

**טופס אישור קבלת מסמכים**

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

**מרכז פומבי דו שלבי מס' 26/2024 להפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנת נמל ת"א**

1. ( ) טופס הזמנה להציע הצעות.
2. ( ) טופס הצעה לשלב הראשון והשני.
3. ( ) דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.
4. ( ) רשימת גופים המורשים להוציא ערבות למכרז.
5. ( ) תצהיר לצורך הוכחת תנאי סף ולצורך ניקוד האיכות.
6. ( ) טופס הצהרת המציע ואישור רו"ח לעניין המחזור הכספי.
7. ( ) הסכם.
8. ( ) תשריטים.
9. ( ) אישורי קיום ביטוחים.
10. ( ) נוסח ערבות בנקאית להסכם.
11. ( ) נוהל התנהגות והתנהלות במתחם.
12. ( ) נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בשטחי החברה.
13. ( ) נוסח הוראת קבע.
14. ( ) תב"ע 3208 ותמהיל השימושים.
15. ( ) תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
16. ( ) תצהיר העדר הרשעות.
17. ( ) אישור עו"ד על עסק בשליטת אישה ותצהיר נושאת השליטה.
18. ( ) 2 מעטפות להגשת הצעות לשלב ראשון ושני.

חתימת המציע

תאריך

## אוצר מפעלי ים בע"מ

### מכרז פומבי דו שלבי מס' 26/2024 לקבלת רשות להפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנת נמל תל אביב

1. חברת אוצר מפעלי ים בע"מ (להלן – "החברה") מזמינה אתכם בזאת להציע הצעות במכרז פומבי דו שלבי לקבלת רשות להפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי (כגון: קיאקים, סאפים, סירות פדלים) במעגנת נמל תל אביב.
2. בהתאם להוראות המכרז וההסכם, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה קצובה בת שנתיים (24 חודשים) שתחילתם לאחר התקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם (להלן – "תקופת השימוש"). למפעיל תינתן האפשרות להאריך את תקופת השימוש בפרק זמן נוסף של 3 שנים החל מתום תקופת השימוש, הכל בכפוף לתנאי המפורטים בהסכם.
3. רשאים להגיש הצעות משותפים העונים על כל תנאי הסף, כדלקמן:
  - 3.1 צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
  - 3.2 רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז החל מיום 12.5.2024. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", **ברחוב הארבעה 21 תל אביב**, קומה 6 (בניין "פלטינוס") תמורת סך של 1,000 ₪ כולל מע"מ, שישולם לפקודת "אתרים בחוף תל אביב" ושכל מקרה לא יוחזר, בין השעות 09:00 ועד ל-15:00. **לחלופין**, ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך.
  - 3.3 בעל ניסיון מוכח של הפעלת מועדון שיט אחד לפחות, וזאת בתקופה רצופה של 5 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז.  
בסעיף קטן זה:  
"בעל ניסיון מוכח" – הניסיון יכול להיות של המציע בעצמו ו/או של בעל מניות המחזיק בלפחות 50% ממניות המציע.  
"מועדון שיט" – משמעו מועדון הפועל בים התיכון או ימת הכנרת או ים סוף אשר פועל מנכס מסודר לאורך כל השנה, המחזיק באופן קבוע לפחות 60 כלי שיט לא ממונעים, מתוכם לפחות 30 קיאקים ו/או סאפים ולפחות 10 סירות מפרש (מכל סוג). מובהר כי הפעלת קייטנות ו/או קורסים מעגלות/ נגררים בחופי ים לא תיחשב כהפעלת מועדון שיט.
  - 3.4 המציע הינו בעל מחזור כספי מצטבר שלא יפחת מ-4 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), במהלך השנים 2020, 2021, 2022 ו-2023 (במצטבר לכל התקופה).  
הנוסח המלא והמחייב של תנאי הסף מפורט במסמכי המכרז.
4. כמפורט במסמכי המכרז, סיור מציעים יערך לפי פניה של המציעים בהתאם להוראות המכרז והשתתפות בו היא **לא** תנאי סף להגשת הצעות במכרז.
5. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של אתרים בכתובת [www.atarim.gov.il](http://www.atarim.gov.il) החל מתאריך 12.5.2024 ובמשרדי החברה ברח' הארבעה 21 בת"א (טל: 03-5640100).
6. את ההצעה יש להפקיד בתיבת המכרזים שבמשרדי אתרים, עד לא יאוחר מיום **חמישי ה-6.6.2024 בשעה 12:00**. **הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו**.
7. פתיחת המעטפות תערך באמצעות הזום במועד שיקבע ע"י החברה. כל המעוניין להשתתף במעמד פתיחת ההצעות נדרש להירשם מראש, לפני המועד האחרון להגשת הצעות, באמצעות כתובת מייל: [sigal.y@atarim.gov.il](mailto:sigal.y@atarim.gov.il) ולקבל אישור בכתב על רישומו.

8. החברה איננה מתחייבת לקבל הצעה כלשהי. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז לפי שיקול דעתה.

9. בכל מקרה של סתירה בין האמור במודעה זו לבין האמור במסמכי המכרז, האמור במסמכי המכרז יגבר.

בכבוד רב,

אוצר מפעלי ים בע"מ

## אוצר מפעלי ים בע"מ

רח' כ"ג יורדי הסירה 1, תל אביב-יפו

תאריך.....

לכבוד

א.ג.ג,

**הנדון : הזמנה להציע הצעות במסגרת מכרז פומבי דו שלבי מס' 26/2024 לקבלת רשות להפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנת נמל תל אביב**

### **ריכוז מועדים קובעים למכרז**

החל מיום 12.5.2024 בין השעות 9:00 - 15:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21 בתל אביב (מגדל פלטינוס - קומה 6) או באתר האינטרנט של אתרים במקום המיועד לכך	המועד שממנו ניתן לרכוש את מסמכי המכרז
ביום 28.5.2024 בשעה 16:00	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה או להגשת הערבות הבנקאית לבדיקה
ביום 6.6.2024 בשעה 12:00 במשרדי הנהלת אתרים ברחוב הארבעה 21, תל אביב (קומה 6 - בניין פלטינוס)	מועד אחרון להגשת הצעות במכרז
פתיחת המעטפות תערך באמצעות הזום יש להירשם מראש כמפורט בסעיף 32 להזמנה זו	מועד פתיחת תיבת המכרזים
<b>במקרה של אי התאמה בין התאריכים המפורטים בטבלה זו ובין מועדים אחרים המפורטים בגוף מסמכי המכרז או בנספחיו (ככל ומופיעים) - התאריכים המפורטים בטבלה הם שיקבעו.</b>	

## רקע כללי ומהות ההתקשרות

1. חברת אוצר מפעלי ים בע"מ (להלן – "החברה") היא בעלת הזכויות בנמל תל אביב, במבנים שבו ובמעגנה הממוקמת במרכז הנמל (להלן – "הנמל" ו- "המעגנה"). אוצר מפעלי ים היא חברת בת של חברת אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ שהינה חברה עירונית בבעלות מלאה של עיריית תל-אביב-יפו.

2. במסגרת מטרותיה מעוניינת החברה בפיתוח ובהפעלה של מבנים ושטחים שבבעלותה, ובין היתר, היא מעוניינת להשמיש את המעגנה ולקיים בה פעילות של הפעלת מועדון ספורט ימי לכלי שיט לא מוטוריים כגון קיאקים, סאפים וכו' (להלן – "המועדון").

3. **החברה מתכבדת להזמין אתכם להציע הצעות בהליך של מכרז פומבי דו שלבי לקבלת רשות להפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנת נמל תל אביב, בהתאם להוראות מכרז זה.**

4. במסגרת הפעלת המועדון, המציע הזוכה יהיה רשאי לקיים את הפעילויות הבאות (הכל בכפוף להוראות ההסכם):

4.1. המציע הזוכה יהיה רשאי להשכיר ו/או לקיים את הפעילויות הבאות ללקוחות מזדמנים ו/או קבועים ו/או במסגרת חוגים שיופעלו במקום: סאפים, קיאקים, סירות פדלים, סירות אופטימיסט, יוגה סאפ, פולו קיאק, סירות קרוול. לא תותר פעילות של גלישת מצנחים ו/או פעילות מוטורית.

4.2. המציע הזוכה יהיה רשאי למכור מתוך שטח המועדון מוצרים הקשורים בפעילות ימית כגון כלי שיט ואביזרים ימיים, וזאת בכפוף לקבלת רישיון עסק מתאים (ככל ויש צורך בו).

4.3. המציע הזוכה יהיה רשאי לקיים פעילויות נוספות בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה, אשר תהיה רשאית גם לקבוע מחירון מקסימאלי לפעילות.

4.4. בכפוף לקבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי כל דין, המציע הזוכה יהיה רשאי להשתמש במעגנה ובשטחי ההרשאה שימסרו לו אך ורק לצורך הפעלת המועדון בהתאם לתנאי ההסכם ולא לשום מטרה אחרת ו/או נוספת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי לא תותר מכירה של מוצרי מזון ו/או משקאות, מכל מין וסוג שהוא, בכל שטחי ההרשאה שיימסרו למציע הזוכה.

5. מודגש כי האחריות לקבל את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת המועדון שיפעיל המציע הזוכה ובכלל זה רישיון עסק והיתר לשימוש חורג (ככל ואלו דרושים) - תחול במלואה על הזוכה במכרז (למעט אישורים והיתרים המפורטים בהסכם לגביהם צוין במפורש כי החברה תהיה אחראית לקבלם), והוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך (למעט היטל לשימוש חורג בו תישא החברה - אם יתברר שיש צורך בתשלומי וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות).

כמו כן אין לראות בעצם עריכת מכרז זה כמצג כלשהו מטעם החברה כי ניתן לקבל רישיון עסק להפעלת המועדון (ככל שנדרש כזה) ו/או כל רישיון ו/או אישור נדרש אחר ו/או כי יתקיימו התנאים המתלים המפורטים בהסכם על מנת שיהיה ניתן להתחיל בהפעלת המועדון. למען הסר ספק מובהר, כי בעצם השתתפותם במכרז מוותרים המשתתפים מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לאמור לעיל.

## מצבו של שטח ההרשאה

6. לצורך הפעלת המועדון החברה תמסור לשימוש המציע הזוכה את השטחים שלהלן: רציף קבוע; מרפסת ירידה למים; רציף צף; 18 מחסנים בצמוד למעגנה בשטח כולל של כ- 220 מ"ר (המחסנים מסומנים במספרים 1 עד 18 בתשריט המצורף להסכם); 2 חללים במבנה מס' 4 בנמל הסמוך למעגנה (לשימוש כמחסן ו/או משרד ו/או כיתת לימוד); מלתחות ושירותים לגברים,

נשים ונכים במבנה מס' 4 בנמל הסמוך למעגנה, והכול כמפורט בתשריטים המצורפים להסכם (להלן ביחד – "שטחי ההרשאה").

7. ככוונת החברה לבצע את העבודות וההתאמות הבאות לצורך הפעלת המועדון (להלן – "עבודות החברה"):

א. שיקום הדקים ברציף; תיקון שערים וגדרות; החלפת מאחזי יד; צביעת אלמנטים; תיקון ליקויים בטיחותיים לפי דו"ח סקר סיכונים; שיקום קווי חשמל לטובת התקנת תאורה לאורך הרציף; טיפול במחסנים שיכלול: תיקון מסגרת הדלתות לרבות החלפת צירים, החלפת צירים, פירוק והתקנת חיפויי דלתות לפי תוכנית אדריכלית.

ב. ביצוע ההתאמות הנדרשות במעגנה ובשטח הרציף בהתאם להנחיות רספ"ן, לרבות היבטים הקשורים לטיחות לפי הנחיות רספ"ן. למען הסר ספק, המציע הזוכה יהיה אחראי לבצע התאמות נוספות, ככל שיידרשו להפעלת המועדון, לרבות התאמות שיידרשו לצורך הוצאת רישיון עסק.

8. מלבד העבודות וההתאמות כמפורט לעיל, שטחי ההרשאה יימסר לשימוש הזוכה במכרז במצב כפי שהוא (AS is), כאשר ייתכן שבשטחי ההרשאה לא יהיו מערכות ו/או תשתיות שיידרשו למציע הזוכה ו/או שהמערכות לא יהיו במצב תקין. המציע הזוכה יהיה אחראי לבצע בעצמו ועל חשבונו כל התאמה נוספת שתידרש לצורך הפעלת המועדון, להתקין את כל המערכות שיידרשו בשטחי ההרשאה לרבות פריסת תשתיות חשמל ומים, התקנת מזגנים ו/או מערכות פנימיות אחרות שתהיינה דרושות למציע הזוכה לצורך הפעלת המועדון.

בהתאם לאמור החברה מבקשת להדגיש כי מלבד עבודות החברה כמפורט לעיל, היא לא ביצעה ולא תבצע שיפוצים בשטחי ההרשאה ו/או בתשתיות שבהם כלל וכי כל שיפוץ שהזוכה יהיה מעוניין ו/או יידרש לבצע כולל כל עבודה ו/או שיפוץ הדרושים לצורך קבלת רישיונות ו/או היתרים להפעלת המועדון (כולל רישיון עסק) וכן כולל כל השיפוצים ו/או ההתאמות שיידרשו לצורך הפעלת התקינה, הבטחה והנאותה של המועדון, יבוצעו על-ידי המציע הזוכה, על חשבונו ועל אחריותו (להלן – "עבודות ההכנה"), הכול בכפוף לביצוען בהתאם להוראות ההסכם המצורף למסמכי המכרז ונספחיו בעניין והדין החל.

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

10. כמו כן, במסגרת האמור היו יכולים המציעים לבחון את קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות נדרשות, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; פגמים ואי התאמות, כפי שהם מוכרים לחברה; דרכי הגישה אל ומשטחי ההרשאה; הפעולות וההשקעות אותן יש לבצע בשטחי ההרשאה לצורך התאמתם לצרכיו ולמטרותיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים וכיו"ב); הזכויות המוקנות למציע הזוכה על פי ההסכם שייחתם עימו, מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת ההרשאה וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המציע הזוכה.

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

11. בעצם הגשת ההצעה במכרז כל אחד מהמציעים מצהיר כי החלטתו להגיש הצעה במכרז, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות ולקח בחשבון ושקל את כל המידע הנזכר בסעיפים 7 ועד 10 (כולל) לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי הגשת ההצעה במכרז זה מתאימות לצרכיו ובעצם הגשת ההצעה במכרז,

מוותרים כל אחד מהמזיעים באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה.

12. עוד מובהר, כי החברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המזיעים ו/או בפוטנציאל העסקי של המועדון המוצע על ידם במסגרת המכרז ו/או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המזיעים בקשר עם הפעלת המועדון ושטחי ההרשאה שימסרו לו לצורך כך. מטעם זה, כל אחד מהמזיעים מצהירים כי הם יכלו לבדוק ואכן בדקו בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, את שטחי ההרשאה כפי שהם וכי הם היו רשאים להציב לחברה שאלות בקשר עם שטחי ההרשאה והאפשרויות לקיים בהם פעילויות שונות במסגרת המועדון, טרם הגשת הצעתו במכרז ולשקלל את הצעתו בהתאם, לרבות בקשר עם החוסרים, אי ההתאמות, הליקויים והפגמים בשטחי ההרשאה, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למציע הזוכה במסגרתם בין היתר בקשר עם מטרת העסק.

### תקופת ההתקשרות

13. בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי ההסכם המצורף כחלק ממסמכי המכרז ולאמור בהזמנה זו לעיל ולהלן ולהוראות ההסכם בעניין, רשות השימוש המוענקת לזוכה הינה לתקופה תקופה קצובה של **24 חודשים (שנתיים)** שתחילתם ב-1 לחודש לאחר שהחברה תודיע למציע הזוכה כי התקיימו מלוא התנאים המתלים כמפורט בהסכם (להלן - "**תקופת השימוש**"). למציע הזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה, מכל סוג ומין, ככל ולא יתקיימו, מסיבה כלשהי, התנאים המתלים ו/או איזה מהם.

למציע הזוכה תינתן האפשרות להאריך את תקופת ההתקשרות לפי ההסכם לתקופה של עד שלוש (3) שנים נוספות, והכול בתנאים המפורטים בהסכם ובמסמכי המכרז (להלן - "**תקופת ההארכה**").

14. לצורך עבודות ההכנה שיבוצעו ע"י המציע הזוכה בשטחי ההרשאה לצורך הפעלת המועדון, המציע הזוכה יקבל פטור מתשלום דמי שימוש (אך לא מכל תשלום אחר הקשור באחזקת שטחי הרשאה) לתקופה של **2 (שני) חודשים** ממועד תחילת תקופת השימוש.

15. מודגש כי האחריות לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין להפעלת המועדון ובכלל זה היתר לשימוש חורג (ככל שדרוש) תחול במלואה על הזוכה במכרז וכי הוא יישא בכל העלויות הכרוכות בכך (למעט היטל לשימוש חורג בו תישא החברה - אם התברר ויש צורך בתשלום) וינקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות. **החברה תבהיר למען הסר כל ספק כי היא לא בדקה ולא האם ניתן לקבל רישיון עסק לצורך הפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנת נמל תל-אביב ו/או אם הפעלת מועדון כאמור הינו עסק "עתיך סיכון" כהגדרת מונח זה בנוהל מס' 893 של מחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב ו/או אילו התאמות ו/או שינויים ו/או שיפוצים ו/או עבודות הכנה הזוכה יידרש לעשות בשטחי ההרשאה לצורך קבלת רישיון העסק, והאחריות המלאה והבלעדית לכך, תחול עליו.**

כמו כן אין לראות בעצם עריכת מכרז זה כמצג כלשהו מטעם החברה כי ניתן כלל לקבל רישיון עסק להפעלת המועדון.

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

### דמי שימוש

16. המציע יפרט בהצעתו את דמי השימוש השנתיים המוצעים על-ידו בשקלים חדשים ובתוספת מע"מ כחוק עבור הפעלת המועדון נשוא מכרז זה. דמי השימוש יהיו צמודים למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם המצורף למסמכי המכרז.

דמי השימוש השנתיים אשר ישולמו בפועל על ידי המציע הזוכה יהיו דמי השימוש שהוצעו על ידו או סך השווה ל- 7% ממחזור המכירות השנתי של העסק אותו יפעיל המציע הזוכה (להלן -

"העסק", **לפי הגבוה מבניהם**. בשנה הראשונה והאחרונה להסכם יחושבו דמי המחזור על פי החלק היחסי של התקופה.

מבלי לגרוע מהוראות ההסכם בעניין זה, מובהר כי מחזור המכירות יכלול את כל ההכנסות מהפעילויות שהמזיע הזוכה יקיים במסגרת מועדון הספורט הימי בהתאם להוראות ההסכם.

בהתאם לאמור בתום כל שנת שימוש (ולא יאוחר מיום 31.3 של השנה העוקבת) מתחייב המזיע הזוכה להמציא לידי החברה אישור רו"ח מבקר בדבר היקף המכירות של העסק בשנה החולפת עם פירוט חודשי.

בהתאם לכך מתחייב המזיע הזוכה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה להשלים את דמי השימוש לסך השווה ל – 7% ממחזור המכירות השנתי של העסק כאמור, אם וכלל שיהיה צורך בכך.

### **השתתפות החברה ברכישת ציוד עבור המועדון**

**17.** החברה תציין כי היא תשתתף באופן חלקי בעלות רכישת ציוד (כלי שיט) עבור המועדון בסך של 200,000 ש"ח בתוספת מע"מ. תיעדוף הציוד שיירכש במימון החברה יקבע על ידה, והמזיע הזוכה יאשר מראש מול החברה את הציוד שבכוונתו לרכוש במימון החברה כאמור. בסיום תקופת ההתקשרות הציוד שנרכש במימון החברה יימסר לחברה כשהוא במצב תקין ושמיש, למעט בלאי טבעי (בהתאם להגדרת החברה), ויוותר בבעלות החברה.

החברה תשלם למזיע הזוכה את סכום השתתפות בפועל, תוך 30 ימים ממועד רכישת הציוד ע"י המזיע הזוכה ובכפוף לקבלת חשבונית מס כדין שלה יצורפו חשבוניות מס/קבלה על התשלומים ששילם המזיע הזוכה בגין רכישת הציוד נשוא ההשתתפות.

**18.** בעצם הגשת ההצעות במכרז, מצהירים ומתחייבים כל אחד מהמזיעים כי ידוע להם ומקובל עליהם כי השתתפות החברה בחלק מעלויות הציוד הינה חד פעמית ולפנים משורת הדין, וכי אין לו ולא יהיו לו דרישות ו/או טענות ו/או תביעות בקשר לרכישת ציוד נוסף שיידרש להפעלת המועדון ו/או דרישה לסכום השתתפות נוסף מצידה של החברה וכי הוא יישא בכל יתר העלויות של רכישת הציוד ועבודות ההכנה שיידרשו לשם הפעלת המועדון בשטח ההרשאה.

### **תנאי המכרז**

**19.** המכרז הינו מכרז פומבי דו שלבי וההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר תהא ההצעה שתקבל את הציון המשוקלל הגבוה ביותר (40% מחיר ו- 60% איכות).

**20.** על המזיע לקרוא את כל מסמכי המכרז, והגשת ההצעות להשתתפות במכרז כמוה כהצהרה שכל פרטי ההסכם והמכרז ותנאיהם ידועים, מובנים, מקובלים ומוכרים למזיע.

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

**22.** מסמכי המכרז:

22.1. טופס הצעה לשלב הראשון למשתתף במכרז.

22.2. טופס הצעת מחיר למשתתף במכרז.

22.3. דוגמת ערבות בנקאית להשתתפות במכרז.

22.4. רשימת גופים המורשים להוציא ערבות למכרז.

22.5. תצהיר לצורך הוכחת תנאי סף כמפורט בסעיף 23.3 להלן ולצורך ניקוד האיכות במכרז.



- 22.6. טופס הצהרת המציע ואישור רו"ח לעניין המחזור הכספי של המציע לצורך הוכחת תנאי הסף הקבוע בסעיף 23.4 להלן.
- 22.7. הסכם (לעיל ולהלן – "ההסכם") ונספחיו כדלקמן:
- 22.7.1. נספח 1 – תשריט מעגנה + תשריט מלתחות ומחסן מבנה 4.
- 22.7.2. נספחים 2 ו2א - אישורי קיום ביטוחים.
- 22.7.3. נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.
- 22.7.4. נספח 4- הצעת המציע הזוכה במכרז (טופס הצעת המחיר).
- 22.7.5. נספח 5 - נוהל התנהגות והתנהלות בנמל.
- 22.7.6. נספח 6 - נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בשטחי החברה.
- 22.7.7. נספח 7 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו אשר יצורף להצעת המציע במכרז.
- 22.7.8. נספח 8- נוסח הוראת קבע.
- 22.7.9. נספח 9- תב"ע 3208 החלה על הנמל ותמהיל השימושים שקבעה הועדה המקומית של עת"א בקשר לנמל.
- 22.8. דוגמת תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 22.9. דוגמת תצהיר על העדר הרשעות.
- 22.10. דוגמת אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה.
- 22.11. תשובות לשאלות הבהרה, אם וככל שיהיו.
- 22.12. כל מסמך אחר כפי שיוחלט על-ידי החברה.

## תנאי סף

23. רשאים להגיש הצעות מציעים העונים על הדרישות המקדמיות המצטברות (תנאי סף), כדלקמן:
- 23.1. צירפו להצעתם ערבות בנקאית בהתאם לתנאי המכרז.
- 23.2. רכשו את מסמכי המכרז, כאשר ניתן לרכוש את מסמכי המכרז במועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו. רכישת מסמכי המכרז תעשה במשרדי קבוצת "אתרים", **ברחוב הארבעה 21 בתל אביב**, קומה 6 (בניין "פלטינום") בין השעות 09:00 ועד ל-15:00 תמורת סך של 1,000 ₪ כולל מע"מ - שבכל מקרה לא יוחזר. הסכום ישולם לפקודת "אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ". **לחלופין**, ניתן לרכוש את מסמכי המכרז גם באתר האינטרנט של חברת אתרים במקום המיועד לכך.
- 23.3. בעל ניסיון מוכח של הפעלת מועדון שיט אחד לפחות, וזאת בתקופה רצופה של 5 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
- בסעיף קטן זה:
- "בעל ניסיון מוכח" – הניסיון יכול להיות של המציע בעצמו ו/או של בעל מניות המחזיק בלפחות 50% ממניות המציע.

"מועדון שיט" – משמעו מועדון הפועל בים התיכון או ימת הכנרת או ים סוף אשר פועל מנכס מסודר לאורך כל השנה, המחזיק באופן קבוע לפחות 60 כלי שיט לא ממונעים, מתוכם לפחות 30 קיאקים ו/או סאפים ולפחות 10 סירות מפרש (מכל סוג). מובהר כי הפעלת קייטנות ו/או קורסים מעגלות/ נגררים בחופי ים לא תיחשב כהפעלת מועדון שיט.

23.4. המציע הינו בעל מחזור כספי מצטבר שלא יפחת מ-4 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), במהלך השנים 2020, 2021, 2022 ו-2023 (במצטבר לכל התקופה).

המציע רשאי להסתמך לצורך קיום תנאי סף זה על האיתנות הכספית של בעל מניות המחזיק בלפחות 50% ממניות המציע. מציע שמבקש להסתמך על בעל המניות כאמור, יגיש יחד עם הצעתו למכרז התחייבות של בעל השליטה לערוב כלפי החברה לכל התחייבויות המציע במסגרת המכרז, אם וככל שיוכרז כזוכה וזאת בנוסח המצורף למסמכי המכרז.

במקרה שמדובר בשותפות, יעשה שימוש במושג בעל שליטה, כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות, תשנ"ט – 1999.

יובהר כי האפשרות להוכיח עמידה בתנאי סף ע"י בעל מניות במציע ניתנת בתנאי סף זה בלבד.

### סיור המציעים

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

25. מציעים המעוניינים לסייר במעגנה מתבקשים ליצור קשר טלפוני עם מר צביקה רהב מהחברה, בטל': 052-8347753 או באמצעות כתובת דואר אלקטרוני: [rahav@namal.co.il](mailto:rahav@namal.co.il)

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

### הגשת הצעות במשותף והקמת חברה לאחר הזכייה

27. החברה תדגיש כי במכרז זה לא ניתן להגיש הצעות במשותף.

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

### הניסיון המקצועי

29. לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף של הניסיון המקצועי הנדרש בסעיף 23.3 לעיל וניקוד האיכות בנושא הניסיון כמפורט להלן, על המציע למלא את תצהיר המציע בקשר לניסיון הקודם המצורף כחלק אחד ובלתי נפרד למסמכי המכרז, ולצרף לו המלצות. המציע גם רשאי לצרף להצעתו מידע פרסומי בנוגע למועדוני שיט שהופעלו על-ידי המציע בעבר ו/או כתבות עיתונאיות ו/או כן כל מידע אחר לשיקול דעת המציע המלמד על ניסיונו ו/או המוניטין שיש לו, והחברה תהיה רשאית להתחשב, בין היתר, גם במידע זה לצורך ניקוד האיכות שיוענק להצעתו כמפורט להלן.

### הגשת ההצעות

30. המכרז ייערך כמכרז פומבי עם בחינה דו שלבית ובהתאם לכך, המציעים יגישו את הצעתם במספר מעטפות סגורות, האחת תסומן באופן קריא וברור "מכרז פומבי דו שלבי מס' 26/2024 - **ההצעה לשלב הראשון**", והיא תכיל את כל המפורט בסעיף 33 להלן (כולל תתי סעיפיו) **למעט טופס הצעת המחיר**, שיוגש במעטפה נפרדת (להלן - "**ההצעה לשלב הראשון**").

בהצעה לשלב הראשון אין לציין כל פרט הקשור להצעה הכספית.

31. הצעת המחיר תוגש במעטפה נפרדת וסגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "מכרז פומבי דו שלבי מס' 26/2024 - הצעת המחיר" ותכיל את טופס הצעת המחיר של המשתתף במכרז. המחיר המוצע על ידי המציע, יצוין על ידו בספרות ובמילים בדיו או בדפוס, בצורה בהירה וברורה.

32. את מעטפת ההצעה לשלב הראשון וכן את מעטפת הצעת המחיר יש להכניס ביחד למעטפה נוספת סגורה שתסומן באופן קריא וברור כ- "מכרז פומבי דו שלבי מס' 26/2024" אשר תוכנס לתיבת המכרזים במשרדי קבוצת "אתרים" (החברה האם של החברה), **ברחוב הארבעה 21 בתל אביב**, קומה 6 (בניין "פליטינוס"), עד לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה שבעמ' 1 להזמנה זו. (המועד הנ"ל או כל מועד נדחה אחר שיקבע על-ידי החברה יקרא לעיל ולהלן - "המועד האחרון להגשת הצעות"). הצעות שלא תוכנסנה לתיבת המכרזים עד למועד זה לא ידונו.

