בדבר העדר קרבה משפחתית למי מטעם העירייה.
- 14.2.9. **נספח 4**: אישור רו"ח מטעם המציע בנוסח המצ"ב למסמכי המכרז.
- 14.2.10. **נספח 5**: תצהיר המציע לעניין ניסיון קודם + פירוט ניסיון מקצועי.
- 14.2.11. **נספח 6**: אישור בדבר פרטי המציע בנוסח המצ"ב למסמכי המכרז.
- 14.2.12. **מסמך ג'**: נוסח הסכם.
- 14.2.13. **מסמך ד'**: תשריט.
- 14.2.14. **מסמך ה'**: כלל המסמכים המרכיבים את מסמך ה' – חתומים על ידי המציע.
- 14.2.15. **מסמך ו'**: כלל המסמכים המרכיבים את מסמך ו' – חתומים על ידי המציע.
- 14.3. בנוסף, המציע יצרף להצעתו את כל המסמכים הבאים:
- 14.3.1. אם ובמידה והמציע מתכוון להעסיק – במתן השירותים – עובדים זרים, כהגדרתם בחוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 (להלן - **חוק עובדים זרים**), עותק נאמן למקור של כל האישורים והרישיונות על פי דין.
- 14.3.2. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על-פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות וכו') תשל"ו – 1976.
- 14.3.3. אישור על היות המציע עוסק מורשה.
- 14.3.4. אישור תקף של רשויות מס הכנסה על ניכוי מס במקור של המציע.
- 14.3.5. עותק נאמן למקור של תעודת התאגדות של המציע, עותק נאמן למקור של תקנון המציע וכן תמצית מידע מעודכן מרשם החברות.
- 14.3.6. קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.
- 14.4. חלק שני (מעטפה שניה) - ניקוד איכות - תכנית להפעלת המתחם
- 14.4.1. במסגרת החלק השני, יגיש המציע תכנון ראשוני מוצע של המתחם. התכנון הראשוני ייערך בהתאם ובכפוף למסמכים הבאים:
- א. התכנית האסטרטגית של עיריית אילת ביחס לרצועת החוף (מסמך ה/3);
- ב. תת הנחיות מרחביות למתחם "עין סוף" (מסמך ה/4).
 חתימת המציע: _____

ג. תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, שפורסמו במסגרת חוזר מנכ"ל משרד התיירות 12/2012.

ד. כלל המפרטים הטכניים ויתר הוראות המכרז.

14.4.2. נוסף על התכנון הראשוני, יגיש המציע תכנית עסקית מוצעת על ידו, במסגרתה יתייחס (בין היתר) להיבטים הבאים.

א. המתחם

- (1) תיאור המתחם והפעילויות שיוצעו בו לקהל הרחב.
- (2) שילוב ענפי תוכן ייחודיים בנוסף לענף הלינה תוך ציון האם מדובר בתוכן הניתן בתשלום או בחינם.
- (3) פתרונות נגישות לבעלי מוגבלויות.
- (4) היבטי חדשנות ויצירתיות הכרוכים בהפעלת המתחם.
- (5) היבטים טכנולוגיים הכרוכים בהפעלת המתחם (למשל, אפליקציה שתאפשר הזמנת לינה מראש וכו').
- (6) שירותי מזון ומשקאות שיוצעו למבקרים במתחם.
- (7) היקף כוח האדם המוערך שיועסק במסגרת הפעלת המתחם.
- (8) מגבלות כלכליות או תפעוליות העלולות להיווצר בהקמת ובהפעלת המתחם.
- (9) היבטי עיצוב.
- (10) היבטי קיימות והגנה על הסביבה.
- (11) תרומה לקהילה המקומית, לרבות פעילויות שיוצעו לקהילה וכן יצירת מקומות עבודה.
- (12) השתייכות למותג מקומי או בינלאומי.

ב. תשתיות וסטטוטוריקה

- (1) זמן התכנון וההקמה הצפוי ממועד אישור הצעת היזם ועד לפתיחת המתחם לקהל הרחב (מקסימום 12 חודשים).
- (2) אישורים והיתרים הנדרשים להקמת ולהפעלת המתחם, והערכת הזמן הנחוץ להשגתם.
- (3) היבטי תכנון הכרוכים בהפעלת המתחם.
- (4) עבודות התשתית שיידרשו להפעלת המתחם.

חתימת המציע: _____

ג. המודל הכלכלי

(1) תיאור מפורט של המודל הכלכלי המוצע להפעלת המתחם, תוך התייחסות לניסיונו של המשתתף בהפעלת מודל זה, וכן יתרונות וחסרונות המודל.

(2) במסגרת המודל, מוצע ומומלץ להתייחס להיבטים הבאים (כולם או חלקם):

א. עלות תכנון והקמה של המתחם.

ב. עלויות הפעלה חודשיות צפויות, כולל תקורות ותשלומים נלווים.

ג. צפי הכנסות.

ד. עלויות לאורחי המתחם בהתאם לסוגי הפעילות.

14.5. חלק שלישי (מעטפה שלישית) - הצעה כספית

14.5.1. במסגרת החלק השלישי, יגיש המציע את הצעתו הכספית, ע"ג הטופס המצ"ב כמסמך ב'. במסגרת הצעתו הכספית ינקוב המציע במקדם התוספת X המוצע על ידו (מספר חיובי שלם בלבד).

14.5.2. **במקרה של זכיית המציע במכרז, ישמש מקדם התוספת לשם חישוב התמורה שתשולם ע"י המציע לחברה, בהתאם לנוסחות המפורטות במסמך זה לעיל.**

14.5.3. הצעת המציע יכללו תביא בחשבון ביצוע מלא ומושלם של עבודות ההקמה במתחם וכן הפעלה מלאה של המתחם וקיום כל הפעולות וההתחייבויות שיש לבצע עפ"י המכרז וכן את כל הוצאות המציע ובכלל זה – כח אדם, מיסים (עירוניים ו/או ממשלתיים ו/או אחרים), אגרות, היתרים, רישיונות, היטלים וכל תשלומי חובה אחרים, תשלומים החלים על מחזיק במקרקעין, ביטוח לסוגיו השונים, ערבויות, אישורים שונים מכלל הגורמים המוסמכים, שמירה ואבטחה וכל עלות אחרת ו/או הוצאה אחרת בקשר עם הפעלת המתחם על ידו.

14.5.4. עלויות מחירים (בחומרי בניה ו/או חומרי גמר ו/או חומרי גלם וכיו"ב) ו/או עלויות בשיעור המיסים (למעט מע"מ) ו/או ההיטלים ו/או האגרות ו/או שכר מינימום ו/או הפרשות סוציאליות ו/או תשלומים הקשורים בהעסקת עובדים זרים וכל תשלומי חובה אחרים, לא יהיה בהם כדי לשנות את הצעת המציע ובכלל זאת, כל ההוצאות הישירות והעקיפות שלו.

14.5.5. למען הסר ספק, וכמפורט בסעיף 7 לעיל, בנוסף לדמי השימוש הקבועים ישלם המציע הזוכה לחכ"א דמי שימוש נוספים בגין הכנסותיו מהפעלת המתחם.

חתימת המציע: _____

15. ביטוחי המציעים

- 15.1. תשומת לב המציעים מופנית לדרישות החברה המפורטות במסמך ג' "נוסח הסכם בין החברה ובין היזם" (להלן: "ההסכם") בסעיף 7 **ביטוחי היזם בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה**, לרבות כמפורט באישורים על קיום ביטוחי הקבלן (נספח ג' (1) (א) "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה" ונספח ג' (1) (ב) "אישור ביטוחי המפעיל בתקופת ההפעלה" (להלן: "דרישות הביטוח" ו/או "הוראות הביטוח", ו/או "הביטוחים" בהתאמה).
- 15.2. היזם הזוכה יידרש לעמוד בדרישות הביטוח בהתאם להוראות סעיף 15 זה המפורטות לעיל ולהלן.
- 15.3. מגיש ההצעה מתחייב להביא לידיעת מבטחיו את דרישות והוראות הביטוח המפורטות לעיל ולהלן ואת מהות העבודות לפי מסמכי המכרז וההסכם במלואן ומצהיר בזאת כי קיבל ממבטחיו התחייבות לערוך עבורו את כל הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל ולהלן.
- 15.4. מגיש ההצעה מתחייב, ככל שיזכה לבצע את הביטוחים הנדרשים במסמכי המכרז ולהפקיד בידי החברה לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע איזה מהעבודות הנדרשות וכתנאי לתחילתן, את הנספחים (נספח ג' (1) (א) "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה" ונספח ג' (1) (ב) "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה", כשהם חתומים כדין על ידי המבטחים.
- 15.5. בנוסף להמצאת אישורי עריכת הביטוחים כאמור, מתחייב המציע (ככל שיוכרז כזוכה) להמציא לידי החברה העתקים מפוליסות הביטוח אשר נערכו על ידי היזם לתקופת ההקמה ולתקופת ההפעלה, בכל הקשור למכרז זה ולהסכם ההתקשרות.
- 15.6. מובהר בזאת במפורש כי כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח יש להעלות במסגרת פניה להבהרות ובתוך המועד שנקבע לכך, כאמור בסעיף 15 זה "ביטוחי המציעים" לתנאי המכרז. לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה הסתייגויות לדרישות הביטוח. מובהר, כי ככל שייערכו שינויים ו/או הסתייגויות במסמכי המכרז וההסכם ביחס לתנאי והיקפי הביטוח הנדרשים, החברה תתעלם מהם והנוסח המחייב הינו הנוסח אשר צורף למסמכי המכרז וההסכם.
- 15.7. למען הסר ספק מובהר בזה, כי במקרה של אי המצאת העתקים מפוליסות הביטוח אשר נערכו על ידי היזם בכל הקשור למכרז זה ולהסכם ההתקשרות לרבות נספחי הביטוח, חתומים כדין על ידי מבטחי המציע, לרבות נספח ג' (1) (ג') הצהרת היזם – פטור מנזקים, חתומה כדין על ידי המציע (בנוסחה המקורית), החברה תהא רשאית למנוע ממנו את מועד תחילת ביצוע עבודות ההקמה ו/או תחילתן של עבודות התפעול ו/או המשכן (בהתאמה), בשל אי הצגת איזה מהאישורים כנדרש.
- 15.8. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה, כי במקרה של אי המצאת איזה ממסמכי הביטוח, כאמור וכנדרש לעיל, תהא החברה רשאית לראות במציע כמי שהפר את ההסכם ו/או לבטל את זכייתו במכרז.
- 15.9. יודגש כי בשלב הגשת ההצעות אין דרישה כי מסמכי הביטוח ייחתמו על ידי המבטחים אלא בחתומה וחותמת של המציע, המהווים אישור והצהרת המציע כי בדק עם מבטחיו ואין להם חתימת המציע: _____

כל הסתייגות לגבי הנוסח, התנאים והכיסויים הביטוחיים הנדרשים.

16. המועד, המקום והאופן להגשת הצעה

- 16.1. ההצעה תוגש בצירוף כל הפרטים, החתימות, והמסמכים הנדרשים כמפורט לעיל ולהלן.
- 16.2. מובהר מפורשות ולמען הסר הספק, כי על המציע להגיש את הצעתו בהתאם לקבוע בחוברת זו וכל סטייה מהוראות אלה עלולה להביא לפסילת הצעה.
- 16.3. אין להוסיף בהצעה הסתייגויות מסוג כלשהו.
- 16.4. יש למסור את הצעה במעטפה אטומה אחת, ללא סימנים מזהים כלשהם, המכילה 3 מעטפות נפרדות אטומות, גם הן ללא סימנים מזהים כלשהם. על המעטפה ירשם: "מכרז מס' 11/2019".
- 16.5. יש להפקיד את הצעה בתיבת המכרזים של החברה, במשרדי החברה. אין לשלוח הצעה בדואר. החברה אינה אחראית להצעות אשר ימסרו לגורם אחר ולא יהיו בתיבת ההצעות במועד האחרון להגשת הצעות והגשת ההצעות תהא באחריות המציעים בלבד.
- 16.6. המועד האחרון להגשת הצעות הינו ביום **03.03.2020** בשעה **15:00** בדיוק. **לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה** (להלן – **המועד האחרון להגשת הצעות ו/או המועד הקובע**).
- 16.7. ההצעות תוגשנה במסירה ידנית בלבד (לא תתקבלנה הצעות שיוגשו בדואר ו/או בכל דרך אחרת) במשרדי החברה, אזה"ת "אילתם", מבנה אמת"ל 2, אילת.
- 16.8. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בהכנת הצעה כאמור בחוברת זו ובהשתתפות במכרז, יחולו על המציע בלבד וישולמו על-ידו.

17. תוקף הצעה

- 17.1. כל הצעה שתוגש למכרז זה תהיה בתוקף לתקופה של 180 (מאה ושמונים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות. לפי דרישת החברה יוארך תוקף הצעה לתקופה נוספת לשם בחירת הזוכים במכרז. הוראות סעיף זה יחולו גם על הצעה שתוארך כאמור.

18. בחינת הצעות

- 18.1. בחינת הצעות ובחירת הזוכה במכרז תעשה ב-2 שלבים. תחילה, תיבדק עמידת המציעים בתנאי הסף, וההצעות ינוקדו בניקוד איכות. לאחר קביעת ניקוד האיכות, תיפתחנה ההצעות הכספיות, וייקבע הניקוד הכספי. בתום הליך הבדיקה, ייקבע הניקוד הסופי המשוקלל של כל ההצעות שעמדו בתנאי הסף. משקלו של ניקוד האיכות בציון הסופי יהיה 60%, ומשקלו של הניקוד הכספי בציון הסופי יהיה 40%, הכל כמפורט להלן.

18.2. שלב א': בדיקת זהות המציע ועמידתו בתנאי הסף

- 18.2.1. המסמכים שהוגשו על ידי כל מציע יבדקו על ידי ועדת המכרזים של החברה ו/או

חתימת המציע: _____

מי מטעמה, על מנת לוודא שהמציע וההצעה עומדים בדרישות הסף האמורות לעיל שנקבעו לצורך השתתפות במכרז.

18.2.2. לא צירף המציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט הבלעדי, לפסול מטעם זה בלבד, את הצעתו של המציע או לחילופין לבקש כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר את המסמכים החסרים בהצעתו או הכלולים בה ו/או את הנתונים המפורטים בהם.

18.2.3. כן תהיה רשאית החברה להתעלם מפגמים שאינם מהותיים, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

18.3. שלב ב': בדיקת וניקוד איכות הצעת המציע (60 נקודות סה"כ)

18.3.1. החברה תמנה צוות מקצועי אשר יבחן וינקד את איכות ההצעות בהתאם לקריטריונים המפורטים **בנספח 1**.

18.3.2. משקל מיוחד יינתן על ידי הצוות המקצועי להתאמת הצעת התכנון של המציע לקונספט הכללי על פיו מבקשת החברה להפעיל את המתחם לתכנית האסטרטגית של רצועת החוף הדרומית ולתת ההנחיות המרחביות ביחס לעין סוף (מסמכים ד' עד ו' לחוברת המכרז).

מובהר ומודגש בזה מפורשות – הצעת תכנון שתוגש שלא בהלימה ו/או בסטייה ניכרת מקונספט המתחם עלולה להיפסל על הסף.

18.3.3. במסגרת הליך הניקוד, עשוי צוות הבדיקה להזמין את נציגי המציעים לראיון ולהצגת הצעתם בפניו.

18.3.4. על משתתפי המכרז להיערך מראש להצגת תפיסתם את הפרויקט ואת יכולותיהם להקמתו המשותפת והפעלתו והקונספט המוצע על ידם מראש.

18.3.5. **ניקוד איכות מינימלי: רק ההצעות שינוקדו בשלב ניקוד האיכות בניקוד של 40 נקודות לפחות מתוך 60 נקודות אפשריות, יעברו לשלב הבא (בדיקת ההצעה הכספית). יתר ההצעות יידחו, ומעטפות ההצעה הכספית בהן לא ייפתחו כלל, ויוחזרו למציעים. סעיף זה לא יחול היה ולשלב ניקוד האיכות יגיעו 3 הצעות כשרות או פחות.**

18.4. שלב ג': ניקוד רכיב ההצעה הכספית בהצעת המציע (40 נקודות סה"כ)

18.4.1. ההצעה הכספית תנוקד באופן יחסי לכל ההצעות, באופן בו ההצעה בה מוצע מקדם התוספת הגבוה ביותר תזכה למלוא הניקוד (40 נקודות) ואילו יתר ההצעות הנבדקות תנוקדנה באופן יחסי.

18.5. קביעת הניקוד הסופי

18.5.1. בסיום בדיקת ההצעות, ייקבע הציון הסופי לפי הנוסחה הבאה:

$$T = Q + P$$

T - הניקוד המשוקלל הסופי

Q - ניקוד האיכות

P - הניקוד הכספי

18.5.2. ההצעה בעלת הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר תוכרז כהצעה הזוכה, בכפוף ליתר הוראות המכרז, לרבות זכותה של החברה לבחור בהצעה אחרת או לא לבחור בהצעה כלשהי כלל, בהתאם להוראות הדין.

18.6. משא ומתן והתמחרות (ייערך מול הזוכה במכרז בלבד)

18.6.1. החברה או מי מטעמה תהיה רשאית לנהל מו"מ עם המציע הזוכה בלבד.

18.6.2. אופן ניהול המו"מ יקבע על ידי החברה. מובהר כי החברה תהיה רשאית לנהל מו"מ עם הזוכה (לאחר הכרזתו כזוכה) לגבי כל פרמטר בהצעתו ובכלל זאת תכנון המתחם.

18.6.3. ועדת המכרזים רשאית, בהתאם לשיקול דעתה, אף להכריז על כשיר שני ושלישי. אין באמור כדי לחייב את החברה להתקשר עם כשיר שנקבע כמס' 2 או כמס' 3, אם התבטלה ההצעה הזוכה, מכל סיבה שהיא, בין אם לאחר חתימת הסכם על ידו ובין אם לפני כן.

18.6.4. בכל מקרה של הימשכות ביצוע המו"מ מול הזוכה אל מעבר למועד תוקפה של ערבות ההצעה, יאריך המציע את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג לו על ידי החברה למשך הזמן שהחברה תיקבע, וזאת בתוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישת החברה לכך.

18.7. החברה תהא רשאית 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.

18.8. החברה תהיה רשאית להזמין מציע כדי לברר פרטים בהצעתו וכן להשלים פרטים אחרים הדרושים לה לצורך קבלת החלטה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל אחד מן המציעים לאחר הגשת ההצעות למכרז להשלים מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים בכל הקשור לניסיונו ו/או יכולתו ו/או כשירותו של המציע ו/או חברי הצוות מטעמו.

18.9. החברה תהיה רשאית שלא להתחשב בהצעה שהינה בלתי סבירה בשל מחירה או תנאיה, לוחות הזמנים המוצעים בה (ככל והוצעו) או שאין בה התייחסות מפורטת דיה או שלא צורפו חתימת המציע: _____

אליה כל האישורים הנדרשים או שהוגשה שלא במבנה הדרוש וזאת, אם לדעתה אופן הגשת ההצעה כאמור מונע את הערכת ההצעה כראוי.

18.10. 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.

18.11. 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 בסוד.

18.12. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת השמורה לחברה וכאמצעי לבדיקה, כאמור, החברה רשאית 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 מצגת כאמור באופן שעמידתו של המציע בדרישות המצגת לשביעות רצון החברה, תהווה תנאי מוקדם והכרחי לזכייתו במכרז.

18.13. בשים לב למהותו של מכרז זה ליצירת שיתוף פעולה עסקי בין החברה ובין המשתתפים – מודגש כי 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.

19. ביטול ושינויים

19.1. החברה תהיה רשאית לבטל לחלוטין מכרז זה באם לא תוגש במסגרתו אף הצעה מתאימה ו/או לא תוגש יותר מהצעה אחת ו/או או מסיבות תקציביות, ארגוניות או מכל סיבה אחרת והכל לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

19.2. החברה לא תישא בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו, ובפרט אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לנזקים ו/או הוצאות שנגרמו עקב אי-קבלת ההצעה או קבלתה החלקית ו/או צמצום היקף העבודות נשוא הפרויקט ו/או ביטול המכרז.

20. הודעה בדבר זוכה וחתימת ההסכם

- 20.1. הודעה למציע בדבר זכייתו ובה הנחיות נוספות, תשלח בדואר רשום ובמייל לכתובת המצוינת בהצעתו של המציע (להלן – **הודעת הזכייה**). במסגרת הודעת הזכייה תגדיר החברה פרק זמן מוגבל וקבוע מראש לשם חתימת ההסכם.
- 20.2. בעת בחירת המציע רשאית ועדת המכרזים של החברה (אך לא חייבת) לבחור גם במציעים במקומות השני והשלישי. בכל מקרה בו תעשה כן, תורה החברה למציעים אלו על הארכת ערבויות ההצעה למשך תקופה נוספת, אשר תיקבע על ידה, והם מתחייבים להאריכה בהתאם, ובתוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת ההודעה מאת החברה כאמור. אין באמור כדי לחייב את החברה להתקשר עם מי שנקבע כשכיר מס' 2 או כמס' 3, גם אם התבטלה ההצעה הזוכה, מכל סיבה שהיא.
- 20.3. מובהר בזאת כי ועדת המכרזים של החברה תהיה רשאית שלא לבחור באף אחת מן ההצעות, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

21. סודיות ההצעה וזכות העיון במסמכי המכרז

- 21.1. ועדת המכרזים תאפשר למשתתפי המכרז שלא הוכרזו כזוכים לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה, כל זאת בהתאם להוראות הדין [תקנות העיריות (מכרזים)].
- 21.2. 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:
- 21.2.1. המציע יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים וסימן אותם באופן ברור וחד משמעי.
- 21.2.2. מציע שלא סימן את אותם חלקים סודיים בהצעתו, תראהו ועדת המכרזים כמי שהסכים ללא סייג למסירת הצעתו לעיון המציעים האחרים, במידה ויוכרז כזוכה במכרז. מציע שסימן בהצעתו את אותם חלקים סודיים, תראהו ועדת המכרזים כמי שהסכים, ללא סייג, למסירת אותם חלקים שלא זומנו כחלקים סודיים לעיון המציעים האחרים, במידה ויוכרז כזוכה במכרז.
- 21.2.3. סימן המציע בהצעתו חלקים סודיים, יראוהו 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 שויתר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של המציעים האחרים.
- 21.2.4. למען הסר ספק יודגש, כי שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון כאמור נתון בלעדית לועדת המכרזים, אשר תפעל בעניין זה על פי דין.
- 21.2.5. החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים הסודיים בהצעה הזוכה, תיתן על חתימת המציע: _____

כך תראה לזוכה במכרז ותאפשר לו להשיג על החלטתה בתוך פרק הזמן אשר ייקבע על ידה ובהתאם להנחיותיה.