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

### ניקוד ההצעות

### השלב הראשון

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

33.1. ערבות בנקאית להבטחת התחייבויותיו לפי המכרז בנוסח המצורף למסמכי המכרז. הערבות תופק אך ורק ע"י אחד מהגופים המנויים במסמך "רשימת גופים המורשים להוציא ערבות למכרז" המצורף להזמנה להציע הצעות.

33.2. אישור (או העתק אישור) מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד כי המציע מנהל פנקסי חשבוניות כדין על פי פקודת מס הכנסה, חוק מס ערך מוסף ועל פי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים. היה והמציע יקים חברה כאמור בסעיף 29 לעיל, הוא יידרש להמציא לחברה את האישור האמור בהתאם להנחיות שהיא תמסור לו בעניין זה.

33.3. במקרה והמציע הינו חברה, שותפות או תאגיד אחר, יש להמציא יחד עם ההצעה, אישור חתום בידי עורך-דין או רואה חשבון, ובו פרטים על החברה, השותפות או התאגיד האחר, לרבות:

33.3.1. תדפיס מעודכן של פרטי התאגיד מהמרשם שמתנהל לגביו.

33.3.2. שמותיהם ופרטיהם המלאים של בעלי המניות בתאגיד והיקף אחזקותיהם בו (להלן – "התאגיד").

יובהר כי אם בתאגיד יחזיקו בעלי מניות שאינם יחידים, אלא באמצעות תאגיד משפטי כלשהו, המציע מתבקש לפרט מי הם היחידים העומדים מאחורי התאגיד כאמור עד היחיד או היחידים המהווה/ים את בעלי המניות הסופים/ בתאגיד.

33.3.3. שמותיהם ופרטיהם של הדירקטורים בתאגיד.

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

33.4. פרופיל של המציע שיכלול **לכל הפחות** התייחסות לנושאים שלהלן (תשומת לב המציעים כי החברה תנקד את איכות ההצעה, בין היתר, על בסיס פרופיל המציע שיצורף למסמכי ההצעה):

- 33.4.1. פירוט ניסיון וכישורים רלבנטיים של המציע בהפעלת מועדון ספורט ימי.
- 33.4.2. פרסומים קודמים בנוגע לניסיון המציע בהפעלת מועדון ספורט ימי.
- 33.4.3. פירוט לגבי זהות וניסיון של בעלי המניות במציע.
- 33.4.4. קורות חיים של מנהל המועדון המיועד מטעם המציע, כולל ניסיון בהפעלת מועדון ספורט ימי.
- 33.4.5. תיאור אופן ההפעלה של המועדון הימי שבכוונת המציע להקים במעגנה בנמל ת"א, כולל:
- א. פירוט השקעות ברכישת ציוד והשקעה בהתאמת שטחי ההרשאה שימסרו לשימוש המפעיל.
  - ב. הגדרת קהל היעד.
  - ג. תיאור הפעילויות שבכוונת המציע לקיים במועדון.
  - ד. פירוט של סוג וכמות כלי השיט שבכוונת המציע להפעיל במועדון (בכפוף לכמות המינימאלית המוגדרת בהסכם). מומלץ לצרף תמונות צבעוניות להמחשת כלי השיט.
- 33.4.6. צירוף המלצות עדכניות על ניסיונו של המציע בהפעלת מועדון ספורט ימי.
- 33.5. תשובות לשאלות הבהרה שתפרסם החברה (ככל שתהיינה) חתומות על ידי המציע.
- 33.6. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תש"ל-1967.
- 33.7. תצהיר העדר הרשעות.
- 33.8. תצהיר לצורך הוכחת תנאי סף כמפורט בסעיף 23.3 להלן ולצורך ניקוד האיכות במכרז.
- 33.9. העתק של רישיון עסק בתוקף מהרשות המקומית הרלבנטית שניתן למועדון השיט בהתאם לחוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 לגביו המציע מבקש להוכיח את עמידתו בתנאי הסף בסעיף 23.3 לעיל ואו פטור מרישיון עסק כנ"ל.
- 33.10. טופס הצהרת המציע ואישור רו"ח לעניין המחזור הכספי של המציע לצורך הוכחת תנאי הסף הקבוע בסעיף 23.4 להלן.
- 33.11. אישור עורך דין על עסק בשליטת אישה, ותצהיר נושאת השליטה.
- 33.12. העתק קבלה/ אישור תשלום על רכישת מסמכי המכרז.
- 33.13. צילום תעודות הזהות של שני הערבים שיהיו ערבים להתחייבויות הזוכה נשוא ההסכם המצורף למסמכי המכרז.
- 33.14. כל מסמכי המכרז כשהם חתומים על-ידי המציע.
- אי צירוף איזה מן המסמכים כאמור, עלול לפסול את ההצעה.
- 34.** הצעות המציעים במכרז זה בשלב הראשון תיבחנה ותדורגנה על-ידי ועדת המכרזים של החברה בהתאם להמלצות שהיא תקבל מהגורם המקצועי (או הגורמים המקצועיים) שימונו לצורך כך (אם וככל שתחליט למנותם).
- במסגרת השלב הראשון, ייקבעו המציעים העומדים בתנאי הסף, ותיקבע קבוצת המציעים הסופית בהתאם לתנאים המפורטים להלן.

**ניקוד האיכות**

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

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

ניקוד האיכות יורכב מהקריטריונים כדלקמן:

מס"ד	קריטריון	אופן הבחינה	ניקוד מרבי
1.	ניסיון מעל 8 שנים בהפעלת מועדון השיט שהמציע הציג במסגרת תנאי הסף.	בהתאם למידע שיפורט בתצהיר המציע שיצורף להצעה כנדרש בסעיף 33.8 לעיל  הבהרה: ככל שמועדון השיט אותו יציין המציע במסגרת הניסיון הקודם פעיל באופן רצוף בתקופה רצופה של 8 שנים לפחות במהלך 8 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז - יקבל את מלוא הניקוד.	5 נקודות (ציון מרבי)
2.	ניסיון בהפעלת מועדון שיט <u>נוסף</u> מעבר למועדון השיט הנדרש בתנאי הסף.	בהתאם למידע שיפורט בתצהיר המציע שיצורף להצעה כנדרש בסעיף 33.8 לעיל  הבהרה: מציע שבמסגרת הניסיון הקודם יציג ניסיון מוכח של הפעלת <u>שני מועדוני שיט (או יותר)</u> בתקופה רצופה של 5 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז - יקבל את מלוא הניקוד.	5 נקודות (ציון מרבי)
3.	התרשמות מקורות החיים והניסיון של מנהל המועדון המוצע מטעם המציע	בהתאם למידע שיצורף להצעה כנדרש בסעיף 33.4.4 לעיל	15 נקודות (ציון מרבי)
4.	התרשמות מאופן ההפעלה המוצע של המועדון ע"י המציע, לרבות ההשקעות המתוכננות ע"י המציע, קהל היעד והפעילויות המתוכננות במועדון	בהתאם למידע שיצורף להצעה כנדרש בסעיף 33.4.5 לעיל	30 נקודות (ציון מרבי)
5.	חוות דעת וסיור במועדון שיט שמפעיל המציע (או בעל מניות המחזיק לפחות 50% ממניות המציע ככל שהמציע מסתמך על הניסיון הקודם של בעל מניות) במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ע"פ המפורט בטופס הניסיון המקצועי ובהתאם לבחירת החברה	סיור במועדון שמפעיל המציע במסגרת הסיור וחוות הדעת ייבדק כדלקמן: 1. תוכנית פעילות המתקיימת במועדון (שנתית/ עונתית). 2. מספר כלי השיט הקבועים במועדון ומספר כלי השיט המאוחסנים עבור אחרים. 3. סדר וניקיון. 4. כמות המדריכים בעונה ומחוז לעונה. 5. מתקנים ואמצעים נוספים שקיימים במועדון וכן השקעות שבוצעו ע"י המפעיל במועדון (לדוגמא: הצללות, מלתחות, פינות	25 נקודות (ציון מרבי)

	ישיבה, מקומות אחסון ציוד). 6. אמצעים לשינוע ואחסון כלי השיט.		
20 נקודות (ציון מרבי)	כלל המידע שיוגש ע"י המציע במסגרת המכרז + התרשמות מהריאיון האישי שייערך למציע	התרשמות כללית מהמציע, מהצעתו ומהריאיון האישי (אם יהיה)	6.
100 נקודות (ציון מרבי)		סה"כ	

36. לצורך בדיקת איכות ההצעות, החברה רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת) להזמין את המציעים לראיון אישי בנוגע למועדון שבכוונתם להפעיל במעגנה וכן בנוגע לניסיונם (יובהר כי המציעים יידרשו להציג את המועדון והפעילות המוצעת על ידם במסגרת הריאיון האישי כאמור לעיל).

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

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

### השלב השני (שקלול האיכות והמחיר)

38. בשלב השני, הצעות המחיר של המציעים מקבוצת המציעים הסופית (בלבד) תיפתחנה ותשוכללנה עם ניקוד האיכות שהן קיבלו בשלב הראשון. החברה תשקלל את הצעת כל מציעים באופן הבא: 60% לאיכות ההצעה, ו-40% להצעת המחיר. החברה תנקד את האיכות של כל אחת מההצעות באופן יחסי לציון המקסימאלי, ותיתן להצעת המחיר הגבוהה ביותר (בנוגע לסעיף "הצעת המחיר") את ניקוד המקסימום (40%) ולשאר ההצעות ניקוד מופחת באופן יחסי להצעה שקיבלה את הציון המקסימאלי כאמור.

### בדיקה מקדימה של הערבות בנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז

39. על מנת למנוע מצבים שבהם תאלץ החברה לפסול הצעות בשל פגמים בערבות הבנקאית שיש לצרף למסמכי המכרז כמפורט בסעיף 33.1 לעיל (להלן - "הערבות הבנקאית"), רשאים (אך לא חייבים) כל אחד מהמציעים להציג לאישורה מראש של החברה את נוסח הערבות הבנקאית.

40. מציעים המעוניינים להעביר לעיון מראש של החברה את הערבות הבנקאית, רשאים לעשות כן לכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il, לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה בעמ' 1 להזמנה זו.

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

42. פניות אשר יתקבלו לאחר המועד כאמור לא תטופלנה.

### כללי

43. הצעה המוגשת במסגרת מכרז זה הינה בלתי חוזרת ותחשב כעומדת בתוקפה על כל פרטיה למשך תקופה של 90 (תשעים) ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות. החברה תהיה רשאית לפנות אל המציעים (כולם או חלקם) לפני או אחרי מועד פקיעת הצעותיהם כאמור, ולבקש מהם להאריך את תוקפן, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. המשתתפים במכרז זה מוותרים בזה על

כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות שיש ו/או שתהיה להם בקשר לפניית או אי-פניית החברה אליהם ו/או לכל משתתף אחר במכרז זה כאמור.

44. שאלות הבהרה בקשר לתנאי מכרז זה, לרבות שאלות בדבר אי בהירויות ו/או סתירות ו/או אי התאמות כלשהן בין מסמכי המכרז השונים ו/או בין הוראות שונות מהוראותיהם ו/או כל אי התאמה ו/או פגם אחר בהם, ניתן להעביר לכתובת דואר אלקטרוני sigal.y@atarim.gov.il (ולוודא קבלת המייל באמצעות קבלת מייל חוזר) עד לא יאוחר מהמועד המפורט בטבלה בעמ' 1 לעיל. שאלות הבהרה שיועברו למשרדי החברה בעל-פה ו/או לאחר המועד הנ"ל לא יחייבו את החברה בתשובה, ולא יגרעו מהתחייבויותיו של מוסר השאלות לפי תנאי מכרז זה. מובהר בזה כי ההחלטה אם להשיב לשאלות הבהרה שנמסרו לה בעל-פה או באיחור נתונה לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החברה, והמשתתפים במכרז זה מוותרים על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר לכך.

45. החברה תשיב בכתב לשאלות ההבהרה שיתקבלו אצלה בכתב ובמועד, ותעביר את תשובותיה (לרבות השאלות הרלבנטיות) לכל מי שרכש את מסמכי המכרז.

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

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

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

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

50. במקרה שסרב מציע שהצעתו נתקבלה לחתום על ההסכם או במקרה שבו בתקופה של 6 חודשים מיום ההכרזה על הזוכה במכרז או מיום תחילת תקופת השימוש (המועד המאוחר מבין השניים) התברר כי הזוכה אינו מסוגל לעמוד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם ו/או שההתקשרות עם המציע הזוכה הסתיימה או בוטלה מסיבה כלשהיא, תהא אשר תהא, החברה תהא רשאית (אך בכל מקרה לא חייבת), לפי שיקול דעתה המוחלט, להתקשר בחוזה עם מציע אחר, מבלי לגרוע מזכותה למימוש הערבות הבנקאית כאמור לעיל. מובהר בזה למען הסר כל ספק כי במקרה שבו המציע הזוכה יסרב לממש את הצעתו כאמור, ותהא לכך הסיבה שתהא, לא עומדת למציע הבא אחריו כל זכות קנויה או אחרת להיבחר כמציע הזוכה במכרז, וההחלטה בעניין זה תהא נתונה לשיקול דעתה של החברה.

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

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

53. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפנות למי מהמציעים, בכל עת, הכל על פי שיקול דעתה המלא והבלעדי, בבקשה לקבלת הבהרות ו/או לביצוע השלמת מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהצעתם ו/או בקשר עם ניסיונם ובכלל האמור, בקשר עם כל טעות ו/או השמטה ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או ליקוי ו/או פגם, מכל מין וסוג שהם ומכל סיבה שהיא שנתגלו באיזה מהמענים האמורים (לרבות בנסיבות בהן נגרמה בשל רשלנות או לחלופין, בידיעתו המכוונת של המציע), והכל מבלי לגרוע משאר הזכויות המוקנות לחברה בהתאם לשאר ההוראות הנקובות במסמכי המכרז ובהוראות הדין.
- המציעים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי הם מודעים ומסכימים לסמכויות החברה כפי שהן נקובות בסעיף זה לעיל, והם מוותרים בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר, וכן יהיו מנועים ומושתקים מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהן, בהקשר עם הפעלת סמכויותיה של החברה ו/או כתוצאה מהשלכותיה של הפעלת סמכות כאמור.
54. בכל מקרה שבו המציע הזוכה יהיה תאגיד כי אז החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, וכתנאי לביצוע ההתקשרות עם התאגיד כאמור, לדרוש כי שניים מבעלי העניין בתאגיד יהיו ערבים אישית להתחייבויות הזוכה לפי ההסכם נושא המכרז.
55. מובהר בזה כי מסמכי המכרז, לרבות ההצעות שתוגשנה על-ידי המשתתפים במכרז זה והמסמכים המצורפים להן, הם רכושה של החברה שתהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, והמשתתפים במכרז זה אינם רשאים לעשות בהם שימוש, מכל מין וסוג שהוא, מלבד שימוש לצורך הגשת הצעתם בהתאם לתנאי המכרז.
56. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול ו/או לדחות הצעת מציע שכנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, קיים או היה קיים חוב כלשהו כלפי החברה ו/או אשר פועל ללא רישיון עסק. כן שמורה להחברה הזכות לפסול ו/או לדחות את הצעת מציע אשר הורשע בפלילים ב 7 השנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות, בעבירות נגד בטחון המדינה, ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977, כנגד גופו של אדם ו/או כנגד רכוש ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המציע במתן שירותים מסוג השירותים נשוא מכרז זה אשר לא התיישנו, ו/או אשר מתנהלים נגדו הליכים בגין עבירה כאמור.
- כן שומרת לעצמה החברה את הזכות לפסול מציע אשר עומדות כנגדו ו/או כנגד מי מבעליו, תביעות משפטיות ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק ו/או לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים.
57. החברה תאפשר למציעים שלא זכו במכרז, לעיין בפרוטוקול ועדת המכרזים ובמסמכי ההצעה הזוכה. מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות עסקיים (להלן - חלקים סודיים), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים לאחר סיום המכרז ינהג כדלקמן:
- 57.1 יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים באופן ברור וחד – משמעי, ויסמן את החלקים הסודיים.
- 57.2 מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה לעיון מציעים אחרים, אם יוכרז כזוכה במכרז.
- 57.3 סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווה הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.
- 57.4 החליטה החברה לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת הזוכה שהזוכה הגדירם כסודיים, תיתן על כך החברה התראה לזוכה, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן בהתאם לשיקול דעתה.
- 57.5 החליטה החברה לדחות את ההשגה, תודיע על כך לזוכה בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.



57.6. החברה מבקשת להדגיש כי שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של החברה בלבד. בכל מקרה פירוט ניסיונו של המציע, כנדרש בתנאי מכרז זה - לא יחשב כחלק סודי.

58. למניעת כל ספק מובהר בזאת כי הזמנה זו מנוסחת בלשון זכר, מטעמי נוחות בלבד, ואולם ברור כי ההצעה מופנית לכל אחד ואחת.

59. הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנוגע למכרז זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בו מבחינת העניין בעיר תל-אביב.

בכבוד רב,

אוצר מפעלי ים בע"מ

---

**חתימה + חותמת המציע**

**(יש לחתום גם בכל העמודים)**

## הצעה לשלב הראשון

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

כתובת: \_\_\_\_\_

לכבוד

אוצר מפעלי ים בע"מ

א.ג.ג.,

הנדון : מכרז פומבי דו שלבי מס' 26/2024 - הצעה לשלב הראשון

בתשובה להזמנתכם להשתתף במכרז זה הננו להודיעכם כדלקמן:

1. אנו מעוניינים לקבל את הזכות להפעיל ולנהל מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנה בנמל ת"א ובשטח הרשאה, כהגדרת מונחים אילו במסמכי המכרז שבנדון (להלן - "המועדון", "שטח הרשאה" ו-"המכרז") כמוסבר במסמכי המכרז ובהתאם לכל תנאיהם.
2. עיינו בכל מסמכי המכרז, כולל ההסכם, ההזמנה וכל נספחיהם, הבנו את תוכנם והם מקובלים עלינו. כמו כן, ביקרנו ובדקנו את המעגנה ושטחי הרשאה, וקיבלנו את כל ההסברים והמידע שביקשנו לקבל. אנו מאשרים כי אנו מכירים את כל הכרוך בניהול והפעלת המועדון וביצוע התחייבויותינו לפי ההסכם ונספחיו, וכן כי כל הפרטים והמידע הכרוכים בכך נלקחו על-ידינו בחשבון, ואנו מוונעים מעצמנו מראש כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפי אוצר מפעלי ים ו/או מי מטעמה.
3. אנו מאשרים ומצהירים כי אנו עומדים בתנאי הסף שנקבעו במכרז זה.
4. הננו מצרפים את כל מסמכי המכרז ויתר המסמכים הנדרשים כמפורט בהזמנה להציע הצעות למכרז, לרבות הערבות הבנקאית ופרופיל המציע כמפורט במסמכי המכרז, ומתחייבים בחתימתנו להלן לקיים את כל תנאי המכרז על כל מסמכיו ונספחיו.
5. אנו מגישים את הצעתנו זו מבלי שערכנו תיאום כלשהו, במישרין או בעקיפין, באופן מלא או חלקי, עם המשתתפים האחרים במכרז זה לגבי איזה מן הפרטים המפורטים בו ואשר מוצעים על-ידינו.
6. אם וכאשר נוכרז כזוכה במכרז זה, הננו מתחייבים לחתום על ההסכם כהגדרתו במסמכי המכרז וכל נספחיו ולהפקיד בידיכם למשך תקופת ההתקשרות לפי ההסכם הנ"ל ערבות בנקאית בהתאם להוראות שנקבעו שם וכפי שתורו לנו, וזאת בתוך לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד פנייתכם אלינו בעניין זה או בכל מועד אחר כפי שייקבע על ידיכם.
7. אנו מורים בזה לכם, בהוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא, להציג את הערבות הבנקאית המצורפת על-ידינו למסמכי מכרז זה (להלן - "הערבות"), לפירעון בפני הבנק מוציא הערבות, אם לא נמלא אחר איזו מהתחייבויותינו כלפיכם לפי תנאי מכרז זה לרבות (אך לא רק) חזרתנו מהצעתנו במכרז ו/או הימנעותנו מחתימה על ההסכם והנספחים המצורפים לו ו/או הימנעותנו מהחזרתם אליכם במועד ו/או הימנעותנו ממסירת כל המסמכים והבטוחות הנדרשים על-פי ההסכם במועד האמור לעיל ו/או כל הפרה אחרת.
8. כל הוצאות ו/או התשלומים ו/או ההשקעות ו/או העמלות ו/או האגרות הנובעים ו/או הנדרשים לצורך השתתפותנו במכרז חלים עלינו ורק עלינו, ואתם לא תישאו בכל חבות ו/או התחייבות ו/או הוצאה בקשר להשתתפותנו במכרז ו/או ההכנות הנדרשות לצורך השתתפות כאמור.
9. נמסור לכם מסמכים נוספים ו/או פרטים ו/או הבהרות הנדרשים לכם לצורך ניהול הליכי המכרז, במידה ונתבקש לכך על-ידיכם לאחר מועד הגשת הצעתנו זו ובטרם ההכרזה על הזוכה במכרז זה על-ידיכם. אנו מוותרים בזה ויתור מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לנו כלפיכם בקשר עם פנייה (או אי-פנייה) דומה שתבוצע על-ידיכם למי מהמשתתפים במכרז זה.

10. אנו מסכימים כי עד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז, הנכם רשאים לתקן ו/או לשנות את תנאיו, כולם או חלקם. תנאי המכרז הסופיים יקבעו על-ידיכם ולפי שיקול דעתכם הבלעדי, והם (ורק הם) יחייבו אתכם ואותנו.
11. ידוע לנו כי כניסתו לתוקף של הסכם ההתקשרות מותנה בתנאים מתלים שטרם התקיימו, וכי אינכם יכולים להבטיח שהתנאים, כולם או חלק מהם, יתקיימו לאחר השלמת הליכי המכרז וההכרזה על הזוכה. בהתאם לכך, אנו מוותרים מראש על כל טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגדכם ו/או מי מטעמכם בקשר להתקיימות התנאים המתלים כאמור לעיל.
12. כל המידע הנמסר על-ידינו במסגרת הצעתנו זו הינו שלם, מדויק ומשקף את האמת ואותה בלבד.
13. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה לתקופה של 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, ומכל מועד נדחה להגשת הצעות כאמור.

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

---

חותמת + חתימה

**אישור חתימות המציע**

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

ולראיה באתי על החתום היום: .....

---

עו"ד, .....

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

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

כתובת: \_\_\_\_\_

**לכבוד  
אוצר מפעלי ים בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: מכרז פומבי דו שלבי מס' 26/2024 הצעת המחיר**

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

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

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

**או**

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

דמי השימוש **השנתיים** האמורים יהיו צמודים לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס כהגדרתו בהסכם.

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

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

חותמת + חתימה

**אישור חתימות המציע**

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

ולראיה באתי על החתום היום: .....

..... עו"ד

## נוסח ערבות למכרז מס' 26/2024

לכבוד  
אוצר מפעלי ים בע"מ  
רחוב כ"ג יורדי הסירה 1 (ת.ד. 16287)  
תל-אביב-יפו

תאריך: .....

א.ג.נ,

### הנדון: ערבות בנקאית מס' .....

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 30,000 ₪ (ובמילים: שלושים אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת ..... (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר למכרז פומבי מס' 26/2024 להפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנת נמל תל אביב.  
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:  
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש אפריל 2024 שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה).  
"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.  
הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמישה עשר ימים מתאריך קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 30 בספטמבר 2024 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
4. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, מברק, דואר אלקטרוני או בכל אמצעי אלקטרוני אחר ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה. בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל, ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהיא.

בכבוד רב,

בנק ..... בע"מ  
סניף ..... (מס' .....

אוצר מפעלי ים בע"מ

רשימת גופים המורשים להוציא ערבות למכרז

<u>חברת ביטוח בארץ :</u>	<u>בנקים בארץ :</u>
<p>איילון חברה לביטוח בע"מ אשרא החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ ב.ס.ח. – החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ ביטוח חקלאי – אגודה שיתופית מרכזית בע"מ הכשרה חברה לביטוח בע"מ הפניקס חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ שומרה חברה לביטוח בע"מ</p> <p><u>נותני אשראי בעלי רישיון למתן ערבות בארץ :</u></p>	<p>בנק אגוד לישראל בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק מסד בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ מרכז סליקה בנקאי בע"מ אייצ' אס בי סי בנק Barclays Bank PLC Citibank N.A. SBI State Bank of India</p>
<p>גולדנרוד פיננסים בע"מ קטה קפיטל בע"מ רנטסייפ ישראל בע"מ וויצ'ק בע"מ גמא ניהול וסליקה בע"מ אובלי ערבויות בע"מ מ.ל.ר.ן. פרויקטים ומסחר בע"מ אר טי אמ אי מערכות מידע בע"מ</p>	<p><u>סולקים בארץ :</u></p> <p>ישראלכרט בע"מ כרטיסי אשראי לישראל (כ.א.ל) בע"מ מקס איט פיננסים בע"מ דיינרס קלוב ישראל בע"מ פרימיום אקספרס בע"מ</p>

## תצהיר להוכחת תנאי הסף נשוא סעיף 23.3 להזמנה להציע הצעות

### ולצורך ניקוד האיכות

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

1. הנני משמש כ \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ (להלן "המצייע")  
תפקיד \_\_\_\_\_ שם המצייע \_\_\_\_\_

והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המצייע במסגרת מכרז פומבי מס' 26/2024 של אוצר מפעלי ים בע"מ.

2. המצייע\* מפעיל מועדון שיט אחד לפחות, וזאת בתקופה רצופה של 5 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז. הריני לאשר כי מועדון השיט פועל מנכס מסודר לאורך כל השנה.

- א. שם מועדון השיט אותו מפעיל המצייע: \_\_\_\_\_
- ב. כתובת מועדון השיט: \_\_\_\_\_
- ג. המצייע מפעיל את מועדון השיט באופן רצוף החל מחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_ ועד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
- ד. מספר כלי השיט הלא ממונעים שהמצייע מחזיק באופן קבוע נכון למועד החתימה על תצהיר זה: \_\_\_\_\_ (הבהרה: יש לציין את מספר כלי השיט שבבעלות המצייע, ולא כלי שיט שהמצייע מאחסן עבור אחרים), בהתאם לפירוט שלהלן:

\_\_\_\_\_ קיאקים

\_\_\_\_\_ סאפים

\_\_\_\_\_ סירות מפרש (יש לפרט את הסוגים וכמויות: \_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ מסוג: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מסוג: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מסוג: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מסוג: \_\_\_\_\_

ניתן להוסיף פירוט במלל חופשי:

---

---

---

3. המציע מפעיל מועדון שיט נוסף (מעבר למועדון השיט שפרטיו צוינו בסעיף 2 לעיל) בתקופה רצופה של 5 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז אשר פועל מנכס מסודר לאורך כל השנה (להלן – "מועדון השיט הנוסף") ?

כן

לא

אם התשובה היא "כן", יש להשלים את הנתונים להלן:

- א. שם מועדון השיט הנוסף אותו מפעיל המציע: \_\_\_\_\_
- ב. כתובת מועדון השיט הנוסף: \_\_\_\_\_
- ג. המציע מפעיל את מועדון השיט הנוסף באופן רצוף החל מחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_ ועד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז.
- ד. מספר כלי השיט הלא ממונעים שהמציע מחזיק באופן קבוע במועדון השיט הנוסף נכון למועד החתימה על תצהיר זה: \_\_\_\_\_ (הבהרה: יש לציין את מספר כלי השיט שבבעלות המציע, ולא כלי שיט שהמציע מאחסן עבור אחרים), בהתאם לפירוט שלהלן:

קיאקים \_\_\_\_\_

סאפים \_\_\_\_\_

סירות מפרש (יש לפרט את הסוגים וכמויות: \_\_\_\_\_)

מסוג: \_\_\_\_\_

מסוג: \_\_\_\_\_

מסוג: \_\_\_\_\_

מסוג: \_\_\_\_\_

\* בהתאם למסמך ההזמנה להציע הצעות, הניסיון כאמור בסעיף 2 לעיל יכול להיות של המציע בעצמו או של בעל מניות המחזיק לפחות 50% ממניות המציע. ככל שהניסיון המפורט לעיל מתייחס לבעל מניות המחזיק לפחות 50% ממניות המציע, יש לציין להלן את פרטי בעל המניות:

שם בעל המניות: \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_

שיעור האחזקה של בעל המניות במניות המציע: \_\_\_\_\_

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

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



אישור חתימות

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_ מ"ר \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ התייצב בפניי \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהזרתיו כי עליו לומר אמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל, וחתם עליה בפניי. כמו כן, אני הח"מ מאשר תצהיר זה נחתם על-ידי המציע באמצעות מורשי החתימה שלו ה"ה \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_, ובהתאם להחלטה בת-תוקף שהמציע קיבל ובהתאם למסמכי ההתאגדות של המציע.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,.....

## טופס הצהרת המציע ואישור רו"ח לעניין מחזור כספי

במסגרת מכרז מס' 26/2024

תאריך: \_\_\_\_\_

שם המציע: \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_

ככל שהמציע מבקש להסתמך על המחזור הכספי של בעל מניות המחזיק לפחות ב- 50% ממניות המציע, יש לציין את פרטי בעל המניות להלן. בנוסף על בעל השליטה למלא את ההצהרה בעמוד הבא.

שם בעל המניות (ככל שרלבנטי): \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_

שיעור האחזקה של בעל המניות במניות המציע: \_\_\_\_\_

הרינו להצהיר כדלקמן:

- בשנת 2021 הסתכם המחזור הכספי של המציע / גורם המחזיק לפחות ב-50% מהזכויות במציע בסך של: \_\_\_\_\_
- בשנת 2022 הסתכם המחזור הכספי של המציע / גורם המחזיק לפחות ב-50% מהזכויות במציע בסך של: \_\_\_\_\_
- בשנת 2023 הסתכם המחזור הכספי של המציע / גורם המחזיק לפחות ב-50% מהזכויות במציע בסך של: \_\_\_\_\_

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

=====

### אישור רואה חשבון

לבקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") וכרואי החשבון שלו, ביקרנו את הצהרת המציע בדבר המחזור הכספי כמדווח לעיל. ההצהרה הינה באחריות הנהלת המציע. אחריותנו היא לחוות דעה על הצהרה זו בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. הביקורת כללה בדיקה של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה וזאת במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מטעה מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו בהתבסס על ביקורתנו הצהרה זו משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את הצהרת המציע בדבר מחזור ההכנסות של המציע בשנים 2021-2023.

תאריך: \_\_\_\_\_

בכבוד רב,  
רואי חשבון

## תצהיר בעל מניות במציע

תצהיר זה ימולא רק במידה והמציע נסמך על בעל המניות לצורך עמידה בתנאי הסף בסעיף 23.4

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד

אוצר מפעלי ים בע"מ

("המזמינה")

### הנדון: מכרז מס' 26/2024

הריני לאשר כי אם תוכרז \_\_\_\_\_ (\*למלא את שם המציע) (להלן – "המציע") כזוכה במכרז ויחתם עימה הסכם התקשרות, אנו נהיה חייבים ביחד ולחוד עם המציע ביחס לכלל חובותיו בהתאם להסכם ההתקשרות ומסמכי המכרז.

ידוע לנו כי המזמינה הסתמכה בחתימתה על הסכם ההתקשרות עם המציע על הצהרתנו כאמור.

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימת מורשה חתימה מטעם בעל המניות

אני הח"מ, עוה"ד \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת, כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ נושא/ת ת.ז. מספר \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_ נושא/ת.ז. מספר \_\_\_\_\_ המורשים לחייב את חברת \_\_\_\_\_ בחתימתם ולאחר שהזהרתיו/ הזהרתי אותם, כי עליו/עליהם לומר את אמת, וכי יהיה/יהיו צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ יעשו כן, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ הצהרתם הנ"ל וחתם/ וחתמו עליה בפני. אצל המציע נתקבלו כל החלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת המציע על הצהרה זו, וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע.

עו"ד, \_\_\_\_\_

(שם מלא, חתימה וחתימת)

הסכם מס' 2024/.....

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום ..... בחודש ..... 2024

בין:

אוצר מפעלי ים בע"מ, ח.פ. 52-001054-7  
רחוב כ"ג יורדי הסירה 1, נמל תל אביב ת.ד. 16287  
טל': 03-5441505

(שתיקרא להלן - "החברה" או "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

..... ח.פ. ....

מרחוב .....

(שתיקרא להלן - "המפעיל")

מצד שני

הגדרות

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

"התשריט/ים" - תרשים אשר בו תיאור מפורט של שטח ההרשאה האמור בהסכם אשר מצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו **כנספח 1** שלו.

"הנמל" - השטח הידוע כנמל תל אביב.

"שטח ההרשאה" - השטחים שימסרו לשימוש המפעיל לצורך הפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי כוללים: רציף קבוע; מרפסת ירידה למים; רציף צף; 18 מחסנים בצמוד למעגנה בשטח כולל של כ- 220 מ"ר (המחסנים מסומנים במספרים 1 עד 18 בתשריט המצורף להסכם); 2 חללים במבנה מס' 4 בנמל הסמוך למעגנה (לשימוש כמחסן ו/או משרד ו/או כיתת לימוד); מלתחות ושירותים לגברים, נשים ונכים במבנה מס' 4 בנמל הסמוך למעגנה, והכול כמפורט בתשריטים.

"המעגנה" - המעגנה הקיימת בנמל (שטח ימי). המפעיל יקבל הרשאת שימוש במעגנה לצורך ביצוע הפעילות בהתאם להסכם זה.

"הפעילות" - הפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי לכלי שייט קטנים במעגנת נמל תל-אביב בהתאם להוראות הסכם זה, ובהתאם לתנאים שיקבעו ברישיון העסק שיתקבל מעיריית תל-אביב-יפו (ככל שנדרש) ובכל היתר ו/או רישיון רלבנטי אחר כפי שיהיו מעת לעת. מובהר כי במסגרת הפעלת המועדון לא תותר מכירה של מוצרי מזון ו/או משקאות, מכל מין וסוג שהוא, בכל שטחי ההרשאה.

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

"מנהל המעגנה" - מי שימונה לתפקיד בהתאם לתקנות הנמלים (מעגנות), תשע"א-2010.

"חוק השכירות" – חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971.

"העירייה" - עיריית תל-אביב-יפו.

"ריבית מרבית" - כל תשלום החל על המפעיל לפי הסכם זה שיבוצע לאחר המועד שנקבע בהסכם זה לתשלום, יחייב את המפעיל גם בתשלום ריבית בשיעור פריים + 8% לשנה, שתצטרף לקרן בתום כל חודש קלנדארי, ותגיע לחברה ללא צורך בהוכחת נזק.

והחברה היא הבעלים והמנהלת של הנמל, המעגנה ושל שטחי ההרשאה ;	הואיל
ובמסגרת מטרותיה, החברה מעוניינת להפעיל במעגנה מועדון ספורט ימי לא מוטורי ולצורך כך היא ערכה מכרז פומבי מס' 26/2024 (לעיל ולהלן - "המכרז");	והואיל
והמפעיל השותף במכרז והצעתו זכתה במכרז ;	והואיל
והמפעיל מעוניין להפעיל את המועדון במעגנה ובשטחי ההרשאה והוא מתחייב לקיים את הפעילות, כהגדרתה לעיל, ורק אותה והכל כמפורט בהסכם זה ;	והואיל
ובכפוף למילוי כל התחייבויות המפעיל על פי הסכם זה במלואן ובמועדון, מעניקה החברה למפעיל רשות להפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנה וקיום הפעילות בהתאם להוראות הסכם זה.	והואיל

#### לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. תוקף המבוא, כותרות הסעיפים ונספחי ההסכם  
המבוא, ההגדרות והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.  
כותרות הסעיפים וחלוקתם לא ישמשו לפרשנותו של הסכם זה, אלא לנוחיות הקריאה בלבד.  
נספחי ההסכם המהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו הם כדלקמן:
  - 1.1 נספח 1 – תשריט מעגנה + תשריט מלתחות ומחסן מבנה 4.
  - 1.2 נספחים 2 ו-2א - אישורי קיום ביטוחים.
  - 1.3 נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית להסכם.
  - 1.4 נספח 4- הצעת המפעיל (טופס הצעת המחיר משלב המכרז)
  - 1.5 נספח 5 - נוהל התנהגות והתנהלות בנמל.
  - 1.6 נספח 6 - נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בשטחי החברה.
  - 1.7 נספח 7 - אישור עו"ד של המפעיל בדבר זהות העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת אחזקותיהם בו.
  - 1.8 נספח 8 – נוסח הוראת קבע.
  - 1.9 נספח 9- תב"ע 3208 החלה על הנמל ותמהיל השימושים שקבעה הועדה המקומית של עת"א בקשר לנמל.

- 2.1 החברה מעניקה בזה למפעיל, בכפוף להתקיימות מלוא התנאים המתלים כמפורט בהסכם זה להלן, הרשאת שימוש בשטחי ההרשאה לשם הפעלת העסק (ולא לכל שימוש אחר) על פי הוראות הסכם זה והדין החל ולמשך תקופת ההתקשרות כהגדרתה להלן.
- 2.2 המפעיל מתחייב להפעיל את העסק וכל זאת במקצועיות, ברמה גבוהה, ברציפות, בנאמנות ובמסירות ובהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.3 מובהר ומודגש כי המפעיל רשאי לעשות שימוש בשטחי ההרשאה לצורך קיום הפעילות בלבד, והוא לא רשאי להשתמש בשטחי ההרשאה ו/או בכל חלק מהם ו/או בסביבתם למטרה אחרת ו/או נוספת פרט לקיום הפעילות, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 2.4 מובהר כי החברה תהא רשאית לקיים בחלק הצפוני של המעגנה פעילות עצמאית ו/או להיתר לאחרים להפעיל בשטח זה פעילות נוספת ו/או אחרת במהלך תקופת ההתקשרות עם המפעיל לפי הסכם זה, ובלבד שלא תיפגע אפשרות המפעיל להפעיל את המועדון לפי הוראות הסכם זה. למפעיל לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כנגד החברה ו/או מי מטעמה, ומובהר שהדבר לא יהווה עליה להפסקת ההתקשרות מצד המפעיל ו/או להפחתה כלשהי מדמי השימוש.
- עוד מובהר כי במקרה כאמור לעיל המפעיל מתחייב ליתן זכות מעבר חופשית ותמידית לאנשים וכלי רכב בגין הפעילות שתתקיים בחלקו הצפוני של הרציף.
- 2.5 למניעת כל ספק מובהר בזאת כי קיום הפעילות כפופה לקבלת כל ההיתרים ו/או האישורים ו/או הרישיונות כדין הדרושים לכך, ובכלל זה גם (אך לא רק) רישיון עסק והיתר לשימוש חורג (אם וככל שנדרש), וכי באין חתימה על הסכם זה עם המפעיל בקשר לקיום הפעילות, כדי להוות משום מצג כלשהו מצד החברה לעצם האפשרות לקבלת ההיתרים הנדרשים או חלקם ו/או להסכמתה לשימושים כאמור ללא היתר.
- מובהר למען הסר כל ספק כי האחריות המלאה לקבל את כל הרישיונות הנדרשים ע"פ כל דין לקיום הפעילות ובכלל זה היתר לשימוש חורג (ככל שדרוש) תחול במלואה על המפעיל ובכלל זאת האחריות לנקוט בכל הצעדים הנדרשים לרבות קיום התנאים וביצוע השינויים והתוספות כדרישת הרשויות המוסמכות.
- יובהר כי כל העליות הכרוכות בהנפקת הרישיונות הנדרשים על פי כל דין לקיום הפעילות יחולו על המפעיל בלבד, למעט היטל בגין שימוש חורג (אם וככל שיוטל על המפעיל על ידי העירייה).
- במקרה של הטלת היטל בגין שימוש חורג (אם יהיה דרוש) כאמור תישא החברה במלוא ההיטל שיוטל על המפעיל (אם וככל שיוטל) בשל כך.
- 2.6 המפעיל מתחייב לדווח לחברה אודות מצבו של הליך קבלת רישיון העסק בקשר להפעלת העסק והפעולות שנקט לצורך קבלתו עפ"י דרישת החברה. כן מתחייב המפעיל לפעול בתיאום מול העירייה, בכל הקשור להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שנדרש והאמור יבוצע על חשבונו ובאחריותו בלבד של המפעיל.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי המפעיל מתחייב להציג בפני החברה אישור הגשת בקשה לקבלת רישיון עסק למחלקת רישוי עסקים של העירייה תוך חודשיים ממועד תחילת תקופת ההתקשרות.
- 2.7 מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, המפעיל מתחייב כי השימוש שלו בשטחי ההרשאה יהא בהתאם לנוהל ההתנהגות והתנהלות בנמל שבתוקף, כפי שנקבע על-ידי החברה, כאשר הנוסח המעודכן שלו מצורף כנספח 5 להסכם זה. מובהר למען הסר כל ספק, כי החברה רשאית לעדכן את נוהל ההתנהגות והתנהלות בנמל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

2.8 החברה תהא רשאית לקיים במעגנה עד 10 ימי פעילות מידי שנה בהודעה מראש שתימסר למפעיל. בגין האירועים כאמור המפעיל לא יהיה זכאי לקבל מהחברה תשלום ו/או תמורה אחרת כלשהי. מובהר כי בימי הפעילות שתקיים החברה כאמור, המפעיל לא יוכל לקיים במעגנה כל פעילות אחרת מטעמו.

ככל שהאירועים אותם תקיים החברה יהיו כרוכים בשימוש בכלים השייכים למפעיל – השימוש בהם יתואם בנפרד בין החברה לבין המפעיל בהתאם לאופי הפעילות ולצרכי החברה, ובגין השימוש כאמור תשולם למפעיל תמורה כפי שתסוכם בנפרד בין הצדדים.

### 3. הפעילות .3

3.1 הצדדים מצהירים ומסכימים כי הפעילות שהמפעיל יהיה רשאי לקיים בהתאם להוראות הסכם זה תהיה הקמה, ניהול והפעלה של מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנת נמל תל אביב (להלן – "המועדון"). במסגרת הפעילות המפעיל יהיה רשאי כדלקמן:

3.1.1 להשכיר ו/או לקיים את הפעילויות הבאות ללקוחות מזדמנים ו/או קבועים ו/או במסגרת חוגים שיופעלו במקום: סאפים, קיאקים, סירות פדלים, סירות אופטימיסט, יוגה סאפ, פולו קיאק, סירות קרוול. לא תותר פעילות של גלישת מצנחים ו/או פעילות מוטורית.

3.1.2 למכור בשטח ההרשאה מוצרים הקשורים בפעילות ימית כגון כלי שיט ואביזרים ימיים, וזאת בכפוף לקבלת רישיון עסק מתאים (ככל ויש צורך בו).

3.1.3 לקיים פעילויות נוספות ולהפעיל כלי שיט מסוגים שונים בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה, ובכפוף לקבלת כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים הנדרשים על פי כל דין לקיום הפעילות הנוספת. החברה תהיה רשאית להתנות את הסכמתה בתנאים שונים, לרבות קביעת מחירון מקסימאלי לפעילות.

3.1.4 בכפוף לקבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי כל דין, להשתמש במעגנה ובשטחי ההרשאה שימסרו לו אך ורק לצורך הפעלת המועדון בהתאם לתנאי הסכם זה ולא לשום פעילות/מטרה אחרת ו/או נוספת כלשהי. מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי המפעיל לא יהיה רשאי, בין במישרין ובין בעקיפין, לקיים ו/או לארגן בשטח ההרשאה ו/או בסביבתו מסיבות ו/או חגיגות מאורגנות ו/או אירועים כלשהם בתשלום או שלא בתשלום.

3.2 המפעיל יעניק הנחה בגובה 15% למחזיקי כרטיס דיג-תל לכל הפעילויות שיתקיימו במעגנה, למעט בגין מכירה של כלי שיט ואביזרים ימיים.

3.3 למען הסר כל ספק, מובהר כי המפעיל לא יהיה רשאי למכור ו/או לספק ללקוחותיו, בתמורה או שלא בתמורה, מוצרי מזון ו/או משקאות, מכל מין וסוג שהוא, בכל שטחי ההרשאה שיהיו בשימוש המפעיל לפי הסכם זה.

### 4. תפעול המועדון .4

4.1 בכל זמן שהמפעיל יקיים את הפעילות יהיה נוכח במקום מנהל המועדון ו/או גורם מוסמך מטעמו וכן מדריך מוסמך ובעל הכשרה מתאימה לכל פעילות שתתקיים במועדון. תפקיד מנהל המועדון יהיה לתת שירות נאות לבאי הנמל ובכלל זה גביית תשלומים, עמידה בקשר מול הגורמים המוסמכים בחברה, אישור כניסה למים, פיקוח על הפעילות הימית, אחראי בטיחות כולל על פעילות המועדון, קשר עם ספקים חיצוניים ותיאום מול החברה. תפקיד המדריכים יהיה להדריך את הפעילות וכן לוודא את בטיחות לקוחות המפעיל. כמו כן, מודגש כי באחריות המפעיל לוודא כי מנהל המועדון והמדריכים יהיו בעלי כל הידע, ההכשרה המקצועית (כולל כל ההסמכות המתאימות לפי הוראות כל דין), הניסיון והכישורים לביצוע תפקידם.

- 4.2 המפעיל מתחייב להציב בשטחי ההרשאה, בתיאום עם החברה, את כל הציוד, הריהוט, הכלים והמכשירים (להלן ביחד - "הציוד") שיהיו דרושים לקיום הפעילות. עוד מתחייב המפעיל כי יעשה שימוש בציוד מאיכות טובה וכי הוא ידאג לשמור על תקינותו של כל הציוד והרכוש במצב תקין וראוי לשימוש, ובמקרה הצורך להחליף, על חשבונו, פריטים שיהיו טעונים החלפה בפריטים חדשים. מובהר בזה מפורשות כי החברה לא תהא אחראית בדרך כלשהיא לשמור על רכוש שהמפעיל יציב או שיהיה בשטח ההרשאה.
- 4.3 המפעיל מתחייב בזאת לספק ולהפעיל במועדון כלי שיט, לפחות מהסוגים והכמויות המפורטים להלן. המפעיל יהיה רשאי להפעיל כלי שיט נוספים בכפוף להוראות סעיף 3.1.1 לעיל לעניין סוגי כלי השיט שהוא רשאי להפעיל במועדון.
- 4.3.1 5 סירות אופטימיסט.
- 4.3.2 10 גלשני סאפ לכל הגילאים בחלוקה סבירה ביניהם.
- 4.3.3 10 קאייקים זוגי/בודדים בחלוקה סבירה ביניהם.
- 4.3.4 5 סירות פדלים.
- 4.3.5 2 מתקני סאפ יוגה.
- 4.4 המפעיל מתחייב בזאת כדלקמן:
- 4.4.1 כי כלי השיט יהיו חדישים לשביעות רצון החברה. המפעיל מתחייב לתחזק את כלי השיט כיאות ולשביעות רצון החברה, ולוודא כי הם יהיו תקינים ושלמים באופן קבוע ולתקן על חשבונו כל נזק ו/או פגם ו/או קלקול שיתהוו בהם מיד עם התהוותם במשך כל תקופת ההתקשרות.
- 4.4.2 כי לכל אחד מכלי השיט יהיה רישיון שיט (כושר שיט) בר תוקף, בהתאם לפקודת הנמלים (נוסח חדש), תשל"א-1971, תקנות הנמלים (בטיחות השיט), תשמ"ג-1982 והוראות כל דין. לבקשת החברה ימסור המפעיל העתק של כל רישיונות השיט, וישוב וימציא לחברה אסמכתאות לאחר כל חידוש של רישיון.
- 4.4.3 כי לכל אחד מכלי השיט יהיה ביטוח תקף בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 4.4.4 למלא אחר הוראות כל דין ו/או הוראות משרד התחבורה בכל הקשור לבדיקת כל השיט ומצבם ולפעול מיד בהתאם לתוצאות הבדיקה.
- 4.4.5 לבדוק אחת ליום לפחות את כלי השיט המושכרים על ידו ויתר הציוד וחלקיו. היה ונתגלה ליקוי כלשהו, לא יאפשר המפעיל את המשך הפעילות עד לתיקון הליקוי.
- 4.4.6 לערוך בדיקות של כלי השיט לפי דרישת החברה ולפעול בהתאם לתוצאות הבדיקה.
- 4.4.7 להמציא לחברה תוצאות כל בדיקה שנערכה לגבי כלי השיט על ידי גורם מוסמך.
- 4.4.8 להחזיק סירת ליווי, פיקוח והצלה ממונעת בכוננות מיידית המסוגלת לבצע משימת פיקוח וחילוץ בשטח המעגנה ומחוצה לה – הנ"ל יופעל ע"י בעל רישיון מתאים והסמכה אשר יהיה נוכח בשטח המועדון בכל שעות הפעילות.
- 4.4.9 להחזיק בכל עת סירת שרות עם יכולת לכיבוי אש ברמה בסיסית (שתכלול מטפים וצינורות כיבוי), וכן צוות מוסמך וכשיר לתפעול הסירה (אין מניעה כי סירת הליווי, פיקוח והצלה כאמור לעיל תשמש גם כסירת כיבוי אש).
- 4.4.10 בהתאם להנחיות רספ"ן מספר כלי השיט בעלי מנוע שיופעלו במעגנה יוגבל ל-5 בלבד. מבלי לגרוע מהאמור, כלי השיט הנ"ל ישמשו למטרות ליווי/ פיקוח והצלה, תחזוקה ובטיחות בלבד, ולא ישמשו לכל מטרה אחרת.



4.4.11 המפעיל יהיה אחראי להוציא מהמים כלי שיט באמצעות מנוף / משאית מנוף ככל שהדבר יידרש במהלך הפעילות. לצורך כך המפעיל ידאג להתקשר מול גורם מתאים לביצוע העבודה שברשותו הכלים, הציוד וכוח האדם המתאים ואשר יהיה זמין לביצוע העבודה בכל עת שיידרש. ידוע למפעיל כי אין ברשות החברה את הכלים והציוד הנדרשים להוצאת כלי שיט תקולים מהמים. מבלי לגרוע מהאמור, הוצאת כלי שיט תקולים מהמים תיעשה במהירות האפשרית, בשים לב למהות התקלה ובהתאם להנחיות מנהל המעגנה.

4.4.12 להחזיק ציוד הצלה הדרוש לקיום הפעילות וכן אפודי הצלה תקינים – הכל בהתאם להוראות הדין, דרישות משרד התחבורה והוראות תוכנית הבטיחות של העסק. ציוד בטיחות (כגון אפודי הצלה) הדרוש למשתמשים לצורך הפעילות יסופק להם ללא כל תשלום נוסף.

4.4.13 לא לאפשר כניסה למעגנה של כלי שיט מסוגים שונים שאינם נמנים על כלי השיט המפורטים בסעיף 4.3 לעיל ו/או כלי שיט שאינם שייכים למפעיל ו/או למי מטעמו.

4.4.14 להחזיק מכשירי קשר תקינים ופעילים בכל זמן פעילות המועדון על מנת שיהיה ניתן להשתמש בהם בעת חירום. באחריות המפעיל לדאוג בכל תקופת ההתקשרות לתקינות המכשירים ולהחלפתם במידת הצורך. הגורמים הבאים יצוידו ע"י המפעיל במכשירי קשר: מנהל המעגנה מטעם החברה, חדר הבקרה של החברה, ולפחות מכשיר קשר אחד שיהיה אצל המפעיל.

4.4.15 לפני תחילת הפעילות המפעיל יכין תוכנית עגינה ואחסון. התוכנית תיבחן ותיבדק ע"י מנהל המעגנה אשר יהיה רשאי גם להורות למפעיל לתקן את התוכנית לפי שיקול דעתו.

4.5 בכפוף לתנאי מזג אוויר והיבטים בטיחותיים, המפעיל מתחייב להפעיל את המועדון באופן סדיר ורציף, לכל הפחות בשעות הפעילות המפורטות להלן וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה במהלך כל תקופת השימוש.

שעות הפעילות תהיינה בכל ימות השבוע (ראשון עד שבת) משעה 07:00 עד 16:00 לפחות, ובכפוף להוראות כל דין ורישיון העסק שיקבל המפעיל. בכל מקרה המפעיל יהיה רשאי להתחיל את הפעילות לא לפני שעה אחת לאחר אור ראשון, ולסיים את הפעילות לא יאוחר משעה אחת לפני אור אחרון (ללא פעילות לילה).

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי הפרה של התחייבות זו תקים לחברה זכות לקבלת פיצוי בסך של 5,000 ₪ (לא כולל מע"מ) עבור כל יום בו העסק יהיה סגור ללא אישור מראש ובכתב של החברה.

מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.

4.6 על אף האמור לעיל, מובהר אפשרות קיום הפעילות המעגנה ו/או היציאה לים מהמעגנה תיבחן ותיקבע באופן יומיומי בהתאם לתנאי מזג האוויר ו/או היבטים בטיחותיים הקשורים בקיום הפעילות, כאשר האחריות על כך מוטלת בראש ובראשונה על המפעיל ומנהל המועדון מטעמו.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, מנהל המעגנה יהיה רשאי להורות למפעיל שלא לקיים כלל פעילות במעגנה ו/או שלא לצאת לים ביום או ימים ספציפיים וזאת משום תנאי מזג אוויר שאינם מאפשרים זאת בהתאם לשיקול דעתו המקצועי. המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות מנהל המעגנה בעניין זה, וזאת מבלי לגרוע מהאחריות הקיימת למפעיל בקשר לקיום הפעילות על כל הכרוך בכך והנובע מכך. קיום הפעילות בניגוד להוראות מנהל המעגנה תהווה הפרה של הוראות הסכם זה.

מוסכם כי קיום פעילות שנאסרה ע"י מנהל המעגנה בשל תנאי מזג אויר תקים לחברה זכות לקבלת פיצוי בסך של 2,500 ₪ (לא כולל מע"מ) עבור כל יום בו המפעיל יפר את הוראות מנהל המעגנה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא ואינו גורע מכל סעד אחר העומד לחברה לפי הוראות ההסכם והוראות כל דין, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנוק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.

4.7 מוסכם כי במשך כל תקופת ההתקשרות החברה תהא אחראית לבצע בעצמה ו/או באמצעות קבלן מטעמה, עבודות לשאיבת חול מהמעגנה במטרה לשמור על עומק מים סביר שיאפשר את הפעילות במעגנה בהתאם לתנאי הסכם זה. תדירות ואופן שאיבת ופינוי החול מהמעגנה יקבעו ע"י החברה ולפי שיקול דעתה. העבודות יבוצעו ככל הניתן באופן שלא יפריע לפעילות השוטפת של המפעיל במעגנה. המפעיל מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה באופן מלא וללא כל הפרעה, והוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בגין כל נזק ו/או הפרעה שיגרם לו כתוצאה מהעבודות כאמור בסעיף קטן זה.

מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהא רשאית לבצע במעגנה ו/או בשטחי ההרשאה כל עבודת תחזוקה שתידרש לפי שיקול דעתה של החברה. העבודה תבוצע בתיאום עם המפעיל, במידת האפשר, והמפעיל מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או עם מי מטעמה בקשר לעבודה.

## 5. התחייבויות והצהרות המפעיל

המפעיל מתחייב, מצהיר ומאשר כדלקמן:

5.1 כי אין לו כל מניעה חוקית ו/או חוזית ו/או אחרת, המונעת ממנו להתקשר בהסכם זה ולמלא אחר התחייבויותיו.

5.2 כי בכפוף להוראות המכרז לעניין ביצוע עבודות החברה במחסנים הצמודים למעגנה וכן ביצוע התאמות נוספות במעגנה ובשטח הרציף בהתאם להנחיות רספ"ן, שטח ההרשאה נמסר למפעיל במצבו כפי שהוא (AS IS), וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7 להלן.

5.3 כי הוא לא שילם לחברה ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה ו/או לאחר דמי מפתח או תשלום במקום דמי מפתח בקשר עם ההסכם או בקשר עם קבלת החזקה בשטח ההרשאה.

5.4 כי עליו להמציא לחברה, עפ"י דרישתה, אישור על תקינות כל מערכות התשתיות בשטח ההרשאה ובכלל זאת (אך לא רק) אישור תקינות מערכות החשמל, גילוי וכיבוי אש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש להמציא לחברה את האישורים המפורטים להלן בתכיפות המפורטת להלן:

5.4.1 אישור בודק חשמל ובדיקת הארקה אחת לשנה.

5.4.2 אישור כיבוי אש שנתי.

5.4.3 אישור בטיחות לכל כלי השייט שברשותו בהתאם להוראות כל דין.

5.5 כי שטח ההרשאה הינו נכס פנוי כהגדרתו בחוקי הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 (להלן - "חוק הגנת הדייר").

5.6 כי על ההסכם והיחסים שבינו לבין החברה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר וכל תיקונים עתידיים באותן הוראות, והוא לא יהיה בשום נסיבות דייר מוגן בשטח ההרשאה.

5.7 כי הוא בעל כל האמצעים, כח האדם המתאים, הניסיון, הידע, הכלים, הציוד והמומחיות לצורך הפעלת העסק בהתאם להוראות הסכם זה, וכי שטח ההרשאה שיימסר לו מתאים ומספק לקיום הפעילות.