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

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

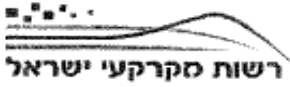
נספח 1 – קריטריונים לניקוד איכות

ניקוד מקסימלי	חלוקת ניקוד	קריטריונים לניקוד	נושא	
5	2	בין 25-50 מיליון ₪ לשנה	איתנות פיננסית (מחזור שנתי ממוצע בשנים 2016-2018)	ניסיון המציע
	5	מעל 50 מיליון ₪ לשנה		
20	5	בין 180-300 מיטות	ניסיון בהפעלת בתי מלון בין השנים 2015-2019	
	10	בין 300-500 מיטות		
	20	למעלה מ-500 מיטות		
5	0	לא	השתייכות לרשת מלונאות	
	3	רשת ישראלית		
	5	רשת בינלאומית		
10	5	עד 200 מיטות או מעל 400 מיטות	מספר מיטות מוצע	
	10	בין 200 ל 400 מיטות		
5	0	אין	נגישות ופתרונות לבעלי צרכים מיוחדים (מעבר לנדרש על פי חוק)	
	5	יש		
25	25		התאמה למפרטים, מקוריות אדריכלית, איכות פתרונות החיבור לתשתיות ולסביבה, איכות חומרי גמר, קיימות והגנה על הסביבה	
8	8		מצגת בפני הוועדה	
5	5		תרומה לקהילה המקומית	עולם התוכן
5	5		שיתוף פעולה עם הקהילה העסקית המקומית	
20	5	שירותי מזון ומשקאות משודרגים (כגון שירות חדרים)	ייחודיות חוויית האירוח	
	5	פעילויות ספורט אתגרי ומתקני נופש ופנאי		
	5	סגנון האירוח ושירותי תוכן ייחודיים נלווים נוספים		
	5	היבטי חדשנות ויצירתיות הכרוכיפ בהפעלת המתחם		
100	סה"כ			



החברה הכלכלית לאילת

נספח 2 – מכתב רמ"י מתאריך 10.11.19



10 נובמבר 2019

תיק N60038402

לכבוד

עיריית אילת

שלום רב,

הנדון: מתחם קרולינות תיק N60038402

בהמשך לפנייתכם לחארכת הסכם למתחם הקרולינות, בשל הצורך בוודאות והיכולת לקידום המימון החליטה הנחלת רמ"י על מתן הרשאה לעיריית אילת לתקופת שימוש של 21 שנים, שתוארך לתקופת נוספת ככל שהמתחם יהיה פעיל באותה עת.
העסקה כפופה לאישור וועדת עסקות עפ"י שומה עדכנית, לביצוע התשלומים וחתימת שני הצדדים על החוזה.

בברכה,

פאול ברזני

ראש צוות בכיר עסקות עירוניות

העתק:

ערן ראובני – מנהל מרחב דרום רמ"י
אבישג דנינו עו"ד – יועץ משפטי במרחב דרום
אילונה פייגין רו"ח - ראש תחום בכיר כספים

מרחב עסקי דרום

פקס: 08-6264250 |

רח' התמוזה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233, באר שבע 8489312

נספח 3 – פרוגרמה לדוגמה

מס"ד	הקרוינות	יח'	כמות
1	יחידות לינה		102
2	יחידת צינור בטון	יח'	18
3	אוהל טיפי קטן	יח'	20
4	אוהל טיפי גדול	יח'	6
5	אוהל יורט	יח'	12
6	אוהל יורט + שירותים	יח'	8
7	מבנה יביל + סככה	יח'	10
8	מבנה יביל + שירותים + סככה	יח'	8
9	מצללה + ערסלים	יח'	20
10	בסיסי בטון ליחידות אירוח	יח'	1,500
11	פינות מנגל/מטבח חוץ פשוטות	יח'	4
12	מבני ציבור		1,060
13	מסעדה על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	350
14	סלון ציבורי על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	130
15	מבנה מרכזי וכניסה על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	120
16	מרחב עבודה משותף על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	200
17	שירותים משותפים על בסיס על בסיס מבנה קשיח	מ"ר	260
18	מבני שירות		519
19	מקלטים	מ"ר	220
20	חדר אשפה	מ"ר	30
21	חדרים טכניים	מ"ר	269
22	אזורים ציבוריים		
23	מצללה ראשית מעץ	מ"ר	1,100
24	מצללה "כיפה גאודזית" מעל הבריכה	קומפ'	1
25	בריכת שחיה	קומפ'	1
26	פיתוח וגיבון		
27	ערוגות על בסיס מסלעות	מ"ק	2,625
28	פיתוח אקסטנסיבי - אדמה, השקיה ושתילים בלבד	מ"ר	8,500
29	שטחי טרסות - מילוי חצץ גרוס	מ"ר	10,000
30	פיתוח אינטנסיבי סטנדרט גבוה - אדמה, השקיה ושתילה בלבד	מ"ר	7,000
31	שטחי גיבון (חתך קרקע לשתילה)	מ"ר	2,600
32	שטחי ריצוף	מ"ר	2,000
33	עצים	יח'	250
34	גדר היקפית	מ"א	915
35	שבילים לקלאב קאר	מ"ר	1,260
36	תשתיות		
37	חשמל ותאורה	קומפ'	1
38	מים	קומפ'	1
39	ביוב - בהנחה שהכל בגרוויטציה	קומפ'	1
40	ניקוז	קומפ'	1
41	עב' עפר	קומפ'	1
42	עב' כבישים, ללא הסדרת החניה בחזית	קומפ'	1

מסמך ב' – טופס הצעת המציע

לכבוד

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

ת.ד 1582

אילת

א.ג.נ.,

טופס הצעה, הצהרות והתחייבויות – מכרז מס' 11/2019

להקמה והפעלה של מתחם תיירות, נופש, תרבות ופנאי

1. אני/ו הח"מ _____ ת.ז.ח.פ.ח.צ. _____ מצהיר/ים בזאת כי לאחר שבחנתי/נו לעומק והבנתי/נו את כל התנאים במכרז זה, החוזה, המפרטים הטכניים, ההוראות המיוחדות, התכניות וכן יתר המסמכים שבחוברת 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 שערכתי/נו, כל הפרטים הנוגעים להפעלת המתחם והאפשרויות להפעלתו 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 שערכתי/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. אני/ו מצהיר/ים כי ידוע לי/לנו והובהר לי/לנו כי המקרקעין נמסרים לחזקתנו לצורך ביצוע העבודות במצבם כפי שהם, AS IS, ואנו ערכנו את כל הבדיקות הנדרשות בקשר עם כך.
5. בדקתי/נו ומצאתי/נו, כי התמורה המוצעת בהצעתי/נו 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 ההצעה, לרבות בכל הנוגע ו/או הנובע מהיקפן של עבודות ההקמה אותן יהיה עלינו לבצע לצורך הפעלת המתחם על ידי/נו בהתאם למסמך ה-3 ובכלל.
6. ידוע לנו כי אם הצעתנו תזכה במכרז, יהיה עלינו (בין השאר) לשלם לחברה הכלכלית או למי שתורה החברה הכלכלית, דמי שימוש קבועים בשיעור הנקוב בהצעתנו, וכן דמי שימוש נוספים בהתאם למפורט במסמכי המכרז.
7. אני/ו מצהיר/ים כי ברשותי/נו המומחיות, הידע, הרישיונות, האישורים, כוח האדם והניסיון הדרושים

לשם ביצוע עבודות ההקמה וכן לצורך הפעלת המתחם 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 ומאשר/ים כי הפעלת המתחם תבוצע על ידי/נו אך ורק באמצעות מי שמורשה לעשות כן על פי כל דין, מנוסה ומיומן וכי יהיו בידי/נו במהלך כל ביצוע העבודות כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים בדין לצורך הפעלת המתחם על ידי/נו.

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

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

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

12. 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 לתקופה נוספת כפי הנדרש ע"י החברה לשם בחירת זוכה במכרז.

13. 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, תפנה ללקוחותי/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.

14. 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 התחייבויותי/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.

15. אם לא אמלא/נמלא אחר הצעתי/נו או לא אקיים/נקיים איזה מהתחייבויותי/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.

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

17. אני הח"מ, לאחר שקראתי, עיינתי ובדקתי את כלל מסמכי המכרז והוראותיו, בין אם צורפו ובין אם לאו, מציע בזה הצעתי הכספית כדלקמן:

חתימת המציע:

מקדם התוספת X
<p>_____</p> <p>במילים: _____</p> <p>(מספר שלם חיובי בלבד)</p>

18. ידוע לי כי במקרה של זכיית ההצעה במכרז, ישמש מקדם התוספת המוצע על ידי לעיל לשם קביעת דמי השימוש ודמי השימוש הנוספים, בהתאם לנוסחות המפורטות במסמכי המכרז. אני מצהיר ומאשר כי עיינתי ובדקתי את הנוסחות בקפידה, וכי אופן חישוב התמורה ידוע ומובן לי.
19. מצ"ב כל האישורים הנדרשים בתנאי מכרז זה לרבות ערבות בנקאית בסכום, בתנאים ולתקופה כמפורט בהזמנה להגיש הצעות.

מס'	המסמך	נוסח מחייב	האם הוגש
1	כל מסמכי המכרז חתומים בחתימה וחותמת בשולי כל דף.	יש	
2	פרוטוקול מפגש המציעים וכן כל מסמך/כי הבהרות ו/או תשובות לשאלות הבהרה.	אם ישלחו	
3	מסמך ב' – טופס הצעת המציע.	יש	
4	נספח 1 – ערבות הגשה.	יש	
5	נספח 2 – תצהיר לעניין עמידה בתנאי סף.	יש	
6	נספח 3 – תצהיר לעניין שכר מינימום, העסקת עובדים זרים, והעדר הרשעות.	יש	
7	נספח 3 (א) – תצהיר לפי החוק למניעת העסקת עברייני מין	יש	
8	נספח 3 (ב) – תצהיר העדר קרבה משפחתית	יש	
9	נספח 4 – אישור רוי"ח.	יש	
10	נספח 5 – תצהיר לעניין ניסיון המציע.	יש	
11	נספח 6 – אישור עו"ד בדבר פרטי המציע.	יש	
12	אישור על ניהול פנקסים.	עפ"י דין	
13	אישור בדבר היות המציע עוסק מורשה.	עפ"י דין	
14	אישור על ניכוי מס.	עפ"י דין	
15	עותק נאמן למקור של תעודת התאגדות של	עפ"י דין	

חתימת המציע: _____

		המציע ותקנון המציע וכן תמצית מידע מעודכן מרשם החברות.	
	יש	קבלה בדבר רכישת מסמכי מכרז.	16
	אין	אישורים ורישיונות על פי חוק עובדים זרים.	17
פרטי המציע			
		איש הקשר	
		תפקיד	
		כתובת המציע	
		טלפון + נייד	
		כתובת דוא"ל	
		פקס'	
		חתימה + חותמת	

נספח 1 - נוסח כתב ערבות הגשה

לכבוד

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

ת.ד 1582

אילת

א.ג.ג.,

הנדון: ערבות בנקאית

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ./ת.ז. _____ (להלן – **המציע**) אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד וזאת בקשר עם השתתפותו של המציע במכרז מס' 11/2019 להקמה והפעלה של מתחם תיירות, נופש, תרבות ופנאי בעיר אילת (להלן – **המכרז**) ולהבטחת מילוי שלם ומלא של כל תנאי המכרז על ידי המציע.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם **באופן מיידי** כל סכום עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה מאתנו, מבלי להטיל עליכם חובה לבסס ו/או לנמק ו/או להוכיח את דרישתכם באופן כלשהו.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את התשלום של סכום הקרן בתוספת הפרשי ההצמדה או כל חלק ממנו בדרישה אחת או במספר דרישות ואנו מתחייבים למלא דרישותיכם, ובלבד ששך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הקרן בתוספת הפרשי ההצמדה.

בכתב ערבות זה:

"**מדד**" – מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"**מדד הבסיס**" – מדד חודש דצמבר 2019 שפורסם ביום 15 בינואר 2020 (או בסמוך לכך).

"**המדד החדש**" – המדד האחרון הידוע קודם לביצועו של כל תשלום בפועל על פי כתב זה.

אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, יהיו הפרשי ההצמדה הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו על פי כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא.

ערבות זו תשאר בתוקפה עד ליום 03.09.2020 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,

חתימת המציע: _____

נספח 2 – תצהיר בדבר עמידה בתנאי הסף

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:

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

1. המציע עומד **בכל** תנאי הסף של המכרז, כדלקמן:

1.1. המציע הוא אישיות משפטית אחת, תאגיד רשום כדין בישראל (לא תתאפשר הגשת הצעות על ידי יחידים וכן לא תתאפשר הגשת הצעות במשותף).

1.2. המחזור הכספי המצטבר של המציע בשנים 2015-2018, הנובע מפעילותו בהפעלת מתחמי אירוח / אתרי תיירות ונופש / בתי מלון / הוסטלים, בארץ ו/או בעולם, עומד על 100 מיליון ₪ (מאה מיליון שקלים חדשים) (לא כולל מע"מ), לפחות.

1.3. למציע ניסיון מוכח בהפעלת מתחמי אירוח / אתרי תיירות ונופש / הוסטלים בהיקף מצטבר של 180 מיטות, מתוכם לפחות מתחם אחד בהיקף של 60 מיטות לפחות, בארץ ו/או בעולם, בתקופה שמיום 1.1.2014 ואילך, מתוכה 12 (שנים עשר) חודשים ברציפות.

1.4. המציע צרף להצעתו ערבות בנקאית כאמור בסעיף 14.2.3 לתנאי המכרז.

1.5. המציע השתתף במפגש המציעים.

1.6. המציע שילם דמי ההשתתפות במכרז.

2. 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 _____ ולאחר שהזהרתי/וה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן יהיה/תה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתם/מה עליה בפני.

עו"ד, _____

חתימת המציע: _____

נספח 3 – תצהיר לענין 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, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____ ח.פ.ח.צ. _____, המציע במכרז מס' 11/2019 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 שיש עמה קלון או כרוכה באלימות או בעבירת מירמה או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע וזאת בשבע (7) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז. 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

חתימת המציע: _____

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 _____ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתם/מה עליה בפני.

עו"ד, _____

נספח 3 (א) – תצהיר לפי החוק למניעת העסקת עברייני מין במוסדות מסוימים

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

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

1. הנני מצהיר בזאת כי ידוע לי כי החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א – 2001 והתקנות לפיו (להלן – החוק), חל עלי כנותן שירותים במסגרת מכרז מס' 11/2019 של החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ.

2. הנני מצהיר בזאת כי ידוע לי כי בהתאם לחוק, חל איסור על העסקת בגיר ללא קבלת אישור מראש ממשטרת ישראל המעיד כי ההעסקה מותרת לפי החוק. אישור כאמור יכול להתקבל מהמשטרה הן על ידי הבגיר המועמד לעבודה או על ידי המעסיק/המוסד בצירוף ייפוי כוח מטעם הבגיר וצילום ת.ז של הבגיר והכל בהתאם לחוק.

3. הנני מתחייב למלא אחר כל דרישות החוק בנוגע לחובה לקבל את אישור המשטרה לגבי כל אדם או גוף, כמתחייב מהוראות החוק, לשמור את האישורים ולהציגם בכל עת שאדרש.

4. הנני מתחייב לפעול בדיוק אחר הנחיות החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה בכל נושא הקשור להתחייבותי זו וכי לא אעסיק בגיר בביצוע העבודות נשוא המכרז מבלי לקבל אישור העסקה בגיר כאמור.

5. הנני מצהיר כי לא תהיה לי כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לקיום התחייבותי על פי החוק.

חתימת המציע:

_____ מס' זהות/עוסק מורשה

_____ חתימה/חותמת

_____ תאריך

_____ שם

נספח 3 (ב) – תצהיר בדבר העדר קרבה משפחתית

הצהרה בדבר העדר קרבה משפחתית לעובד החברה או לחבר דירקטוריון

אני הח"מ _____ המעוניין להשתתף בהליך שפורסם על-ידי כהחברה 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 יימצא 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: _____

חתימת המציע: _____

נספח 4 – אישור רו"ח

ייש להגיש מסמך זה על נייר לוגו של רואה החשבון)

לכבוד

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

ת.ד 1582

אילת

א.ג.נ.,

הנדון: אישור רו"ח בדבר היקף פעילות כספית

לבקשת _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן – המציע) וכרואי החשבון של המציע, ביקרנו פרטים מסויימים בהצעת המציע אשר אושרו על ידו. אישור זה מתייחס לפרטים שאושרו ע"י המציע בתצהירו ביחס לעמידתו בתנאי הסף (נספח 2 בחוברת המכרז), כדלקמן:

1. המציע הוא תאגיד רשום כדין בישראל.

2. המחזור הכספי המצטבר של המציע בשנים 2015-2018, הנובע מפעילותו בהפעלת מתחמי אירוח / אתרי תיירות ונופש / בתי מלון / הוסטלים, בארץ ו/או בעולם, עומד על _____ מיליון ₪ (_____ מיליון שקלים חדשים)(לא כולל מע"מ), לפחות.

הצהרתו של המציע היא באחריותו. אחריותי היא לחוות דעה על האישור בהתבסס על ביקורת.

ערכתי את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים.

לדעתי, האישור משקף באופן נאות בהתאם לספרי החשבונות של המציע ובהתאם למסמכים אחרים, מכל הבחינות המהותיות, את המידע הכלול בו.

(שם רוה"ח, חתימה, חותמת)

תאריך

נספח 5 – תצהיר ופרוט ניסיון מקצועי

הנחיות כלליות:

- **התצהיר** שלהלן יכלול פרוט ניסיון של המציע לצורך עמידתו בתנאי הסף בדבר ניסיון מקצועי מוכח בהפעלת מתחמי אירוח / אתרי תיירות ונופש / הוסטלים, בארץ ו/או בעולם.
- **הפרוט** בטבלה שלהלן יתייחס לניסיון המציע לצורך הוכחת עמידת המציע בתנאי הסף שבסעיף 9.2 לתנאי המכרז. המציע יצרף להצעתו אסמכתאות להוכחת היקף פעילות שנתית ומשך פעילות ביחס לכל אחד מהאתרים / מתחמים (אין מניעה שאותה אסמכתא תשמש למספר הוכחות).
- יודגש: הדרישות המפורטות בסעיף 9.2 לתנאי המכרז הינן דרישות סף מינימליות ולפיכך, יש לפרט בתצהיר את כל הנתונים הרלוונטיים, אף מעבר לניסיון המינימלי הדרוש לצורך עמידה בתנאי הסף וכן מומלץ לפרט אתרים / מתחמים אותם מפעיל המציע, אף אם מספרם עולה על הנדרש.

חובה על המציע לצרף לתצהירו זה ולטבלה שלהלן:

* המלצות.

* פרופיל מקצועי.

* תמונות עדכניות.

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

1. הריני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים שמילאתי בטבלאות המצ"ב נכונים ומדויקים.

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

חתימת המצהיר

א י ש ו ר

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

עו"ד,

חתימת המציע: _____

נספח 5 – המשך

ריכוז הפרטים בדבר ניסיון מקצועי

שם איש קשר + טלפון ישיר (למשל, בעל הנכס / בעל הרשת וכיו"ב)	תקופת ההפעלה	פירוט אופי הפעילות; הקונספט; ענפי תוכן נוספים המשולבים באתר (בין אם מופעלים על ידי המפעיל ובין באמצעות שת"פ).	תיאור המקום וכתובתו	שם התאגיד המפעיל	שם המתחם / האתר	מס'
	תחילה					1
	סיום					
	תחילה					2
	סיום					
	תחילה					3
	סיום					
	תחילה					4
	סיום					

חתימת המציע: _____

נספח 6 – 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:

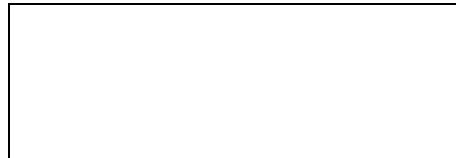
_____ גבי / מר _____ ת.ז.

_____ גבי / מר _____ ת.ז.

_____ גבי / מר _____ ת.ז.

2. חתימתו המחייבת של המציע לכל דבר ועניין ולרבות, לצורך התחייבויותיו 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.