5.8 כי ידוע לו והוא מסכים שהחברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן ביצעו, מבצעים וכן יהיו רשאים (אך בכל מקרה לא חייבים) לבצע בעתיד עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח

ו/או בינוי ו/או כל עבודה אחרת בנמל ו/או בסביבת במעגנה ושטח ההרשאה לפי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי, לרבות עבודות הריסה ו/או שיפוץ ו/או פיתוח ו/או שיקום של המתחם ו/או חלק ממנו ו/או תשתיות שלו ו/או של חזיתות המבנה בלי שום הגבלה לסוג העבודות או למשך ביצוען ו/או למועד תחילתן ו/או סיומן (להלן בסעיף קטן זה - "העבודות").

בחתירתו על הסכם זה המפעיל מצהיר, מאשר ומתחייב כי ידוע לו והוא מסכים לכך ואף לקח זאת בחשבון מראש, כי בתקופת ביצוע העבודות, קיימת אפשרות ממשית שתיגרם לו אי נוחות ו/או הפרעה ו/או פגיעה ו/או נזק ו/או ירידה ברווחים שהוא ירוויח כתוצאה מהפעלת המועדון כי הוא ידע על כך מראש. המפעיל מצהיר, כי ידוע לו שהעבודות משקפות צרכי ציבור אשר החלטה לגבי ביצוען אינה מתקבלת בהכרח במוסדות החברה וכי בכל מקרה הן לא יחשבו בשום מקרה כפגם ו/או כאי התאמה במושכר כהגדרת מונח זה בחוק השכירות, על כל המשתמע מכך. בכל מקרה של ביצוע עבודות כאמור, מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם החברה ו/או העירייה ו/או מבצעי העבודות מטעמן ולהימנע, במישרין ו/או בעקיפין, מכל הפרעה ו/או עיכוב ו/או עצירה ו/או הפסקה בכל דרך אחרת של העבודות. המפעיל מצהיר ומתחייב כי ידוע לו, כי הסכמת החברה להעניק למפעיל את הזכות להפעלת המועדון התבססה, בין היתר, על התחייבויותיו בנוגע לעבודות. בחתירתו על הסכם זה המפעיל מוותר מראש, ויתור מלא, סופי, גמור, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן (כולל המבטחים שלהן) בגין העבודות ו/או בקשר אליהן, גם בנוגע לעבודות שכבר בוצעו, וגם עבודות שיבוצעו בעתיד לרבות בכל מקרה שבו העבודות תגרומנה למפעיל לנזק ו/או הפרעה ו/או הפסד רווחים ו/או אי נוחות ו/או פגיעה בהפעלת המועדון משטחי ההרשאה במהלך ביצוע העבודות.

5.9 לנקוט, על חשבוננו, בכל הצעדים הנדרשים על מנת שהעסק אותו הוא יפעיל בשטחי ההרשאה יעמוד בדרישות כל הרשויות המוסמכות לרבות הג"א, מכבי אש, משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה, משרד העבודה, העירייה וחוק שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלויות, תשנ"ח 1988 והתקנות שהותקנו מכוחו (להלן - "חוק הנגישות"). מודגש, כי אחריות המפעיל לביצוע התאמות נגישות בהתאם לפי חוק הנגישות והתקנות שהותקנו מכוחו חלות הן בנוגע להתאמת שטח ההרשאה באופן פיזי לגישה של בעלי מוגבלויות, והן בקשר להתאמת השירותים שהוא מספק לבעלי מוגבלויות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל ימציא לחברה, לא יאוחר מחודשיים לאחר התחלת הפעילות, אישור יועץ נגישות המאשר כי השירותים שהוא מספק עומדים בדרישות חוק הנגישות וכן תוכנית בטיחות מאושרת על-ידי יועץ בטיחות.

מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לחברה לפי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל מקרה שבו המפעיל הפר את התחייבותו להמציא לחברה אישור יועץ נגישות ו/או תוכנית בטיחות המאושרת על ידי יועץ בטיחות במועד המפורט לעיל, החברה תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש (או חלק ממנו) שבו ההפרה כאמור לא תוקנה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת הוראות סעיף קטן זה.

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

5.10 כי ידוע לו שהוא לא יהיה רשאי להכניס כלי רכב, מכל מין וסוג, למעבר הציבורי בחזית הצפונית של מבנה מס' 4 ו/או לשטח הרציף במעגנה ו/או בסמוך למעגנה. ככל שיידרש למפעיל לשנע כלים ו/או ציוד לשטח הרציף במעגנה באמצעות כלי רכב, הוא יתאם זאת מראש עם מנהל המעגנה, ומעבר כלי הרכב מהכביש לשטח הרציף יעשה בליווי צמוד של נציג החברה.

5.11 כי ידוע לו כי הוא לא רשאי לעשות שימוש כלשהוא במנוף ההיסטורי אשר נמצא במעגנה. כמו כן, המפעיל מתחייב שלא לפגוע ו/או להזיק למנוף ומובהר כי במידה ויעשה כן יהיה מחויב לתקן אותו בהתאם להנחיות החברה, על חשבוננו.

- 5.12 כי ידוע לו שהמעגנה מוגדרת "כמעגנה" כמשמעות המונח בתקנות הנמלים (מעגנות), תשע"א-2010 על כל המשתמע מכך, והוראות התקנות יחולו עליו ועל כלי השיט שהוא יפעיל.
- 5.13 כי ידוע לו שהחברה מבצעת במעגנה פרויקט ייחודי (פיילוט) שמטרתו להשקיט את הגלים שנכנסים לשטח המעגנה. במסגרת הפרויקט יונחו בחלקה הצפוני של המעגנה אלמנטים (OBS) ברוחב המעגנה ויותר פתח באורך של כ- 9 מטר שדרכו ניתן יהיה להיכנס ולצאת מהמעגנה לים הפתוח (להלן בסעיף זה – "הפרויקט"). השלמת הפרויקט ו/או הצלחתו אינם מהווים תנאי מתלה או תנאי מוקדם להתקשרות הצדדים בהסכם זה ולהפעלת המועדון ע"י המפעיל בשטח המעגנה. בהתאם לאמור, המפעיל מצהיר כי ידוע לו שייתכן והפרויקט לא יושלם עד לתחילת תקופת השימוש ו/או בכלל וזאת מכל סיבה שהיא, בין אם היא תלויה בחברה ובין אם לאו, ואף אם הפרויקט יושלם אזי אין כל וודאות בדבר הצלחתו. בחתימתו על הסכם זה המפעיל מאשר ומצהיר כי יהיה בידו להפעיל את המועדון השיט בהתאם לתנאי הסכם זה גם ללא השלמת ו/או הצלחת הפרויקט, וכי בטרם הגשת ההצעה למכרז וההתקשרות עם החברה בהסכם זה הוא בדק, בחן ובירר את כל ההיבטים הקשורים ו/או כרוכים בהפעלת המועדון משטח המעגנה במצבה הנוכחי ללא השלמת ו/או הצלחת הפרויקט, וכי הוא מוותר בזאת באופן סופי על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לפרויקט ו/או להשלמתו ו/או להצלחתו, וכי הדבר לא יפגע בהפעלת מועדון השיט בהתאם להוראות ותנאי הסכם זה. מבלי לגרוע מכל האמור, ידוע למפעיל כי החברה אף תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להוציא את האלמנטים שהוצבו במעגנה לצורך הפרויקט.
- 5.14 המפעיל מתחייב להישמע לכל הוראה שתיוסר לו בכתב או בע"פ או בכל דרך אחרת ע"י מנהל המעגנה אשר ימונה בהתאם לתקנות הנמלים (מעגנות), תשע"א-2010, לרבות הוראות בדבר הפסקת פעילות במועדים מסוימים ו/או הגבלה או איסור על שימוש במתקנים בתחומי המעגנה ו/או הגבלה או איסור על כניסה לשטח המעגנה או חלק ממנה מטעמי בטיחות או מטעמים אחרים וכן כל הוראה חוקית אחרת של מנהל המעגנה שתיוסר למפעיל.
- 5.15 כי הוא ישמע להוראות החברה ו/או מנהל המעגנה ו/או מי מטעמם בדבר הפסקת הפעילות במעגנה בכל מקרה של סכנה בטיחותית, וזאת עד להסרת הסכנה.
- 5.16 כי ידוע לו שבסמוך למעגנה מותקנת מערכת כריזה אשר מופעלת באמצעות חדר הבקרה של החברה. במקרה חירום המפעיל יצור קשר עם חדר הבקרה של החברה לצורך העברת הודעות והנחיות בטיחות באמצעות מערכת הכריזה.
- 5.17 כי בהפעלת העסק הוא יקיים ויכבד כל דין, כולל כל חוק עזר, תקנות, הוראות והנחיות של הרשויות המוסמכות, וכן הוראות נוהל וסדר מטעם המנהל.
- 5.18 כי הוא לא יעסיק לצורך הפעלת המועדון עובדים זרים אלא בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, התש"ט-1959, התקנות והצווים שמכוחו ובהתאם לכל דין ו/או הנחייה אחרים בעניין זה.
- 5.19 כי ידוע לו שמכירתם של פריטים אסורים על-פי רישיון העסק ו/או הדין ו/או הוראות הסכם זה תהווה הפרה יסודית של החוזה והמנהל יהא רשאי לאסור על מכירתם.
- 5.20 כי ידוע לו כי לא קיימת תשתית אינטרנט למעגנה וכי יהיה עליו להקים תשתית כנ"ל על חשבונו המלא, ככל שהדבר יהיה דרוש לקיום הפעילות.
- 5.21 כי ידוע לו שהעברת כבלים וחיווט בשטח ההרשאה תעשה בהתאם להנחיות החברה בלבד ובאופן שלא יעשו חריצים בשטח הרציף לחוטי חשמל או כבלים ו/או לכל מטרה אחרת, אלא אם ניתנה לכך הסכמה מפורשת של החברה. על המפעיל יהיה לעשות שימוש בקאפות לכיסוי כבלי החוטים, ככל שיידרשו לצורך הפעילות.

5.22 כי ידוע לו שהחברה רשאית לדרוש ממנו החלפת עובדים אשר התנהלותם הפריעה למהלך העסקים הרגיל של המתחם, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בטרם תדרוש את החלפת העובדים כאמור תיתן החברה התראה קודמת למפעיל ותאפשר לאותו עובד להסדיר את התנהלותו, היה והעובד לא יעשה כן, יהיה מחויב המפעיל לפעול באופן מידי לביצוע הוראות החברה בעניין זה וכל ההוצאות והתוצאות של החלפת העובד או העובדים כאמור יחולו במלואן על המפעיל.

5.23 כי ידוע לו שבמידה ויורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה לאופי השירותים שהוא ייספק ו/או לפעילותו בשטח ההרשאה ו/או אשר התרחשה בשטח ההרשאה תהא רשאית (אך לא חייבת) החברה להודיע על ביטולו של הסכם זה.

בהתאם לאמור מתחייב המפעיל להודיע לחברה באופן מיידי וללא דיחוי, במקרה שבו יורשע בעבירה פלילית (מכל מין ו/או סוג) הקשורה לשירותים ו/או לפעילותו בשטח ההרשאה ו/או התרחשה בשטח ההרשאה.

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

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

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

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

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

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

5.25 כי ידוע לו שלמרות שבעת החתימה על הסכם זה קיימים חניונים מוסדרים בסביבת המעגנה, כי מצב זה יכול להשתנות, וכי החברה ו/או העירייה רשאים להקטין ו/או להגדיל את האפשרויות לחניה בסביבה ו/או בסמוך למעגנה ללא כל הגבלה (כולל ביטול האפשרות הזו), וכי בכל מקרה אין למפעיל זכות כי תהיה ליד שטח ההרשאה חניה ו/או חניון לשימוש ו/או לשימוש לקוחותיו וכי הוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע לכך.

5.26 כי ידוע לו שהחברה ו/או העירייה עורכים מפעם לפעם אירועים רבי משתתפים ו/או פעילויות ספורטיביות לקהל הרחב בתחומי הנמל שבמהלכם ייתכן והכניסות לנמל יסגרו לפרקי זמן שונים ו/או יחולו הגבלות שונות על הכניסה והיציאה מהנמל. במקרה כאמור הוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה במהלך האירועים, בהתאם להוראות ההסכם בעניין זה להלן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל בעצם חתימתו על הסכם זה מצהיר המפעיל כי ידוע לו שמפעם לפעם נוצרים עומסים בכניסות לנמל המחייבות את סגירתן המוחלט של הכניסות לנמל.

למען הסר ספק, האמור לא יהווה פגם ו/או אי התאמה והמפעיל מוותר מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה הקשורים במישרין ו/או בעקיפין לקיום האירועים ו/או סגירת הכניסות לנמל כאמור לעיל.

- 5.27 כי ידוע למפעיל כי עליו ליתן פתרונות לכל שטחי השירות והאחסנה שידרשו לו במסגרת הפעלת המועדון ובהתאם הוא מתחייב להשתמש אך ורק בשטחים שיוקצו עבורו במבנה מס' 4 ו/או במחסנים הצמודים למעגנה לכל הציוד שהוא יידרש להציב ולאחסן לצורך הפעילות. מובהר כי המפעיל לא יהיה רשאי לעשות שימוש בכל שטח אחר, לרבות בשטח הרציף עצמו, לצורך אחסון ציוד.
- 5.28 כי הוא יהיה אחראי לכל נזק או פגיעה אשר ייגרמו לכל גוף ו/או רכוש כתוצאה מציוד, חפצים, כלים או דברים אחרים, - אשר הושארו על ידי אדם כלשהו כתוצאה מרשלנותו ו/או אי זהירותו ו/או הפרת חובות חוקיות כלשהן של המפעיל ו/או של מי מעובדי המפעיל ו/או של אנשים אחרים שיועסקו על ידו בהפעלת המועדון, ובשירותים הניתנים בשטחי ההרשאה ומהם ו/או של אורחי המפעיל.
- 5.29 כי הוא ועובדיו ישמרו על הסדר הטוב וניקיון מוחלט של שטחי ההרשאה וסביבתם בהתאם להנחיות וההוראות שיועברו לו מפעם לפעם מהחברה. בכלל זה המפעיל יהיה אחראי על ניקיון שטח הרציף, המחסנים בסמוך למעגנה, החללים במבנה מס' 4 ותאי המלתחות והשירותים במבנה מס' 4.
- על אף האמור, מוסכם כי החברה תהיה אחראית באופן שוטף לניקיון מי המעגנה מפסולת ו/או חפצים שיושלכו ו/או יכנסו למעגנה מהים, כאשר יכול והחברה תיעזר לצורך כך בסירת הפיקוח של המפעיל בתיאום עימו.
- 5.30 כי הוא יודיע לעירייה, למי אביבים ולחברת החשמל על היותו המחזיק בשטח ההרשאה ויסב את החשבונות בהם לרבות חשבונות ארנונה, מים וחשמל לשמו וימציא לחברה אשור בדבר הסבת החשבונות וזאת בתוך 7 ימים ממועד תחילת תקופת ההתקשרות.
- המפעיל לא יהיה רשאי להודיע לרשויות השונות בדבר שינוי שם המחזיק בשטח ההרשאה ללא אישור מראש ובכתב של החברה.
- 5.31 לקיים, על חשבונו, דרישות כל דין, כולל השגת רישיונות בכלל, ובכלל זה רישיונות עסק מתאימים, לשמור על חוקי העזר, תקנות והוראות של העירייה וכל רשות ממשלתית, לשלם לרשויות במשך כל תקופת ההסכם את כל המיסים, האגרות והתשלומים המגיעים להן בגין העסק ו/או בעקבות הפעילות שהמפעיל יקיים וינהל לפי הסכם זה כולל התשלומים עבור חשמל, מים, טלפון, אגרות, ארנונה, היטלים וכיוצ"ב.
- היה והמפעיל לא יסלק איזה מהתשלומים מיד עפ"י דרישת הרשות המוסמכת ו/או דרישת החברה, הרי שמבלי לגרוע מחובתו זו, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לסלק חשבונות אלה על חשבון המפעיל, והמפעיל יהיה חייב להחזיר לחברה את מלוא הכספים אשר שולמו על ידיה לכיסוי איזה מתשלומי המפעיל כאמור מיד ולא יאוחר מתום 3 ימים מתאריך דרישתה הראשונה של החברה.
- לצורך ביצוע התשלומים כאמור החברה תהא, בין היתר, רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, הנזכרת להלן. מודגש בזה כי רישומי הרשות המוסמכת בדבר החוב שבו מדובר יהיו ראייה סופית וחלוטה מבחינתה של החברה לצורך ביצוע התשלום במקום המפעיל כאמור בסעיף זה, ולמפעיל לא תהא במקרה כזה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין. למען הסר כל ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המפעיל לטעון כנגד החוב ו/או שיעורו כלפי הרשות המוסמכת, וויתור הטענות לפיו הוא כלפי החברה ומי מטעמה, בלבד.
- 5.32 מבלי לגרוע מיתר הזכויות המוקנות לחברה על פי הסכם זה ו/או על פי דין, המפעיל מצהיר כי בדק את מערכת החשמל הנמצאת בשטח ההרשאה ומצאה תקינה ולשביעות רצונו. ככל שיידרש שנוי ו/או תיקון במערכת החשמל ו/או ביקורות ו/או בדיקות, הם יעשו על ידי המפעיל באחריותו ועל חשבונו, ורק לאחר קבלת אישור החברה מראש ובכתב.
- המפעיל מתחייב שלא לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או ביקורת ו/או בדיקות במערכת החשמל בטרם קבלת אישור החברה מראש ובכתב לביצועם. מובהר למען הסר ספק, כי אין בקבלת

אישור החברה ו/או הנחיותיה, על מנת להטיל על החברה אחריות ו/או לגרוע מאחריות המפעיל.

5.33 כי ידוע לו ששטחי ההרשאה מחוברים לחשמל ולמים עד לקו המבנה ללא פריסה בתוך המבנה אך עליו לדאוג בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, לחיבור המבנה לחשמל מול חברת החשמל לישראל ולמי אביבים בהספק הנדרש. החברה תתקין עבור המפעיל מוני חשמל ומים נפרדים.

5.34 המפעיל מאשר כי ידוע לו שהתקנת תשתיות לחשמל ומים מותנים בהתקשרות חוזית בינו לבין חברת חשמל והרשות המקומית ובהתקנת מונים ושעוני מדידה, הכל לפי העניין, וכל תשלום בקשר לכך חל על המפעיל.

5.35 ידוע למפעיל כי בשטח הרציף קיים פילר של חברת החשמל. המפעיל מתחייב לאפשר בכל עת גישה לחברת החשמל ו/או למי מטעמם.

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

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

5.38 לא לעשות, להתיר ולאפשר הן במישרין והן בעקיפין, פרסום או פרסומת כולל תליית הודעות, מודעות, כרזות, דברי פרסום ו/או פרסומת אחרים בדפוס, כתב, באמצעי תאורה, באמצעי קולי ו/או חזותי ו/או בכל דרך אחרת. המפעיל יהיה רשאי להתקין שילוט בקשר לפעילות בשטח המעגנה במיקום שיתואם ויאושר מראש ע"י החברה, בכפוף לכך שיקבל את כל ההיתרים הנחוצים על פי כל דין, וישלם כל תשלום ואגרה בגינן וכן יקבל את אישור החברה לצורת השילוט ולתוכנו מראש ובכתב. צורת ותוכן השילוט יהיו בהתאם לנהלים הקיימים של עיריית תל אביב-יפו וכפי שימסרו למפעיל ע"י החברה.

5.39 המפעיל מצהיר כי הוא מוותר על כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בנוגע למכרז ו/או תוצאותיו.

5.40 כי ידוע לו שהחברה מתקשרת עימו בהסכם זה, על בסיס התחייבויותיו והצהרותיו במסגרת סעיף 5 זה.

## יחסי שכנות

.6

6.1 המפעיל מצהיר כי ידוע לו היטב כי לחברה שיקול דעת בלעדי ומוחלט בקשר לזהות הדיירים ויעוד העסקים הסמוכים למעגנה ולשטח ההרשאה. מובהר במפורש, כי אופני ההתנהלות של הדיירים האמורים אינם מוכרים וידועים לחברה מראש והחברה אף אינה מסוגלת לדעת או לצפות אותן, ולפיכך, המפעיל מוותר מראש וויתור מלא, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה שיש ו/או שתהיה לו כלפי החברה בקשר עם זהות ואופי העסקים האחרים הקיימים ו/או שיהיו קיימים בנמל לרבות הפרעות העוללות לנבוע מהפעלתם של אלה בנמל.

6.2 המפעיל מצהיר כי ידוע לו שבנמל יש ויהיו, בין השאר, גם מועדוני ריקודים, תיאטראות, אולם אירועים וכיוצא באלה שימושים וכי באחריות המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע יציאת רעש משטח ההרשאה ו/או הפרעה לנכסים סמוכים ו/או לגרמת מטרדים וכי אין לו, ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות כנגד החברה בשל כל הפרעה ו/או חדירת רעש מנכס סמוך או מנכסים סמוכים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי החברה הביאה לידיעתו שבנמל (ולרבות בסמוך לשטח ההרשאה) מתקיימים מדי פעם ופעם, אירועים פתוחים לקהל הרחב. אירועים אילו עלולים לגרום למפעיל להפרעה ו/או מטרד ו/או מגבלה אחרת הקשורה לקיום הפעילות לפי הסכם זה, ואלה לא יהווה פגם ו/או אי התאמה, מכל מין וסוג.

בהתאם לאמור בעצם חתימתו על הסכם זה מוותר המפעיל מראש באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על טענה (מכל מין ו/או סוג) ו/או תביעה (מכל מין ו/או סוג) ו/או דרישה (מכל מין ו/או סוג) כנגד החברה בקשר לקיומם של האירועים כאמור ו/או השפעתם על יכולתו לקיים את הפעילות.

6.3 כי הוא יודע שהמעגנה מצויה במתחם בילוי ומסחר פעיל עם פעילות עסקית, מסחרית ותרבותית והוא מתחייב כי פעילות המועדון לא תפריע לפעילות של שאר השוכרים בנמל ו/או למבקרים בו. מבלי לגרוע מכל הוראות חוזה זה מובהר כי המפעיל יהיה אחראי לשמירה על השקט ולמניעת מטרדי רעש כתוצאה מהפעילות. כמו כן, מודגש כי המפעיל לא יהיה רשאי להשתמש בכריזה על מנת למשוך לקוחות או לכל מטרה אחרת, למעט במקרה של סכנה בטיחותית. מובהר כי המפעיל יהיה מחויב לשפות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה אשר ייגרמו לה בגין רעש ו/או מטרד ו/או הפרעה לשוכרים אחרים בנמל ו/או למבקרים בנמל כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל להימנע מהשמעת מוסיקה בשטח ההרשאה ו/או מטרד רעש המפריעים לדירי הנמל ו/או ליתר המפעילים ו/או לסביבה, זאת מיד עם קבלת דרישתה הראשונה של החברה לכך.

6.4 למניעת ספק מובהר כי המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות החברה ו/או הגוף המנהל של הנמל וכי אי ביצוע הוראותיו ו/או אי תשלום לפי דרישותיו תחשב הפרה יסודית של חוזה זה.

## 7. התאמת המעגנה ושטח ההרשאה והכנתם לשימוש .7

7.1 למפעיל ניתנה האפשרות לבדוק, לבחון ולברר (לרבות במסגרת שאלות הבהרה שהציג במסגרת המכרז) והמפעיל אף בדק, בחן וברר בפועל, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו, את כל ההיבטים המבניים, התפעוליים, המשפטיים, התכנוניים, העסקיים, הכלכליים והסטטוטוריים בקשר עם המעגנה ושטח ההרשאה והמתחם בו הם מצויים.

7.2 במסגרת האמור המפעיל מצהיר כי הובהר לו וכי הוא מסכים לכך שהוא יהיה אחראי לפריסת תשתיות (חשמל, מים וכו') בשטח ההרשאה בהתאם לצרכיו. כמו כן, המפעיל מצהיר כי ידוע לו שעליו לדאוג להתקנת מזגנים ו/או מערכות פנימיות אחרות הדרושות למפעיל לצורך הפעילות בעצמו ועל חשבונו.

7.3 כמו כן, במסגרת האמור בחן המפעיל את שטח ההרשאה, קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות בשטח ההרשאה ובסביבתו, מצבם ואפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בהם; פגמים ואי התאמות, כפי שהם מוכרים לחברה; דרכי הגישה אל/משטח ההרשאה והמתחם; הפעולות וההשקעות אותן יש לבצע בשטח ההרשאה לצורך התאמתם לצרכיו ולמטרתיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההכנה, עבודות ושינויים דקורטיביים, עבודות הקשורות לתשתיות חשמל, מים וכיו"ב); הזכויות המוקנות למפעיל על פי הסכם מהותן היקפן ומגבלותיהן; האפשרויות, המגבלות, הסיכונים והתנאים למימושן ולניצולן בקשר עם מטרת העסק וכן כדאיותן וערכן הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המפעיל.

בנוסף בחן המפעיל את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, תכניהן, משמעותן והשלכותיהן של הוראות כל דין ושל יתר הוראות הסכם זה והאפשרות ליישומן (לרבות סעיף התמורה); מהותם של כל הרישיונות, ההיתרים, האישורים והתקנים בהם יידרש המפעיל לעמוד ו/או שאותם יידרש המפעיל לקבל, לצורך קבלת היתרים לביצוע עבודות ו/או ביצוע השירותים וביצוע יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה; קיומן של התחייבויות ומגבלות לביצוע ההתקשרות מושא הסכם זה (לרבות מגבלות והערכות נדרשת בקשר עם יחסי השכנות, והשלכותיהם), וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה החברה [במסגרת ההליך ו/או בכלל] בקשר עם ההתקשרות.



7.4 החלטתו של המפעיל להתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל הצהרותיו והתחייבויותיו המפורטות במסגרתו, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות הנזכרות בסעיף 7.1 לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי התקשרותו בהסכם זה ומילוי כל התחייבויותיו על פיו, מתאימות לביצוע השירותים והמפעיל מוותר בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה.

7.5 עוד מצהיר המפעיל, כי ידוע לו שהחברה אינה בקיאה בתחומי העיסוק של המפעיל ו/או בפוטנציאל העסקי שבו ו/או באופני מימושו וכי החברה אינה מודעת למלוא הצרכים של המפעיל בקשר עם שטח ההרשאה וקיום הפעילות בו ומתוכו. מטעם זה, למפעיל נמסרו פרטים על שטח ההרשאה וכן הוענקה למפעיל אפשרות להציג ולהפנות לחברה שאלות בקשר עם הפעילות ושטח ההרשאה, טרם הגשת הצעתו הכספית ולשקלל את הצעתו בהתאם, לרבות בקשר עם החוסרים, אי ההתאמות, הליקויים והפגמים בשטח ההרשאה ובמתחם, ובזכויות המגולמות בהם ו/או המוענקות למפעיל במסגרתם.

נוכח האמור, מוסכם בין הצדדים, כי הסכם זה וההבהרות שהתקבלו על ידי המפעיל, עובר לחתימת ההסכם (לרבות: מענה שלילי לדרישות, טענות או תביעות מטעם המפעיל) ובכלל זה: שטח ההרשאה, המתחם הזכויות המגולמות בהם בקשר עם המפעיל ו/או בקשר עם זכויות צדדים שלישיים, אינן נוגדות בשום צורה ואופן את הזכויות הדרושות למפעיל לקיום הפעילות בכל צורה ואופן לצורך סעיף 6א' לחוק השכירות וכי שטח ההרשאה נמסר למפעיל במסגרת הסכם זה, כשהוא מתאים למוסכם בין הצדדים ובאופן המשקף את מבנה ותכולת ההתקשרות וכן את מסכת ההתחייבויות אותן ציפו הצדדים והסכימו לקבל על עצמם קודם ובמועד חתימת הסכם זה, הם לא יחשבו בשום מקרה כאי התאמה ו/או כפגם וכי המפעיל שקלל מראש בהצעתו הכספית את גדרי הסיכון העסקה מושא הסכם זה, מכל בחינה שהיא.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי פנייה שנערכה באמצעות המפעיל [ו/או מי מהמציעים במכרז] ואשר קיבלה מענה באמצעות החברה (לרבות מענה שלילי), תחשב כהודעה למפעיל בהתאם להוראות סעיף 8 לחוק השכירות. עוד מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי כל טענה, דרישה, תביעה, ליקוי אותם לא שיקף המפעיל בהליכים שהתנהלו בין הצדדים קודם למועד חתימת החוזה, לא יחשבו בשום מקרה כפגם ו/או כאי התאמה. בנסיבות האמורות, המפעיל לא יהיה רשאי להסתמך עליהם לצרכי טענה בדבר פגם ו/או אי התאמה, בין היתר, בשל הטעמים הנקובים בסעיפים 6(ג)2, 6(ג)3 ו- 9(ד) לחוק השכירות.