חתימת המציע:

החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ

הסכם התקשרות

להקמה והפעלה של אתר תיירות, נופש, תרבות ופנאי במתחם

הקרולינות בעיר אילת

דצמבר 2019

הסכם התקשרות להקמה והפעלה

של אתר תיירות, נופש, תרבות ופנאי במתחם הקרולינות בעיר אילת

שנערך ונחתם באילת

ביום ____ לחודש _____ שנת 2020

בין עיריית אילת

באמצעות החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ
מפארק התעשייה "אילתס", מבנה אמת"ל 2, אילת
באמצעות מורשי החתימה כדין.
(להלן: "החברה")

מצד אחד

ובין _____ ת.ז.ח.פ. _____

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**) לנהל את הפרויקט במקרקעין הידועים גם כמקרקעין בגוש 40300 חלקה 1 מגרש 8 בעיר אילת (להלן – **המקרקעין** /או **המתחם**), לנהל ולפקח עבור העירייה על הליך בחירת היזם כאמור בהוראות מכרז זה ולאחר מכן לתאם ולפקח על ביצוע עבודות ההקמה אשר תבוצענה על ידי היזם, על הפעלת המתחם ועל קיום מלוא התחייבויותיו במהלך תקופת ההפעלה;

והואיל ומכוח הסמכתה זו פרסמה החברה, עבור העירייה, מכרז פומבי מס' 11/2019 (להלן – **המכרז**);

והואיל והיזם הגיש הצעתו במכרז;

והואיל והיזם מצהיר כי הוא בעל הידע, הניסיון, המיומנות המקצועית, הכישורים, המשאבים וכוח האדם הדרושים לשם הפעלת המתחם, מתן השירותים וקיום התחייבויותיו כאמור בהסכם זה שלהלן;

והואיל ובישיבתה מיום _____ המליצה ועדת המכרזים של החברה להכריז על היזם כזוכה במכרז ובישיבתה מיום _____ אישרה מועצת העיר אילת את התקשרות העירייה, באמצעות חתימת המציע: _____

החברה, בחוזה זה ;

והואיל והצדדים מבקשים להסדר 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 :

- 1.6.1 נספח ג' 1- (א) : אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה ;
- 1.6.2 נספח ג' 1- (ב) : אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה ;
- 1.6.3 נספח ג' 1- (ג) : הצהרת פטור מנזקים ;
- 1.6.4 נספח ג' 1- (ד) : הצהרת תנאים מיוחדים לעבודות בחום ;
- 1.6.5 נספח ג' 2- : ערבויות ביצוע : עבודות קבלניות + תקופת הפעלה ;
- 1.6.6 נספח ג' 3- : פרוטוקול מסירת המקרקעין ליוזם ורשימת מצאי ;
- 1.6.7 נספח ג' 4- : ערבות בדק ;
- 1.6.8 נספח ג' 5- : הצעת המציע.
- 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 הוראות מיוחדות, מפרטים טכניים מיוחדים ;
 - 1.7.3 תשריטים, תכניות, אישורים והיתר הבניה ;

חתימת המציע : _____

- 1.7.4. טופס 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. תנאי מתלה
- 1.9.1. מובא בזה לידיעת היזם כי בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות נדרשת העירייה לקבלת אישור שר הפנים לעשייה במקרקעין ובתוך כך לאישור לחוזה זה.
- 1.9.2. לאור האמור לעיל תחולנה ההוראות שלהלן:
- א. העירייה תפעל לקבלת אישור שר הפנים לחוזה זה מיד עם חתימתו על ידי הצדדים, כך שאישור שר הפנים לחוזה יינתן בתוך 3 (שלושה) חודשים מיום חתימתו על ידי הצדדים.
- ב. בכל מקרה בו חוזה על נספחיו לא יאושר על ידי שר הפנים בתוך שלושה (3) חודשים מיום חתימת החוזה, תהא לחברה, או ליזם, הזכות לבטלו בכל עת לאחר מכן וזאת, על ידי מתן הודעה בכתב לצד השני. משנמסרה הודעה כאמור, יהא חוזה זה בטל מעיקרו ולמי מהצדדים לא תהינה 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.
- ג. בכל מקרה של ביטול חוזה זה כאמור בסעיף ב לעיל, יהיה היזם זכאי אך ורק להשבה של הסכומים ששילם לעירייה ו/או לחברה על פי חוזה זה, למעט כל סכום ששילם תמורת רכישת מסמכי המכרז. הסכומים ששולמו יושבו ליזם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד תשלום סכומים אלו ועד למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד ההשבה (ללא תוספת ריבית).
- 1.9.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה, בשם העירייה, והיזם יהיו רשאים להסכים על ארכה לקבלת אישורו של שר הפנים לחוזה זה על נספחיו.

2. מהות החוזה

- 2.1. חוזה זה מטרתו להסדיר את הקמתו והפעלתו ע"י היזם של מתחם תיירות, נופש, תרבות ופנאי באילת ("המתחם"), וכן את שיתוף הפעולה בין היזם לבין החברה בהפעלת המתחם.
- 2.2. 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 כאמור בהתאם להוראות חוזה זה בלבד.
- 2.3. 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

חתימת המציע: _____

וניהול של המתחם בלבד. כמו כן 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. כחלק מביצוע המיזם, היזם מתחייב להשיג ולדאוג, על חשבונו ואחריותו, לכל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לשם הפעלת הפרויקט על פי דין, לרבות היתר בניה, רישיון עסק, וכן רישיון 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 וכיוצ"ב.

למען הסר כל ספק מובהר, כי אסור ליזם בתכלית האיסור להפעיל את המתחם, באופן חלקי או מלא, מבלי שיש בידו את כלל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי הוראות החוזה.

3. הצהרות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

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

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

3.3. כי היא רשאית ומוסמכת להתקשר ולהתחייב כמפורט בהסכם זה, כי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות במוסדותיה המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

4. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

4.1. 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.

4.3. 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.

4.4. כי הסכם זה מחייב אותו והוא אושר על פי נהליו הפנימיים וכן כי הוא בעל כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים על פי דין להפעלת המתחם כאמור במסמכי חוזה

חתימת המציע: _____

זה ו/או כי הינו מתחייב לדאוג, באחריותו ועל חשבוננו, לכל הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך הפעלת המיזם כאמור במסמכי חוזה זה.

4.5. 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, לרבות החניות המתכוננות, תנאיהם הייחודיים והמגבלות בהם והוא מצא את המקרקעין מתאימים לצרכי ביצוע המיזם 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 הנקובה בהצעתו הוגנת וסבירה בנסיבות העניין, וזאת אף בשים לב להיקף עבודות ההקמה אותן יהיה עליו לבצע במתחם.

4.6. 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.

4.7. 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.

5. עבודת היזם מול הגורמים העירוניים

5.1. לעניין הסכם זה, מסמיכה בזאת החברה את מנכ"ל החברה, מר אבי כהן ו/או מי שימונה לכך על ידו, דרך כלל או לצורך עניין מסוים, להוציא אל הפועל בשמה ועבורה את כלל הסמכויות הניתנות לה על פי הסכם זה ועל פי הוראות המכרז (להלן יקרא: "מפקח החברה").

5.2. מבלי למעט מן האמור לעיל, רשאי מפקח החברה, 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 ידי היזם וכן להעמיד לבחינה האם היזם פועל על פי הסכם זה, מפרשו נכון וכך גם לגבי הוראות מפקח החברה ו/או מי מטעמו.

5.3. היזם מתחייב בזאת לאפשר לנציגי החברה ו/או נציגי 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 ובאמצעות הודעה מוקדמת שתיתן לו לצורך כך 12 (שתים עשרה) שעות מראש לפחות.

5.4. מובהר מפורשות כי אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן אחריות כלשהי.

6. פגיעה בזכויות מסחריות / קניין רוחני

6.1. 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 חתימת המציע: _____

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.

6.2. 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.

7. ביטוחי היזם

7.1. תנאים כלליים לביטוחי היזם בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה.

7.1.1. מבלי לגרוע מאחריותו והתחייביותו של היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, מתחייב היזם לפני מועד החתימה על הסכם זה ו/או לפני מועד תחילת ביצוע העבודות נשוא הסכם זה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (המוקדם משניהם), לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת **ביצוע עבודות ההקמה ותקופת ההפעלה** נשוא הסכם זה ו/או כל תקופה אחרת כמפורט לעניין ביטוחי אחריות מקצועית וחבות מוצר המפורטים בנספחים: **נספח ג' (1) (א) "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה"** ו**נספח ג' (1) (ב) "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה"**, המהווים ביחד ולחוד חלק בלתי נפרד מההסכם, אצל חברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל (להלן: **"ביטוחי היזם"**).

7.1.2. **במועד חתימת ההסכם** ו/או מועד תחילת ביצוע העבודות ו/או מועד תחילת תקופת ההפעלה (המוקדם מביניהם) וכתנאי לקבלת צו לתחילת ביצוע העבודות ו/או אישור לתחילתה של תקופת ההפעלה נשואי ההסכם, מתחייב היזם להמציא לידי החברה:

7.1.2.1 העתקים תקפים של פוליסות הביטוח הנדרשות אשר נערכו על ידי היזם בכל הקשור להתחייביותו ובהתאם לאמור במכרז זה ו/או בהסכם ההתקשרות, על נספחיהם.

7.1.2.2 את אישורי עריכת ביטוחי היזם בהתאם לנוסח **"אישורי ביטוחי היזם"**, המצורפים להסכם והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו, כשהנם חתומים כדין על ידי החברה המבטחת.

7.1.3. היזם מתחייב כי נרכשו על ידו ואושרו על ידי מבטחיו כל פוליסות הביטוח הרלוונטיות, בהתאם להוראות סעיף 7.1 זה (תנאים כלליים לביטוחי היזם בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה) ונספחים ג' (1) (א) ו-ג' (1) (ב) (להלן: **"אישורי קיום הביטוחים"**) המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

7.1.4. היזם מתחייב להביא לידיעת מבטחיו את דרישות והוראות הביטוח המפורטות במסמכי המכרז ובסעיף 7.1 זה (תנאים כלליים לביטוחי היזם בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה) להסכם זה ואת מהות העבודות והפעילות לפי מסמכי המכרז חתימת המציע: _____

במלואן כולל פעילותו של היזם בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה ומצהיר בזאת כי קיבל ממבטחיו התחייבות לערוך עבורו את כל הביטוחים הנדרשים כמפורט לעיל ולהלן.

7.1.5 היזם מתחייב לבצע את כל הביטוחים הנדרשים במסמכי המכרז והמפורטים בסעיף 7.1 זה (תנאים כלליים לביטוחי היזם בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה) ונספחים ג' (1) (א) ו-ג' (1) (ב) (להלן: "אישורי קיום הביטוחים") להסכם זה ולהפקיד בידי החברה לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות וכתנאי לתחילתן, 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 (בנוסחם המקורי).

7.1.6 בנוסף להמצאת אישור עריכת הביטוחים כאמור, מתחייב היזם כי למציא לחברה העתקים מלאים מפוליסות הביטוח הנדרשות בכל הקשור להסכם זה על נספחיו.

7.1.7 היזם מתחייב לדרוש ולקבל מהמתכננים ו/או נותני השירותים אשר יועסקו על ידו בתכנון העבודות ו/או בפיקוח עליהן אישורים ו/או אסתכתאות (פוליסות ביטוח בתוקף) על קיום ביטוחים, חתומים כדין על ידי מבטחיהם של המתכננים ו/או נותני השירותים. היזם מתחייב לוודא כי אישורי הביטוח ו/או העתקי הפוליסות אשר יימסרו לו מאותם מתכננים ונותני השירותים, יהיו בהתאם לאופי והיקף השירותים הניתנים ליזם לצורך קיום התחייבויותיו נשוא הסכם זה.

7.1.8 למען הסר ספק מובהר בזה, כי אי המצאת העתק מפוליסת הביטוח לרבות את נספח ג' (1) (א) (אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה), חתומים כדין על ידי מבטחי היזם (בנוסחו המקורי), כאמור, תהייה החברה רשאית להימנע ממתן ההרשאה לתחילת עבודות ההקמה בשל אי הצגת הפוליסות והאישור החתום כנדרש.

7.1.9 למען הסר ספק מובהר בזה, כי אי המצאת העתק מפוליסת הביטוח לרבות את נספח ג' (1) (ב) (אישור ביטוחים היזם בתקופת ההפעלה), חתום כדין על ידי מבטחי היזם (בנוסחו המקורי), כאמור, תהייה החברה רשאית למנוע ממנו את מועד תחילת ו/או המשך תקופת ההפעלה בשל אי הצגת הפוליסות והאישור החתום כנדרש.

7.1.10 מוסכם בזה כי המצאת העתק פוליסות הביטוח התקפות, לרבות אישורי הביטוח המפורטים לעיל ולהלן כשהם חתומים כדין כאמור לעיל ולהלן מהווה תנאי יסודי לקיום ההסכם על נספחיו.

7.1.11 היזם מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של החברה ו/או מי מטעמה ביחס לפוליסות הביטוח ולאישורי הביטוח וזכותם לבדוק ולהורות על תיקון פוליסות ביטוחי היזם ו/או אישורי ביטוחי היזם כמפורט לעיל, 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

חתימת המציע: _____

חבות שהיא המוטלת על היזם נשוא הסכם זה ונשוא כל דין.

7.1.12 היזם מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, 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 ותקופת ההפעלה נשוא הסכם זה ו/או התחייבותיו על פי ההסכם על נספחיו.

7.1.13 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.

7.1.14 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 ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מנהל הפרויקט ו/או המפקח מטעמם לקבלת שיפוי ו/או פיצוי על פי ביטוחים אלו.

7.1.15 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) 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.

7.1.16 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, לאורך כל תקופת ההקמה ותקופת ההפעלה על פי ההסכם 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.

7.1.17 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

חתימת המציע:

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 פעילות היזם נשוא הסכם זה.

7.1.18. 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.

7.1.19. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו זכותם של החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעמם 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 הינו הסיבה הקרובה לנזק.

7.1.20. היזם מתחייב לקיים על חשבונו את כל דרישות החברה ו/או המבטחים בכל הקשור להגנה על העבודות בשלבי ביצוע ו/או לאחר מסירתן לרבות ובמפורש כל הנוגע להתקנת ו/או לנקיטת אמצעי הגנה כנגד נזקי טבע.

7.1.21. היזם מתחייב לקיים שמירה נאותה על כל הציוד ו/או הכלים המובאים על ידו לשטחי האתר וסביבתו הקרובה.

7.1.22. 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.

7.1.23. כל הוראה בסעיף זה בקשר לביטוח 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.

7.1.24. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי החברה תהייה רשאית לעכב כל סכום לו הינו זכאית על פי תנאי סעיף 7.1 זה (תנאים כלליים לביטוחי היזם בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה) מהתמורה העומדת לזכות היזם בכל הקשור בעבודות ובפעילותו של היזם בקשר עם הסכם זה ובלבד שהודיעה על כך ליזם, בכתב, 14 (ארבע עשר) ימים מראש.

7.1.25. מוסכם בזה על 312 החברה כי עם תשלום תגמולי הביטוח במלואם ויישוב התביעה בהתאם למוסכם על ידי החברה, יושבו ליזם הסכומים המעוכבים (על פי האמור בסעיף 7.1.24 לעיל) בניכוי הוצאות שנגרמו לחברה (באם נגרמו) בקשר עם התביעה

חתימת המציע:

לתגמולי הביטוח, כאמור.

7.1.26. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הוראות סעיף 7.1 זה (תנאים כלליים לביטוחי היזם בתקופת ההקמה ובתקופת ההפעלה), הינן מעיקרי ההסכם והפרתן, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7.2. ביטוחי היזם בתקופת ההקמה:

7.2.1. 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 ביצוע 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 ג' (1) (א) (אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה) להסכם זה המהווים חלק בלתי נפרד ממנו, על שמו, על שם קבלני המשנה ועל שם המזמינה במשך כל תקופת ביצוע העבודות בקשר עם הסכם זה, בתנאים המפורטים להלן (להלן: "הפוליסות לביטוחי הקבלן" ו/או "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההקמה", בהתאמה), אצל חברת ביטוח כאמור בסעיף 7.1 לעיל את הביטוחים המפורטים להלן:

א. ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות (בתנאי ביט מהדורה _____):

(1) פרק א': ביטוח עבודות ההקמה

המבטח במלוא ערכן את עבודות ההקמה, הציוד וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות היזם המהווה חלק מעבודות ההקמה ו/או המשמש את היזם בביצוען של עבודות ההקמה בקשר עם הסכם זה.

מוסכם בזה כי הביטוח לפי פרק א' כולל 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.

חתימת המציע: _____

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 תחלוף לטובת המזמינה.

א' (1) (יב') מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – המזמינה.

(2) פרק ב': אחריות כלפי צד שלישי

המבטח את אחריותו של היזם על פי דין, בקשר עם ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

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 המלי"ל.

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

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

א' (2) (ט') רעידות והיחלשות משען.

(3) פרק ג': חבות מעבידים

בגין אחיותו 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.

חתימת המציע:

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

א' (2) (ג') הרחב שיפוי.

א' (2) (ד') ויתור על זכות התחלוף.

ב. 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.

מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתר תקופת גילוי של שישה (6) חודשים לאחר תום תקופת הביטוח.

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

על פי דרישת המזמינה בכתב מתחייב היזם להמציא למזמינה העתקים מפוליסת הביטוח כאמור בסעיף זה.

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

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

ב' (2) אובדן מסמכים.

ב' (3) דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע.

ב' (4) הרחב שיפוי.

ב' (5) מרמה ואי יושר עובדים.

ב' (6) פגיעה בפרטיות.

ב' (7) עיכוב, שיהוי עקב מקרה ביטוח.

ב' (8) תקופת גילוי.

ג. ביטוח כלי רכב וציוד הנדסי:

(1) היזם מתחייב לבטח את כלי הרכב ו/או הציוד הכבד שבבעלותו ו/או בהשגחתו ו/או בשימושו 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

חתימת המציע: _____

שלישי כלשהו עקב השימוש בכלי הרכב, בגבולות האחריות בסך של 1,000,000 ש"ח (מיליון ₪) לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

(2) כמו כן יערוך היזם ביטוח כל הסיכונים לציוד מכאני הנדסי הכולל, בין היתר, ביטוח לאחריות היזם על פי דין כלפי צד שלישי כלשהו עקב השימוש בציוד מכני ו/או ציוד 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.

(3) מוסכם כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח כל הסיכונים לציוד מכאני הנדסי (כמפורט בסעיף ג' 2 זה) ואולם האמור בסעיפים א' (1) – א' (4) לנספח ג' (1) (ג') הצהרת על מתן פטור מאחריות לנזקים יחול לגבי כל נזק לציוד מכאני הנדסי כאילו נערך הביטוח בגינו.

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

7.2.2 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי היזם יבטח על חשבונו למשך כל תקופת ההקמה את העבודות במלוא ערכן, לרבות החומרים, הציוד, 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.

7.2.3 ביטוחי האחריות של היזם יכסו בין היתר גם את אחריותו של היזם בגין ו/או כלפי קבלנים וקבלני משנה ובנוסף (ומבלי לגרוע מהאמור) יורחבו ביטוחי היזם לשפות את המזמינה 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 ג' (1) (א) (אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה).

7.2.4 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.

7.2.5 ביטוח היזם הנערך על פי סעיף 7.2.1 (א) (כל הסיכונים עבודות קבלניות) לעיל, יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף (שיבוב) של מבטחי היזם כלפי המזמינה 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.

- 7.2.6. מוסכם בזה כי פוליסות האחריות כלפי צד שלישי הנערכת על ידי היזם כמפורט בסעיפים 20.1. סעיף 7.2.1 (ב) וסעיף 7.2.7 כפופות לסעיף "אחריות צולבת" על פיו יראו את הביטוחים כאילו נערכו בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 7.2.7. 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 7.2.1 (א) (1) לעיל (פרק א', העבודות) ייחשב כרכוש צד שלישי, לעניין ביטוח זה.
- 7.2.8. במועד חתימת הסכם זה, כתנאי למסירת צו לתחילת עבודות ההקמה נשוא הסכם זה, היזם ימציא למזמינה העתקים מפולסות הביטוח אשר התחייב לערוך בקשר עם הסכם זה, לרבות את נספח ג' (1) (א) (אישור קיום ביטוחים 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 נספחו.
- 7.2.9. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב היזם להמציא לידי המזמינה, לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה וכתנאי למתן הצו לתחילת עבודות ההקמה נשוא הסכם זה, מכתב הצהרה לפטור מאחריות המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם מטעמם לנזקים בהתאם לנוסח "הצהרה על מתן פטור מאחריות", המצורף להסכם זה ומסומן כנספח נספח ג' (1) (ג'), כשהוא חתום כדין על ידי היזם.
- 7.2.10. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב היזם להמציא לידי המזמינה, לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה וכתנאי למתן הצו לתחילת עבודות ההקמה נשוא הסכם זה, נספח "תנאים מיוחדים לעבודות בחום" בהתאם לנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח נספח ג' (1) (ד') כשהוא חתום כדין על ידי היזם.
- 7.2.11. 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 7.2 לעיל "ביטוחי היזם בתקופת ההקמה".
- 7.2.12. 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.
- 7.2.13. היזם מתחייב לקיים בדיוקנות את כל דרישות פוליסות ביטוחי היזם אשר נערכות כמפורט בסעיף 7.2 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההקמה) לעיל ולהלן ולעשות כל

חתימת המציע: _____

פעולה אשר יידרש לעשותה על ידי המבטח ו/או על ידי מי מיחידי המזמינה כדי לממש את זכויותיהם על פי תנאי הביטוח בעת הצורך, לרבות הצטרפותו לתביעה של יחידי המזמינה, על פי פוליסות הביטוח, אם יידרש לכך על ידי מי מהם.

7.2.14. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ובנספחיו, מוסכם כי בעת קרות מקרה ביטוח על פי איזה מהביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף 7.2 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.