7.6 עוד מבקשת החברה להבהיר, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעצם חתימתו על הסכם זה מאשר המפעיל כי החברה מסרה לו כי הליקויים הידועים והמוכרים לה בשטח ההרשאה מפורטים בנספח שצורף לשם כך להסכם זה (ככל שנמסר) וכי קיימת אפשרות שיש בשטח ההרשאה ליקויים ו/או פגמים שאינם ידועים לה. החברה מבהירה, כי ליקויים נוספים כאמור, יחשבו כפגמים ו/או כאי התאמות שאינם מצויים בידיעת החברה במועד חתימת הסכם זה, כמפורט בסעיף 8 לחוק השכירות, על כל המשתמע מכך. בהתאם, מתנים ומסכימים בזאת הצדדים, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק השכירות, כי המפעיל יישא באחריות לתקן ו/או להסדיר על אחריותו ועל חשבונו כל ליקוי כאמור, במהלך תקופת ההתקשרות ו/או כתנאי לשימוש בשטח ההרשאה ו/או לקבל את הרישיונות הדרושים לקיום הפעילות בו.

בהסכם זה, למונחים "פגם" ו/או "אי התאמה" תוענק המשמעות הנקובה עבורם בחוק השכירות, ובכל מקרה באופן שבו הם מונעים מהמפעיל את השימוש בשטח ההרשאה לביצוע השירותים ו/או מחייבים את המפעיל לפנות את שטח ההרשאה.

7.7 המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי שהמעגנה היא בעלת ערך היסטורי והיא נמצאת בחלק מתוכנית לשימור שבימים אלה מקודמת על-ידי עיריית תל-אביב-יפו. בהתאם לכך, שיפוצים ו/או שינויים בשטח המעגנה דורשים תיאום עם מחלקת השימור בעת"א באחריות ועל חשבון המפעיל.

7.8 המפעיל מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי למעט שיפוץ המחסנים הצמודים למעגנה כמפורט במסמכי המכרז, החברה לא תבצע שיפוצים בתשתיות ו/או בשטח ההרשאה כלל

וכי כל שיפוץ שהמפעיל יהיה מעוניין ו/או יידרש לבצע בשטח ההרשאה, כולל כל עבודה ו/או שיפוץ הדרוש לצורך קבלת רישיונות ו/או היתרים הדרושים לקיום הפעילות (כולל רישיון עסק) יבוצעו על-ידי המפעיל ועל חשבונו (להלן - "עבודות ההכנה"). עבודות ההכנה יבוצעו בהתאם לתוכניות שיוגשו לאישור החברה קודם תחילת העבודות ובכפוף לדין החל ובכלל זאת דרישות חוק הנגישות מאושרות ע"י מורשה נגישות תשתיות וסביבה (מורשה מתו"ס) ומאושרות ע"י מורשה נגישות השירות (במידה והעניין מתחייב לפי חוק הנגישות) וכן תוכנית בטיחות מאושרת על ידי יועץ בטיחות ולקבלת כל ההיתרים הדרושים, ככל שדרושים לביצוע העבודות כאמור, והכל בהתאם לקבוע בנספח 6.

מובהר, כי החברה תהיה רשאית לממש את הערבות הבנקאית שהמפעיל יפקיד בידי החברה גם כדי להיפטר בגין נזקים שיגרם המפעיל לחברה ו/או לנכסיה ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מביצוע עבודות ההכנה.

7.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהאמור בנספח 6, המפעיל מצהיר כי האחריות הבלעדית לתכנון, ביצוע, ופיקוח על עבודות ההכנה שיעשה בשטח ההרשאה (אם וככל שיעשו על-ידו) מוטלת עליו בלבד ותעשה על חשבונו, וזה כולל גם (אך לא רק) את האחריות לחיבור לתשתיות ו/או שירותים מכל מין וסוג שהוא.

7.10 מובהר בזאת כי העבודות לא יכללו תוספות בניה כלשהן.

7.11 המפעיל מתחייב שעבודות ההכנה יבוצעו על-ידי קבלנים רשומים על-פי כל דין, ובמידת הצורך, בעלי רישיון קבלן בתוקף לביצוע עבודות הנדסה בנאות מאת רשם הקבלנים בסיווג המתאים לסוג העבודה ולהיקף הכספי של העבודה. הקבלנים כאמור יהיו בעלי ניסיון מתאים לדעת החברה בביצוע העבודות הדרושות.

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

7.13 המפעיל מתחייב בזה לבצע את העבודות בהתאם לתוכניות שיאושרו על-ידי החברה, באופן מדויק וללא כל שינוי ו/או חריגה מכל מין וסוג שהוא, ולא לעשות בהן כל שינוי ללא קבלת הסכמת החברה לכך בכתב ומראש. כן מתחייב המפעיל לבצע את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שבתוכניות.

7.14 מצאה החברה כי נגרמים עקב העבודות הנ"ל מטרדי רעש ו/או ריח ו/או נוף ו/או מפגעים המפריעים למהלך העסקים הרגיל של העסקים בסביבת שטח ההרשאה, תודיע על כך החברה למפעיל, והוא מתחייב לפעול באופן מידי, על חשבונו וללא כל דיחוי להסרת והפסקת כל מטרד ו/או מפגע שנמסר לו עליו כאמור.

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

7.16 מעבר ובנוסף לביצוע העבודות כמפורט לעיל, ובדרך המפורטת שם, המפעיל לא יבצע כל שינוי או תוספת מכל סוג שהוא בשטח ההרשאה (ללא הסכמת החברה בכתב ומראש וללא קבלת ההיתרים הנדרשים לפי כל דין מהרשויות הנוגעות בדבר (ככל ויש בהם צורך)).

מובהר כי במידה ולמרות האמור לעיל, המפעיל יבצע שינוי או תוספת כאמור שלא בהסכמת החברה ובהיתר כדון, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לחברה על פי ההסכם זה ו/או על פי דין, תהיה החברה רשאית להורות למפעיל על סילוקם

תוך תקופה שתקצוב לשם כך, על אחריותו ועל חשבונו של המפעיל ובמידה ולא עשה כן תוך התקופה ו/או באופן שנדרש באמצעות החברה, לפעול בעצמה על מנת לסלק ו/או להרוס את השינויים על חשבון המפעיל, ולצורך כך להיכנס לשטח ההרשאה ולהכניס פועלים, עובדים וכלים, כולל לאותם חלקים שבהם ינהל המפעיל את עסקיו או שיהיו בחזקתו.

מבלי לגרוע מהאמור בפסקה דלעיל, עבודות ו/או שינויים המהווים חיבור של קבע לשטח ההרשאה יבוצעו בתאום הנדסי ותכנוני עם החברה ובלוחות הזמנים שיוגדרו באמצעותה. עבודות שהן דקורטיביות בלבד ולא דורשות קבלת היתר מהרשויות המוסמכות לצורך ביצוען יבוצעו על-ידי המפעיל, על חשבונו ובאחריותו בלבד, ולאחר קבלת אישור החברה לביצוען.

עבודות שיבצע המפעיל בשטח ההרשאה, יחשבו ככאלה שעבורם שילמה החברה תמורה מוסכמת, סבירה והולמת אף אם החוזה בוטל טרם סיומה של תקופת ההתקשרות. מטעם זה, יהיו כל שיפוץ, בניה, תוספות שיבצע המפעיל במסגרת עבודות אלה, בבעלותה המלאה והבלעדית של החברה; הם לא יחשבו בדרך כלשהיא כתשלום של דמי מפתח; על פי הנחיית החברה הם יוותרו בשטח ההרשאה וכחלק בלתי נפרד הימנו והמפעיל לא יהיה זכאי בגינם לכל תשלום, פיצוי או שיפוי נוספים.

7.17 במסגרת עבודות ההכנה המפעיל יהיה אחראי, על חשבונו, לסמן ולהציב שילוט במעגנה בהתאם לתוכנית הבטיחות. השילוט יוצב בתיאום עם החברה.

7.18 מוסכם כי החברה תהיה אחראית לבצע את ההתאמות הנדרשות במעגנה ובשטח הרציף בהתאם להנחיות רספ"ן, לרבות היבטים הקשורים לבטיחות לפי הנחיות רספ"ן, ואילו המפעיל יהיה אחראי לבצע עבודות והתאמות נוספות, ככל שיידרשו להפעלת המועדון, לרבות התאמות שיידרשו לצורך הוצאת רישיון עסק.

7.19 מוסכם כי החברה תהיה אחראית על חשבונה להציב במעגנה מזחים צפים על מנת שיתאפשר לקשור אליהם את כלי השיט.

## 8. תקופת ההסכם ותנאים מתלים

8.1 בכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי ההסכם המצורף כחלק ממסמכי המכרז ולאמור בהזמנה זו לעיל ולהלן ולהוראות ההסכם בעניין, רשות השימוש המוענקת למפעיל הינה לתקופה תקופה קצובה של **24 חודשים (שנתיים)** שתחילתם ב-1 לחודש לאחר שהחברה תודיע למפעיל כי התקיימו מלוא התנאים המתלים כמפורט להלן (להלן - **"תקופת השימוש"**). למפעיל לא תהיה כל טענה ו/או דרישה, מכל סוג ומין, ככל ולא יתקיימו, מסיבה כלשהי, התנאים המתלים ו/או איזה מהם.

8.2 למפעיל ניתנת האפשרות להאריך את תקופת השימוש לפי ההסכם לתקופה של עד שלוש (3) שנים נוספות מתום תקופת השימוש (להלן - **"תקופת הארכה"**).

8.3 מוסכם על הצדדים כי על מנת לממש את תקופת הארכה יהיה על המפעיל לעמוד בתנאים הבאים (במצטבר):

8.3.1 מתן הודעה בכתב כי הוא מעוניין לממש את תקופת הארכה כשישה חודשים מראש לפחות קודם תום תקופת השימוש.

8.3.2 עמידה בכל התנאים היסודיים של ההסכם ללא יוצא מן הכלל לכל אורך תקופת השימוש.

8.3.3 חתימה על נספח להארכת ההסכם שהוכן על-ידי היועץ המשפטי של החברה.

8.4 רשות השימוש לפי הסכם זה תפוג או תבטל בתום תקופת השימוש או תקופת הארכה (אם האופציה מומשה) קודם לכן בקרות אירוע המפורט בהסכם זה והמביא לביטול ההסכם או לסיומו המוקדם.

8.5 מובהר למען הסר כל ספק, כי המפעיל לא יהיה רשאי, מיוזמתו, להביא הסכם זה לידי גמר לפי תום תקופת השימוש. הפסקת הפעילות והפעלת המועדון לפני תום תקופת השימוש תהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר תקנה לחברה את הזכות לחלט את הערבות הבנקאית שמסר המפעיל בהתאם להוראות הסכם זה, כפיצויים מוסכמים ללא הוכחת נזק.

8.6 על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה מוסכם על הצדדים כי החברה תהיה רשאית לקצר את תקופת ההתקשרות ולהפסיק את הפעלת המועדון, שלא בשל הפרת ההסכם ע"י המפעיל, בהתראה של 90 (תשעים) ימים מראש ובכתב שתימסר למפעיל, וזאת במידה והמועדון ו/או הפעלתו ו/או לקוחותיו מפריעים לפעילות השוטפת בנמל ו/או פוגעים בהפעלה של העסקים האחרים בנמל ו/או מפריעה למבקרים בנמל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה.

במקרה שבו החברה החליטה לקצר את תקופת ההתקשרות מהטעמים המפורטים לעיל, המפעיל יהיה זכאי לקבל מהחברה החזר כספי בגין הוצאות ההקמה שיכללו הוצאות פיזיות/ ריאליות בלבד אשר הוצאו על ידו לצורך הקמת המועדון ומתן השירותים (לדוגמא: דלפק קבלה, ריהוט משרדי, מחשב וכו', אך למעט החזר כספי עבור רכישת ציוד ימי/ כלי שיט) ובהתאם לאסמכתאות אשר יוצגו ע"י המפעיל לפי דרישת החברה. ההחזר הכספי כאמור יחושב באופן יחסי לתקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההתקשרות. למען הסר ספק, מובהר כי החזר ההוצאות כאמור לא יכלול פיצוי בגין מוניטין ו/או הפסד רווחים ו/או אובדן הכנסות ו/או פיצוי הסתמכות וכו', וכי למפעיל לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך כלפי החברה ו/או מי מטעמה. ההחלטה בדבר גובה החזר הכספי למפעיל, בכפוף לאמור לעיל, תהיה של מנהל נמל תל אביב ויריד המזרח וקביעתו בנושא תהיה סופית ללא זכות ערעור למפעיל.

8.7 תקופת השימוש לפי הסכם זה תחל לאחר קיום כל **התנאים המתלים** המפורטים להלן:

8.7.1 קיום תוכנית בטיחות מאושרת ע"י יועץ בטיחות מוסמך אשר תתייחס לכלל ההיבטים הקשורים בהפעלת המועדון (התוכנית תתייחס לפעילות הימית והיבשתית) וקיום אישור ביטוח תקין – באחריות המפעיל ועל חשבונו. תחילת הפעילות בפועל תהיה כפופה גם לאישור יועץ בטיחות מוסמך בנוגע ליישום תוכנית הבטיחות.

8.7.2 קבלת אישורים מרספ"ן להפעלת המעגנה לפעילות ספורט ימי לא מוטורי – באחריות החברה.

8.7.3 מינוי מנהל מעגנה (כולל תעודה) – באחריות החברה.

8.7.4 קבלת אישור או היתר (ככל שיידרש) להצבת הרציף הצף במעגנה – באחריות החברה.

8.7.5 קבלת כל אישור ו/או היתר אחר שיידרש לצורך תחילת הפעילות בהתאם להוראות כל דין.

החברה בלבד תהיה מוסכמת לקבוע האם התנאים המתלים התקיימו.

החברה מבהירה כי היא אינה מתחייבת שהתנאים המתלים אשר באחריותה המפורטים לעיל יתקיימו עד למועד מסוים (אם בכלל), והמפעיל מצהיר כי ידוע לו שמועד קיום התנאים המתלים שבאחריות החברה אינו ידוע במועד חתימת ההסכם, ואף ייתכן כי התנאים המתלים, או חלק מהם, לא יתקיימו כלל. במקרה כאמור למפעיל לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר לאי התקיימות התנאים המתלים שבאחריות החברה, וזאת בין אם אחד או יותר מהתנאים שבאחריות החברה לא התקיימו בשל מעשה ו/או מחדל מצד החברה או כל גורם אחר. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שלאחר 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה התנאים המתלים, כולם או חלק מהם, לא יתקיימו מכל סיבה שהיא, בין אם היא תלויה בחברה ו/או במפעיל ו/או בצד ג', תהיה החברה רשאית להודיע למפעיל על ביטולו של הסכם זה, מבלי שלמפעיל תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, כספית או אחרת, מהחברה ו/או ממי מטעמה.

בגין קבלת זכות השימוש להפעלת המועדון כאמור בהסכם זה, המפעיל ישלם לחברה את התשלומים המפורטים להלן:

9.1 תמורת זכות השימוש בשטח ההרשאה והאפשרות להפעיל את המועדון כמפורט בהסכם זה, מתחייב המפעיל לשלם לחברה דמי שימוש שנתיים בסכום של XXXXXXXX ₪ (XXXXXXXX שקלים חדשים) כשהם צמודים למדד הבסיס כמפורט בנספח 4 להסכם זה או סך השווה ל- 7% ממחזור המכירות השנתי של העסק, לפי הגבוה מבניהם, בתוספת מע"מ כדין (להלן יחדיו - "דמי השימוש"). בשנה הראשונה והאחרונה להסכם יחושב דמי המחזור על פי החלק היחסי של התקופה.

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

המפעיל ימציא לחברה באופן שוטף במהלך תקופת ההתקשרות, לכל המאוחר עד ה-15 בכל חודש, אישור חתום ע"י מנהל החשבונות של המפעיל בגין מחזור המכירות של החודש הקודם.

בנוסף לאמור לעיל, לצורך חישוב דמי השימוש מתחייב המפעיל להמציא לחברה לכל המאוחר עד ליום 31.3 של השנה העוקבת, דו"ח מאושר על ידי רו"ח מבקר של מחזור ההכנסות השנתי של העסק עם פירוט חודשי (להלן – "דו"ח המכירות").

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

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

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

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

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

לחילופין בלבד, ובמקרה שבו סרב המפעיל להעביר לחברה את דו"ח המכירות כאמור לעיל, שומרת לעצמה החברה את הזכות לקבוע בעצמה את מחזור המכירות השנתי של העסק, וזאת במקום לגבות דמי השימוש הגבוהים בסך השווה ל- 100% מדמי השימוש.

במקרה שבו תבחר החברה לקבוע בעצמה את מחזור המכירות היא תיעזר במומחה מטעמה לצורך זה. בהתאם לאמור המפעיל מתחייב לשלם את דמי השימוש שייקבעו על בסיס חוות דעת איש המקצוע כאמור מיד עם דרישת הראשונה של החברה, ללא זכות ערעור או השגה.

"הכנסות" לצרכי סעיף זה משמעו כל תמורה, תקבול והכנסה, מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים על-ידי המפעיל והנובעים מפעילות המועדון בשטח ההרשאה, לרבות תקבולים הנובעים ממתן שירותים או טובין כלשהם, בין אם הם ניתנים בשטח ההרשאה ובין אם הם נמסרים או ניתנים בדרך של הפניית לקוחות משטח ההרשאה לקבלת השרות או הטובין במקום אחר, לרבות תקבולים ו/או הכנסות המתקבלים ממכירה באשראי ו/או בכרטיסי אשראי, המחאות שי, המחאות מתנה, תלושי מכירה וכיו"ב.

מכירות ו/או שירותים שתמורתם נתקבלה בכרטיסי אשראי או בשיק דחוי תירשמה על ידי המפעיל כחלק מן הפדיון ביום המכירה או מן השירות, דהיינו ביום החתימה על טופס כרטיס אשראי או יום קבלת השיק.

למרות האמור לעיל, ההכנסות לא יכלול כספים ששולמו בשל עסקה שבוטלה, ובלבד שהוחזר ללקוחות כספם.

9.2 לצורך ביצוע העבודות להכנת שטח ההרשאה להפעלת המועדון, החברה פוטרת בזאת את המפעיל מתשלום דמי שימוש (אבל לא מכל תשלום אחר החל עליו בהתאם להסכם זה ו/או כל דין) למשך תקופה של **שני (2) חודשים** מיום תחילת תקופת השימוש.

9.3 בעצם חתימתו על הסכם זה מצהיר המפעיל כי ידוע לו שהחברה המחיתה על דרך השעבוד את זכותה לקבלת דמי השימוש וכל תשלום נוסף שזכאית לו החברה על פי הסכם זה, לטובת חברות מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, שומרה חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים והסתדרות מהנדסים ניהול קופות גמל בע"מ (להלן יחדיו - **"מנורה ביטוח"**) - הכול בהתאם לחוק המחאת חיובים, התשכ"ט - 1969.

בהתאם לאמור מודיעה בזאת החברה למפעיל כי כל דמי השימוש יופקדו, בין אם ע"י המפעיל ובין אם ע"י החברה לחשבון בנק על שם החברה שמספרו 398555, בסניף מכרז עסקים ת"א (461) של בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן - **"חשבון הבנק"**).

מובהר בזאת כי כל שינוי בדבר פרטי חשבון הבנק כאמור יחייב את המפעיל אך ורק אם הומצא לו אישור של מנורה ביטוח בדבר השינוי כאמור או אם הומצא אישור של מנורה מבטחים כי לא נדרש אישורה לצורך שינוי חשבון הבנק.

9.4 דמי השימוש, כערכם מדי שנה, בתקופת השימוש הראשונה ובתקופת השימוש המוארכת (אם תהיה כזו) ייפרסו ל-12 תשלומים ושולמו בראשון לכל חודש באמצעות הוראת קבע לחשבון החברה, בהתאם לנוסח המצ"ב כנספח 8 לחוזה זה.

דמי השימוש יוצמדו למדד הבסיס כהגדרתו בהסכם זה לעיל (להלן - **"הפרשי הצמדה"**).

רק העברת התשלומים בפועל במלואם ובמועדם ותשלום הפרשי הצמדה כאמור ייחשב תשלום דמי השימוש בהתאם להוראות ההסכם.

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

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

9.7 מובהר בזאת מפורשות כי היה והמפעיל יפר הסכם זה בהפרה אשר תקנה לחברה את הזכות לבטלו והחברה עשתה כן, הרי שלא יהא בביטול ההסכם כאמור ובסילוק ידו של המפעיל משטח ההרשאה משום פגיעה ו/או גריעה מהתחייבותו של המפעיל, לשלם לחברה את דמי השימוש וכל תשלום אחר החל עליו לפי הסכם זה במלואם ובמועדם, עד לתום תקופת השימוש לפי הסכם זה.

9.8 בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור, מובהר בזאת מפורשות כי גם אם המפעיל לא ישתמש ו/או ימנע ממנו השימוש בשטח ההרשאה ו/או להפעיל את העסק, באופן מלא ו/או

חלקי, באופן זמני ו/או קבוע, מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב אי מתן רישיון עסק, גם שלא באשמת המפעיל ו/או כל מניעה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות ו/או משום צו משפטי, המפעיל עדיין יהיה חייב בהתחייבויותיו לפי הסכם זה לרבות בתשלום דמי השימוש עד לתום תקופת ההסכם, לפי העניין, גם בגין התקופה בה לא השתמש בשטח ההרשאה עקב המניעה כאמור, ולמפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה לרבות (גם אך לא רק) טענות בנוגע לנזקים מכל מין וסוג שהוא כולל נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לו ו/או לצדדים שלישיים והוא פוטר את החברה במפורש מאחריות כלשהיא לנזקים אלה.

9.9 מובהר כי החברה אינה מתחייבת להיקף הכנסות ו/או רווחים כלשהם בקשר עם הפעלת המועדון. בכל מקרה תקופת ההתקשרות ו/או דמי השימוש לא ישתנו ויהיו בלתי תלויים בהכנסות ו/או בהוצאות המפעיל ו/או בשינוי הוראות הדין ו/או בכל גורם אחר. לא תישמע מפי המפעיל טענה בדבר חוסר כדאיות ו/או טענות בחישוב ו/או שינוי נסיבות ולא תשולם לו תמורה כלשהי ע"י החברה בגין קיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

## 10. השתתפות החברה ברכישת ציוד עבור המועדון

10.1 החברה תשתתף באופן חלקי בעלות רכישת ציוד (כלי שיט) עבור המועדון בסך של 200,000 ₪ בתוספת מע"מ. תיעדוף הציוד שיירכש במימון החברה יקבע על ידה, והמפעיל יאשר מראש ובכתב מול החברה את הציוד שבכוונתו לרכוש במימון החברה כאמור. בסיום תקופת ההתקשרות הציוד שנרכש במימון החברה יימסר לחברה כשהוא במצב תקין ושמיש, למעט בלאי טבעי (בהתאם להגדרת החברה), ויוותר בבעלות החברה.

החברה תשלם למפעיל את סכום ההשתתפות בפועל, תוך 30 ימים ממועד רכישת הציוד ע"י המפעיל ובכפוף לקבלת חשבונית מס כדין שלה יצורפו חשבוניות מס/קבלה על התשלומים ששילם המפעיל בגין רכישת הציוד נשוא ההשתתפות.

למען הסר ספק, מובהר כי האחריות לקבלת אישור כושר שיט לפי דרישות רספ"ן, לרבות חידוש כושר שיט במהלך תקופת ההתקשרות, תחול במלואה על המפעיל.

10.2 המפעיל מצהיר ומתחייב כי ידוע לו ומקובל עליו כי השתתפות החברה בחלק מעלויות הציוד הינה חד פעמית ולפנים משורת הדין, וכי אין לו ולא יהיו לו דרישות ו/או טענות ו/או תביעות בקשר לרכישת ציוד נוסף שיידרש להפעלת המועדון ו/או לביצוע עבודות הכנה בשטח ההרשאה ו/או דרישה לסכום השתתפות נוסף מצידה של החברה וכי הוא יישא בכל יתר העלויות של עבודות ההכנה שיידרשו ורכישת הציוד לצורך להפעלת המועדון.

## 11. שמירת שטח ההרשאה וסביבתו

11.1 המפעיל מתחייב להשתמש בשטח ההרשאה ו/או בשטח הסמוך אליו, ככל שיועמד לרשותו ע"י החברה, באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונם ועל ניקיון סביבתם לרבות טאטוא, שטיפה, איסוף אשפה וזאת במשך כל היום ובתום כל יום פעילות ולמנוע כל קלקול וכל נזק לשטח ההרשאה ו/או לסביבתו, וכן לתקן כל קלקול ו/או נזק לשטח ההרשאה, לדק העץ, לרציף, למרפסת הירידה למים, למזח הצף ו/או לסביבתם להוציא אך ורק נזק או קלקול שסיבתם בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.

11.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב לתחזק את שטח ההרשאה וכן את כל שבו באופן שוטף, ולרבות שטח הרציף, מרפסת הירידה למים והמזח הצף, ולשלם במהלך תקופת ההתקשרות את כל ההוצאות החלות ו/או הנובעות משימוש בהם ו/או הדרושות לאחזקתו ו/או תיקון נזקים שנגרמו לו ו/או להפעלתו ללא יוצא מן הכלל ומכל מין וסוג שהוא. למען הסר ספק, מובהר, כי האחריות לתיקון של נזק או קלקול שנגרם כתוצאה מהעדר תחזוקה או תחזוקה לקויה על-ידי המפעיל תהיה של המפעיל ועל חשבונו.

11.3 לא ביצע המפעיל תיקון שהיה חייב בו כאמור, תהיה החברה רשאית, אך לא מחויבת, לבצע את התיקון על חשבון המפעיל ובכל מקרה יהיה המפעיל חייב לפצות את החברה באופן מלא עבור כל נזק, קלקול או בדין והשחתה כאמור.

11.4 החברה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד שיגרמו למפעיל ו/או לעסקו ו/או לרכושו לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת החברה לשטח ההרשאה למטרות אחזקה. המפעיל מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי החברה.

## 12. אחריות ושיפוי בנזיקין

12.1 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו לשטח ההרשאה ולצמודותיו ולמערכתיו בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל בשטח ההרשאה ו/או בקשר לפעילות המפעיל.

12.2 המפעיל יהיה אחראי כלפי החברה ו/או כלפי העירייה ו/או עובדיהן לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחברה ו/או לעירייה, עובדיהן והבאים מטעמן ו/או לעובדי המפעיל ו/או לקבלנים ו/או לקבלני משנה מטעם המפעיל ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם הנובע בקשר או כתוצאה מהשימוש של המפעיל בשטח המבנה ו/או בסביבתו ו/או מפעילותו.

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

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

12.5 מוסכם בין הצדדים, בין היתר בהתאם להוראות סעיף 7 לחוק השכירות, כי המפעיל מתחייב לתקן כל פגם, נזק ו/או ליקוי שיגרם למבנה לצמודותיו ומערכתיו לסביבתו להם אחראי המפעיל כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה. מבלי לגרוע בשום צורה ואופן בכלליות האמור בסעיף 13.5 זה, מובהר, כי במידה ומתגלה במבנה ליקוי אשר על פי הוראות מפורשות בחוזה החובה לתקנו היא של החברה, אזי מבלי לגרוע מהאמור, על המפעיל מוטלת החובה לייצע את החברה, באופן מידי על כל ליקוי ו/או תקלה במבנה (לרבות פגם ו/או אי התאמה) ולא יאוחר מ- 72 שעות ממועד בו התגלה למפעיל דבר קיומם של ליקוי, תקלה, פגם ו/או אי התאמה כאמור, או בנסיבות של פגם ו/או אי התאמה שתיקונם דחוף (כהגדרתם מונח זה בחוק השכירות), תוך 12 שעות מהמועד האמור. המפעיל יפרט בהודעתו את תיאור הליקויים, הפגמים ו/או אי התאמה, היקפם, הנסיבות להיווצרותם, מידת הדחיפות לתיקון הליקויים ומידת ההשפעה על האפשרות לעשות שימוש במבנה בהתאם למטרת העסק וכן כל פרט אחר בקשר עם הליקויים, פגמים ואי ההתאמות כאמור. מובהר, כי פגם, ליקוי, תקלה ו/או אי התאמה שאינו מונע מהמפעיל לעשות שימוש בנכס בהתאם למטרת העסק ו/או שאינו מהווה סיכון לחיי אדם ו/או לנזקי גוף מיידים לאדם, לא יחשבו כפגם ו/או אי התאמה שתיקונם דחוף, על כל המשתמע מכך (להלן: "הודעה לחברה בדבר ליקוי").

12.6 לא העניק המפעיל הודעה לחברה בדבר ליקוי, בתכולה ו/או במועדים הנקובים בסעיף זה לעיל, יישא המפעיל באחריות המלאה לכל פגם ו/או כאי התאמה כאמור ויחולו בעניין זה הוראות סעיפים 6(ג), 6(ג), 6(ג) – 9(ד) לחוק השכירות.