7.2.15. 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 והמזמינה 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 המזמינה לא תהייה חייבת ליזם כל תשלום לכיסוי ההוצאות כאמור.

7.2.16. 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 למזמינה, 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 המזמינה, מנהל הפרויקט ו/או המפקח מטעמה, או שטרם קיבל מהמזמינה תשלום עבור העבודה שניזוקה, מתחייבת המזמינה להורות למבטח בכתב על תשלום תגמולי הביטוח ישירות לידי היזם עד לסכום הדרוש לשם קימום האבדן או הנזק.

7.2.17. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקרות אירוע המחיל איזו מהפוליסות המפורטות בסעיף 7.2 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההקמה) לעיל ולהלן יודיע היזם על כך בכתב למזמינה. היזם מתחייב לשתף פעולה עם המבטח ו/או המזמינה ו/או מי מטעמם בכל הדרוש למימוש זכויות על פי הפוליסה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המזמינה ו/או מי מטעמה לנהל המשא ומתן בעצמם.

7.2.18. 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 המזמינה ו/או מי מהבאים מטעמם.

7.2.19. הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או זכויות המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעמם, יהא היזם אחראי

לנזקים שיגרמו למזמינה ו/או למנהליה ו/או לעובדיה למי מהבאים מטעמם, באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפיהם והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור.

7.2.20. כל מחלוקת בין היזם לבין המזמינה 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.

7.2.21. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, היזם יהיה אחראי לשפות את המזמינה 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.

7.2.22. ביטוחי היזם יכללו תנאי מפורש על פיו הינם ראשוניים וקודמים לכל בטוח הנערך על-ידי המזמינה וכי מבטחי היזם מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי המזמינה, לרבות כל טענה ו/או זכות כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, ולרבות כל טענת "ביטוח כפל" כלפי המזמינה וכלפי מבטחיה.

7.2.23. ביטוחי היזם הנערכים על פי הוראות סעיף 7.2 (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 למזמינה 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 המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה אם לא נשלחה הודעה בכתב כאמור לעיל ובטרם חלוף שישים (60) הימים ממועד משלוח ההודעה

7.2.24. בכל פעם שמבטחו של היזם יודיע ליזם ולמזמינה כי מי מביטוחי היזם עומד להיות מצומצם או מבוטל או משונה לרעה, כאמור בסעיף 7.2.23 לעיל, מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא למזמינה בנוסף לאישור עריכת ביטוח חדש גם העתק מתוספות העדכון של פוליסות הביטוח, לפני מועד הצמצום ו/או השינוי לרעה ו/או ביטול הביטוח כאמור.

7.2.25. היזם מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעמם בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו, או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה, על פי הביטוחים שנערכו לפי סעיף 7.2 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההקמה) לרבות האמור באישור קיום הביטוחים בתקופת ההקמה נספח ג' (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 המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מהבאים מטעמם מכל אחריות לנזק כאמור ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות, לא יחול

חתימת המציע:

לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

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

7.2.27. מוסכם בזה במפורש, כי אין בעריכת ביטוחי היזם, המצאתם (ו/או אי המצאתם) ו/או בשינויים, כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמינה 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 כל דין.

7.2.28. 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 7.2.8 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.

7.2.29. היזם מצהיר כי ידוע לו שהמצאת העתקים מהתוספות לפוליסות הביטוח הנערכות בקשר עם הסכם זה וכמפורט בסעיף 7.2 לעיל ולהלן, לרבות את "אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה" (נספח ג' (1) (א')) חתום כדין (בנוסחו המקורי) כאמור בסעיפים 7.2.8 ו- **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 7.2.10 לעיל, והצהרות חתומות על ידי היזם, כאמור בסעיפים 7.2.9 ו- 7.2.10 לעיל, מהווים תנאי מתלה ומקדמים ובהעדר מסמכי הביטוחים ו/או הצהרות, כנדרש וכאמור בהסכם, המזמינה זכאית למנוע מן היזם את תחילת ו/או המשך ביצוע עבודות ההקמה נשוא הסכם זה, וזאת בנוסף לכל סעד השמור למזמינה עפ"י ההסכם או הדין.

7.2.30. מוסכם בזה במפורש כי אין בהמצאת העתקים מהתוספות לפוליסות הביטוח הנערכות בקשר עם הסכם זה וכמפורט בסעיף 7.2 לעיל ולהלן, לרבות את נספח ג' (1) (א) (אישור קיום ביטוחים בתקופת ההקמה) ו/או בבדיקתם ו/או אי בדיקתם, 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 המזמינה ו/או על מי מהבאים מטעמה.

7.2.31. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת העתקים מהתוספות לפוליסות הביטוח הנערכות בקשר עם הסכם זה וכמפורט בסעיף 7.2 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

חתימת המציע:

כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מאחריות ו/או התחייבויות היזם בהתאם להסכם זה על נספחיו.

7.2.32. היזם מתחייב לעדכן את סכום הביטוח בגין הביטוח הנערך על-פי סעיף 7.2.1 א' (1) לעיל (פרק א' ביטוח העבודות) לרבות האמור באישור קיום ביטוחי היזם בתקופת ההקמה (נספח ג' (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.

7.2.33. 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 ג' (1) (א')), הינם דרישה מינימאלית המוטלת על היזם, ועל היזם לבחון את חשיפתו לנזקים ולחבויים 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 המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם בכל הקשור לסכומי הביטוח ו/או גבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המינימאליים כאמור.

7.2.34. המזמינה 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 המזמינה על מנת להתאימם להתחייבויות היזם כאמור בסעיף 7.2 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההקמה).

7.3 ביטוחי הקבלן בתקופת ההפעלה:

7.3.1. 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 ג' (1) (ב')** (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) להסכם זה. היזם מתחייב להמציא לידי המזמינה 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 כדן ע"י המבטח.

7.3.2 פוליסות ביטוחי הקבלן לתקופת ההפעלה:

א. ביטוח אש מורחב.

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) נזקי סערה וסופה.

חתימת המציע:

- א' (3) נזקי שיטפון .
א' (4) נזקי מים.
א' (5) נזקי נוזלים והתבקעות צינורות.
א' (6) ויתור על תחלוף לטובת המזמינה.
- ב. ביטוח אובדן תוצאתי.
מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתר גם את הכיסויים המכוסים
בביטוח אובדן תוצאתי לרבות המפורטים להלן :
ב' (1) תקופת שיפוי 12 חודשים.
ב' (2) ויתור על תחלוף לטובת המזמינה.
- ג. ביטוח צד שלישי.
מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתר גם את הכיסויים המכוסים
בביטוח צד שלישי לרבות המפורטים להלן :
ג' (1) גבול האחריות 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) לאירוע, ובמצטבר
לתקופת הביטוח.
ג' (2) אחריות צולבת.
ג' (3) הרחב שיפוי.
ג' (4) חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה.
ג' (5) כיסוי לתביעות המל"ל.
ג' (6) נכסי המזמינה מוגדרים כצד שלישי.
- ד. ביטוח חבות מעבידים.
מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתר גם את הכיסויים המכוסים
בביטוח חבות מעבידים לרבות המפורטים להלן :
ד' (1) גבולות האחריות :
6,000,000 ₪ (שישה מיליון ₪) לתובע.
20,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) לאירוע, ובמצטבר לתקופת הביטוח.
ד' (2) מבוטח נוסף היה והמזמינה תיחשב כמעבידתם של מי מעובדי
המבוטח.
ד' (3) ויתור על תחלוף לטובת המזמינה.
- ה. ביטוח אחריות מקצועית.
מוסכם בזה כי פוליסת הביטוח תכלול בין היתר גם את הכיסויים המכוסים
בביטוח צד שלישי לרבות המפורטים להלן :
ה' (1) גבול האחריות 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון ₪) לאירוע, ובמצטבר
לתקופת הביטוח.
ה' (2) אובדן מסמכים..

ה' (3) דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע.

ה' (4) הרחב שיפוי.

ה' (5) מרמה ואי יושר עובדים.

ה' (6) פגיעה בפרטיות.

ב' (7) עיכוב, שיהוי עקב מקרה ביטוח.

ה' (8) תקופת גילוי.

7.3.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת העתקים מפוליסות הביטוח המפורטות בסעיף 7.3 (ביטוחי הקבלן בתקופת ההפעלה) לרבות נספח ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) כאמור לעיל, הינם תנאי מתלה ומקדמי לתחילת פעילותו של היזם בקשר עם הסכם זה, והמזמינה תהייה זכאית למנוע מן היזם את תחילת פעילותו במקרה שההעתקי הפוליסות, כאמור, לא נמסרו לידה ואישור ביטוחי היזם, האמור לא הומצא לה לפני המועד שצוין לעיל.

7.3.4 מובהר, כי אם היזם לא ימציא את העתקי פוליסות הביטוח המפורטות בסעיף 7.3 (ביטוחי הקבלן בתקופת ההפעלה), כנדרש ולרבות נספח ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) עד למועד המפורט לעיל, תהייה המזמינה 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.

7.3.5 על ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה האמורים בסעיף 7.3 זה (להלן: "ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה") תחולנה ההוראות המפורטות לעיל ולהלן, לרבות ההוראות המפורטות בסעיף 7.1, לעיל, "תנאים כלליים לביטוחי היזם בתקופת ההקמה ותקופת ההפעלה".

7.3.6 היזם מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו, את כל הביטוחים הנערכים על ידו בהתאם לאמור בסעיף 7.3 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) לרבות האמור בנספח ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) על חשבונו בחברת ביטוח המורשית כדין לפעול בישראל.

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

7.3.8 היזם מתחייב כי בכל בביטוחי הרכוש הנערכים על ידי היזם והמפורטים בנספח ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) יכללו סעיף מפורש

חתימת המציע: _____

בדבר ויתור על כל זכות תחלוף (שיבוב) של מבטחי היזם כלפי המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם בזדון.

7.3.9 היזם מתחייב לשלם את דמי הביטוח בגין הביטוחים המפורטים בסעיף 7.3 (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), זה ובנספח ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) וכל תשלום אחר אשר יידרש על ידי מבטחו בקשר להם, במלואן במועדים שהוסכמו עם המבטח, לא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת המזמינה בכתב, אישורים על תשלומי דמי הביטוח. יודגש, כי המזמינה לא תישא בכל מקרה בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי היזם.

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

7.3.11 ביטוחי היזם הנערכים על פי דרישות סעיף 7.3 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) לרבות בנספח ג' (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 ולמזמינה, 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 המזמינה אם לא נשלחה הודעה בכתב כאמור לעיל ובטרם חלף שישים (60) הימים ממועד משלוח ההודעה.

7.3.12 ללא צורך בכל דרישה או פניה מצד המזמינה, מתחייב היזם להמציא לידי המזמינה, לפני מועד קבלת ההרשאה לתחילת תקופת ההפעלה, העתקים מפוליסות הביטוח אשר נערכו על ידו בהתאם לאמור בסעיף 7.3 (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), זה לרבות את אישור בדבר עריכת הביטוחים על פי נוסח "אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה", המצורף להסכם זה ומסומן (נספח ג' (1) (ב')), כשהוא חתום כדין על ידי החברה המבטחת (בנוסחו המקורי).

7.3.13 היזם מצהיר כי ידוע לו שהמצאת העתקים מפוליסות הביטוח אשר נערכו על ידו בהתאם לאמור בסעיף 7.3 (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), זה לרבות "אישור קיום הביטוחים" נספח ג' (1) (ב') כאמור, הינו תנאי מתלה ומקדים לתחילת ו/או המשך תקופת ההפעלה ו/או הכנסת נכסים כלשהם לאתר והמזמינה תהא רשאית להימנע ממתן אישורה לתחילת תקופת ההפעלה ו/או המשך תקופת ההפעלה כאמור במקרה שהעתקי הפוליסות ו/או האישור, כאמור, לא הומצא במועד המוסכם.

חתימת המציע:

- 7.3.14 למען הסר ספק, מובהר, כי אי המצאת העתקים מהפוליסות לביטוחי היזם בתקופת ההפעלה, לרבות את אישור עריכת ביטוחי היזם במועד כאמור בסעיף 7.3.11 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 תקופת ההפעלה, בשל אי הצגת העתקים מהפוליסות לביטוחי היזם בתקופת ההפעלה, ואת אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה במועד (נספח ג' (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.
- 7.3.15 המזמינה 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 המזמינה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על המזמינה 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.
- 7.3.16 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 7.3.11 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 המזמינה ו/או על מי מטעמה.
- 7.3.17 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 המזמינה 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 כל דין.
- 7.3.18 מוסכם בזה כי תשלום תגמולי ביטוח כלשהם לא יהיה בהם אלא כדי להפחית מסכום השיפוי ו/או הפיצוי לו תהייה זכאית המזמינה בגין נזק או הפסד על פי הסכם זה, על נספחיו ו/או על פי כל דין.
- 7.3.19 לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי היזם, מתחייב היזם להפקיד בידי המזמינה העתקים תקפים מהפוליסות, לרבות אישור חתום כדן ע"י חתימת המציע:

המבטחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי היזם לתקופת ביטוח נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את העתקי הפוליסות ואת אישור קיום הביטוחים (נספח ג' (1) (ב')), במועדים הנקובים, מדי תקופת בטוח וכל עוד הסכם הפעלה הזה, על נספחיו, בתוקף.

7.3.20 בכל פעם שמבטחו של היזם יודיע ליזם ולמזמינה כי מי מביטוחי היזם עומד להיות משונה לרעה ו/או מבוטל בתקופת הביטוח, כאמור בסעיף 7.3.10 לעיל, מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא למזמינה העתקי פוליסות בתוקף, לרבות אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול הביטוח או השינוי לרעה כאמור.

7.3.21 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 ג' (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 ולחבוביות 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 המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או על מי מטעמם בכל הקשור לסכומי הביטוח ו/או לגבולות האחריות ו/או תנאי הביטוח המינימאליים כאמור.

7.3.22 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:

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

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

7.3.25 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 ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) זה כמפורט לעיל ולהלן לרכושם ולאחריותם, וכי ביטוחים אלו יכללו את כל התנאים, ההרחבות והוויתורים

חתימת המציע:

על זכויות התחלוף הנדרשים בביטוחי היזם, כמפורט לעיל ולהלן, לרבות האמור בסעיף הביטוח 7.3 לעיל ולהלן ובנספח ג' (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 7.3 זה ובנספח ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה).

7.3.26 מובהר בזאת, כי היזם יישא באחריותו על פי דין כלפי המזמינה בגין שירותי

ההפעלה בקשר עם הסכם זה, לרבות שירותים אשר יינתנו על ידי קבלן משנה, והיזם הוא שיהיה אחראי לשפות ו/או לפצות את המזמינה 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 ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) זה ו/או בסעיף 7.3 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), לרבות בנספח ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) ובין אם לאו.

7.3.27 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר היזם, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה

ו/או תביעה כנגד המזמינה 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 רווחים) לנספח ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה), או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, והוא פוטר בזאת את המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמם 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.

7.3.28 מוסכם בזה כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן רווחים על פי סעיף 73.2

ב' ובסעיף 2 לנספח ג' (1) (ב') (אישור ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) במלואו או בחלקו ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 7.3.27 לעיל, יחול כאילו נערך הביטוח במלואו בגינו.

7.3.29 היזם מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על פי סעיף

7.3 לעיל ועל פי סעיפים 1 ו-2 לנספח ג' (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.

7.3.30 היזם מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את

דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא כי הפוליסות תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת ההפעלה על פי הסכם זה.

7.3.31 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 המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה לקבלת שיפוי ו/או פיצוי על פי ביטוחים אלו.

7.3.32 כמו כן ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ולהלן, היזם יהיה אחראי לשפות את המזמינה 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.

7.3.33 מוסכם בזאת, כי נוסחי פוליסות ביטוחי היזם לא יהיו נחותים מהנוסח הידוע **כביט מהדורה 2016** או כל נוסח אחר שיחליף אותם, על כל ההרחבות הניתנות לביטוח עפ"י הנוסח כאמור.

7.3.34 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.

7.3.35 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.

7.3.36 ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו זכותם של המזמינה 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.

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

7.3.38 כל הוראה בסעיף 7.3 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.

7.3.39 מוסכם בזה כי סעיף 7.3 זה (ביטוחי היזם בתקופת ההפעלה) על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית

8. אחריות ונזיקין

8.1. מניעת מטרדים

- 8.1.1. היזם מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי המתחם ממוקם בשטח הסמוך לחופו הדרומי של הים האדום בתחומה המוניציפלי של העיר אילת ומשכך, הוא מתחייב כי הפעלת המתחם 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.
- 8.1.2. נוסף על 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.

8.2. נזקים לגוף ולרכוש

- 8.2.1. היזם יהא האחראי הבלעדי לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או לעירייה 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 ו/או כל גורם אחר הקשור בביצוע הסכם זה ו/או אי ביצועו ו/או אי ביצועו בשלמות ו/או מפאת אי קיום הוראות כל דין ו/או הוראות הסכם זה ו/או הוראות החברה, בין אם הדבר כרוך ברשלנות ובין אם לאו, לרבות כל נזק לבניינים, צינורות מים, צינורות ביוב, צינורות גז, כבלי חשמל, כבלי טלפון, מערכות תשתית תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, ציבוריות ו/או פרטיות, 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.
- 8.2.2. 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.

9. שיפוי – הוראות מיוחדות

- 9.1. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה ו/או העירייה 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.
- 9.2. כמו כן, מתחייב היזם לשפות ולפצות את החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בגין כל סכום

חתימת המציע: _____

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.

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

9.4. **היזם מצהיר ומסכים כי ערבות ההפעלה (נספח ג'-2 להסכם זה), כהגדרתה במסמכי המכרז, תשמש גם לפיצוי ו/או שיפוי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בגין הנזקים על פי סעיף זה.**

9.5. 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 החברה ו/או העירייה וזאת בקשר לתכנון ו/או ביצוע עבודות ההקמה, התשתית ו/או הפיתוח ו/או תפעול המתחם ו/או ניהולו ו/או אחזקתו.

9.6. 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.

10. ערבויות

10.1. 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.

10.2. **מובהר בזאת מפורשות כי היה והיזם לא יעשה כן תהא החברה רשאית לפעול באופן מידי לשם חילוט הערבות / ערבויות המצויות בידה.**

10.3. בעניין ערבות ההפעלה, תהא רשאית החברה לגבות את סכום הערבות, כולה או חלקה, ולפעול לחלטה בפעם אחת או לשיעורין ובכל מקרה, מתחייב היזם להשלים מידיית את סכום כל ערבות לסכומה המקורי.

10.4. היזם יישא לבדו ובאופן בלעדי בכל ההוצאות הכרוכות והקשורות בהוצאת, השלמת או הארכת מועד הערבויות.

10.5. להסרת הספק יובהר, כי כל הערבויות אשר יינתנו על ידי היזם לחברה הינן אוטונומיות, בלתי מותנות, צמודות למדד 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

חתימת המציע:

11. עובדי היזם

- 11.1. היזם מתחייב כי יעסיק כמות מספקת של אנשי מקצוע מוסמכים ובעלי כשירות וניסיון מתאימים לשם הפעלת המתחם נשוא הסכם זה על ידו.
- 11.2. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות היזם להעסקת תושבי העיר אילת, בשיעור כנקוב בהצעתו במכרז.
- 11.3. מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן 11.1 לעיל, הצדדים ימנו מקרב עובדיהם נציג מוסמך ברמת מנהל בכיר, אשר יהא אחראי על הקשר עם היזם ו/או החברה לשם ביצוע משותף של הפרויקט וכן קבלה, מענה וטיפול בפניות האחד כלפי משנהו בכל הקשור עם הפעלת המתחם על ידי היזם.
- 11.4. 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 מרגע הקריאה.
- 11.5. על היזם להביא לידיעת החברה את פרטי הנציג וכן את פרטי יצירת הקשר עמו עוד קודם למועד חתימתו על הסכם זה.
- 11.6. למען הסר הספק יובהר, כי עלויות העסקת נציגי הצדדים כאמור בסעיף זה, על כל המשתמע מכך, תחולנה באופן בלעדי על כל אחד מהם ועלויות אלה לא יושתו על המיזם.
- 11.7. החברה תהא רשאית להורות ליזם להחליף כל אחד מעובדיה במתחם או להורות על הרכותו לאלתר, בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך במתן כל הנמקה או זכות טיעון לעובד או ליזם.
- 11.8. חל איסור חמור על היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו לצרוך סמים ו/או חומרים מסוכנים אסורים אחרים במהלך עבודתם במתחם.
- 11.9. היזם מתחייב לספק על חשבונו הוא את כוח האדם הדרוש לצורך הפעלת המיזם, את ההשגחה והפיקוח עליהם, את אמצעי ההדרכה וההכשרה עבורם ואת אמצעי התחבורה, הלינה וכל דבר אחר הכרוך בכך.
- 11.10. היזם ישלם על פי דין שכר עבודה לעובדים שיועסקו על ידו בהפעלת המיזם ויקיים תנאי עבודה, בהתאם לקבוע עלי ידי האיגוד המקצועי המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף, עבור עבודה דומה באותו אזור.
- 11.11. 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.
- 11.12. 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

חתימת המציע: _____

המוסד לביטוח לאומי, כי קיים את התחייבויותיו לפי סעיף קטן זה.

11.13. 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.

11.14. 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.

11.15. 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.

12. תכניות, השלמת התכנון ע"י היזם והיתר בניה

12.1. היזם יבצע תכנון לביצוע של המתחם, באחריותו ועל חשבונו, באמצעות מתכננים מומחים מטעמו וזה יתבסס על הצעת התכנון הראשוני אשר אושרה ליזם במסגרת הצעתו במכרז.