12.7 המפעיל לא יחתים את המשתתפים בפעילות ו/או מי מטעמם על סמך כלשהוא אשר פוטר את המפעיל מאחריות כלשהי.

## 13. **ביטוח**

ביטוחי עבודות במבנה עד 5,000,000 ₪



13.1 בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת השימוש לביצוע עבודות בשטח ההרשאה והיה ותבוצענה עבודות כלשהן בשטח ההרשאה, על ידי המפעיל או על ידי מי מטעם המפעיל, במועד כלשהו במשך תקופת השימוש, על המפעיל להמציא לידי המשכיר את אישור עריכת ביטוח עבודות המפעיל המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2 ("אישור ביטוח עבודות המפעיל" ו-"ביטוח עבודות המפעיל", בהתאמה) חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוח עבודות המפעיל כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן בשטח ההרשאה, ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל ביצוע עבודות בשטח ההרשאה, היה ואישור ביטוח עבודות המפעיל לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

על אף האמור לעיל, בעבודות בשטח ההרשאה שערך אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי המפעיל שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא אישור עריכת ביטוחי הקבע של המפעיל, אשר מפרט כי הביטוחים כוללים כיסוי לעבודות הנערכות במבנה.

### ביטוחי קבע

13.2 בכל משך תקופת השימוש, על המפעיל לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2(א) ("אישור ביטוחי קבע של המפעיל" ו-"ביטוחי הקבע של המפעיל", בהתאמה).

13.3 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר או מצד חברת הניהול, על המפעיל להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במבנה או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למבנה (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 13.2 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל חתום בידי מבטח המפעיל. המצאת אישור ביטוחי הקבע של המפעיל הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה בשטח ההרשאה או להכנסת נכסים כלשהם לשטח ההרשאה (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 13.2 לעיל), ולמשכיר תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המפעיל את קבלת החזקה בשטח ההרשאה או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

13.4 המפעיל לבדו אחראי כלפי החברה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או תכולה ו/או צמודות ו/או מערכות בשטח ההרשאה ו/או כלי השיט ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בניהול ו/או בפיקוחו ו/או שיפורי דיוור מכל סוג בין אם נערכו ע"י המפעיל ו/או החברה ו/או ע"י מי מטעם הני"ל ו/או המשמש לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המפעיל רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל (למעט לכלי השיט אשר לחברה זיקה בגינם) ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המפעיל פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את החברה ואת הבאים מטעם החברה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

13.5 אם לדעת המפעיל יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות המפעיל או לביטוחי הקבע של המפעיל, על המפעיל לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירומי מהבאים מטעמו, וכן כלפי מפעילים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בשטח ההרשאה (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי המפעיל, ובלבד שהפטר לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

13.6 על המפעיל לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי אישור ביטוחי הקבע של המפעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

13.7 המפעיל פוטר את המשכיר והבאים מטעמו וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השימוש שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בשטח

ההרשאה נכלל פטור מקביל כלפי המפעיל, מאחריות בגין נזק לרכוש ואובדן תוצאתי שלמפעיל הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המפעיל לערוך בהתאם לאישור ביטוח עבודות המפעיל ואישור ביטוחי הקבע של המפעיל וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור לעיל (או שלמפעיל הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

13.8 בתום תקופת ביטוחי הקבע של המפעיל, על המפעיל להפקיד בידי המשכיר את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על המפעיל לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של המפעיל במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

13.9 בכל פעם שמבטח המפעיל יודיע למשכיר או לחברת הניהול כי מי מביטוחי הקבע של המפעיל עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המפעיל לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

13.10 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות המפעיל על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המפעיל. על המפעיל לקיים את כל התחייבויות המפעיל על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן המפעיל ביצוע עבודות, קבלת החזקה בשטח ההרשאה, הכנסת נכסים לשטח ההרשאה או פתיחת העסק בשטח ההרשאה בשל אי הצגת האישורים במועד.

13.11 למשכיר הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי המפעיל, ועל המפעיל לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המפעיל כאמור בהסכם זה. זכות המשכיר לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המפעיל על-פי הסכם זה או על-פי דין.

13.12 על המפעיל למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי המפעיל, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של המפעיל יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השימוש.

13.13 על המפעיל לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי המשכיר.

13.14 גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המפעיל שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של המפעיל לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את המפעיל ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. למפעיל לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

13.15 על המשכיר לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בשטח ההרשאה, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בשטח ההרשאה בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המפעיל. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

13.16 בכל הפוליסות הנזכרות מטעם המפעיל מתחייב המפעיל לכלול את הסעיפים הבאים:  
(1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המפעיל ו/או החברה:

"החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי: אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ ו/או אוצר מפעלי ים בע"מ ו/או החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ו/או עיריית תל אביב ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או חברות בת ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים של הנ"ל.

- (2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות החברה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המפעיל ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.
- (3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את החברה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המפעיל בקשר עם ההתקשרות.
- (4) (\*) ביטוח אחריות מקצועית המכסה את אחריות החברה בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של המפעיל ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.  
 (\*) ניתן לקבל כחלופה לעריכת ביטוח אחריות מקצועית הכללת כיסוי במסגרת ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – בו יובהר כי חריג אחריות מקצועית לא יחול לעניין נזקי גוף בגבולות אחריות משותפים
- (5) ביטוח ימי מסוג Hull and Machinery לכלי השיט ולגוף כלי השיט / הסירות ומערכותיהם המבטח את כלי השיט שבשימוש ולרבות הציוד המותקן עליהם בערכם המלא מפני כל הסיכונים וכולל גם כיסוי אחריות בגין נזקים לצד שלישי בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪.
- (6) ביטוח רכוש - לטובין ו/או לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך הפעילות במלא ערך כינונם. לעניין קוד 324 הכלול באישור הביטוח לתקופת הפעילות האמור יחול לטובת החברה בהתאם לזיקתה בכלי השיט המשמשים לפעילות.
- (7) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
- (8) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- (9) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לחברה הודעה בכתב, ע"י המפעיל ו/או חברת הביטוח מטעמה, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- (10) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.
- (11) לגבי החברה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המפעיל זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק המפעיל וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- (12) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- (13) ככל ופעילות המפעיל כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי המפעיל יכסו את אחריותו בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.
- (14) החברה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהמפעיל להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת החברה והמפעיל מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה.
- 13.17 המצאת טפסי אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.
- 13.18 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות המשכיר על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המשכיר לערוך ולקיים למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ביטוח מבנה המבנה שבבעלות המשכיר בו נמצא המבנה על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכיר המצוי במבנה המבנה ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי

המפעיל והבאים מטעם המפעיל, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור המפעיל או בעלי הזכויות האחרים (שלא באמצעות המשכיר או מי מטעמו).

13.19 למשכיר הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של המשכיר, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 13.18 לעיל.

13.20 בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 13.18 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות המשכיר מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות המפעיל על-פי ההסכם או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסיפא לסעיף 13.21 להלן).

13.21 המשכיר פוטר את המפעיל והעובדים מטעם המפעיל מאחריות בגין נזק שהמשכיר זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיף 13.18 לעיל, אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

#### 14. בטחונות

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

14.2 הערבות תהיה לפקודת החברה, וגובהה יהיה בסך של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים), כאשר ערכה צמוד לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד הבסיס.

14.3 כל ההוצאות הכרוכות במתן הערבות יחולו על המפעיל.

14.4 הפר המפעיל את ההסכם, או תנאי מתנאיו, ובכלל זה לא ישלם אי אלו מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה לרבות התשלומים המפורטים לעיל, תהיה החברה רשאית ללא הצורך במתן הודעה מוקדמת, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לה במקרה זה לפי הסכם זה ו/או הדין החל, לחלט את הערבות ו/או חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מבלי שהמפעיל יוכל להתנגד בדרך כלשהיא.

14.5 סכום הערבות שחולט על-ידי החברה כאמור לעיל יהיה לקניינה הגמור והמוחלט מבלי שלמפעיל תהיה זכות כלשהי לבוא כלפי החברה בטענות כלשהן בקשר לכך ומבלי שהדבר יפגע בזכויות האחרות שיש לחברה לפי הסכם זה וכל דין. היה והחברה תחלט את הערבות או חלק ממנה ולא תבטל את ההסכם בגין ההפרה, יחזור המפעיל וישלם מיד את הערבות לגובה הנדרש לפי ההסכם.

14.6 הערבות תהיה תקפה למשך שנת שימוש אחת לפחות והיא תחודש על ידי המפעיל בכל פעם בתום כל שנת שימוש לשנה נוספת (לפחות), וזאת עד לשנת השימוש האחרונה בה תוארך הערבות בשנה ועוד שלושה חודשים.

14.7 לא יציג המפעיל במהלך תקופת השימוש את התחייבות הבנק לחידוש הערבות ו/או להארכת המועדים שבה טרם לפקיעתה, הדבר יהווה הפרה יסודית ועיקרית של החוזה אשר מעבר לכל זכות המוקנית לחברה על-פי הסכם זה וכל דין, הרי שהחברה תהא רשאית לבטל את ההסכם. כמו כן, מבלי לפגוע בזכותה של החברה להציג את הערבות לפירעון בכל עת בגין הפרת ההסכם, תחשב הערבות במצב דברים כזה כעומדת לפירעון מיידי.

14.8 הערבות הבנקאית תוחזר לידי המפעיל, לאחר תום תקופת השימוש, לאחר שהחברה שוכנעה כי המפעיל פינה את שטח ההרשאה כאמור בהסכם זה וקיים את מלוא התחייבויותיו לפיו.

15. שיפוי

15.1 המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל סכום ו/או כל דמי נזק ו/או הוצאה שהיא תשלם או תחויב בתשלוםם ואשר מקורם באחריות המפעיל, עובדיו ו/או שליחיו על פי הדין ו/או על פי הסכם זה ו/או שמקורן בתשלום שבו נדרשה לשאת בגין קיומו של פגם ו/או אי התאמה אשר האחריות אליהם, על פי הוראות הסכם זה, מוטלת על המפעיל. הסכום שהחברה תשלם או שתחויב בתשלום בסעיף זה כולל גם סכום ששולם על פי מכתב דרישה ו/או בעקבות מו"מ מחוץ לכותלי ביהמ"ש ו/או בעקבות תביעה, פשרה, פסק דין, פסק בורר לרבות הוצאות משפט, שכר עדים, מומחים ושכ"ט עו"ד.

15.2 המפעיל מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו לה במישרין ו/או בעקיפין, בשל דרישה, תביעה או תובענה שתוגש נגדה, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה או תובענה כאמור, ככל שהיא נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבויות המפעיל ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה.

15.3 האמור לעיל, ובלבד שהחברה תודיע למפעיל על כל תביעה ו/או דרישה כספית כאמור ושניתנה למפעיל הזדמנות להתגונן מפניה על חשבונו והוצאותיו של המפעיל בלבד.

16. פינוי

16.1 עם סיומה של תקופת ההתקשרות או במועד מוקדם יותר על-פי הוראות הסכם זה, יהיה על המפעיל לסלק ידיו משטח ההרשאה ומהמעגנה כאשר כל מתקניהם, הציוד והאמצעים שסופקו למפעיל ע"י החברה פועלים ותקינים וכל תקלה ו/או שבר ו/או קלקול תוקנו וישאיר אותם וסביבתם כשהם נקיים ופנויים מכל אדם ו/או חפץ שאינו בבעלות החברה, להנחת דעתה של החברה. אם יתברר לאחר הפינוי שנגרם נזק לשטח ההרשאה ו/או כל שטח אחר שהועבר לאחריות המפעיל בתקופת ההתקשרות והנזק לא תוקן ע"י המפעיל תוך 7 ימים מדרישת החברה, כי אז מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה במקרה כזה, רשאית (אך לא חייבת) החברה לפעול למימוש הערבות הבנקאית לשם תיקון הנזקים.

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

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

16.2 לפני פינוי שטח ההרשאה יערכו נציגי החברה והמפעיל (להלן - "הנציגים") רשימת ליקויים בשטח ההרשאה אשר המפעיל חייב בתיקונם בהתאם להוראות הסכם זה (להלן - "פרוטוקול הליקויים").

16.3 המפעיל מתחייב בזאת לבצע את כל התיקונים על פי פרוטוקול הליקויים לא יאוחר ממועד הפינוי.

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

16.5 עם תום תקופת ההתקשרות ימסור המפעיל לידי החברה את כל המפתחות אשר קיבל מאת החברה בקשר לשטח ההרשאה.

- 16.6 ההסכם יפקע בתום תקופתו, כן ובכל מקרה שהמפעיל יפר את ההסכם או תנאי מתנאיו, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) להודיע למפעיל על גמר ההסכם גם לפני תום תקופתו. בכל אחד מהמקרים האמורים יהיה על המפעיל לפנות את שטח ההרשאה ולמסור את החזקה הייחודית בו לחברה בתוך 10 ימים ממועד ההודעה כאמור.
- 16.7 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, הרי בכל אחד מהמקרים הבאים תהיה החברה רשאית להפסיק באופן מיידי את ההתקשרות נשוא חוזה זה, ולדרוש את הפינוי המיידי של שטח ההרשאה על ידי המפעיל:
- 16.7.1 אם המפעיל יגגר למעלה מ- 7 ימים בפירעון סכום כלשהו שיגיע לחברה לפי הוראות חוזה זה ובתנאי שהמפעיל לא תיקן ההפרה תוך 7 ימים מיום שנמסרה לו ביד או נשלחה לו בדואר רשום דרישה לתשלום אותו סכום, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין.
- 16.7.2 אם יינתן צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו הקפאת הליכים כנגד המפעיל ו/או נכסיו ו/או ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) או כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) או נאמן או מפרק זמני ו/או קבוע ו/או מנהל מיוחד לעסקי ו/או רכוש המפעיל או חלק מהם והמינוי לא בוטל תוך 90 ימים מיום המינוי כאמור.
- 16.7.3 אם יוטל עיקול על נכסי המפעיל, או אם תעשה פעולת הוצאה לפועל לגבי נכסי המפעיל המונעים מהמפעיל מלקיים התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ולא יופסקו לחלוטין או לא יוסרו לחלוטין, תוך 90 יום מתאריך הטלת העיקול או מתאריך עשיית פעולת ההוצאה לפועל האמורה, לפי העניין.
- 16.7.4 אם יתברר כי הצהרה מהותית כלשהי של המפעיל אינה נכונה או כי לא גילה לחברה לפני חתימת חוזה זה עובדה שהיה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום על חוזה זה.
- 16.7.5 הוכח להנחת דעתה של החברה כי המפעיל הסתלק מביצוע החוזה ו/או הפסיק פעילותו לפי הסכם זה, לתקופה רצופה של 45 יום ומעלה.
- 16.7.6 בכל מקרה של שינוי בהרכב בעלי המניות של המפעיל ו/או במקרה של שינוי מהותי בהנהלת התאגיד של המפעיל, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 16.7.7 בכל מקרה בו יפר המפעיל חוזה זה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים מיום קבלת דרישה בכתב לתיקונה.
- 16.7.8 בכל מקרה שהמפעיל הפר את החוזה הפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה אף שחלף המועד אותו קצבה לו החברה לשם תיקון כאמור.
- 16.8 לא פינה המפעיל את השטח ההרשאה כאמור לעיל רשאית החברה לעשות שימוש בזכותה על פי האמור בסעיף 16.1 שלעיל.

## 17. סעדים

- 17.1 לחברה תעמוד הזכות לקיזוז סכומים המגיעים לה על פי הסכם זה, ועל פי כל הסכם אחר בינה לבין המפעיל ו/או מי מיחידיו.
- 17.2 המפעיל מוותר במפורש ובלתי חוזר על הזכות לקיזוז בכל הקשור להסכם.
- 17.3 הנזק המוערך והמוסכם מראש ע"י הצדדים שיגרם לחברה במקרה של אי פינוי המעגנה ושטח ההרשאה במועד כאמור בהסכם זה ו/או כל דין הוא סכום בשקלים חדשים השווה ל-2,500 ₪ לכל יום של איחור בפינוי, בתוספת מע"מ (להלן - "**הפיצוי היומי המוסכם בגין אי פינוי**"). מוסכם כי במידה ויאחר המפעיל בפינוי שטח ההרשאה לאחר שנדרש לעשות כן בכתב על פי הסכם זה ו/או כל דין, ישלם המפעיל לחברה את הפיצוי היומי המוסכם בגין

אי פינוי כפול מספר הימים אשר בהם התעכב הפינוי, וזאת בתוספת לתשלום דמי שימוש ראויים כפי שיקבע על-ידי שמאי מטעם החברה עבור התקופה שבה שטח ההרשאה לא פונה, וזאת בנוסף לכל סעד אחר השמור לחברה לפי ההסכם והדין, וללא כל צורך בהוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מאיחור בפינוי שטח ההרשאה.

17.4 מבלי לגרוע מן האמור ומכל סעד אחר המוקנה לחברה לפי הסכם זה ו/או כל דין, ובנוסף להם, מוסכם כי בגין כל הפרה כל הפרה של נוהלי ההתנהגות וההתנהלות בנמל כמפורט בנספח 5 לעיל ו/או כפי שהחברה ו/או מי מטעמה יורו למפעיל מעת לעת, החברה תהא זכאית לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק ואף אם יוכח כי לא נגרם נזק בפועל של 1,000 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. בכל מקרה שבו הפרה כאמור לא תתוקן תוך פרק זמן של שלוש שעות מעת שניתנה למפעיל הודעה על כך מהחברה ו/או במקרה שבו המפעיל הפר מעל לשלוש פעמים איזו מהנהלים האמורים, יעמוד הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף זה על סכום של 2,500 ₪ כולל מע"מ לכל הפרה. מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה הוא לא קנס משום סוג שהוא, אלא הסכום המוסכם על הצדדים להסכם זה כנזק שצפוי להיגרם לחברה כתוצאה מהפרת נוהלי ההתנהלות וההתנהלות בנמל.

17.5 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית החברה במקרה של אי פינוי במועד כאמור בסעיף 16 לעיל להיכנס לשטח ההרשאה וליטול את החזקה הייחודית בו ובציוד שבו בפועל ללא הודעה מוקדמת, או למנוע מהמפעיל או שליחיו או עובדיו להיכנס לשטח ההרשאה וזאת ללא צורך בפס"ד של ביהמ"ש או בצו של יו"ר ההוצאה לפועל, ולממש כל בטוחה. בכל הפעולות הנ"ל תפעל החברה כשלוחת המפעיל ועל אחריותו הבלעדית של המפעיל בלי שתהיה אחראית לפצות את המפעיל אם ייגרם לו נזק כלשהו מפעולה כזו, וחתומת המפעיל על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת שלו לחברה לפעול כאמור בסעיף זה.

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

## 18. העברת זכויות ו/או התחייבויות

18.1 המפעיל מתחייב לא להעביר ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על-פי הסכם זה כולן או חלקן, וכן לא להעביר את הזכות לפי הסכם זה ו/או בחלק ממנו לזולתו, לא למסור, לא להעביר, לא להשכיר את שטח ההרשאה ו/או כל חלק ממנו, לא לשתף את זולתו בשימוש ו/או בתפעול ו/או בהנאה משטח ההרשאה ו/או בחלק ממנו, ולא להעניק לזולתו כל זיקת הנאה או זכות שהיא בשטח ההרשאה ו/או בחלק ממנו - כל אלה בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן לא למשכן ו/או לשעבד בכל דרך אחרת את זכויותיו על-פי הסכם זה, אלא אם ולאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה ולחברה תהיה את האופציה ושיקול הדעת הבלעדי לאשר או לדחות את הבקשה. למען הסר כל ספק – מוסכם במפורש, כי זהות הנמחה ו/או זהות בעלי מניותיו ו/או זהות מנהליו ו/או זהות חברות האם ו/או הבת ו/או האחיות שלו, איתנותו הכלכלית, היכולת המקצועית שלו לקיים הפעילות, ניסיון קודם של החברה עם הנמחה ו/או מגבלות נוספות שמקורן בדיני המכרזים (לרבות אפשרות להסבת ההתקשרות לצד שלישי שלא באמצעות מכרז פומבי) ו/או התקיימות התנאים הנקובים בסעיף 18.3 ו/או תנאים רלוונטיים נוספים הספציפיים לשטח ההרשאה ו/או לנעבר להלן, יהיו טעמים סבירים לדחיית בקשה להמחאה כאמור.

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

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

18.3.1 התקבלה בהחברה בקשה בכתב חתומה על ידי המפעיל והנעבר, הכוללת פרטים מלאים ומדויקים לגבי העברת הזכויות ו/או התחייבויות ולגבי זהות הנעבר.

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

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

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

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

18.6 מבלי לגרוע מהאמור, המפעיל מתחייב ומצהיר כי הוא בלבד, ובמקרה של תאגיד - מי שהם הבעלים הרשומים של המניות שבהן המניות המוקצה והנפרע שלו בלבד או השותפים בו הינם כמפורט בנספח 7 להסכם זה, וכי הם מתקשרים עם החברה בהסכם זה עבור עצמם בלבד, ובשום אופן לא (גם או בכלל) עבור מישהו אחר, בין במישרין ובין בעקיפין, וכי זה יהיה מצב הדברים לכל אורך תקופת ההתקשרות ועד לסיומה.

כל שינוי בתיאור העומדים מאחורי המפעיל וחלוקת האחזקות בו לעומת המפורט בנספח 7 להסכם זה, ללא אישור מראש ובכתב של החברה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

#### 19. קניין רוחני

מוסכם על הצדדים כי ככל והמפעיל מעוניין לעשות שימוש לצורך שם המועדון שיקים בשם "נמל תל-אביב" או "הנמל" או כל שם דומה הוא מחויב לקבל את אישור החברה לכך, מראש ובכתב. מובהר, כי במקרה כאמור מלוא זכויות היוצרים ו/או הזכויות המוסריות בחלק משם המועדון יהיה שייך לחברה ולא למפעיל.

#### 20. תנאים יסודיים

20.1 כל אחד מהתנאים, ההתחייבויות וההצהרות שבסעיפים הבאים ייחשבו כתנאים עיקריים והתחייבויות יסודיות בהסכם: המבוא להסכם, וכן סעיפים 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 14, 16 ו-18 (וכל סעיפי המשנה שלהם).

20.2 הפרתם או אי קיומם של אותם תנאים, התחייבויות והצהרות כאמור בסעיף 20.1 לעיל, או הפרתם או אי קיום אחד או יותר מהם, ייחשבו כהפרות יסודיות לצורך חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

#### 21. העדר יחסי עובד מעביד

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

21.2 המפעיל ישפה ויפצה באופן מידי את החברה עבור כל נזק, הוצאה והפסד שיגרמו לחברה בגין כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה שהיא בדבר קיום יחסי עובד מעביד בין עובדי המפעיל ו/או מי הפועלים מטעמו לבין החברה.

#### 22. שינויים בהסכם



22.1 הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שנעשו בין הצדדים בטרם חתימתו ועם זאת, לשם מניעת ספקות ואי הבנות, קובעים הצדדים ומתנים מראש כי כל אמירה, התבטאות, הצעה, הסכמה, פניה, מצג, התנהגות או דיבור בכל צורה ואופן לרבות כל ויתור, אורכה, הסכמה לשינוי ואי מימוש של זכות המוקנית לצד מהצדדים להסכם, לא יהיה בהם כדי לשנות תנאי מתנאי ההסכם, או התחייבות מהתחייבויותיו, וזאת אפילו נהגו הצדדים אחרת במשך תקופה כלשהי. לא תשמע שום טענה בדבר שינוי בהסכם או בתנאיו, או בדבר תוספת לו, או מתן אורכה או הסכמה, אלא אם כן נעשה הדבר במפורש ובכתב ונחתם על-ידי הצדדים להסכם.

**23. שונות**

- 23.1 המפעיל לא יהיה רשאי לרשום את זכויותיו על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין.
- 23.2 המפעיל יאפשר למנהל ו/או לנציג החברה להיכנס לכל מקום בשטח ההרשאה בכל עת, כדי לבדוק אם הוא ממלא ומקיים את הוראות ההסכם. כמו כן מתחייב המפעיל להציג בפני החברה כל מסמך, חשבון, חשבונית ו/או קבלה שידרשו על-ידי החברה במסגרת ביקורת שתערוך כאמור.
- 23.3 החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה בשטח ההרשאה לצד ג' ובלבד שזכויות המפעיל לפי הסכם זה לא תיפגענה.
- 23.4 הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע והקשור להסכם זה תהא נתונה לבית המשפט המוסמך לדון בה מבחינת העניין במחוז תל-אביב.
- 23.5 מעני הצדדים לצורך הסכם זה הם אלה שבמבוא להסכם זה וכל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר משלוחה בדואר רשום.

**ולראיה באו הצדדים על החתום באמצעות מורשי חתימה:**

\_\_\_\_\_  
המפעיל

\_\_\_\_\_  
החברה

**כתב ערבות**

אנו הח"מ, ת"ז ..... שמעני הקבוע הוא ברחוב ..... טלפון .....  
ו-..... ת"ז ..... שמעני הקבוע הוא ברחוב .....  
טלפון ..... שנינו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ערבים בזאת הדדית ערבות בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא למילוי כל התחייבויות חברת \_\_\_\_\_, לפי הסכם זה.

ערבותנו זו לא תפקע בשל מתן ארכה ו/או הנחה ו/או הקלה מצד החברה במילוי ההתחייבויות לפי הסכם זה ו/או בשל ויתור מלא ו/או חלקי מצד החברה על זכויותיה לפיו ו/או לפי ההסכם ו/או לפי הדין החל על העניין.