12.2. התכנון המפורט יהיה מבוסס על תכנית ההעמדה שהגיש היזם במסגרת הצעתו במכרז, ועל יתר פרטי הצעתו. היזם לא יהיה רשאי לסטות מעקרונות ההצעה והמכרז, אלא בכפוף לאישור החברה והעירייה מראש ובכתב.

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

12.4. עותק מכלל מסמכי התכנון המפורט אשר הוכנו על ידי היזם יוגש למנהל וזה יעיר הערותיו ו/או יעביר תיקונו בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום הגשתם על ידי היזם. ניתנו הערות ו/או הנחיות לתיקון על ידי המנהל, יגיש היזם תכניות מתוקנות תוך 21 (עשרים ואחת) יום מיום קבלת הערות המנהל. לאחר קבלת התכניות המתוקנות כאמור, יבדוק המנהל את התכנון המפורט ויאשרו או יעיר הערותיו תוך 10 (עשרה) יום נוספים.

12.5. היזם מתחייב מפורשות כי בכל מקרה בו יידרש להגיש התכנון המפורט לאישור צד ג' כלשהו, יגיש את התכניות המאושרות על ידי מנהל הפרויקט ואותן בלבד.

12.6. 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 חשבונות בלבד. החברה ו/או העירייה לא תשתתפה בשום מקרה בתשלום הוצאות כאמור.

12.7. בכפוף ולאחר אישורו ע"י החברה, יחייב התכנון המפורט את היזם. היזם לא יהיה רשאי לסטות מהתכנון המפורט, אלא בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב.

חתימת המציע:

- 12.8. היזם יערוך ויכין את כלל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בניה מאת כלל הרשויות המוסמכות וזאת בתוך 6 (שישה) חודשים מיום חתימת החברה על חוזה זה.
- 12.9. עותק מבקשת היזם לקבלת היתר בניה יוגש למנהל וזה יעיר הערותיו ו/או יעביר תיקונו בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום הגשתו על ידי היזם. ניתנו הערות ו/או הנחיות לתיקון על ידי המנהל, יגיש היזם בקשה לקבלת היתר בניה מתוקנת תוך 21 (עשרים ואחת) יום מיום קבלת הערות המנהל. לאחר קבלת הבקשה המתוקנת לקבלת היתר בניה כאמור, יבדוק המנהל את הבקשה המתוקנת ויאשרה או יעיר הערותיו ביחס אליה תוך 10 (עשרה) יום נוספים.
- 12.10. בקשת היזם לקבלת היתר בניה תערך, תוכן ותוגש על פי הוראות כל דין.
- 12.11. לאחר קבלת אישור המנהל את הבקשה לקבלת היתר בניה או הבקשה המתוקנת לקבלת היתר בניה, יגיש היזם את הבקשה או הבקשה המתוקנת לקבלת היתר בניה, לפי העניין, למוסדות התכנון המוסמכים וזאת בתוך 14 (ארבעה עשר) יום.
- 12.12. 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, הכל לצורך הוצאת היתר הבניה לפרויקט.
- 12.13. מובהר, כי אין באישור המנהל ו/או החברה ו/או העירייה את בקשת היזם לקבלת היתר בניה לפטור היזם מכל אחריות לכל מעשה ו/או מחדל ו/או רשלנות, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם תכנון הפרויקט ו/או הוצאת היתר הבניה לפרויקט.
- 12.14. בנוסף מובהר, כי אישור המנהל ו/או החברה ו/או העירייה את בקשת היזם לקבלת היתר בניה לא יהיה בו משום כל התחייבות של המנהל ו/או החברה ו/או העירייה בדבר הוצאת היתר בניה ליזם.
- 12.15. אין בהוראות סעיף זה לעיל ולהלן משום אישור החברה ו/או העירייה ליזם לנקוט בכל הליך תכנוני לצורך שינוי ו/או תיקון התב"ע הקיימת.
- 12.16. העתקים מכל מסמך המהווה חלק מהחווה (לרבות היתר הבניה כאמור) יוחזקו על ידי היזם באתר, והמנהל, המפקח וכל אדם שהורשה על ידם בכתב לתכלית זו, יהיה רשאי לבדוק ולהשתמש בהם בכל שעה מתקבלת על הדעת.

13. המתחם

- 13.1. החברה תעמיד לרשות הפעלת המיזם את המקרקעין, הכל על פי הוראות חוזה זה.
- 13.2. אין באמור בסעיף קטן 13.1 לעיל כדי להקנות ליזם כל זכות לגבי מקרקעין סמוכים למתחם, והרשות הניתנת ליזם היא רשות שימוש במקרקעין לצורך הפעלה של המתחם, כבר רשות לצורך זה בלבד, באופן זמני בלבד, ומבלי שיהא בה, במפורש או במשתמע, כל זכות נוספת ו/או אחרת.

חתימת המציע: _____

13.3. מיד עם גמר תקופת ההתקשרות כאמור בהוראות הסכם זה, או הארכתה, לפי העניין, 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, כפי שקיבלם לידי, במצב תקין, נקי ומסודר למעט בלאי הנובע משימוש סביר.

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.

13.4. היזם מצהיר בזה כי מטרת החזקתו במקרקעין הינה לשם הפעלת מיזם משותף של תיירות ונופש בלבד והוא מתחייב שלא לעשות במקרקעין שום שימוש אחר למעט למטרה זו, למעט שימושים נלווים אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי החברה וכן על ידי עיריית אילת ומותרים על פי דין.

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

13.6. היזם מתחייב כי כל ליקוי תשתיתי 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.

13.7. 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.

13.8. היזם אינו רשאי, בשום מקרה, להסב לאחר הסכם זה ו/או כל חלק ממנו או כל זכות מזכויותיו על פיו 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.

13.9. היזם אינו רשאי למסור לאחר את הפעלת המיזם, כולו או מקצתו, באופן זמני או קבוע, אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב ובתנאים אשר יקבעו לשם כך על ידי החברה באופן בלעדי ועל פי שיקול דעתה, אולם 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 המיזם, או חלק ממנו, לאחר.

13.10. להסרת הספק יובהר, כי אין הסכמה אמורה, אם תינתן, פוטרת את היזם מאחריותו והתחייבויותיו המלאים לפי הסכם זה כלפי החברה ו/או העירייה, והוא יישא באחריות מלאה ובלעדית לכל מעשה או מחדל של יזם משנה כאמור.

13.11. היזם מצהיר כי בכל מקרה של גניבה, אובדן הפסד וכו' של מתקנים, ציוד, כלים, חומרים

חתימת המציע: _____

וכו', השייכים לזים ו/או למי מטעמו, ואשר הושארו במתחם ו/או בסביבותיו ו/או בכל מתקן אחר אשר יוחזק על ידי הזים, 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.

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

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

13.12.2. פעולות חיצוניות של טיגון ו/או בישול ו/או צלייה וכיוצ"ב הגורמות לריח ו/או עשן ו/או אדים ו/או לכל מטרד אחר וזאת שלא במטבח ייעודי;

13.12.3. 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;

13.12.4. הצבת דוכנים ו/או מתקני ממכר, ניידים או קבועים, מחוץ למתחם (כולל החנייה הצמודה, חוף הים 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;

13.12.5. מניעת ו/או חסימת גישה ציבורית לשטחים ציבוריים הכלולים במתחם ו/או סמוכים למתחם ו/או שהועמדו על ידי העירייה ו/או החברה לטובת הזים לשם הפעלת המתחם.

13.13. 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.

14. הפעלת הפרויקט על ידי הזים

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

14.2. 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 ההתקשרות המוארכת ו/או תקופת הגרייס ו/או תקופת ההפעלה) כאמור בהוראות המכרז ו/או הסכם זה.

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

14.4. בכל מקרה בו יפעיל הזים ו/או ימשיך להפעיל את המתחם, כולו או חלק ממנו, מבלי שיש

חתימת המציע:

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.

14.5. תקופת ההתקשרות בין החברה ובין היזם תהא ל-10 שנים מיום חתימת חוזה זה על ידי החברה (להלן – **תקופת ההתקשרות**).

14.6. לחברה, **לה בלבד ובכל מקרה בכפוף להסכמת רמ"י**, ניתנת בזה האופציה, לפי שיקול דעתה המוחלט, להאריך את תקופת ההתקשרות בעד שתי תקופות נוספות, בנות 5 שנים, כל אחת (להלן – **תקופת ההתקשרות המוארכת או תקופת האופציה**), ובתנאי שתודיע על כך ליזם, בכתב ומראש, לפני תום תקופת ההתקשרות או תקופת ההתקשרות המוארכת, לפי העניין.

14.7. הווארכה תקופת ההתקשרות כאמור לעיל, במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת תהא החברה רשאית להביא את התקשרות הצדדים לידי סיום, מכל סיבה שהיא, וזאת באמצעות מתן הודעה בכתב ומראש של לפחות 180 (מאה ושמנים) יום מראש. בחרה החברה במהלך תקופת ההתקשרות המוארכת להביא ההסכם לידי סיום – ליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה עקב כך והוא מוותר בזה ויתור בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כאמור.

14.8. **לא ניתנה הוראה בכתב כאמור, יראו את החברה כמי שויתרה על מימוש זכות ההארכה וכל הודעה ו/או הסכמה אחרת לא תהא תקפה אלא בכתב ובחתימת הצדדים.**

14.9. מתוך תקופת ההתקשרות יהא היזם זכאי לתקופת "גרייס" למשך 18 ממועד חתימת ההסכם, או עד לתום חודשיים ממועד הפעלת המתחם - לפי המוקדם (להלן – **תקופת הגרייס**). במהלכה של תקופת הגרייס יהא היזם פטור מתשלום דמי ההפעלה, אך יהיה חייב בתשלום תשלומים שוטפים החלים על מחזיק בנכס כגון, ארנונה, חשמל, מיסי ערייה וכיו"ב.

14.10. מבלי למעט מיתר הוראות סעיף זה, מובהר מפורשות כי היזם מתחייב לפתוח את המתחם לקהל הרחב (לאחר קבלת כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים הנדרשים לשם כך) תוך 12 (שניים עשר) חודשים מיום קבלת הודעת הזכיה מאת החברה, לכל המאוחר.

14.11. למעט אם נקבע בין הצדדים מפורשות אחרת – היזם יספק את כל המתקנים, הציוד, החומרים והאמצעים האחרים כנדרש לצורך הפעלת המתחם בצורה הטובה והיעילה ביותר וברמה גבוהה ביותר. היזם מתחייב כי הציוד בו ייעשה שימוש יהיה מהסוג המשובח ביותר וברמה גבוהה התואמת מתקנים כדוגמת המתחם וכי המוצרים, אשר יימכרו על ידו, ככל ויהיו כאלה, יהיו באיכות וטיב מעולים, בהתאם לסטנדרט הגבוה ביותר המקובל בענף ובכל מקרה להנחת דעתן של החברה ו/או העירייה.

14.12. בנוסף, מתחייב היזם לערוך בדיקות בטיחות לכל המתקנים, הציוד והאביזרים הקיימים, וכן לאלה שיובאו על ידו לצורך הפעלת המתחם, כמתחייב מהוראות כל דין.

14.13. מבלי לגרוע מחובת היזם לקבלת אישורים ו/או היתרים ו/או רישיונות על פי דין, מובהר בזה כי כל המוצרים אשר יימכרו על ידי היזם **שהינם מוצרים שבפיקוח על פי דין**, לא יימכרו במחירים מעל המחירים המאושרים על ידי משרד הכלכלה ו/או כל גורם רשמי אחר.

חתימת המציע:

15. התמורה

- 15.1. היזם ישלם לחברה דמי שימוש קבועים כמפורט בהצעתו במכרז, ונוסף עליהם דמי שימוש נוספים כהגדרתם בתנאי המכרז ובהתאם לנוסחות המפורטות במכרז.
- 15.2. דמי השימוש הקבועים ישולמו לחברה על ידי היזם **מראש** בגין כל חודש קלנדרי או בגין כל רבעון קלנדרי. דמי השימוש הנוספים ישולמו לחברה ע"י היזם על בסיס רבעוני, בסיומו של כל רבעון. שיעור דמי השימוש ייקבע מדי רבעון על בסיס דוחות סקורים שיגיש היזם לחברה. ב-31 למרץ מדי שנה יושוו הנתונים לדוחות המבוקרים של היזם, ובמידת הצורך תבוצע התחשבות לזכות או לחובה.
- 15.3. היזם מצהיר ומסכים כי התמורה כהגדרתה לעיל משקפת את התמורה הראויה עבור הפעלת הפרויקט וכי לא תתקבל כל טענה בדבר קיזוז הוצאות היזם בגין ביצוע עבודות ההקמה, רכישת ואחזקת ציוד, אביזרים ומתקנים כלשהם ו/או בגין ביצוע השקעות במתחם ו/או בגין כל הוצאה אחרת.

16. קיזוז ועיכבון

- 16.1. מוסכם על הצדדים כי החברה תהא רשאית לקזז, כנגד כל סכום המגיע ממנה ליזם, ככל שמגיע, אם על פי הסכם זה ואם על פי כל הוראה אחרת, כל סכום, קצוב או בלתי קצוב, כולל סכום עתידי, המגיע לה מהיזם על פי הסכם זה או על פי כל הוראה אחרת.
- 16.2. עוד מוסכם כי כל ערבות שניתנה על ידי היזם בקשר להסכם זה תשמש, בין היתר, לכיסוי סכומים כאמור.
- 16.3. **ליזם לא תהא, בכל מקרה, כל זכות קיזוז כלפי החברה.**
- 16.4. מוסכם על הצדדים כי הם ישיבו, כל אחד למשנהו, כל סכום שנתקבל אצל רעהו בטעות, בין טעות שבדין ובין טעות שבעובדה.
- 16.5. היזם מוותר עם חתימתו על הסכם זה על כל זכות המוקנית לו, ככל שקיימת כזו, לעיכבון.

17. עבודות ההקמה ו/או שינויים בעבודות העפר והניקוז ו/או עבודות גמר על ידי היזם

כלל העבודות נשוא סעיף זה יחולו אך ורק בכפוף לאישור, מראש ובכתב, של החברה.

- 17.1. 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, וכך לא יתיר לאחר לבצע במקרקעין ו/או בכל הצמוד להם כל עבודה ו/או שינוי יזום אלא בכפוף לקבלת אישור החברה לכך, מראש ובכתב.
- 17.2. 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.
- 17.3. היזם מתחייב כי יבצע את העבודות במסגרת לוחות הזמנים אשר יימסרו לו על ידי החברה.

חתימת המציע: _____

- 17.4. היזם מתחייב כי כל עבודה או שינוי, אשר יבוצעו על ידו במתחם, יבוצעו על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי דין ועל חשבוננו של היזם בלבד ובכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב והנחיותיו של החברה לביצוע כל עבודה כאמור.
- 17.5. 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.
- 17.6. אישרה החברה עבודות כאמור, היזם יישא באחריות בלעדית ומלאה, על חשבוננו, לביצוע כל עבודת ההקמה כאמור והחברה לא תהא אחראית לכל נזק או הפסד או הוצאה אשר ייגרמו ליזם ו/או למי מטעמו בגין החלטת החברה לאשר עבודות כמבוקש.
- 17.7. כי אם תאושר תב"ע חדשה המגדילה את זכויות הבניה במתחם לאחר מועד החתימה על חוזה זה (להלן – זכויות הבניה הנוספות), זכויות הבניה הנוספות תהיינה בבעלות החברה ו/או העירייה בלבד וליזם לא תהא כל זכות בהן והוא לא יהיה רשאי לעשות בהן כל שימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת החברה בכתב ומראש ולמילוי כל התנאים שייקבעו על ידה למתן הסכמתה כאמור ובתנאי כי זכויות בנייה נוספות אלה תועמדנה לשימוש המיזם.
- 17.8. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החברה תוכל להיענות בחיוב לפניית היזם בעניין השימוש בזכויות הבניה הנוספות, או לדחותה, או להתנותה בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה המוחלט, הגמור והבלעדי, וזאת מכל סיבה שהיא ואף ללא סיבה כלל, והחלטתה בעניין זה תהא סופית ומכרעת. הסכימה החברה לאפשר ליזם שימוש בזכויות הבניה הנוספות, יגיעו הצדדים להסכמה על תוספת דמי שכירות יסודיים ודמי שכירות נוספים בגין אותו שימוש. [ניתן לקבוע כבר עכשיו שתוספת הזכויות תגרור עליה בדמי השכירות על פי היחס שבין הזכויות הנוספות (במ"ר או במספר מיטות, כגבוה מביניהם), לבין הזכויות על פי מכרז זה, מוכפלים בדמי השכירות כהגדרתם בהסכם זה].
- 17.9. כי במשך כל תקופת ההפעלה, היזם לא יגיש בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לאישור רשויות התכנון המוסמכות, מסמכים כלשהם בדבר קבלת הקלה ו/או אישור שימוש חורג מתכנית בניין העיר ו/או ייזום תכנית בניין עיר חדשה בקשר עם המתחם ו/או מסמכים הקשורים לשינוי תכנוני כלשהו בקשר עם המתחם, אלא בכפוף לקבלת הסכמת החברה וגם העירייה, מראש ובכתב, למסמכים אלו קודם להגשתם.
- 17.10. כי ידוע לו שלא הוקצו כל חניונים ייעודיים למיזם משותף זה ולא קיימים הסדרי חניה ותשלום מיוחדים לבאי המתחם וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה ו/או העירייה ו/או נגד מי מטעמן בקשר לכך.
- 17.11. כי הוא יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לשמירתו והחזקתו של המתחם, החל ממועד מסירת החזקה בו לידיו ועד לתום תקופת ההפעלה בהתאם להוראות חוזה זה, וכן בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות. היזם מתחייב לקיים בדייקנות אחר הוראות נספח תחזוקת המתחם (מסמך ה'-2).

17.12. כי ידוע לו שבכל תקופת ההפעלה הינו האחראי הבלעדי לפיקוח על המתחם, 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 מיידית על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למתחם.

17.13. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה, אלא אם קיבל את הסכמתה המפורשת, מראש ובכתב, של העירייה לכך.

17.14. תנאי לביצוע עבודות כאמור יהא מסירת הנתונים הבאים לעיון ואישור מוקדם של החברה:

17.14.1. תכניות;

17.14.2. מפרטים;

17.14.3. כתבי כמויות;

17.14.4. כל מסמך אחר נוסף אותו תדרוש החברה לצורך עיון ואישור.

17.15. החברה תהא רשאית לאשר את התוכניות ו/או המפרטים, לבקש פרטים נוספים, לערוך בהם תיקונים ו/או להורות על תיקונים כאמור או לסרב לאשרם. אישור החברה לא יהא בו כדי להטיל חבות ו/או אחריות על החברה ו/או העירייה והיזם הוא שיהא אחראי, בלעדית, לכל פגם, סתירה או טעות במסמכים הנ"ל וכן לכל נזק הנובע מהם, עובר למועד ביצוע עבודות ההקמה, במהלכן ו/או לאחריהן.

17.16. היזם יהא אחראי לתיאום העבודות מול החברה ו/או נציגיה והוא מתחייב לדווח לחברה ו/או למי מטעמה על קצב התקדמות העבודות וזאת בתדירות של פעם בשבוע לפחות.

17.17. דיווח כאמור יבוצע – ככלל – באמצעות זימון מפקח החברה לשיבות עבודה שבועיות במהלך ביצוע העבודות וזאת אלא אם נקבע בין הצדדים אחרת.

17.18. החברה תהא רשאית לפקח על ביצוע העבודות על ידי היזם 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 מינהלי ולא פיקוח הנדסי (לרבות לא פיקוח עליון), על כל המשתמע מכך ואין בזכות הפיקוח המוקנית לחברה כאמור בהוראות סעיף זה כדי להטיל אחריות ו/או מחוייבות כלשהי כלפי החברה ו/או מי מטעמה.

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

17.20. לא פעל היזם בהתאם להנחיות החברה על פי הוראות סעיף זה, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לבצע את העבודות בעצמה ולחייב את היזם בכל ההוצאות והנזקים אשר ייגרמו לה כתוצאה מכך ובהתאם תהא החברה רשאית למשש את הערבויות אותן הפקיד היזם להבטחת חתימת המציע: _____

קיום התחייבויותיו כאמור לעיל.

17.21. היזם מתחייב כי לצורך ביצוע עבודות ההקמה ייוועץ עם מתכננים ויועצים מקצועיים מתאימים וישתמש בחומרים מהמין המשובח ביותר ותקניים, ככל שקיים תקן רלוונטי, כפי שפורטו במפרטים ו/או בתוכניות אותן אישרה החברה.

17.22. 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 ומנהל פרויקט לצורך אישור ופיקוח על תכנון וביצוע עבודות ההקמה על ידי היזם.

17.23. 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.

17.24. בכל מקרה בו יידרש היתר בנייה ו/או כל היתר אחר לצורך ביצוע ההקמה על ידי היזם, הוא מתחייב לדאוג לקבלם כדין, באחריותו ועל חשבונו. החברה מתחייבת לחתום על כל מסמך שתידרש לשם הוצאת היתר כאמור, אך זאת בתנאי שאין בחתימתה על מסמך כאמור כדי להטיל עליה אחריות כלשהי בקשר עם ביצוע עבודות ההקמה.

17.25. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יובהר, כי בכל מקרה בו יבוצעו על ידי היזם עבודות ההקמה, תהא החברה רשאית לדרוש את הסרתם עם תום תקופת ההפעלה והשבת המקרקעין למצב הפיזי שהיו ערב חתימתו של הסכם זה וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. היה והחברה לא תדרוש הסרתם של שינויים אלה והשבת המקרקעין למצבם המקורי, יהפכו אלה (העבודות) לקניין החברה וליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין השינויים כאמור ו/או בגין השקעתו בהם.