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

ולראיה באנו על החתום, היום ..... 2024 :

**אישור עו"ד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, יועצה המשפטי של המפעיל מאשר בזאת כי החתומים על הסכם זה מטעמו מוסמכים לחייב אותו כדין ומוסמכים לחתום על הסכם זה. כמו כן, אני מאשר את חתימת הערבים דלעיל שאף הם חתמו על כתב הערבות דלעיל בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

מחוז : תל אביב  
 נפה : תל אביב  
 מקום : נמל תל אביב  
 גוש : 7458  
 חלקות : 1

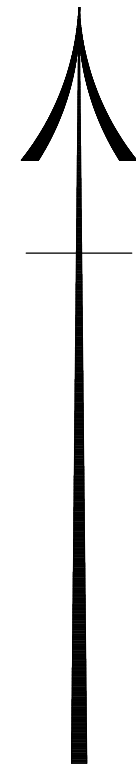
הוכן עבור : אוצר מפעלי ים בע"מ

מפה מצבית טופוגרפית

טבלת שטחים

חא מספר	צבע בתשריט	שטח (מ"ר)
1	11.80	11.80
2	12.40	12.40
3	12.40	12.40
4	12.40	12.40
5	12.40	12.40
6	12.50	12.50
7	12.40	12.40
8	12.50	12.50
9	12.40	12.40
10	12.40	12.40
11	12.50	12.50
12	12.50	12.50
13	12.30	12.30
14	12.90	12.90
15	12.40	12.40
16	12.40	12.40
17	12.40	12.40
18	12.50	12.50
19	14.00	14.00
20	13.90	13.90
21	12.50	12.50
22	12.50	12.50
23	5.20	5.20
24	8.00	8.00
25	8.00	8.00
26	8.40	8.40
27	8.00	8.00
28	7.90	7.90
29	8.00	8.00
30	7.90	7.90
31	7.90	7.90
32	7.90	7.90
33	7.90	7.90
34	7.90	7.90
35	16.10	16.10

כניסה לנמל



מקרא :

פוליגון פרטי	---
עוגן במזח	—
עמוד תאורה	—
נקודת גובה	—
פח אשפה	—
גובה ראש קיר	—
אבו שפה	---
קיר בטון	—
גדר ברזל	—
קו עליון-גשר עץ	---
ריצוף	—
מדרגות	—
עמוד עץ	—
קו משטח דק	---
מעקה ברזל	—

תרשים הסביבה  
 קני"מ 1:2500

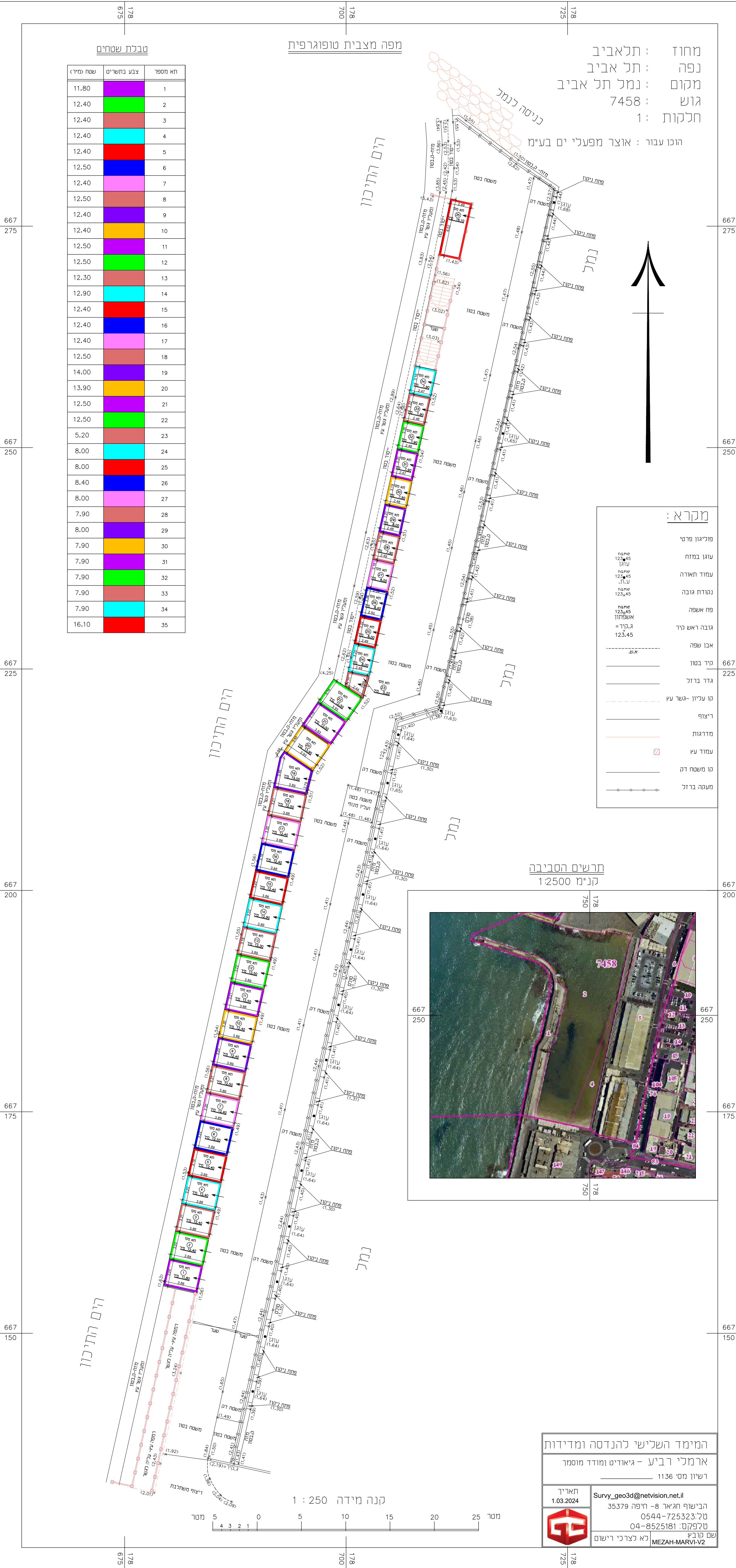


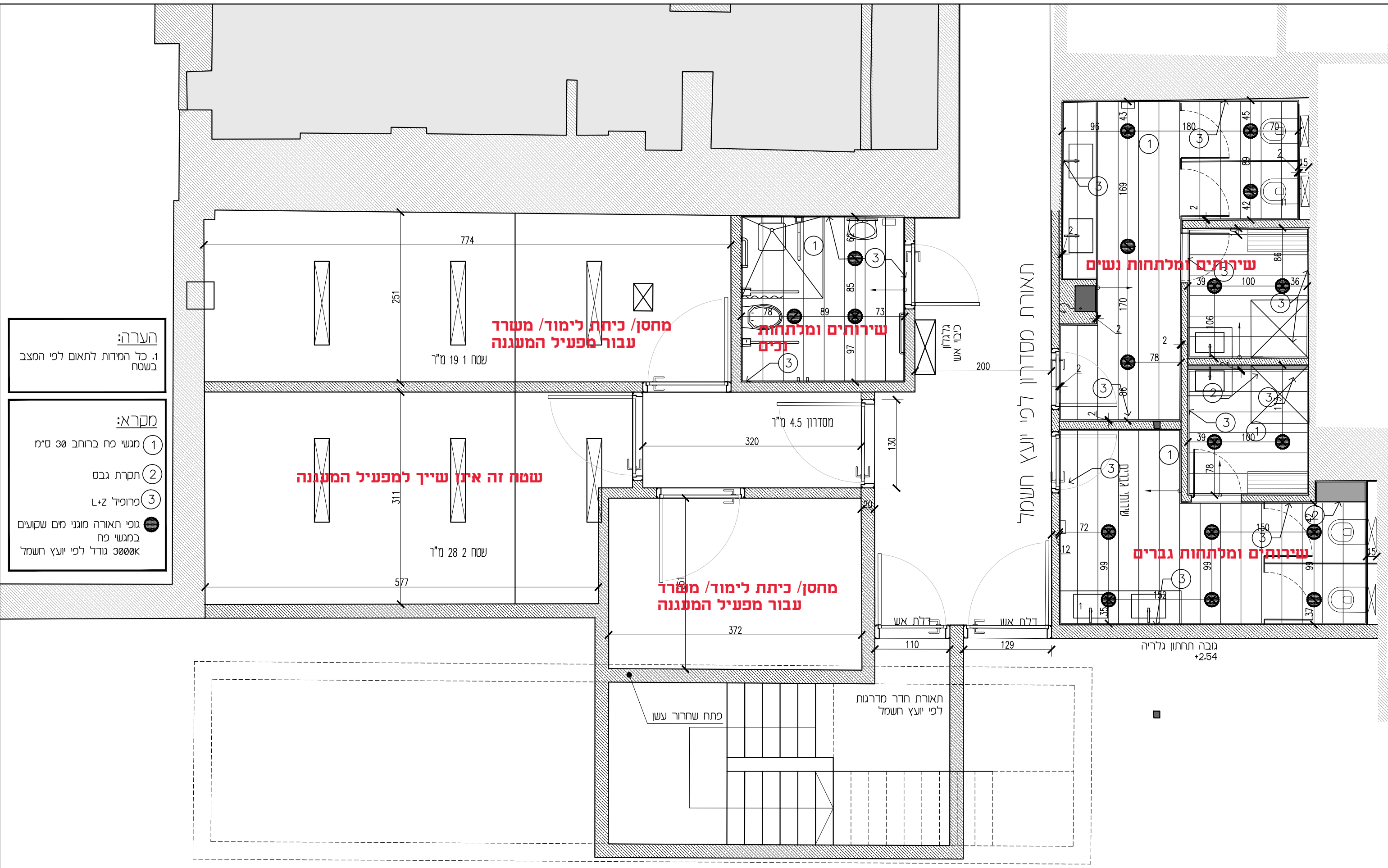
קנה מידה 1 : 250

0 5 10 15 20 25 מטר

המימד השלישי להנדסה ומדידות  
 ארמלי רביע - גיאודיט ומודר מוסמך  
 רשיון מס' 1136

תאריך: 1.03.2024  
 Survy\_geo3d@netvision.net.il  
 הבישוף חגית - 8 חיפה 35379  
 טל: 0544-725323  
 טלפקס: 04-8525181  
 שם קובץ: MEZAH-MARVI-V2  
 נא לצרף רישום





**הערה:**  
1. כל המידות לתאום לפי המצב בשטח

**מקרא:**

- 1 מגשי כח ברוחב 30 ס"מ
- 2 תקרת גבס
- 3 מרפיל L+Z
- גופי תאורה מוגני מים שקועים במגשי כח 30000 גודל לפי יועץ חשמל

## אישור ביטוח עבודות - נספח 2

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות
אוצר מפעלי ים בע"מ	אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ ו/או החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ו/או עיריית תל אביב ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם _____ ו/או קבלני משנה ועובדיהם	מספר ת.ד.פ. 520010547
מספר ת.ד.פ. 520010547		מען:	
מספר ת.ד.פ. 520010547		מען:	
רחוב כ"ג יורדי הסירה 1 תל אביב תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בת-			
כיסויים			
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	תאריך סיום	תחילה
יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	סכום		
	מטבע		
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.	נ		
313 כיסוי בגין נזקי טבע	נ		
314 כיסוי גניבה פריצה ושוד	נ		
316 כיסוי רעידת אדמה	נ		
318 מבקש האישור מבוטח נוסף	נ		
324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	נ		
328 ראשוניות	נ		
334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים	נ		
גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-300,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	נ		
גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-300,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	נ		
גבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות אך לא פחות מ-500,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	נ		
במלוא גבול האחריות	נ		
302 אחריות צולבת	נ		
307 קבלנים וקבלני משנה	נ		
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון	נ		
312 כיסוי בגין נזק שגרם משימוש בצמ"ח	נ		
315 כיסוי לתביעות המל"ל	נ		
318 מבוטח נוסף - מבקש האישור	נ		
328 ראשוניות	נ		
340 – רעד והחלשת משען.	נ		
341 – נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים.	נ		
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.	נ		
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים	נ		
328 ראשוניות	נ		
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')			
007 בנייה / עבודות קבלניות גדולות			
053 עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה			
ביטול/שינוי הפוליסה*			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			

**אישור ביטוח קבע - נספח 2(א)**

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש הראשי	האישור	המבוטח	אופי העסקה
אוצר מפעלי ים בע"מ	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור		מעמד מבקש האישור*
	אתרים בחוף תל-אביב חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב יפו בע"מ ו/או החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ו/או עיריית תל אביב ו/או מנהל מקרקעי ישראל ועובדים של הנ"ל		<input type="checkbox"/> מזמין השירותים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: <input checked="" type="checkbox"/> נותן רשות שימוש
ת.ז.ח.פ. 520010547		שירותים <input type="checkbox"/> אחר: <input checked="" type="checkbox"/> הקמה, ניהול והפעלה מועדון ספורט ימי לא מוטורי לכלי שיט קטנים במעגנת נמל תל אביב ו/או פעילויות נלוות	
מען: רחוב כ"ג יורדי הסירה 1 תל אביב		העיסוק המבוטח: שכירות	
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בנות			

כיסויים	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
						לתקופה	למקרה	
צד ג'			ביט			8,000,000	8,000,000	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח. 307 חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 312 שימוש בכלי צמ"ח 315 תביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף – מבקש האישור 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 336 ביטול חריג אחריות מקצועית במסגרת ביטוח צד ג' בגין נזקי גוף
אחריות מעבידים			ביט			20,000,000	20,000,000	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
(*) אחריות מקצועית				ת.רטר:		8,000,000	8,000,000	302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי – 6 חודשים
רכוש <input checked="" type="checkbox"/> ציוד ותכולה <input checked="" type="checkbox"/> תוצאתי <input checked="" type="checkbox"/> כללי שיט ו/או הציוד המשמשים לפעילות			ביט			רכוש- מלוא ערך כינון אוּבדן תוצאתי- 12 חודשים	רכוש- מלוא ערך כינון אוּבדן תוצאתי- 12 חודשים	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 311 כיסוי אוּבדן תוצאתי 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מבקש האישור – תגמולי ביטוח 328 ראשוניות
ביטוח ימי מסוג Hull and Machinery לכלי השיט ומערכותיהם						רכוש- מלוא ערך כינון צד ג' - 4,000,000 ₪	רכוש- מלוא ערך כינון צד ג' - 4,000,000 ₪	302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח. 307 חבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 312 שימוש בכלי צמ"ח 315 תביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף – מבקש האישור 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 324 מבקש האישור – תגמולי ביטוח 328 ראשוניות

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):

082 שירותי ניהול  
088 שירותי תחזוקה ותפעול

090 שירותים אוויר/ימי
096 שכירויות והשכרות
ביטול/שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור
המבטח:

(\* ניתן לקבל כחלופה לעריכת ביטוח אחריות מקצועית הכללת כיסוי במסגרת ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – בו יובהר כי חריג אחריות מקצועית לא יחול לעניין נזקי גוף בגבולות אחריות משותפים.

### נספח 3

#### ערבות להסכם מס' 2024/.....

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

לכבוד

אוצר מפעלי ים בע"מ  
רח' כ"ג יורדי הסירה 1 (ת.ד. 16287)  
תל אביב-יפו

תאריך: .....

א.ג.נ,

#### הנדון: ערבות בנקאית מס' .....

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 150,000 ש"ח (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הערבות"), שתדרשו מאת ..... (להלן: "הנערב" או "החייב"), בקשר לקיום הסכם להפעלת מועדון ספורט ימי לא מוטורי במעגנה בנמל תל אביב. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:  
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש מאי 2024 שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה).  
"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.  
הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה, מחולק במדד היסודי. אם המדד יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמישה עשר ימים מתאריך התקבל דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד 31 לחודש דצמבר 2024 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
4. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, מברק, דואר אלקטרוני או בכל אמצעי אלקטרוני אחר ודרישה כזו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה. בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל, ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהיא.

בכבוד רב,

בנק ..... בע"מ  
סניף ..... (מס' .....



## נספח ... ' להסכם ...../.....

### נוהל התנהגות והתנהלות בנמל תל-אביב

1. המפעיל מתחייב בזאת למלא אחר הנחיותיה של החברה, כפי שתינתנה מעת לעת, בנוגע לנוהלי ההתנהגות בתחום הנמל.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, להלן רשימת הנחיות על פיהן ינהג המפעיל:
  - 2.1. המפעיל ימלא אחר הוראות החברה שניתנות מעת לעת לצורך שמירה ואחזקה של המבנה, אם וככל ויינתנו. מודגש, כי האמור לא מחייב את החברה לתת הוראות כאמור וחובת המפעיל לשמור ולתחזק את המבנה גם מבלי שניתנו הוראות כאמור.
  - 2.2. השוכר ישמור על הנראות החיצונית של המבנה בהתאם להנחיות החברה ובכלל זה, יצבע את חזיתות המבנה ככל ויידרש על-ידי החברה.
  - 2.3. לא יועמדו פחי אשפה מחוץ לשטח המבנה.
  - 2.4. לא תבוצענה פעולות שטיפה וניקיון של ציוד מחוץ לשטח המבנה.
  - 2.5. לא יוצבו מחסומים וחסמים מחוץ למבנה אלא באישור החברה.
  - 2.6. לא יוצב ציוד כלשהוא מחוץ למבנה ולדוגמא בלבד שולחנות, כיסאות, שמשיות, מאווררים אלא בהתאם להוראות סעיף 3.3 להלן.
  - 2.7. לא יימכרו מוצרים מחוץ לפני המבנה.
  - 2.8. לא יוצבו רמקולים מחוץ לפני המבנה.
  - 2.9. לא יבוצעו שינויים במעטפת המבנה.
  - 2.10. כניסת ספקים לעסקים תבוצע בהתאם ללוח זמנים והנהלים שתקבע החברה מעת לעת.
  - 2.11. המפעיל יקפיד על שמירת הניקיון מחוץ לשטח המבנה.
  - 2.12. המפעיל לא ישנה כל קו תשתית שהוא מחוץ לשטח המבנה.
  - 2.13. המפעיל ישתמש במכלי אשפה קיימים לצרכי ניקיון בהתאם להנחיות שיקבל מאת החברה, ובין השאר:
    - 2.13.1. אין להשאיר אשפה מחוץ למכלים.
    - 2.13.2. יש לאסוף שיירי אשפה מהרצפה.
    - 2.13.3. יש לזרוק אשפה לפחי הזבל אך ורק בשקיות.
    - 2.13.4. יש לבצע הפרדת אשפה לפי הנחיות החברה.
    - 2.13.5. יש לשטח קרטונים בחדרי הקרטון.

**2.14.** אין לזרוק מחוץ למבנה ו/או במיכלי האשפה הטמונים ריהוט ישן ו/או שלא בשימוש (כולל מוצרי חשמל) ו/או פסולת בניין ו/או שיפוצים ו/או כל אשפה שלא ניתן להכניס למיכלי האשפה הטמונים משום גודלם. פינוי של המפורט בסעיף קטן זה יתבצע על-ידי המפעיל לאתר פינוי מורשה על חשבון המפעיל.

### **3. עניינים נוספים הדורשים אישור מטעם החברה :**

**3.1.** ביצוע שיפוצים ו/או התקנות מכל סוג שהוא בשטח המושכר (כולל שטח חוץ) כפופות לאישור החברה מראש ולעריכת ביטוח לקבלן אשר מבצע את העבודות בהתאם להנחיות החברה.

**3.2.** כל בית עסק מחויב לקבל אישור מוקדם ובכתב מאת החברה לעיצובו החיצוני. כל בקשת עסק לעיצוב חיצוני תועבר להחברה באמצעות טופס בקשה חתום ע"י מנהל הנמל. על טופס האישור יחתום תחילה אדריכל החברה ולאחר מכן מנהל הנמל.

**3.3.** כל בית עסק שיהיה מעוניין להוציא מחוץ לעסק שולחנות וכסאות יהיה מחויב לקבל את אישורה המוקדם בכתב של החברה לכך, אשר תוכל להסכים לבקשה או לסרב לה, או להתנות בתנאים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי. הוצאת שולחנות וכסאות כאמור תהיה מותנית גם בקבלת אישורה המוקדם לכך של העירייה, וכן תשלום אגרה מתאימה (אם תחליט העירייה כי יש צורך בכך).

**3.4.** ריהוט ישיבה חיצוני ושמשיות – יובאו לאישור החברה לפני רכישתו. יאושרו רק ריהוט הבנוי לשימוש חיצוני איכותי, ושמשיות לבנות מרובעות עם שלד עץ או אלומיניום שיעמדו בסטנדרטים שתקבע החברה.

**3.5.** לא יותרו כל גופי תאורה חיצוניים מכל סוג, כמו גם כל קופסאות חשמל או חיבורים שונים מחוץ למבנה.

**3.6.** המפעיל לא יתקין כל שלט שהוא על הקירות החיצוניים של המבנה ללא אישור מראש ובכתב מהחברה ומהרשויות הרלוונטיות, והכל בהתאם להנחיות האדריכל מטעם החברה לגבי סוג, צורת, גודל ומיקום השלט ולרבות נוהל השילוט המצורף להסכם השימוש.

**3.7.** מדבקות על חלונות העסק / שילוט ע"ג החלון וכד' – החלונות יותרו שקופים בעקרון. לא יותרו מדבקות מלאות או מדבקות עם כיתוב כלשהו.

**3.8.** הפרדה בין השטח המוצמד לשטח הציבורי – יבוצע בהתאם להוראות החברה..

**3.9.** לא תתבצע פעולה כלשהיא על גג המבנה ללא קבלת אישור החברה.

**4. הפרות -** החברה רואה חשיבות עליונה לשמירה על ההנחיות המפורטות לעיל ו/או אלו שתינתנה למפעיל מעת לעת, זאת על מנת לשמור על חזותו וצביונו של הנמל.

במידה והמפעיל לא ימלא אחר הנחיה כלשהי, לאחר שניתנה לו על כך התראה (בכתב) מאת נציג החברה, ישלם המפעיל לחברה פיצוי מוסכם בסך של 1,000 ₪ כולל מע"מ בגין כל הפרה כאמור.

הפר המפעיל מעל שלוש פעמים איזו מההנחיות האמורות (לענין זה – גם שלוש הפרות שונות) יחוייב בגין כל הפרה נוספת בפיצוי מוסכם בסך 2,500 ₪ כולל מע"מ, מעבר להיות כל הפרה כאמור בבחינת הפרה יסודית, המקנה להחברה כל זכות המוקנית לה על פי דין עקב הפרתו היסודית של ההסכם.



מועד עדכון: מאי 2022

## נוהל ביצוע עבודות המבוצעות על-ידי שוכרים בנמל תל-אביב ויריד המזרח - נספח להסכם השכירות

### כללי

נספח זה מתאר את כללי התכנון והעיצוב, דרישות והמלצות אשר פותחו על-ידי החברה, על מנת לשמש כהנחיות לדיירי היחידות ולמעצבים הפועלים בשמם וליצור מסגרת לעיצוב היחידות כל זאת תוך התאמה עיצובית בין יחידות סמוכות, וכן מניעת מעבר רעש בין היחידות ולשטח הציבורי תוך כדי שמירת חוזקו הקונסטרוקטיבי של המבנה.

השוכרים וכל מי שפועל בשם השוכרים לרבות אדריכלי הפנים, המעצבים, קונסטרוקטור, יועצי החשמל, יועצי האינסטלציה, יועצי הבטיחות, יועצי האקוסטיקה, יועצי האלומיניום, קבלנים וכו', חייבים להכיר היטב את ההנחיות דלהלן על מנת שעבודות התכנון, הבניה וההתקנה ביחידות תוכלנה להתבצע תוך כדי תיאום מרבי ובצורה הטובה ביותר.

נספח זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד מההסכם שבין החברה לשוכר וכל ההוראות המפורטות לעיל ולהלן חלות על השוכר.

השוכר מתחייב כי קבלנים וקבלני משנה הקשורים עימו לשם ביצוע העבודות נשוא הסכם בינו לבין החברה, יחויבו לפעול בהתאם לאמור בנוהל זה.

לחברה שמורה הזכות לשנות הוראות אלה או להוסיף עליהן בכל זמן והודעה על כך תועבר לשוכרים. שינויים אלה במידה ויהיו יחייבו את השוכרים ויבוצעו על-ידי השוכרים ועל חשבון השוכרים.

בעצם החתימה על נספח זה, השוכר מסכים לפעול בהתאם לכל ההוראות המפורטות בנספח זה, כפי שהן כיום וכן כפי שישונו בעתיד על-ידי החברה.

### 1. הגדרות

בנוהל זה יחולו ההגדרות הבאות:

"**החברה**" - החברה המשכירה את המושכר בהתאם להוראות ההסכם.

"**המושכר**" - השטח המושכר לשוכר בהתאם להוראות ההסכם.

"**השוכר/המפעיל**" - השוכר של השטח המושכר בהתאם להוראות ההסכם.

"**הקבלן**" - הקבלן מטעם השוכר המבצע את העבודות.

"**עבודות**" - עבודות שיפוץ ו/או תחזוקה ו/או התאמת המושכר למטרת העסק ואשר אושרו על ידי החברה בהתאם להוראות ההסכם ו/או הוראות נוהל זה.

### 2. תיאום ופיקוח על הגשת תוכניות

2.1. במקרה שהמפעיל מעוניין לבצע עבודות במושכר, עליו להגיש לאישורה של החברה סט תוכניות מושלם, במספר עותקים שיתבקש, הכולל תוכניות אדריכליות ע"י אדריכל רישוי, תוכניות קונסטרוקציה ע"י מהנדס רישוי, תוכניות חשמל, אינסטלציה, אקוסטיקה, מיזוג, בטיחות, תקשורת, גז – כשהן ערוכות ע"י



מהנדס רישוי בתחומו וכן אישור מורשה נגישות. הצוות המקצועי של החברה יבדוק ויהיה רשאי לאשר את התוכניות או שלא לאשרן ו/או לדרוש שינויים ו/או להתנות אישור בהתניות ו/או מגבלות ולפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. המפעיל, באמצעות יועציו, יבצע את השינויים וההתאמות כפי שיידרש ולא יחל בכל עבודה מכל סוג שהוא עד לקבלת אישור ממנכ"ל החברה או מנהל המתחם. רק לאחר קבלת האישור בכתב מהנהלת החברה וקבלת סט תוכניות מלא להנהלת החברה והמצאת אישורי העבודה המתאימים (במידה ונדרשים) יהיה רשאי המפעיל להתחיל בעבודות.

**2.2. מודגש בזאת כי לחברה ו/או ליועצי המערכות מטעם החברה לא תהיה כל אחריות מקצועית לתכנון המערכות הפנימיות של השוכר וכי בדיקת התוכניות והמפרטים של השוכר הינה בדיקה של מניעת הפרעות אקוסטיות, פגיעה במערכות ביוב ציבוריות ושמיירה אחידה על סגנון אדריכלי של הפרויקט ו/או כל מטרה אחרת המצוינת בהסכם ו/או בנוהל זה.**

2.3. בטרם יתחיל השוכר לבצע תוכניות לאישור ו/או ביצוע עבודות השיפוץ והשלמת העבודות, על השוכר לוודא קבלת כל ההנחיות הספציפיות לעסק אותו הוא מתכוון לנהל מהמושכר מאת הרשויות העירוניות, הממשלתיות ו/או כל גורם אחר הנדרש לרישוי והפעלת העסק מהמושכר.

2.4. המפעיל לא יוכל להתחיל להפעיל את העסק ללא הבאת כל המסמכים המפורטים להלן וכן ללא אישור כיבוי אש, אישור בודק חשמל, אישור נגישות וכל אישור נדרש אחר.

2.5. לפני ביצוע כל עבודה מתוך העבודות וכתנאי הכרחי לקיומה יש לקיים סיור שטח מוקדם עם נציג מוסמך מטעם החברה.

2.6. במסגרת ביצוע העבודות יש להקפיד על שמירת המרחב הציבורי חופשי ופנוי ממפגעים, ולכן לא תותר חסימת מעברים המיועדים לקהל הרחב או לרכבים כולל בכבישי הגישה. אלא אם ניתן אישור כאמור ע"י מנכ"ל החברה או מנהל המתחם.

2.7. מובהר כי אסורה כניסת כלי רכב ו/או נגררים לשטחי החברה אלא אם ניתנה לכך הסכמה מראש ובכתב מטעם החברה.

2.8. בעת ביצוע העבודות אין לחסום מקומות חניה מסומנים ואין לחנות בחניות נכים.

2.9. אין להתחבר למתקני החברה ולרבות אך לא רק תשתיות המים ו/או החשמל ו/או תקשורת.

2.10. במושכר המצוי בסמיכות לבתי מגורים, שעות הפעילות יהיו כדלקמן: 07:00 עד 18:00 בלבד. מבלי לגרוע מהאמור ביצוע העבודות באזורים אלו כפוף לכל חוקי העזר העירוניים הנוגעים לרעש, איכות סביבה, שיפוצים ובניה.

### **3. תכנון מערכות מכניות, חשמל, מיזוג אוויר, כיבוי אש ואינסטלציה**

3.1. תכנון מערכות חשמל, מיזוג אוויר, כיבוי אש, אינסטלציה וכו' חייב להתבסס על ייעוץ מקצועי מתאים. השוכר רשאי להשתמש בשירותי יועצים, אדריכלים ומהנדסים לפי בחירתו.

3.2. יש להקפיד שאם מדובר בעסק שנותן שירותי הסעדה תכלול התייחסות לבורות שומן ופינויים עפ"י חוק.



3.3. כל העבודות במושכר יבוצעו ע"י בעלי מקצוע מוסמכים ובחומרים ע"פ תו תקן ובהתאם לכל כללי הבטיחות.

3.4. מובהר בזאת כי השגת ההיתרים, הרישיונות והאישורים לביצוע העבודות ככל ובמידה וידרשו, יחולו ויבוצעו על-ידי השוכר ועל חשבונו, והאישורים שיינתנו על-ידי החברה ו/או יועציה אינם במקום האישורים הנ"ל ואינם פוטרים את השוכר מחובה זו.

#### 4. תוכניות לאישור יועץ הנדסי של החברה

##### מערכות:

4.1. מים - חיבור המושכר למערכת המים יהא באישור החברה בלבד, זאת לאחר שהשוכר התקין מד מים. כל העלויות בגין החיבור המושכר למים יהיו על חשבון השוכר בלבד.

4.2. ביוב - ביצוע כל עבודה מחוץ למושכר לרבות חיבור למערכת הביוב מחייבת תוכנית מהנדס אינסטלציה שתועבר מראש לאישור החברה. במידה והעסק יחייב מפריד שומן, השוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך, כולל העלויות של החזרת הפיתוח לקדמותו והביצוע יהיה בתיאום עם נציג מוסמך מטעם החברה.

4.3. גז - חיבור המושכר לאספקת גז יבוצע ישירות מול ספקית הגז של החברה, הכול על חשבונו ואחריותו של השוכר.

4.4. תקשורת - במקרה והשוכר נדרש לבצע חפירה לצורך העברת תשתית בשטח החברה, יש לקבל אישור מהחברה מראש ובכתב.

4.5. חשמל - השוכר יקבל למושכר הזנת חשמל מחברת חשמל. על השוכר לתאם עם חברת חשמל, ביקורת למתקן החשמל בתוך המושכר. כל התשלומים אשר יהיו בגין חיבור החשמל למושכר וכן ביקורת החשמל יהיו ע"ח השוכר.

לאחר שהשוכר עבר את ביקורת החשמל של חברת החשמל כאמור לעיל, תתקין חברת החשמל מונה חשמל במושכר ע"ח השוכר. במקרה וחברת החשמל תתקין מונה בריכוז מונים של המושכר, יחולו על השוכר ביצוע תשתית וקו חוזר מהמונה למושכר. הביצוע יהיה בתאום עם נציג מוסמך מטעם החברה.