17.26. למען הסר הספק יובהר, כי הוראות סעיף זה לא יחולו על מתקן ו/או ציוד השייכים ליזם ושניתנים לפירוק או שאינם מחוברים למקרקעין דרך קבע.

18. ציוד, חומרים וביצוע עבודות השינויים

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

18.2. היזם ישתמש בחומרים מן המין המשובח ביותר ובהתאם לאמור במפרטים בתכניות ובשאר מסמכי חוזה זה ו/או המכרז. היזם חייב להשתמש בחומרים בעלי תו תקן או סימן השגחה. אם קיים רק חומר אחד בלבד הנושא תו תקן או סימן השגחה, יהא היזם רשאי להציע חומרים שאינם נושאים תו תקן או סימן השגחה כאמור, אולם בתנאי שהחומרים המוצעים חתימת המציע: _____

יתאימו לאמור במפרטים ובשאר מסמכי החוזה או לתקנים ואושרו ע"י החברה. חובת הוכחה בדבר ההתאמה כאמור תחול על היזם.

18.3. בכל מקרה מתחייב היזם שלא לבצע עבודה אלא בחומרים שנבדקו ונמצאו כשרים ליעדם על ידי החברה ו/או מי מטעמה. חובת קבלת אישור החברה חלה על היזם. סופקו חומרים מסוימים על ידי החברה, אין עובדה זו כשלעצמה גורעת מאחריות היזם לטיב העבודה.

18.4. היזם מתחייב לספק על חשבונו הוא בהתאם למתחייב מתנאי החוזה ו/או כפי שתורה החברה, דגימות מהחומרים ומן המלאכה וכן את הכלים, כוח אדם וכל יתר האמצעים לביצוע הבדיקות בשטח העבודה או להעברתם של החומרים לבדיקת מעבדה, הכל כפי שנקבע בחוזה או כפי שתורה על כך החברה. דמי בדיקת הדגימות במעבדה ו/או בשטח העבודה יחולו על היזם, והוא הדין לגבי בדיקת חומרים ומלאכה שיימצאו בלתי מתאימים לדרישות החוזה ותנאיו או לקויים מכל בחינה אחרת.

18.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע, באמצעות מי מטעמה, את המעבדה שתבצע את הבדיקות, וכן להזמין בעצמה את ביצוען ולשלם למעבדה את דמי בדיקות, מבלי שהדבר יגרע מאחריותו של היזם לגבי טיב החומרים או המלאכה או העבודה כנדרש בחוזה. השתמשה החברה בזכות האמורה, ינוכה כל סכום ששולם או שהיא חייבת לשלמו למעבדה מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא, או ייגבה מהיזם בכל דרך אחרת, לרבות מימוש ערבויות היזם.

18.6. בכל מקרה של ביצוע עבודות ההקמה, מתחייב היזם למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מהעבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר ללא הסכמת החברה ו/או מי מטעמה. הושלם חלק מהעבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע היזם לחברה בכתב שהחלק האמור מוכן לבדיקה והיזם יאפשר ויעזור לחברה לבדוק, לבחון ולמדוד את החלק האמור של העבודה לפני כיסויו או הסתרתו.

18.7. הוצאות שחלות לפי סעיף זה על היזם, רשאית החברה לנכותם מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותן מהיזם בכל דרך אחרת.

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

18.8.1. על סילוק חומרים ממקום העבודה בתוך תקופת זמן אשר תצוין בהוראה, בכל מקרה שלדעת החברה אין החומרים מתאימים ליעודם.

18.8.2. על הבאת חומרים כשרים ומתאימים ליעודם במקום החומרים כאמור לעיל.

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

18.9. לא מילא היזם אחר הוראות החברה לפי סעיף קטן 18.8 לעיל, רשאית החברה לבצע על חשבון היזם והיזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הוראות החברה והחברה תהא רשאית לגבותן או לנכותן מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא או על ידי מימוש הערבויות

חתימת המציע :

19. השלמה, בדק ותיקונים וערבות ביצוע – עבודות ההקמה

- 19.1. תנאי מוקדם למתן אישור לביצוע עבודות ההקמה ו/או שינויים **ביחס לעבודות העפר והניקוז** על ידי היזם הינו המצאת ערבות בנקאית, אוטונומית, בלתי מותנית וצמודת מדד בשיעור 5% (חמישה אחוז) מערך העבודות לפי כתב הכמויות אשר אושר על ידי החברה.
- 19.2. בגמר ביצוע עבודות ההקמה יודיע היזם **בכתב** לחברה שהעבודה הושלמה. נציג החברה יבקר את העבודה **תוך 7 (שבעה) ימים** מתאריך הודעת היזם, ויערוך פרוטוקול בו ירשם אם הושלמה העבודה ורשימת התיקונים שיש לעשותם, אם ישנם כאלה, ויקבע זמן לביצועם.
- 19.3. אם לא יעמוד היזם בזמן הנקוב, 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.
- 19.4. לצורך חוזה זה - "תקופת בדק" פירושה תקופה של 24 (עשרים וארבעה) חודשים או תקופה אחרת שסוכמה במפורש ובכתב בין הצדדים. מניינה של תקופת הבדק יתחיל מתאריך מתן תעודת השלמה על ידי החברה או במקרה של תעודת השלמה לגבי חלקים שונים של העבודה – מתארכי מתן התעודות האמורות לגבי החלקים האמורים.
- 19.5. נתהווה בעבודה, תוך תקופת הבדק, 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, בין שהדרישה נעשתה בתוך תקופת הבדק ובין לאחריה, ובלבד שדרישה כאמור תימסר ליזם לא יאוחר מ- 6 (ששה) חודשים מתום תקופת הבדק.
- 19.6. כל ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות היזם לפי סעיף זה יחולו על היזם.
- 19.7. 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 – יחולו הוצאות החקירה והתיקון על החברה; היה הפגם כזה שהיזם אחראי לו לפי חוזה זה – בו. היה הפגם אינו ניתן לתיקון – יהיה היזם חייב בתשלום פיצויים לחברה.
- 19.8. לא מילא היזם אחרי התחייבויותיו לפי חוזה 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 15% (חמישה עשר אחוז) שייחשבו כהוצאות תקורה, מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא וכן תהא החברה רשאית לגבותן מהיזם בכל דרך אחרת.
- 19.9. לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם במהלך תקופת הבדק לפי הוראות סעיף זה, ימסור היזם לחברה, תוך 15 (חמישה עשר) ימים ממועד גמר ביצוע עבודות ההקמה כתב ערבות בנקאית

אוטונומית, בלתי מותנית וצמודת מדד בסך כספי השווה ל-2.5% (שניים וחצי אחוז) משווי העבודות שבוצעו על ידי היזם בפועל והכל בנוסח המצורף כנספח ג-4 להסכם זה (להלן: "ערבות הבדק").

19.10. קביעת שווי העבודות תיעשה על סמך מסמכים וחשבונות סופיים מאושרים אשר יימסרו לבחינת מהנדס העיר אילת ו/או מי מטעמו, וקביעתו תהא סופית ומכרעת. למען הסר ספק יובהר, כי מהנדס העיר רשאי שלא לקבל את המסמכים אשר יימסרו לו, ככל שיימסרו, על ידי היזם והוא רשאי יהיה לקבוע את שווי העבודות לפי שיקול דעתו.

19.11. תוקף ערבות הבדק יהיה עד תום 30 (שלושים) יום מתום תקופת הבדק כהגדרתה לעיל. ערבות הבדק תהא צמודה למדד מחירי תשומות הבנייה.

19.12. למען הסר הספק יובהר כי אין במתן ערבות הבדק על ידי היזם ו/או אין בהוראות סעיף זה כדי לשחרר את היזם מאחריותו הכוללת בגין ליקויי תשתית שיתגלו במתחם גם בתקופה מאוחרת יותר וזאת בגין עבודות לקויות ו/או רשלנות בביצוען.

20. סיום החוזה או אי המשכת ביצועו

20.1. בכל אחד מהמקרים דלהלן תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש ובכתב של 14 (ארבעה עשר) ימים, לתפוס את המקרקעין ולסלק את ידו של היזם 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 מהיזם לפי ההסכם:

20.1.1. כשהיזם 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);

20.1.2. כשהיזם 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.

20.1.3. כשהיזם מסתלק מביצוע החוזה וקיום התחייבויותיו לפיו;

20.1.4. היזם הפר אחת או יותר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, ולא חזר בו מההפרה ו/או לא תיקן את המעוות לפי המקרה, תוך 21 (עשרים ואחת) יום מתאריך שנשלחה אליו הודעה על ידי החברה בה נדרש לחזור בו מההפרה ו/או לתקן את המעוות;

20.1.5. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם מתרשל בזדון בביצוע החוזה;

20.1.6. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דרוון, או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם זה או לכל

חתימת המציע: _____

דבר הכרוך בביצועו.

- 20.2. תפיסת המקרקעין וסילוק ידו של היזם ממנו לפי סעיף קטן 20.1 לעיל אין בהם משום ביטול החוזה על ידי החברה והיזם יהא חייב לעמוד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה ו/או תנאי המכרז.
- 20.3. 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.
- 20.4. 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 יימצא 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 המתחם.
- 20.5. 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 15% (תמישה עשר אחוז) שייחשבו כהוצאות תקורה.
- 20.6. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מיתר זכויות החברה העומדות לה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

21. פינוי המקרקעין / המתחם

- 21.1. מיד עם תום תקופת ההפעלה, או 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, הכל לפי שיקול דעתן הבלעדי ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 21.2. 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 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.
- 21.3. מוצהר ומוסכם בזה מפורשות כי פינוי המקרקעין והשבת החזקה בהם לידי החברה בתום חתימת המציע: _____

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.

21.4. 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.

21.5. 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 21.2 לעיל.

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.

22. הפרות

22.1. מבלי לגרוע מאיזה מן ההוראות שבהסכם זה ומבלי לגרוע מזכויות הצדדים על פי דין, יהיה צד המפר הסכם זה או תנאי מתנאיו חייב לפצות את האחר על כל הנזקים, ההוצאות וההפסדים שייגרמו לו במלואם, במישרין או בעקיפין, כתוצאה עקב ההפרה, זאת נוסף על זכותו של הצד המקיים או המוכן לקיימו לבטל את ההסכם או לתבוע את ביצועו בעין.

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

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

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

22.2.3. 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;

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

22.2.5. 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.

23. הגבלת סעדים

מובהר, מוסכם ומוצהר בזאת מפורשות, כי בכל מקרה אין היזם רשאי ו/או זכאי להאט את קצב

חתימת המציע:

הפעלת המתחם ו/או להפעילו חלקית, מכל סיבה שהיא, והסעד היחידי שיעמוד לרשות היזם במסגרת הסכם זה הוא סעד כספי.

24. מידע וסודיות

24.1. החברה ו/או העירייה אינן אחראיות לנכונות ושלמות המידע אשר נמסר על ידי מי מהן ו/או מי מטעמן ליזם בקשר עם הפעלת המתחם, לרבות במסגרת הסכם זה וביחס להיקפן של עבודות ההקמה הנדרשות, צפי מבקרים ו/או נופשים ו/או תיירים במתחם ו/או בעיר אילת, ההיתכנות הכלכלית של הפעלת המתחם וכו', והן לא תישאנה בכל אחריות לנזק או הפסד שייגרמו ליזם ו/או לצד ג' כתוצאה משימוש במידע כאמור.

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.

24.2. "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 לידעת 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'.

24.3. 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 לידעת היזם אגב הפעלת המתחם.

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

25. מעמד היזם

25.1. מוסכם ומוצהר כי לא נוצרו ולא ייווצרו בין היזם ו/או מי מטעמו לבין החברה ו/או העירייה יחסי עבודה ו/או יחסי שליחות ו/או יחסי הרשאה ו/או יחסי סוכנות.

25.2. היזם ו/או מי מטעמו 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.

חתימת המציע: _____

- 25.3. 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 לבין החברה ו/או העירייה.
- 25.4. 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.
- 25.5. האמור בסעיף זה הינו תנאי יסודי והפרתו תיחשב הפרה יסודית ומהותית של הסכם זה.

26. הסבת החוזה והמחאת זכויות

- 26.1. היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או למסור ליזם אחר כל עבודה נשוא הסכם זה, כולו או מקצתו ו/או זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, בין במישרין ובין בעקיפין, אלא אם ניתנה לכך הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 26.2. אין היזם רשאי למסור לאחר את ביצועם של השירותים נשוא הסכם זה, כולם או מקצתם, אלא אם כן התקבלה לכך הסכמת החברה מראש ובכתב. מובהר, כי העסקת עובדים במישרין, בין ששכרם משתלם לפי זמן עבודה, בין ששכרם משתלם לפי שעות עבודה ובין בכל דרך אחרת, אין בה לכשעצמה משום מסירת ביצועה של העבודה, או חלק ממנה, לאחר.
- 26.3. 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.
- 26.4. היזם לא יעביר / ימחה / ימסור כל עבודה נשואת חוזה זה כולה או חלקה לגורם משנה אלא אם יקבל לכך אישור בכתב מראש מאת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 26.5. אין ההסכמה האמורה פוטרת את היזם מאחריותו והתחייבויותיו המלאים לפי ההסכם, והיזם יישא באחריות מלאה לכל מעשה או מחדל של קבלן המשנה, מבצעי העבודה מטעם קבלן המשנה, באי כוחו ועובדיו.

27. הוראות שונות

- 27.1. הסכם זה יהיה כפוף לדין הישראלי בלבד.
- 27.2. כל עניין הנתון להסכם זה יהא נתון לסמכות שיפוט ייחודית ובלעדית של בתי המשפט המוסמכים בעיר אילת או באר שבע בלבד.
- 27.3. 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.
- 27.4. הסכמת החברה לסטיית היזם מהוראות הסכם זה במקרה או במקרים מסוימים, או אי חתימת המציע: _____

שימוש בזכויותיה של החברה על פי הסכם זה, לא ייחשבו ליותר החברה על זכויותיה ולא ייצרו תקדים לגבי מקרים נוספים.

27.5. 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

(*במידה והיזם הינו תאגיד)

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.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

אימות חתימה

(חכ"א)

אני הח"מ, עו"ד שירלי אביטל אוסטפלד, 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.

_____ חתימה + חותמת

_____ תאריך

_____ חתימת המציע:

נספח ג'-1 (א') להסכם ההתקשרות

תאריך הנפקת האישור _____		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
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.							
ממבקש האישור		המבוטח		נוסח הפוליסה		מעמד מבקש האישור	
שם:		שם		מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות		<input checked="" type="checkbox"/> היזם <input checked="" type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input checked="" type="checkbox"/> קבלני המשנה	
החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ ו/או עיריית אילת להלן ביחד ולחוד המזמינה.		ת.ז.ח.פ.		הקמה והפעלת מתחם ייחודי של תיירות, נופש, תרבות ופנאי ברצועת החוף הדרומית של העיר אילת.			
מעןפארק התעשיות "אילתם" מבנה אמת"ל 2 אילת		מען					
כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		השתתפות עצמית	
				מטבע	סכום	מטבע	סכום
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה: גניבה ופריצה רכוש עליו עובדים רכוש סמוך רכוש בחעברה פינוי הריסות							כיסויים נוספים בתוקף יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' ,312,309,304 ,316,314,313 ,328,324,318
צד ג'				10,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.			,302,304,318 ,309,312,307 ,322,315,313 ,328
אחריות מעבידים				20,000,000 ₪ לתובע לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח			,309,304,319
אחריות מקצועית				5,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.			,304,303,301 ,327,326,325 ,332
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'):							
007							
הקמה והפעלת מתחם ייחודי של תיירות, נופש, תרבות ופנאי ברצועת החוף הדרומית של העיר אילת.							
ביטול/שינוי הפוליסה							
שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
קוד 328, ראשוניות, המבטח מוותר על כל דרישה או טענה מכל מבטח של המזמינה.							
חתימת האישור							
המבטח:							

חתימת המציע: _____

נספח ג'-1 (ב') להסכם ההתקשרות

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים בתקופת ההפעלה							
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.									
ממבקש האישור		אופי העסקה		המבוטח		שם:			
ממעמד מבקש האישור		נדל"ן שירותים		שם		החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ ו/או עיריית אילת להלן ביחד ולחוד המזמינה.			
יזם מפעיל מזמין שירותים				ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.			
				מען		מען: פארק התעשיות "אילתם" מבנה אמת"ל 2 אילת.			
כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף	השתתפות עצמית		גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח
יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	מטבע	סכום	מטבע	סכום					חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח רכוש
318, 316, 313, 311, 309, 328, 324									
328, 315, 307, 304, 302, 329			₪	10,000,000					צד ג'
319, 309, 304			₪	6,000,000					אחריות מעבידים
326, 325, 304, 303, 301, 332, 328, 327, 325			₪	5,000,000					אחריות מקצועית
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'):									
054, 046, 033 (תיירות ומלונאות)									
הקמה והפעלת מתחם ייחודי של תיירות, נופש, תרבות ופנאי ברצועת החוף הדרומית של העיר אילת.									
פירוט הנכסים המבוטחים (במידה ואין די מקום ניתן לפרט את הנכסים בנספח ד')									
סוג הנכס (לדוגמא):								תיאור הנכס (לדוגמא: מספר רישוי/כתובת)	
רכב/נדל"ן									
ביטול/שינוי הפוליסה									
שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.									
חתימת האישור									
המבטח:									

נספח ג'-1 (ג) להסכם ההתקשרות

תאריך: _____

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

א.ג.נ.,

הנדון: הצהרה על מתן פטור מאחריות.

(להלן: "היזם")

המצהיר:

תיאור העבודות: **הקמה והפעלה של אתר תיירות, נופש, תרבות ופנאי במתחם הקרולניות באילת**
(להלן: "ההפעלה" ו/או "ההסכם", בהתאמה).

אנו מצהירים בזאת:

א. הננו משתמשים במתן השירותים שבנדון בצידוד מכני הנדסי ו/או כלי רכב ו/או צידוד חפירה ו/או בניה לרבות צידוד טכני ו/או חשמלי ו/או אלקטרוני ו/או כל רכוש ו/או צידוד אחר אשר בבעלותנו ו/או בשימושנו לצורך מתן השירותים שבנדון.

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

1. הננו פוטרים את המזמינה ו/או מנהליה ו/או עובדיה מכל חבות בגין אובדן או נזק לרכוש ו/או לצידוד האמור לעיל אשר מובא על ידנו ו/או המשמש אותנו ו/או מי מטעמנו או עבורנו לשם ביצוען של העבודות ובעת ביצוען, כל זאת למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

2. הננו פוטרים את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה מכל אחריות לגבי נזקי פריצה ו/או גניבה של הצידוד המפורט לעיל ומוותרים על זכות השיבוב (התחלוף) כלפי החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה במקרה שכזה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

3. הננו פוטרים את החברה ו/או מנהליה ו/או עובדיה מכל חבות בגין נזק לרכוש בבעלותנו ו/או בבעלות מי מטעמנו ו/או לרכוש בבעלות צד שלישי כלשהו עקב וכתוצאה מפעילותנו במתן השירותים ו/או השימוש ברכוש או בצידוד האמור לעיל אשר משמש אותנו ו/או מי מטעמנו ו/או עבורנו לשם פעילותנו במתן השירותים, כל זאת למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

4. היה ותעלה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מצדנו ו/או מצד קבלני משנה המועסקים על ידנו, בניגוד לאמור לעיל, ו/או צד שלישי כלשהו, הננו מתחייבים לשפות את החברה ו/או מי מטעמה לרבות מנהליה ו/או עובדיה בכל תשלום ו/או הוצאה שיישאו בהם לרבות הוצאות משפטיות מיד עם קבלת

חתימת המציע: _____

דרישתה הראשונה.

5. הננו מצהירים ומתחייבים בזה כי נערוך ונחזיק את הפוליסות לביטוח ציוד מכאני הנדסי ו/או ציוד חפירה ו/או רכב המשמש אותנו בביצוע העבודות, כאמור בסעיף הביטוח לחוזה, במשך כל תקופת ביצוע העבודות על פי החוזה שנחתם בינינו ביום _____ לביצוע העבודות שבנדון.
6. הננו מצהירים ומתחייבים בזה כי נערוך ונחזיק את הפוליסה לביטוח אחריות מקצועית, כאמור בנספח אישור עריכת הביטוחים (נספח ה' (1)), במשך כל התקופה בה קיימת לנו אחריות על פי החוזה שנחתם בינינו למתן השירותים ועל פי הדין.

ולראיה באנו על החתום

בכבוד רב

(תאריך)

(חתימת המצהירים)

(שם המצהירים)

נספח ג'-1 (ד) להסכם ההתקשרות

תאריך: _____

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

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 שלושים (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 שערכתי כמוגדר בהסכם יוסיפו על האמור לעיל.
- הננו מתחייבים לוודא וערב לכך כי קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמנו יקפידו על ביצוע נוהל זה.

ולראיה באנו על החתום:

בכבוד רב,

(תפקיד החותם)

(חותמת היזם)

(שם היזם)

(חתימת היזם)

נספח ג'-2 להסכם ההתקשרות

ערבות ביצוע – עבודות קבלניות

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 _____ ש"ח (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' 11/2019 (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 שסך כל דרישותיכם ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

בערבות זו "**מדד**" - משמעו מדד מחירי תשומות הבניה 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 ג'-2 להסכם ההתקשרות

ערבות הפעלה

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

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן - **היזם**) אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (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' 11/2019 (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 שסך כל דרישותיכם ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

בערבות זו "**מדד**" - משמעו מדד מחירי תשומות הבניה 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.

_____ :חתימת המציע:



החברה הכלכלית לאילת

נספח ג'-3 להסכם ההתקשרות

פרוטוקול מסירת המתחם ליזם ורשימת מצאי

נספח ג'-4 להסכם ההתקשרות

ערבות בדק

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 _____ ש"ח (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' 11/2019 (להלן - **ההסכם**) ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י היזם של כל תנאי ההסכם והתחייבויות היזם בכל הנוגע ו/או הנובע לתקופת הבדק, כהגדרתה בהסכם.

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 שסך כל דרישותיכם ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

בערבות זו "**מודד**" - משמעו מדד מחירי תשומות הבניה 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 זלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.



החברה הכלכלית לאילת

נספח ג'-5 להסכם ההתקשרות

הצעת היזם



החברה הכלכלית לאילת

נספח ג'-6 להסכם ההתקשרות

מסמכי המכרז

(לא מצורפים)

מסמך ד' לחוברת המכרז – תשריטים, תכניות, אישורים והיתר הבניה

מסמך ד'-1 תשריט כללי



מסמך ה' לחוברת המכרז – הוראות מיוחדות, מפרטים טכניים מיוחדים

מסמך ה'-2 הוראות מיוחדות בדבר תפעול, קבלה ופריקת סחורות, ניקיון, בטיחות,

איכות הסביבה ושטחי שירות

נספח תחזוקה למבנים

נספח זה מפרט דרישות מינימליות לתחזוקת המבנים.

בדיקה חצי שנתית (לפני החורף בחודש אוקטובר לערך):

- ניקוי מזחלות ומרזבים מלכלוך ועלי שלכת והזרמת מים. לרבות וידוא כי הניקוז פועל וכי אין דליפות מהמזחלות ומצנרת הניקוז.
- בדיקה ויזואלית של הרטיבויות שמקורם בצנרת מים או ביוב נוזלת ותיקון הנזילות.
- בדיקת איטום בגג, איתור התנפחויות, קרעים ותיקון.
- איתור הפשלות אנכיות שהתנתקו מהמעקה והדבקתן לרבות קיבוע בפס אלומיניום.
- בדיקת רציפות ואטימות מזחלות ומרזבים.
- בדיקת סגירה ואטימות של משקופים, חלונות ודלתות ותיקון במידת הצורך.
- איתור אביזרים מאולתרים ע"ג המעטפת כגון: חוטים, צינורות, קופסאות, מדבקות, שלטים וכו' והסרתם. ביצוע תיקונים במקומות שנפגעו מההסרה.
- בדיקה ויזואלית של מערכת החשמל לרבות הלוח לוודא שכל החלקים אטומים למי גשם, הנורות תקינות, הכיסויים מותקנים ואטומים ותיקון ע"י חשמלאי במידת הצורך.
- בדיקה של חלקי מתכת וביצוע תיקוני צבע מקומיים לפי הצורך.

בדיקה חצי שנתית (בסוף החורף בחודש אפריל לערך):

- בדיקה ויזואלית מדוקדקת של הרטיבויות שמקורם במי גשם כגון: במוצא המרזבים בגג, בתחתית מרפסות, מסביב לפתחים, מתחת לספים בתחתית תקרות וכו'.
- רישום הליקויים של רטיבויות ותיקונם במועד הבדיקה הבאה בסוף הקיץ לפני הגשמים.
- בדיקת הלבנת גגות אטומים בחומרים ביטומנים וחיידוש במידת הצורך.

- איתור נזילות מים וביוב ותיקון.
- איתור אביזרים מאולתרים ע"ג המעטפת כגון: חוטים, צינורות, קופסאות, מדבקות, שלטים וכו' והסרתם.
- חידוש צביעת חלקי העץ. (לפי הצורך וסימני יובש ובלאי, יבוצע בתכיפות גבוהה יותר)
- בדיקה ויזואלית של מערכת החשמל לרבות הלוח לוודא שכל החלקים אטומים למי גשם, הנורות תקינות, הכיסויים מותקנים ואטומים ותיקון ע"י חשמלאי במידת הצורך.

תחזוקה (אחת לשלוש שנים):

- תיקון קירות חוץ מטויחים וצביעתם.
- הסרת חלודה מעל חלקי מתכת וחידוש הצבע בצבע פוליאוריטני.
- חידוש סילר ע"ג קירות חוץ. (אחת לחמש שנים)
- ניקוי שטחי אבן.
- תיקוני בטונים קלים.
- תיקון אטימות הגג

תחזוקה (חידוש אחת לעשר שנים מתחילת תקופת הפעלה):

- חידוש טיח חוץ וצביעתו בשלמותו ;
- תיקון חלקי מתכת וצביעתם ;
- תיקון חלקי עץ וצביעתם ;
- תיקון בטונים לפי הצורך ;
- חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנים, לפי הצורך ;
- איטום מרפסות פתוחות ;
- חידוש איטום הגג ;
- החלפת מרזבים ומזחלות פגומים ;

נספח תחזוקת הפיתוח והגיבון

המתחם שיתוחזק כולל את כל סוגי האלמנטים המקובלים בגנים וכן מדשאות, עצים, שיחים, צמחי כיסוי, פרחים רב שנתיים, חד שנתיים ועונתיים, מטפסים, שבילים, רחבות, פסי ירק, ריהוט מתחם, מתקני משחק וכיו"ב.

על המפעיל לשמור על תקינותם וניקיונם של כל מרכיבי המתחם וכן לגזום או להסיר צמחיה שגולשת לעבר מדרכות ושבילים של הולכי רגל.

על המפעיל להחזיק את המתחם במצב נקי ומטופח כולל ניקיון, טיפול בצמחיה ומערכות השקיה וגם את אלו שנוספו למתחם בתקופת התחזוקה על ידו או על ידי אחרים, ולדווח מייד על כל נזק שנגרם במתחם.

פעילויות להן נדרש המפעיל:

- דישון ע"י מדשנת או בפיזור של דשנים קלי תמס ואטיי תמס כולל חומרים,
- הוספת קומפוסט,
- הוספת חול ליישור מדשאות,
- עיצוב צורה של שיחים ועצים,
- כל עבודות הגיזום,
- דילול צמחים,
- קיטום פריחה נבולה וסילוק נוף יבש,
- תמיכה בעצים ושיחים כנדרש,
- הדברת מחלות, מזיקים ועשבים רעים,
- שתילות מילואים לפי הצורך ולפי הוראות הפיקוח בשטחים מגוננים,
- ניקיון שוטף של כל שטחי הגיבון ואזורים מוגדרים הסמוכים להם,
- תחזוקה והפעלה נכונה של מערכת ההשקייה והדישון,
- עיבוד קרקע,
- החלפת צמחים עונתיים,
- הגנות על שטחי העבודה, מפגעים, עצים לשימור,

חתימת המציע:

- הכנות לחורף,
- ניקיון,
- תחזוקת הניקוז.
- תחזוקת ריהוט גן.
- מיצללות?
- תאורת גן ותאורת רחוב?

נספח תחזוקת המערכות

אופן הכנת תכולת התחזוקה המונעת:

הכנת רשימת אינוונטר ציוד ומערכות:

באחריות המפעיל להכין מפרט לביצוע תחזוקה מונעת לכל המערכות והציוד במתחם. תחילה, על המפעיל להכין את רשימת המערכות, עפ"י נושאים ראשיים הבאים:

הערה: רשימת הציוד/מערכות המפורטת לעיל, הינה רשימה מנחה שמתוכה יש לבחור את הנושא/מערכת/ציוד הרלוונטיים למערכות המתחם המבוצעות בפועל.

במידה שלא הוזכרה ברשימה המפורטת לעיל מערכת ו/או ציוד שהמפעיל ביצע, עליו להוסיפה לרשימה.

<u>מס"ד</u>	<u>מערכת / ציוד</u>
1.	קווי כיבוי אש במים, קווי אינסטלציה מים, ביוב וניקוז.
2.	גילוי אש ועשן וכיבוי בגז או באבקה, כריזת חירום.
3.	בקרת כניסה, גילוי פריצה ומחסומים חשמליים או פנאומטיים או הידראוליים
4.	בקרת מבנה, טמ"ס ומערכת הרחקת מזיקים.
5.	שילוט.
6.	תקשוב, מחשבים וטלפונים, ריהוט, מצגים, תשתיות, כבילה וups
7.	מתקני חשמל כולל לוחות, שנאים, מסדר, מערכת הארקה, גנרטורים ומערכות דלק, מערכות תאורה לרבות תאורה דקורטיבית, תאורת ושלטי מילוט ואזהרה מוארים
8.	תחנות שאיבה למים, ביוב וניקוז, לרבות משאבות כיבוי אש.
9.	אורזר, מיזוג אוויר, פינוי ודיחוס עשן, גילוי CO

הכנת דפי תחזוקה מונעת לכל מערכת:

באחריות המפעיל להכין את הוראות / מפרט לביצוע תחזוקה מונעת לכל אחד מפרטי הציוד והמערכות במתחם.

לשם כך ייעזר המפעיל בהוראות היצרן, הנחיות מתכנן המערכת, הוראות הרשויות המוסמכות, התקנים הרלוונטיים, החוק ועפ"י כל דין.

המפעיל יעביר את דפי התחזוקה המונעת לאישור החברה.

הטבלאות יוכנו עפ"י הדוגמה המובאת להלן, או בכל פורמט אחר שהמפעיל יציג לאישור החברה:

מ	ת	בצ-	דף טיפולים	דף 1 מתוך 1
ס	ד	וע	A08A - מערכת מיזוג עצמאית - מעבה מקורר מים	
פ	י	במ-	הוראות לבצוע תחזוקה מונעת	
ר	ר	צב		
	ו			
	ת			
1	ש	פ	בדוק ורשום קריאת מדי לחץ יניקה דחיסה ושמן PSI..... PSI	
2		פ	רשום זרמי עבודה במדחסים (אמפי).	
3		פ	רשום טמפי אויר אספקה ואויר חוזר ° C	
4		פ	בדוק מערכת גז קירור לדליפות שמן ועין בקורת.	
5		פ	הקשב לרעשים חריגים ורעידות.	
6	ח	פ	בדוק תקינות גופי חימום במדחס וגובה שמן.	
7		פ	רשום טמפי כניסה ויציאה של מי עבוי (בעומס).	
8	ת	פ	בדוק ושמן צירי תריסים ומנועי הפעלה.	
9		ס	בדוק מסנני אויר, נקה או החלף לפי סוגיהם.	
10		ס	נקח אגני המים במאייד ויציאת הניקוז.	
11		פ	וודא תקינות מערכת הפיקוד, מפסק דגל, תרמוסטט ולוח פיקוד, פעולת	
			"סננים-סנורים"	
12	מ	פ	בדוק תקינות מערכת מחזור גז הקירור ודליפות.	
13		פ	בדוק ויסות ברזי מי העיבוי במערכת הראשית.	
14	נ	ס	פרק מכסי מעבה ובדוק אבנית ולכלוך.	
15		ס	בדוק ניקיון סוללת מאייד, שטוף כימית כנדרש.	
16		ס	בדוק מכלול מערכת חשמל ופיקוד, ווסת וחזק.	
17		ס	בדוק ווסת ספיקת אויר כנדרש ביחידה ומפזרים.	
18		ס	בדוק מתלים, חיבורים גמישים.	
19		ס	נקח יסודית מחלודה וצבע כנדרש.	

תדירות:

י - יומי, ש - שבועי, ח- חודשי, ד - דו חודשי, ת - תלת חודשי, ע - עונתי, מ - חצי שנתי, נ - שנתי.
הבצוע כשהציוד במצב: ס - סטטי, פ - פעולה.

חתימת המציע:

עמוד 105 מתוך 118

הכנת תכנית עבודה לתחזוקה מונעת:

באחריות המפעיל להכין תכנית עבודה שנתית לביצוע תחזוקה מונעת לכל הציוד והמערכות המופיעות ברשימת התכולה, בהתאם לתדירות המופיעה בדפי התחזוקה.

תכנית העבודה תובא לאישור החברה ותתחשב בגורמים משפיעים כגון אירועים המתוכננים במתחם או בסביבתו, חגים ומועדים דתיים יהודים וערבים, תנאי מזג האוויר הצפוי עפ"י עונות השנה וכיו"ב.

התוצר יהיה ספר תחזוקה הכולל תכנית ברזולוציה יומית לתחזוקה מונעת לכל המערכות.

הגשת התכנית לאישור היא תנאי לחתימה על החוזה.

תכנית שנתית חדשה תוגש לאישור חודש לפני מועד הארכת החוזה.

מסמך ה'-3 מפרט לעבודות ההקמה שיבוצעו על ידי היזם

הוראות לביצוע עבודת ההקמה, על ידי המפעיל

תחולה

נספח זה יחול על עבודות ההקמה שיבוצעו ע"י היזם ובכלל זה התשתיות, הפיתוח, המבנים, המערכות והגמר אשר יבוצעו על ידי היזם במסגרת הפרויקט.

עבודות ההקמה יבוצעו בהתאם לאמור בנספח זה ובהתאם להוראות המפרט הכללי לעבודות בנייה, במהדורתו האחרונה במועד חתימת החוזה, או במועד ביצוע העבודות, או כל עדכון למפרט הכללי זה, או לפרק מפרקיו, לפי המאוחר.

מובהר כי החברה תעמיד מפקח מטעמה להלן "המפקח" שתפקידו לבצע פיקוח על עבודות המפעיל ולוודא עמידה בכל תנאי ההיתר והתכניות המאושרות. בנוסף לכך יהווה המפקח איש קשר בין המפעיל לבין החברה למשך תקופת הביצוע של העבודות. המפקח יהיה אחראי למסור את המבנים למפעיל ולבצע פרוטוקול מסירה. המפעיל חייב לאפשר למפקח לבצע את הפיקוח בכל שלב וכן חייב להישמע להוראותיו.

ככל שקיימת סתירה בין לבין מסמכי החוזה, בין שצורפו למכרז ובין שלא צורפו כגון הוראות המפרט הכללי, תקנים תקנות והוראות כל דין, יקבע המפקח איזו הוראה עדיפה וקביעת המפקח בעניין זה תהיה סופית ותחייב את המפעיל.

עבודות ההקמה יתוכננו ויבוצעו באחריות המפעיל ועל חשבונו תוך התאמתו לצרכיו ורק לאחר קבלת כל ההיתרים המתאימים וכן אישור התכנון ע"י החברה ומהנדס העיר אילת.

תיאור העבודה הכולל

עיריית אילת ו/או החברה תכננה את המתחם תחת הנחות תפעול שלא דווקא מתאימות למפעיל.

המפעיל יבצע את כל העבודות במתחם עד לאכלוסו המלא לרבות: עבודות פיתוח הכוללות עבודות עפר, ניקוז, שבילים, כבישים, גינון, השקיה, מסלעות, ריצוף, שילוט, גידור, תאורה, תשתיות מים, חשמל, ביוב, תקשורת, גז, מבנים, אוהלים, ממ"דים, שירותים, מטבחים, מצללות, בריכות, חדרי אשפה, פינות מנגל, חדרי אשפה, חדרי טכניים, גנרטורים וכיו"ב.

באחריות המפעיל להשלים את התכנון ולקבל את אישור החברה כתנאי לביצוע יתר העבודות הדרושות, כגון עבודות הפיתוח, מבנים, מערכות, תשתיות, גמר וכו'.

במידת הצורך יטפל המפעיל על חשבונו ועל אחריותו בקבלת היתר בניה לעבודות ההקמה. המפעיל חייב לבצע את עבודות ההקמה לפי התוכניות המאושרות והיתרי הבניה החדשים וזאת

בנוסף לכל הוראות חוזה ההפעלה ונספחיו.

להלן הוראות מתייחסות לפנים המיבנים בלבד, על פי הפרקים המפורטים להלן:

- עיצוב פנים אדריכלי,
- מערכות פנים המבנים: אינסטלציה סניטרית, חשמל, תאורה, תקשורת, גילוי וכיבוי אש (לרבות מערכת ספרינקלרים אם יידרש ע"י הרשויות), גז, מערכות ביטחון ובטיחות, מיזוג אוויר.
- מחיצות, תקרות מונמכות, תקרות אקוסטיות,
- נגרות,
- מסגרות,
- טיח,
- צבע,
- ריהוט פנים וחוץ,
- ציוד (לרבות ציוד מטבח),
- חיפויי רצפות, מחיצות וקירות פנים,
- עבודות אלומיניום פנים,
- שילוט,

אופי העבודה

העבודה שתבוצע על ידי המפעיל תכלול את כל החומרים חומרי העזר והכלים הדרושים לביצוע העבודה והפחת שלהם, את כל עבודות העזר הדרושות לביצוע העבודה עד להשלמתה ושמירה על שלמותה עד מסירת המבנים, כולל אחריות על עבודתו בתקופת הבדק וכפי שהוגדרה במסמכי החוזה.

מתכנני המפעיל

על המפעיל להעסיק לצורך תכנון עבודות בפנים המבנים, מתכננים ומעצבים מנוסים ומקצועיים, בעלי רישיון בתוקף (לפי הצורך והעניין). המפעיל יגיש את רשימת המתכננים לאישור החברה בתוך 14 ימים ממועד חתימת ההסכם. החברה רשאית לפסול, מבלי לנמק את החלטתה, את המתכננים המוצעים ע"י המפעיל.

תכנון מפורט של הפרויקט

המפעיל יגיש את התוכניות המפורטות לאישור החברה לכל המאוחר תוך שני (2) חודשים מתתימת החוזה.

החברה תבדוק האם התוכניות המפורטות תואמות את רוח הצעת המפעיל, את תנאיי היתר הבנייה וכוללות לפחות את הקבוע בהוראות המפרט, תוך שלושים (30) יום מקבלתן. ככל שהתוכניות

חתימת המציע: _____

המפורטות לא תכלולנה לפחות את הקבוע בהוראות המפרט ו/או לא תתאמנה להיתר הבנייה, יבצע המפעיל תוך ארבעה עשר (14) יום מקבלת הערות החברה תיקונים בתוכניות המפורטות בהתאם להנחיות החברה ("התוכניות המתוקנות").

החברה תבדוק את התוכניות המתוקנות תוך ארבעה עשר (14) יום וככל שלא תהיינה לה הערות נוספות, תאשר למפעיל בכתב את התוכניות המתוקנות ("התוכניות המאושרות").

ככל שנדרש כי התוכניות המאושרות והתכניות המפורטות המאושרות תאושרנה גם על ידי רשויות מוסמכות, יגיש המפעיל לרשויות התכנון המוסמכות רק את התוכניות המאושרות.

על המפעיל לבצע בתכניות המאושרות, את כל התיקונים שידרשו ע"י הרשויות המוסמכות ו/או מהנדס העיר אילת. השלמת תיקונים אלה תארך לכל היותר שלושים (30) יום ממועד קבלת התכניות המאושרות.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל תיקון ו/או שינוי לתוכניות ו/או לתוכניות המתוקנות ו/או לתוכניות המאושרות, יבוצעו על ידי המפעיל ועל חשבונו וכל תיקון ו/או שינוי כאלו, יבוצעו רק לאחר קבלת אישור בכתב מאת החברה.

אישור התוכניות המפורטות, ע"י החברה, אינו משחרר את המפעיל מאחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם תכנון הפרויקט, אם יהיה כזה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל המתכננים, היועצים, המפקחים, העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה (על עובדיהם), שיועסקו על ידי המפעיל בביצוע העבודות, לא ייחשבו כעובדי החברה, ולא תחול על החברה אחריות כלשהי כלפי המתכננים, היועצים, העובדים או בעלי המלאכה או קבלני המשנה, או כלפי ספקי ציוד וחומרים של הרוכש או כלפי צד שלישי כלשהו.

המפעיל יישא באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל – 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988, לגבי כל העבודות המתבצעות במבנים, בין שהן מטעמו ובין שאינן מטעמו.

המפעיל מקבל על עצמו את האחריות הכוללת לביצוע הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח 1988, ביחס לכל העבודות המתבצעות במבנים, בין שהן מטעמו ובין שאינן מטעמו, ומצהיר כי ישלח הודעה על המינוי, כאמור בתקנה 2 לתקנות אלו, למפקח העבודה האזורי שבאזורו מתבצעות העבודות.

עבודות מקדימות:

גידור האתר ושילוטו על-פי דרישות העירייה.

הצבת מכולות אחסון ננעלות באזור האתר לאחסון ציוד וחומרים.

חיזוק והגנה לכל זמן העבודות במבנים וסביבתם.

עבודה, ציוד וחומרים

כל הציוד אשר בדעת המפעיל להשתמש בו לביצוע העבודות טעון אישור המפקח לפני התחלת הביצוע
חתימת המציע: _____

(אלא אם כן ויתר המפקח על בדיקתו ואישורו של אותו ציוד, כולו או בחלקו). הציוד אשר לא יאושר ע"י המפקח, יסולק מן המקום ע"י המפעיל ויוחלף בציוד אחר מסוג אשר יאושר ע"י המפקח.

כל העבודות תבוצענה בהתאם לתכניות ובאורח מקצועי נכון, בכפיפות לדרישות התקנים ולשביעות רצונו של המפקח.

עבודות אשר לגביהן קיימות דרישות, תקנות וכד' של רשות מוסמכת, תבוצענה בהתאם לאותן דרישות, תקנות וכד' אלא אם דרש המפקח אחרת. המפקח רשאי לדרוש שהמפעיל ימציא לידו אישור בכתב על התאמת עבודות לדרישות, תקנות וכד' של אותה רשות, והמפעיל מתחייב להמציא אישור כזה באם יידרש.

שנקבע בחוזה, ולא ישמשו עילה לתביעה כלשהי מטעמו.

מניעת הפרעות

המפעיל ייקח בחשבון את כל האמצעים וההגבלות הנובעים מביצוע עבודות באזור בנוי, בסמוך לבית מלון פעיל, לדרכים ולמבנים הגובלים ו/או סמוכים למקום המבנים.

המפעיל מתחייב לבצע את עבודתו תוך התחשבות מרבית בצרכי החיים והתנועה הסדירה המתנהלים באתר ובסביבתו במשך כל העבודה ולעשות כמיטב יכולתו למנוע תקלות והפרעות מכל סוג שהוא. כמו כן מתחייב המפעיל שלא לבצע עבודות או להניח על פני השטח חומרים ו/או ציוד בצורה שיש בה כדי להפריע לתנועתם החופשית של הולכי רגל כלי רכב מכל סוג שהוא, לחסום דרכים או לפגוע במתקנים ו/או מבנים קיימים.

אמצעי זהירות

המפעיל אחראי לבטיחות העבודה והעובדים ובנקיטת כל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה, מפולות, שריפות וכד', הובלת חומרים, הפעלת ציוד וכד'.

המפעיל ימנה מנהל עבודה מטעמו אחראי לבטיחות וידווח למשרד העבודה את פרטי האחראי ופרטי הכשרתו.

המפעיל ינקוט בכל אמצעי הזהירות להבטחת רכוש וחיי אדם באתר או בסביבתו בעת בצוע העבודה ויקפיד על קיום כל החוקים, התקנות וההוראות העירוניות והממשלתיות בעניינים אלו.

המפעיל יתקין גגונים, מעקות, גדרות זמניות, אורות ושלטי אזהרה, תמרורי אזהרה לרבות פנסים מהבהבים, כדי להזהיר ולהגן על הציבור מתאונות העלולות להיגרם בשל הימצאותם של מכשולים באתר ובסביבתו.

כל הציוד, לרבות מנופים וכלי הרמה אחרים, יהיו תקינים לחלוטין עם תעודות בדיקה שגרתיות ועדכניות וברות תוקף של בודקים מוסמכים. הציוד יופעל רק על ידי עובדים המורשים והמוסמכים לכך.

ביצוע ריתוך ו/או חיתוך של פלדה במבנה ייעשה במרחק שלא יעלה על 5 מטר מעמדת כיבוי אש תקינת.

לא יחובר לרשת החשמל ציוד חשמלי אשר לא נבדק קודם על ידי חשמלאי מוסמך שאישר זאת בכתב (ביומן העבודה).

לא ייעשה שימוש באש גלויה בריתוך, חיתוך, עבודות ביטומן חם ועבודות אחרות שעלולות לגרום חתימת המציע: _____

לשריפה, אלא לאחר קבלת אישור לביצוע העבודה ואופן ביצועה מאת המפקח .

למניעת ספק מוסכם בזאת כי לא העירייה ולא המנהלים, המתכננים, היועצים, המפקח ים וכו' מטעמו יהיו אחראים לבטיחות.

נזקין ושטחים מסביב למבנה

המפעיל מתחייב להחזיר את השטח הצמוד בתוך ומסביב למבנים למצב שקיבל אותו, היינו יתקן הנזקים שייגרמו למתקנים, לשטחי הגינון, שבילים, ריצוף מיסעות ועוד. למניעת כל חילוקי דעות ייערך פרוטוקול מפורט, במעמד של מסירת העבודה ע"י המפקח והמפעיל, בו יירשמו המצב הקיים בשטח. על המפעיל לבצע את התיקונים שיידרשו, אם יידרשו, ולשביעת רצון המפקח .

סילוק פסולת

סילוק הפסולת ועודפי הפירה מהאתר תבוצע באמצעים אשר יבטיחו מניעת פיזור ליכלוך ואבק ופגיעה במשתמשים בבניין ובסביבת הפסולת כתוצאה מביצוע העבודה תרוכז במקום אחד ע"ג עגלה נגררת או מיכל לפסולת ותסולק מהאתר כל 24 שעות לפחות וכפי שמתבקש, אל מקומות שפכה מאושרים ע"י הרשויות והגורמים השונים הקשורים בכך, לרבות משרד איכות הסביבה. השגת ההיתרים הינם באחריותו המלאה והבלעדית של המפעיל .

קבלת העבודה

העבודה תימסר למפקח בשלמות. מסירת העבודה תבוצע לאחר ביצוע מושלם של כל שלבי העבודה, לרבות תיקונים, במידה ויידרשו, הכנת תכניות "לאחר ביצוע", ספר המתקן ומערך בדיקות מאושרות מלא. חתימת המפקח למסירת העבודה תהווה אסמכתא לגמר הביצוע של העבודה.

תאום עם גורמים אחרים

מובא בזה לתשומת לב המפעיל, כי במהלך עבודתו עשויים לפעול בשטח גורמים נוספים מטעם העירייה ובכלל זה חברת חשמל, בזק, קבלני פתוח ותשתיות חוץ שיעבדו במקביל וכו'. על המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים להבטחת הפעילות הנזכרת לעיל במינימום הפרעות. המפעיל יבצע עבודתו תוך שיתוף פעולה מלא עם גורמים אלה, והוא מתחייב לציית להוראות המפקח בכל הקשור לתאום זה. לא תוכר כל תביעה של המפעיל בגין תאום ושיתוף פעולה כנ"ל ולא יהיה בזה כדי לגרום לפגיעה כלשהי בטיב העבודה, ובלוח הזמנים.

שטח התארגנות

שטח ההתארגנות לצורך אחסון הציוד והחומרים יהיה השטח המגודר סביב המבנים. שטח זה יימסר לזוכה לפני תחילת העבודה. על המפעיל יהיה לגדר את השטח לרבות דלת כניסה ושער לרכב ולמנוע כניסה של זרים לשטח ההתארגנות.

חתימת המציע: _____

המפעיל יתחזק את הגדר, הדלת והשער במשך כל תקופת הביצוע.
על המפעיל לשמור את שטח ההתארגנות נקי ומסודר במשך כל תקופת הביצוע.

א. חיבור גז למבנים

ככל שתידרש אספקת גז לאיזה מן המבנים, תבוצע אספקה זו באמצעות צוברי גז תת קרקעיים.
ככל שיבקש המפעיל לקבל אספקת גז למבנים, יהיה עליו לבצע זאת באמצעות צוברים תת קרקעיים ולא יאושר כל פתרון אחר.
על המפעיל יהיה להתקשר בהסכם עם חברת הגז, על פי הנחיית החברה או מי מטעמו, לצורך התקנת הצוברים עפ"י כל כללי הבטיחות והתקנים ולאספקת הגז למבנים.
מובהר בזאת, כי בין היתר, תנאי מוקדם למתן הסכמת החברה לחיבור המבנים לגז, הינו השלמת ביצוע העבודות וקבלת תעודת השלמה ותעודת גמר וכל הנדרש ע"י הרשויות.

ב. חיבור המבנים למים

חיבור מים למבנים יבוצע ע"י המפעיל אל נקודת חיבור לרשת המים המרכזית של המתחם, בקרבת המבנים.
המפעיל אחראי לשאת בעלויות חיבור המתחם למים.
מובהר בזאת, כי בין היתר, תנאי מוקדם למתן הסכמת החברה לחיבור המבנים למים, הינו השלמת ביצוע העבודות וקבלת תעודת השלמה ותעודת גמר וכל הנדרש ע"י הרשויות.

ג. חיבור המבנים לחשמל

חיבור חשמל למבנים יבוצע ע"י המפעיל אל נקודת חיבור לרשת החשמל המרכזית של המתחם, בקרבת המבנים.
המפעיל אחראי לשאת בעלויות חיבור המתחם לחשמל.
מובהר בזאת, כי בין היתר, תנאי מוקדם למתן הסכמת החברה לחיבור המבנים לחשמל, הינו השלמת ביצוע העבודות וקבלת תעודת השלמה ותעודת גמר וכל הנדרש ע"י הרשויות.

ד. חיבור המבנים לביוב

המפעיל יחבר על חשבונו את המבנה לקו הביוב, לנקודת החיבור שהוכנה מראש על ידי החברה בסמוך למבנה.
המפעיל לא יהיה רשאי להגיש כל בקשה שהיא לעירייה או כל גורם אחר, בקשר עם חיבור הביוב למבנים, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.
במידה ולצורך חיבור המבנה למערכת הביוב יידרש ביצוע של משאבת סניקה וקו סניקה, האחריות על הביצוע המשאבה וקו הסניקה עד לנקודת החיבור שהוכנה על ידי העירייה ותחזוקתם לאורך השנים חלה על המפעיל.

במידה ויפעיל המפעיל בתוך המבנה מטבח או מתקן אחר המייצר שומנים, יתקין המפעיל על חשבונו
_____ חתימת המציע:

מפריד שומן לפני נקודת החיבור של המבנה לרשת הביוב הראשית של המתחם.

ה. בדק ואחריות לעבודות

המפעיל יהא אחראי לטיב העבודות ולביצוען ומתחייב למלא את הוראות התחזוקה כפי שמפורט בנספח התחזוקה לחוזה זה וכן לתקן, על חשבונו, את כל אותם ליקויים, קלקולים, או פגמים (להלן: "הליקויים"), אשר יתהוו, אם יתהוו, או אשר יתגלו אם יתגלו במבנים במשך תקופת ההפעלה.

במקרה בו לא תיקן המפעיל ליקויים כאמור במועד, ו/או ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי ותיקונם נדרש באופן מיידי רשאי החברה לתקן את הליקויים על חשבון המפעיל ולחייב את המפעיל בכל העלויות בגין ביצוע תיקונים אלו.

למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הוראות סעיף זה אינן גורעות מכל אחריות החלה על המפעיל על פי חוזה זה ו/או הדין בקשר עם ביצוע העבודות.

גידור האתר

האתר יגודר באופן שיאפשר המשך פעילותם הסדירה של המבנים הסמוכים כולל מעבר בטוח של הולכי רגל. על-גבי הגידור יותקנו שלטי אזהרה וכן תאורת אזהרה על-פי דרישות החוק.

פיגום

במידה וידרש פיגום לצורך בצוע העבודה, הפיגום יהיה תקני ובטוח ויעמוד בדרישות משרד העבודה. הפיגום יעוגן רק למוטות מתיחה שיקבעו בתוך הפתחים הקיימים ויהיה בהתאם לתוכניות המהנדס מטעם המפעיל.

עם תום הקמת הפיגום ואישורו ע"י המהנדס מטעם המפעיל יובא הפיגום לאישור המפקח. רק לאחר אישור המפקח בכתב – יהיה רשאי המפעיל להתחיל בעבודות.

מתקנים טכניים

מתקנים טכניים הן בתוך הבניין והן מחוץ לבניין ובכלל זה מתקני מזוג אוויר יותקנו באופן מוצנע. בהעדר מיקום יתכן המפעיל את מיקום המיתקנים באמצעות אדריכל מטעמו, יפרט את המיקום והפרטים בתוכניות והיתר הבניה החדשים מטעמו. הכל לאחר שהציג את הפתרון בפני המפקח וקיבל את אישורו.

אישור המפקח

בכל מקום בו נאמר שעל המפעיל לקבל את אישור המפקח הדבר לא יגרע מאחריותו היחידה והבלעדית של המפעיל ועמידתו בדרישות כל דין.

ו. החזקת המתחם והשימוש בו

המפעיל מתחייב:

חתימת המציע:

- להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת ההפעלה ותקופת ההארכה, אם תמומש, את המבנים ואת מערכותיהם ולקיימם במצב טוב ומתוקן, בהתאם לחוזה זה ונספחיו, לרבות נספח התחזוקה ובהתאם להנחיות והוראות החברה;
- להשתמש במבנים, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת ההפעלה ולשמור שמירה מעולה עליהם;
- לנהל את עסקיו אך ורק בתחומי המתחם וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה.
- לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במבנים ו/או במערכותיהם;
- להודיע לחברה על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למבנים ו/או למערכותיהם מיד משנודע לו על כך;
- לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למבנים ו/או למערכותיהם והנובע מהשימוש במבנים, למעט נזק או פגם הנובע מבלאי סביר ורגיל.
- תיקונים במבנים כאמור בסעיף 0 זה יבוצעו בפועל עפ"י הזמנת המפעיל ואך ורק ע"י עובדים מקצועיים שיאושרו מראש ע"י החברה.

מבלי לגרוע מחובתו של המפעיל לבצע פעולות כאמור לעיל ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על החברה, תהיה החברה רשאית לבצע במבנים כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה המפעיל חייב להחזיר לחברה, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציאה החברה לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שתציג החברה.

- המפעיל מתחייב להקפיד על ניקיון המבנים וסביבת המתחם ולנהל את עיסקיו אך ורק בתחומי המתחם ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, שמן טיגון שרוף, זוהמה ועשן.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המפעיל מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במתחם ומסביב לו, למנוע כל הצטברות של אשפה על ידי פינויה המידי ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של החברה, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במבנים ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במתחם. מתקני איסוף שמן שרוף יהיו בתוך גבולות המתחם בלבד.
- המפעיל מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן מחוץ למתחם, או על איזה קיר חיצוני של המבנים, מבלי לקבל לכך הסכמת החברה בכתב ומראש. נתנה החברה את הסכמתה מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם המפעיל, יגיש המפעיל לחברה כל בקשה שיש להגישה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור החברה לבקשת השילוט, יגיש המפעיל לרשויות המוסמכות וישא המפעיל בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.
- מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב המפעיל לעשות שימוש בעקרונות החזותיים של השפה הצורנית שתיקבע ע"י החברה. מיקום וגודל השילוט המסחרי בכל מבנה וחצר הכלולים במבנים, יתואם ויאושר מראש עם החברה. ככל ששילוט אשר יוצב על ידי המפעיל לא יתאם

חתימת המציע:

את האמור לעיל, רשאית החברה לדרוש את הסרתו, או התאמתו לאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדית.

- אנטנות, הצללות קיץ, פרגודי חורף למיניהן יותקנו במתחם אך ורק בהסכמת החברה מראש ובכתב.
- המפעיל יתקין על חשבונו סידורי נגישות לנכים כפי שיידרש עפ"י החוק.
- המפעיל מתחייב להשתמש לשם גישה למבנים אך ורק בדרכי הגישה כפי שתקבע החברה, להחנות כלי רכב וכלי הובלה במקומות המיועדים לכך, ולא להשתמש בכל רכב מנועי או אחר העלול להזיק לדרכי הגישה.
- המפעיל מתחייב לאפשר לחברה ו/או לנציגה לבקר במבנים בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למבנים.
- המפעיל מתחייב לקיים את הוראות החברה והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כביבי אש ומניעת שריפות, פיקוד העורף, בטיחות ובטחון, וירכוש על חשבונו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, למעט ברזי שריפה ומתקני פקע"ר הנדרשים מהחברה בעת בניית המתחם על פי התכנית המאושרת למתחם לפני התאמתו למפעיל.
- המפעיל מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למתחם או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במתחם או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לחברה או לכל צד ג' שהוא בתחומי המתחם. המפעיל מתחייב להפעיל עסק הטעון רישיון והיתר בתוך גבולות המתחם אך ורק על פי הוראות העירייה וחוק רישוי העסקים.
- המפעיל יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הנ"ל, כולן או חלקן.
- המפעיל מתחייב לפצות את החברה ולשפותה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לחברה בשל תביעה שתוגש נגד החברה, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות המפעיל לעיל. החברה לא יהיה אחראי אחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במתחם למעט אם המעשה או המחלל נעשה על ידי החברה, או מי מטעמו.
- המפעיל ישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במתחם על ידי המפעיל ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על החברה ובין אם יוטל על המפעיל.
- החברה ע"י באי כוחה תהיה רשאית להיכנס למתחם בכל עת, בתאום עם המפעיל, על מנת לבדוק את מצב המתחם ואת קיום התחייבויות המפעיל עפ"י חוזה זה והמפעיל מתחייב לאפשר לחברה להיכנס למתחם כאמור וזאת לאחר שנתן למפעיל הודעה זמן סביר מראש.
- שום דבר מהאמור במסמך זה וכן, שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם החברה לא יחשב כהרשאה של החברה למפעיל להשתמש במתחם ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה

חתימת המציע: _____

ז. איסור ביצוע שינויים במתחם

המפעיל מתחייב לא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במתחם או בכל חלק ממנו, לרבות שינויים בעיצוב פנים המבנים, הריהוט או הצידוד, לאחר מתן תעודת ההשלמה, ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב.

החברה תהיה רשאית למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כנ"ל שלא קיבלו את אישורו מראש ובכתב, להרוס כל שינוי ו/או תוספת, או להורות למפעיל להשיב את המצב לקדמותו, לאחר שנתן התראה על כך בכתב למפעיל ארבעה עשר (14) ימים מראש. המפעיל מתחייב כי במידה והחברה תנצל זכותה לפעול כאמור, ישלם המפעיל לחברה לפי דרישתה הראשונה של החברה את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות החברה ביחס לסכומים אלא יחייבו את המפעיל ללא ערעור. מבלי לפגוע באמור לעיל, הרי כל תוספות שנעשו בין ברשות ובין שלא ברשות, יהיו בבעלותו הבלעדית של החברה והמפעיל לא יהיה זכאי לכל תמורה בגינם.

מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, יהיה המפעיל חייב עם תום תקופת ההפעלה מכל סיבה שהיא ו/או עם פינוי המתחם, להחזיר את מצב המתחם כפי שהיה במועד מתן תעודת ההשלמה, על חשבונו וזאת אם נתבקש לעשות כן על ידי החברה מראש ובכתב.

ניתנה הסכמת החברה בכתב לבקשת המפעיל לביצוע שינויים או הריסה כלשהם, לאחר מועד מתן תעודת ההשלמה, יבוצעו שינויים אלה או ההריסה בנוכחות החברה בלבד ובפיקוחה, או בהיעדרה, אם אישר זאת החברה למפעיל בכתב טרם ביצוע השינוי או ההריסה. המפעיל ישא בעלות הפיקוח וכל ההוצאות הנלוות לכך.

מסמך ו' לחוברת המכרז – מסמך קונספט / קווים מנחים ותיאור כללי של הפרויקט

תיאור המתחם:

עיריית אילת והחברה הכלכלית לאילת בע"מ (להלן: חכ"א) מחזיקות בהרשאה לשימוש בשטח בן כ-22.3 דונם בחוף הדרומי של אילת. השטח מסומן ותחום בקו אדום בתשריט מסמך ד'-1 לחוברת המכרז. בכוונת חכ"א להקים בשטח הנ"ל מתחם ייחודי שיספק שירותי אירוח לתייר העצמאי והצעיר בכלל וזה השייך לקהילת הנוודים הדיגיטליים בפרט, בכל טווחי המחירים הנמוכים/בינוניים. שירותים אלו אינם בנמצא באילת. אופיו הפיזי והתשתיתי של המתחם יאפשר חוויה של מפגש חברתי בין אורחים בעלי מאפיינים דומים, במקביל לקיום פעילויות נופש, אירוח, בילוי ועבודה, תחת עיקרון של שיתוף בין האורחים לבין עצמם ולבין אנשי הסגל המפעיל.

המתחם יכלול יחידות לינה מסוגים שונים, חלקן לא שגרתיות, כדוגמת: מבנים יבילים, מכולות ימיות שהוסבו למבנים, אוהלי יורט, אוהלי טיפי, אוהלי ספארי, ערסלים ללינה תחת הצללות, צינורות בטון וכיו"ב. שטחי היחידות שונים ומתאימים לכמות אורחים שונה. האירוח יהיה אפשרי ליחידים, זוגות או קבוצות בגדלים שונים. חלק מהיחידות יהיו עם שירותים ומקלחת צמודים וחלקם עם שירותים משותפים.

בנוסף ייבנו במתחם מבנים ציבוריים כגון חדר אוכל/מסעדה, סלון ציבורי, מבנה כניסה מרכזי, מרחב עבודה משותף, שירותים ומקלחות משותפים, מקלטים, מצללות (פרגולות), בריכת שחייה, פינות מנגל, משרדים, חדרי אחסון וחדרים טכניים.

מיקומו האסטרטגי של המתחם ועיצובם הייחודי של המבנים, החללים והפיתוח הסביבתי, יעודדו את היצירתיות וההשראה של האורחים.

תפעול המתחם יחייב לא רק את תחזוקתו השוטפת, הניקיון, ההסעדה, התיירות והבידור, אלא גם את קיומן של פעילויות משותפות ללא עלות או במחיר סמלי. הפעילויות מיועדות לאורחי המתחם אך יכללו גם מעורבות של הסגל בפעילות חברתית, התנדבותית וקהילתית בעיר אילת. המציע יתבקש להציג את הפעילויות שהוא מציע לקיים ויתחייב לכך במסגרת החוזה. דוגמאות לפעילויות: חניכת ילדים, טיולים, סדנאות תרבות, הדרכה באומנויות שונות, פעילות ספורטיבית וכיוב'.

מכיוון שחלק מהאורחים יעבדו תוך כדי שהות במתחם, המקום יאפשר תנאים המתאימים לכך ובעיקר רשת אינטרנט ו-WIFI חזקה ביותר בכל שטח המתחם (לרבות בשטחים הפתוחים) וחללי עבודה מעוצבים ומצוידים באמצעים הרלוונטיים לפעילות של CoWorking ולעבודה עצמאית.

מיקום המתחם

מתחם הקרולינות נמצא מול חוף שמורת האלמוגים, לאורך כביש מס' 90 – מצדו המערבי.

המתחם בשטח של כ-22.3 דונם, בעל צורה מלבנית במידות של כ-230 מ' X 90 מ' בממוצע, גובל:

חתימת המציע: _____

- בצפון – בשטחי מלון ישרוטל ים סוף (לשעבר, מלון אמבסדור);
- במערב – במדרונות הרי אילת;
- בדרום – בשטח ציבורי - שפך ואדי, שמעבר לו בית ספר שדה אילת;
- במזרח – ברצועת כביש מס' 90, אשר חלקה הגובל במתחם מהווה גם חניה ציבורית.