כל התאומים עם חברת החשמל יבוצעו ע"י השוכר וע"ח השוכר. כל עבודות החשמל בתוך המושכר כגון לוחות חשמל, אביזרים למיניהם, כבלי חשמל, גופי תאורה וכו' יבוצעו ע"י השוכר ועל חשבונו. השוכר יעביר לחברה אישור בודק למתקן החשמל לפני הפעלת העסק. השוכר יחדש את האישור על-ידי חשמלאי בודק מוסמך.

4.6. מיזוג אוויר - התקנת מערכת מיזוג אוויר על יד השוכר תיעשה אך ורק במיקומים שיאושרו על ידי החברה.

במידה וידרשו מתקנים חיצוניים לביסוס המנועים על גג המושכר, יבצע השוכר על חשבונו את ביסוס המנועים על גג המושכר ע"פ תכנון שיאושר מראש על ידי החברה. אין החברה מתחייבת לאשר פתרון כאמור לעיל.

מובהר כי ניקוז יחידות מיזוג האוויר יהיה לתוך מערכת הביוב של המושכר ולא תותר שפיכה חופשית לשטח הציבורי.



מתקני מיזוג האוויר יעמדו בדרישות האקוסטיות של יועצי החברה.

מובהר בזאת כי לא תותר התקנת מזגנים ע"ג הקירות החיצוניות של המושכר ו/או בקירות משותפים ליחידות שכורות סמוכות למושכר ו/או במעברים ציבוריים, אלא מאחורי מסתור מזגנים סמוך לגג מושכר ובתוך המושכר בלבד, בכפוף לאישור מראש של החברה. יש לתת דגש על איטום מקום חדירת הצנרת למבנה.

4.7. ספרינקלרים - יותקנו לפי דרישות בטיחות ואישורי כיבוי אש על ידי השוכר ועל אחריותו ותוך תיאום מול החברה ומי אביבים וכל זאת על חשבונו של השוכר.

4.8. דרישות כיבוי אש - על השוכר לעמוד בדרישות כיבוי אש (לרבות אטימות אש בין עסק לעסק) ולהמציא את האישורים הנדרשים על חשבונו כולל על התכנון והביצוע. מובהר, כי על המפעיל לעמוד בכל דרישות יועץ הבטיחות של החברה.

#### 5. הוראות כלליות:

5.1. העברת תשתיות למושכר דרך הקירות והגג תעשה רק במקרה שיתקבל אישור מפורש של המנכ"ל או מנהל המתחם והיא תעשה רק עם קבלת פרט מסודר שיאשר ע"י החברה מראש. אין להתקין צינורות מכל סוג שהוא או לכל מטרה שהיא או גופי תאורה על הקירות החיצוניים של המושכר ללא קבלת אישור מראש.

5.2. אין לבצע כל שינוי במעטפת המושכר ללא אישור מראש של החברה, ולרבות כל שינוי באלמנטים קונסטרוקטיביים קיימים במושכר כגון עמודים, תקרות וקורות.

5.3. במידה והשוכר יהיה מעוניין לפתוח פתח בגג המושכר, על השוכר לבצע על חשבונו תוכניות מפורטות ע"י קונסטרוקטור לפתיחת הפתח וחיוזוק גג המושכר הקיים באמצעות פרופילי פלדה, עיבוד פני הפתח לקבלת מערכת האיטום הקיימת וסגירת הפתח למעבר רעשים. התוכניות המפורטות יועברו לאישור מראש של החברה.

5.4. ביצוע עבודות פתיחת הפתח, תיקוני האיטום והאיטום האקוסטי יהיו על חשבון השוכר.

5.5. חל איסור מוחלט על שבירת קירות משותפים עם שוכרים שכנים. אין לפרק אלמנטי פלדה במידה וקיימים בתקרות המושכר. מובהר, כי במידה ושוכר יקבל לשימוש מושכר המורכב מכמה יחידות נפרדות בעלות מחיצות, יידרש השוכר לקבל את אישור החברה לפני הסרת המחיצות. בכל מקרה, עלות התאמת היחידות והסרת המחיצות תחול על השוכר.

5.6. חל איסור מוחלט על חציבת קירות משותפים עם שוכרים שכנים והעברת מערכות בקירות הקיימים במושכר. במידה והשוכר יידרש להתקנת הגנות אש על כל חלק מהמושכר על-יד הרשויות המקומיות ו/או הממשלתיות לרבות כיבוי אש, הנ"ל יבוצע ע"י השוכר.

5.7. כל התוכניות חייבות להיות מאושרות מראש ע"י החברה. קבלן אשר לא יעבוד בהתאם לתוכנית המאושרת יצטרך לפרק את עבודתו ולהחזיר את המצב לקדמותו.

5.8. על השוכר לתאם עם נציג החברה העברת חומרי בנין לתוך המושכר.

5.9. כלי עבודה וחומרים של השוכר יאוחסנו בתוך שטח המושכר בלבד.



5.10. בנוסף, יש להמציא את האישורים הבאים: אישור כיבוי אש, אישור משרד הבריאות (מזון), אישור בודק מוסמך חשמל, אישור נגישות, אישור יועץ בטיחות וכל אישור אחר אשר יידרש ע"י הרשויות או החברה עפ"י נסיבות העניין.

## 6. תוכניות לאישור אדריכל החברה

6.1. שילוט - על השוכר להגיש את תוכניות השילוט לעיריית ת"א לאחר קבלת אישור מהחברה ובהתאם לנוהל השילוט ומפרט השילוט של החברה/מתחם אם וככל שקיים נוהל ומפרט כזה במיקום בו מצוי המושכר. השילוט יותקן על פי הנחיות אדריכל החברה הכולל: תרשים השלט, מידות, מפרט טכני, אישורי בטיחות והדמיה ממוחשבת. ביצוע על ידי ועל חשבון השוכר.

6.2. תוכניות אדריכליות - הכוללות גם תוכניות עיצוב פנים המבנים.

6.3. חזיתות - הכוללות תוכניות שינוי חזיתות.

כל תוכניות אדריכליות סופיות שאושרו ויצאו לבנייה צריכות לעבור לידי החברה על גבי דיסק בפורמט DWG או באופן אחר עפ"י דרישת החברה.

## 7. הסדר תשלום חניה למכולות בעת ביצוע העבודות

7.1. הסדר תשלום עבור חניה יעשה בין השוכר לבין מפעיל החניון באזור בו מצוי המושכר. לצורך קבלת פרטים אודות תעריפים והסדרי חניה יש לפנות לחברה.

7.2. בכל מקרה בו נשארת המכולה מעבר ליום, יש לכסותה ולגדרה. בכל מקרה, מכולה מלאה נדרש לפנות ולא להשאיר. אין להשאיר מכולה פנויה או מלאה בסופי שבוע, אלא אם נתקבל אישור מנכ"ל או מנהל המתחם מראש.

## 8. התחייבויות הקבלן

8.1. יובהר כי באחריות השוכר לוודא כי הקבלן מבצע את כל הוראות סעיף זה באופן מדויק וללא כל חריגה. הפרת הוראות סעיף זה על ידי הקבלן תהווה גם הפרה של השוכר את הוראות סעיף זה ובהתאם הפרה של הוראות נוהל זה.

8.2. בכל מקום בו, בגין ביצוע העבודות, נצטברו עודפי חומרים, חומרי הריסות, פסולת וחומרים אחרים, מתחייב בזה הקבלן לדאוג לפינויים ולסילוקם, למקומות מאושרים לשפיכת פסולת והכל על חשבונו.

8.3. על הקבלן לספק על חשבונו גידור ושאר אמצעי בטיחות במקום ביצוע העבודות וכן לעובדיו, כנדרש על פי כל דין, נוהג או הוראה מחייבת של רשות מוסמכת בעניין זה וכן לספק שלטי אזהרה, תמרורים, סרטי סימון תאורה מהבהבת וכל אמצעי בטיחות בהתאם לדרישות החברה. ככל שתהיה דרישה להצבת שומר בשטח בו מבוצעות העבודות, בין מצד בעלי העסקים הסמוכים ובין מצד החברה, עלויות הצבת השומר כאמור יחולו על הקבלן.

8.4. על הקבלן לדאוג כי הוא ו/או כל אחד מטעמו יישמעו לכל ההוראות או הנחיות החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לנושא הבטיחות במקום העבודות.



- 8.5. על הקבלן לדאוג לביצוע העבודות ביעילות וברמה מקצועית גבוהה, תוך שימוש בציוד המתאים, המיועד והדרוש לביצוע מושלם, יעיל ונכון של העבודות והעומד בדרישות כל תקני הבנייה.
- 8.6. על הקבלן לבצע את העבודות תוך התחייבות לעשות כל שביכולתו להימנע מהפרעה לפעילותם השוטפת של העסקים הסמוכים.
- 8.7. על הקבלן לבצע כל פעולה הקשורה בביצוע התחייבויותיו, בין באמצעותו, בין באמצעות עובדיו ו/או מי מטעמו, אשר ביצועה מחייב קבלת רישיון או היתר על פי כל דין, רק לאחר קבלת אותו רישיון או היתר או מילוי אותו תנאי, לרבות בכל הקשור לביצוע העבודות, היה ומתעורר הצורך במקרה חירום בשבתות או בחגים.
- 8.8. על הקבלן לתקן כל ליקוי או פגם אשר מהווה או עשוי להוות סכנה בטיחותית או מטרד לציבור מיד עם גילויו או מיד עם דרישת החברה ו/או מי מטעמה לכך וללא כל דיחוי.
- 8.9. מיד עם סיום ביצוע העבודות, על הקבלן לנקות את אזור ביצוע העבודות ויאלץ ממנו את כל מתקני העבודה, החומרים המיותרים, והאשפה מכל סוג שהוא ויותר את אזור ביצוע העבודות שהוא נקי לחלוטין, לשביעות רצון החברה או/מי מטעמה.
- 8.10. בסוף כל שבוע עבודה על הקבלן להותיר את אזור ביצוע העבודות שהוא נקי ובטיחותי לסובבים.

## 9. הוראות בטיחות באתר ביצוע העבודות

- 9.1. בעת ביצוע העבודות על השוכר לנקוט בכל נוהלי הבטיחות הדורשים ע"פ החוק. כל תקנה או תאונה שתרחש בעת ביצוע העבודות במושכר או בשטח הציבורי כתוצאה מעבודות השוכר או מי מטעמו תהיה באחריות הבלעדית של השוכר כמפורט בהסכם בין השוכר לחברה.
- 9.2. על כל שוכר להשאיר בידי נציג החברה שם וטלפון של איש קשר לכל מקרה חרום או הודעה דחופה.
- 9.3. על השוכר לדאוג על חשבונו לחשמל זמני (גנראטור) לצורך ביצוע העבודות. כמו כן על השוכר לדאוג לאספקת מים לביצוע העבודות באמצעות מיכלים או חיבור זמני למקור מים עירוני ע"ח השוכר. במקרה שכזה, יהיה על מבצע העבודות להציג לחברה אישור בודק חשמל מוסמך.
- 9.4. על השוכר לוודא כי במהלך העבודות יהיו במושכר מטפי כיבוי אש תקינים וכל אמצעי נוסף לצורך בטיחות בשטח השוכר.

## 10. תיק מסמכים בסיום העבודות :

השוכר מתחייב להגיש לחברה בסיום העבודות תיק עם המסמכים הבאים (במידה ונדרש ובשים לב לאופי העבודות) :

- 10.1. תשריט (גרמושקה) של המושכר.
- 10.2. אישור נגישות
- 10.3. אישור יועץ בטיחות
- 10.4. טופס 4 ככל שידרש
- 10.5. אישור קונסטרוקטור
- 10.6. היתר בניה.
- 10.7. אישור מכון תקנים על כל שלבי העבודות.





- 10.8. אישור כיבוי אש ורישיון עסק.  
10.9. דוח בודק מוסמך לחשמל.  
10.10. תכנית AS-MADE על כל סוגי העבודות - צריך להתקבל עותק מודפס ועותק בפורמט DWG על דיסק.

**11. נוהל אמצעי בטיחות לעבודה בחום ולמניעת אש**

- 11.1. יובהר כי באחריות השוכר לוודא כי הקבלן מבצע את כל הוראות סעיף זה באופן מדויק וללא כל חריגה. הפרת הוראות סעיף זה על ידי הקבלן תהווה גם הפרה של השוכר את הוראות סעיף זה ובהתאם הפרה של הוראות נוהל זה.
- 11.2. מובהר, כי כל הנהלים המפורטים להלן הינם בנוסף ומעבר לחובות ולאמצעים הנדרשים מקבלן ו/או משלוחיו, על פי כל דין ו/או ההסכם.
- 11.3. על הקבלן לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות המפורטים להלן, במהלך העבודות המבוצעות על ידו ו/או ע"י קבלני המשנה שלו ו/או ע"י עובדיו ו/או שלוחיו ו/או הפועלים מטעמו במקום ביצוע העבודות.
- 11.4. המונח "עבודות בחום" פירושו ביצוע עבודות כלשהן במקום ביצוע העבודות, תוך שימוש בריתוך ו/או חיתוך בחום ו/או הלחמה ו/או ליטוש ו/או תוך שימוש באש גלויה.
- 11.5. הקבלן ימנה מי מטעמו, אשר הינו בעל ניסיון ומיומנות בכיבוי אש, אשר תפקידו יהיה להשקיף על ביצוע העבודות בחום ולכבות מיידית כל התלקחות העלולה לנבוע מביצוען (להלן: "צופה האש").
- 11.6. הקבלן לא יתחיל בביצוע העבודות בחום במקום ביצוע העבודות, אלא אם לפני כן בוצע כל האמור להלן:
- 11.6.1. סולק כל חומר דליק ו/או פסולת של עץ, נייר, פלסטיק, אריזות קרטון, ארגזים וקופסאות ריקות וכל פסולת דליקה אחרת, שאינם דרושים לצורך ביצוע העבודות, ממקום ביצוע העבודות בחום לנקודת איסוף הפסולת. הקבלן יסלק כל חומר ופסולת כאמור בסוף כל יום עבודה לנקודת איסוף הפסולת.
- 11.6.2. הקבלן יסייר בשטח המיועד לביצוע העבודות בחום ויוודא הרחקת חומרים דליקים מכל סוג שהוא (לרבות נוזלים וגזים דליקים), הדרושים לצורך ביצוע העבודות, ברדיוס של 30 מטר לפחות ממקום ביצוע העבודות בחום, כאשר חפצים דליקים קבועים, אשר אינם ניתנים להזזה, יכוסו במעטה בלתי דליק.
- 11.6.3. הקבלן יוודא קיומו של ציוד ואביזרי כיבוי אש באיכות מתאימה ובכמות מספקת בסביבות העבודה, כשהם זמינים ויעילים בכל רגע נתון. כמו כן, יוודא הקבלן שבקומה בה מתבצעות העבודות מותקן הידרנט עם צינור אספקת מים בקוטר 3/4" לפחות וסגור בשסתום זמני, המגיע למקום בו מתבצעות העבודות.
- 11.6.4. הקבלן ידאג לסגירה זמנית של תעלות ו/או פתחים כלשהם בסביבת העבודות בחום, למניעת כל התלקחות.
- 11.6.5. צופה האש התמקם במקום ביצוע העבודות בחום, כשהוא מצויד בכל אמצעי כיבוי האש הדרושים לכיבוי כל סוגי החומרים הדליקים הנמצאים במקום.



11.7. צופה האש יהיה נוכח במקום ביצוע העבודות בחום החל מתחילת ביצוען ויבדוק את השטח שעה אחת לפחות לאחר סיומן, וזאת על מנת לוודא כי לא נותרו במקום כל מקורות התלקחות.

11.8. הקבלן יוודא, טרם תחילת ביצוע העבודות בחום, כי כל קבלן מטעמו יהיה בעל רישיון ו/או היתר מתאים לביצוע העבודות בחום.

11.9. הקבלן יהיה האחראי הבלעדי כלפי המזמין ו/או בעלי הנכס ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם לכל נזק לגוף ו/או לרכוש, שיגרם, אם יגרם למי מהם ו/או למי מטעמם ו/או למקום ביצוע העבודות, עקב אי ביצוע הוראות נוהל זה ו/או אי ביצוע הוראות כל דין רלוונטיות, בין אם הנזק נגרם על ידו ובין אם על ידי מי מטעמו, לרבות הקבלן ו/או צופה האש ו/או קבלני המשנה שלו ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או הפועלים מטעמו.

## 12. הצהרה על קיום הסמכה בנושא עבודות בגובה

12.1. יובהר כי באחריות השוכר לוודא כי הקבלן מבצע את כל הוראות סעיף זה באופן מדויק וללא כל חריגה. הפרת הוראות סעיף זה על ידי הקבלן תהווה גם הפרה של השוכר את הוראות סעיף זה ובהתאם הפרה של הוראות נוהל זה.

12.2. הקבלן מצהיר כי הסמיך את עובדיו לעניין עבודה בגובה בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה) התשס"ז 2007 (להלן: "התקנות").

12.3. הקבלן מתחייב למלא אחר כל הוראות התקנות, כפי שיהיו מעת לעת, בכל זמן ולא לבצע עבודות בגובה אלא אם מתקיימים כל התנאים כמפורט בתקנות.

12.4. הקבלן יהיה האחראי הבלעדי לקיום הוראות ומטלות התקנות לעניין עבודה בגובה, לרבות לעניין הספקת ציוד מגן אישי לעובדיו ו/או למי מטעמו.

12.5. הקבלן מתחייב להמציא לידי החברה מיד עם תחילת העבודות העתק תעודת ההסמכה של עובדיו ו/או מי מטעמו המאשרת כי עברו הסמכה לעבודה בגובה. התעודה תפרט את מספר שעות ההסמכה בפועל, התחומים בהם הודרך העובד ואת שמות המדריכים.

12.6. הקבלן מסכים כי המצאת תעודת ההסמכה הנ"ל הינה תנאי יסודי של לביצוע העבודות וכי המצאת התעודה כאמור הינה תנאי לשחרור התשלומים לקבלן.

12.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והקבלן לא יסמיך את עובדיו לעבודה בגובה ו/או לא יספק להם את הציוד הנדרש בתקנות, אזי נציג החברה יהיה רשאי להפסיק באופן מיידי את ביצוע העבודות.

### על החתום:

\_\_\_\_\_  
החברה

\_\_\_\_\_  
השוכר/המפעיל



תאריך: \_\_\_\_\_

### הוראה לחיוב חשבון

מספר חשבון בבנק	סוג חשבון	קוד מסלקה
_____	_____	_____
_____	_____	_____

קוד המוסד	אסמכתא/ מס' מזהה של הלקוח בחברה
32632	_____

לכבוד  
 בנק \_\_\_\_\_  
 סניף \_\_\_\_\_  
 כתובת הסניף \_\_\_\_\_

1. אני הח"מ \_\_\_\_\_ שם בעלי החשבון כמופיע בספרי בנק \_\_\_\_\_ מס' זהות / ח.פ. \_\_\_\_\_  
 כתובת \_\_\_\_\_ רחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_ מיקוד \_\_\_\_\_

נותן/ים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוני/נו הנ"ל בסניפכם, בגין **חיוב דמי שכירות תקופתיים** בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם באמצעי מגנטי ע"י **אוצר מפעלי ים בע"מ** כמפורט מטה ב"פרטי הרשאה".

2. ידוע לי/נו כי:
- הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/ מאיתנו בכתב לבנק **אוצר מפעלי ים בע"מ** שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה לבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
  - אהיה/ נהיה רשאי/ם לבטל מראש חיוב מסיום ובלבד, שההודעה על כך תימסר על ידי/נו לבנק בכתב לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
  - אהיה/ נהיה רשאי/ם לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח/ נוכיח לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
  - ידוע לי/נו כי הפרטים שצויינו בכתב ההרשאה ומילויים, הם נושאים שעלי/נו להסדיר עם המוטב.
  - ידוע לי/נו, כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/נו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
  - הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצועו.
  - הבנק רשאי להוציאני/ו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/נו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו תוך ציון הסיבה.
  - נא לאשר ל**אוצר מפעלי ים בע"מ** בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/ מאיתנו.

-----**פרטי הרשאה**-----  
 סכום החיוב ומועדו, יקבעו מעת לעת ע"י **אוצר מפעלי ים בע"מ** עפ"י הסכם ההרשאה.

\_\_\_\_\_ חתימת בעלי החשבון

### אישור הבנק

לכבוד  
**אוצר מפעלי ים בע"מ**  
 ת.ד. 16287  
 תל אביב 6106001

מספר חשבון בבנק	סוג חשבון	קוד מסלקה
_____	_____	_____
_____	_____	_____

קוד המוסד	אסמכתא/ מס' מזהה של הלקוח בחברה
32632	_____

קיבלנו הוראות מ- \_\_\_\_\_, לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוננו/נם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצועו: כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעלי החשבון או כל עוד לא הוצאו/ בעלי החשבון מן ההסדר. אישור זה לא יפגע בהתחייבותכם כלפינו, לפי כתב השיפוי שנחתם על ידיכם.

בכבוד רב,

תאריך \_\_\_\_\_ בנק \_\_\_\_\_  
 סניף \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת הסניף \_\_\_\_\_

מקור טופס זה, על שני חלקיו ישלח לסניף הבנק. העתק הימנו, ימסר למשלם

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו  
תכנית מפורטת מספר 3208

נמל תל אביב - הסדרת מצב קיים  
שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת 96  
ושינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת 242  
ושינוי מס' 4 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר 58

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 3208 - "נמל תל-אביב - הסדרת מצב קיים".  
שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 96,  
שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת 242,  
שינוי מס' 4 לשנת 2003 של תכנית בנין עיר 58
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב ("להלן הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 ("להלן התשריט") נספח תנועה מנחה.  
נספח א' - נספח בינוי מנחה הכולל סימון קונטור המבנה הקיים כולל הגובה.  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו הכחול והכולל את החלקות הבאות:  
ח"ח 1, 8, בגוש 6965, ח"ח-150, 151, 170, 154, וחלקות ח"ח 70 - 72, 149-146 בגוש 6962, ח"ח 10, 9, 1, 36, 75, 76, וחלקות 8-5, 84 בגוש 6964, וחלקות 1 - 6 בגוש 7458.
4. גבולות התכנית: בצפון: מתחם אולמות שפך הירקון  
במזרח: אזור מגרשי התערוכה הישנים ורחוב הנמל  
במערב: הים התיכון  
בדרום: חוף מציצים
5. שטח התכנית: כ - 101 דונם.
6. יוזם התכנית: חברת אוצר מפעלי ים בע"מ
7. בעל הקרקע: אוצר מפעלי ים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, קרן קיימת.
8. עורך התכנית: אליקים אדריכלים בע"מ
9. מטרת התכנית: לפתח את מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון כאזור בילוי, נופש, פנאי ומסחר תוך ניצול המבנים הקיימים והסדרת זכויות הבנייה בהם, כשלב ביניים עד מועד אישור תכנית אחרת המבטלת תכנית זו, כל זאת ע"י:  
1. שינוי יעוד הקרקע במתחם מ"אזור ללא יעוד" ו"אזור מיוחד" ל"אזור מסחרי מיוחד" ו"אזור לטיילת", שינוי יעוד מ"חניה ציבורית" ל"אזור מסחרי מיוחד" ו"אזור לטיילת", שינוי יעוד

- מ"דרך" ל"אזור מסחרי מיוחד" ו"אזור לטיילת", ושינוי יעוד מ"מגורים" ל"אזור טיילת" ול"אזור מסחרי מיוחד".
- 2. קביעת תכליות, זכויות בניה והוראות בניה.
- 3. קביעת זכויות בניה בהתאם לבניה בפועל כפי שמופיעה במפת מדידה מיום 18.12.2001
- 4. קביעת יעודי קרקע לאזור מסחרי מיוחד, אזור טיילת ומעגנה.
- 5. קביעת השימושים המותרים במבנים בהתאם למדיניות השימושים שאושרה בוועדה המקומית.
- 6. קביעת עקרונות לשימוש ופיתוח בשטחים הפתוחים.
- 7. תכנית זו הינה תכנית זמנית וקצובה. תכנית זו תהיה בתוקף 5 שנים מיום מתן תוקף לה, או עד פרסום למתן תוקף לתכנית אחרת המבטלת תכנית זו – המאוחר מבין השניים.
- 8. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת 96 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה ביום 3.11.1947 עיתון רשמי מס' 1628 ואת תכנית 242 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה ואת תכנית בנין עיר 58 אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה בתוספת מס' 2 לעיתון הרשמי, גיליון 4.1.40 976 להלן " התכנית הראשית".

10. הגדרות:

מבנים קיימים: כמבנים קיימים יוגדרו המבנים המסומנים במפת מדידה שנערכה למתחם ביום 18.12.2001 ומשמשת רקע לאישור כל הבניינים בתחום התכנית שאינם נוגדים את מגמת התכנית. לעניין תכנית זו, הביטוי "קיים" "על פי התכנית" ודומיהם מתייחסים למצב המבנים כפי שהוא מתועד במפת המדידה.

11. אזורי יעוד:

11.1 אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בצבע אפור עם מסגרת סגולה וכתומה, הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות לגביו ההוראות הבאות:

11.1.1 תכליות מותרות:

בתי אוכל, מסחר קמעונאי בחנויות עד 200 מ"ר שטח עיקרי למעט חנויות לממכר מזון ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי, סטודיו וגלריות לאומנות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה וספורט ימי, בתי מלאכה לכלי שייט (המשמשים לספורט ימי) עינוג ציבורי (תאטרון, קולנוע, אולמות קונצרט, אולמות אירועים, דיסקוטקים, אולמות ריקודים, וכד') – בתוך המבנים בלבד.  
 משרדים, מחסנים ושימושים נלווים אחרים וזאת רק כנדרש לעסקים הפועלים במקום.  
 לא יותרו עיסוקי מלאכה וניצור, למעט שרותי עזר לכלי שייט וספורט ימי שיפעלו בנמל בלבד.  
 כמו כן יותרו התכליות המותרות ביעוד אזור טיילת כאמור להלן, אשר ניתן לבצען בתוך המבנים הקיימים.

11.1.2 זכויות בניה:

עפ"י השטח התחום בקונטור המבנים הקיימים בהתאם לנספח א'. כמו כן תותר הקמת יציע / קומה נוספת בקונטור הבניין הקיים בלבד.

**11.1.3 גובה:**

גובה הבניין הקיים הוא הגובה הסופי של הבניין כפי שמופיע בנספח א'. תותר הבלטת חלקים מגגות ו/או קירות המבנה לצורך הסתרה ו/או אוורור מערכות ומתקנים טכניים. גובה הבליטה לא יעלה על 1.2 מטר מגובה הקיר או הגג הקיים, ולא יעלה על 1/3 משטחו של הגג הקיים, אלא אם נדרש אחרת מסיבה של עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר. הבלטות בקירות קיימים יהיו בהמשך לקירות חזית המבנה. בליטות בגגות שטוחים יהיו בליטות שטוחות ובגגות משופעים בליטות משופעות על פי כיוון שיפועי הגג.

**11.1.4 קווי בניין:**

קווי הבניין יהיו בקונטור הבניינים הקיימים. יותרו בליטות של עד 40 ס"מ סביב קונטור הבניין הקיים למטרות חיזוק הבניין הקיים ובלבד שיהיו חלק אינטגרלי מחזית הבניין המוצעת. למטרה זו יותרו שינויים בקו חזית הבניין בתחום המופיע בקו מרוסק בנספחי הבינוי.

**11.1.5 הוראות נוספות:**

כל המתקנים ובכלל זה: מערכות מיזוג אוויר, חדרי אשפה, מתקני חשמל, מתקני תקשורת וכל מערכות אחרות, יהיו במסגרת קונטור הבניין הקיים. לא תותר הצבת כל סוגי מתקנים מחוץ לקונטור הבניין למעט ארובות, מינדפים וצינורות פליטה ויניקת אוויר, וזאת באישור מהנדס העיר. מתקנים טכניים יוסתרו ויחופו עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. כל בניה במסגרת התכליות המותרות תוגש עם תוכנית עיצוב אדריכלית שתפרט את החומרים, הגבהים, הפרטים לאישור מהנדס העיר או המוסמך מטעמו. גובה הבניה בכל שטח התכנית מוגבל. אין להקים ו/או להפעיל בתחום התכנית מתקנים קבועים או ארעיים בגובה העולה על 15 מ' מעל פני הקרקע ללא תאום מראש עם מנהל התעופה האזרחית.

**11.2 אזור נמל (מעגנה):**

השטח הצבוע בצבע לבן עם לוכסנים בתכלת הוא אזור נמל (מעגנה) וחלות עליו ההוראות הבאות:

**11.2.1 תכליות מותרות:**

יותרו שימושי ספורט ימי, עגירת סירות מסוגים שונים, לא יותרו אטרקציות ימיות על גבי דוברות ו/או רפסודות זמניות או קבועות בשטח בריכת המים לשימור.

**11.2.2 זכויות בנייה:**

לא תותר בניה כלל למעט כל הדרוש לחיזוק ותחזוקת המזחים והרציפים הקיימים. לא תותר הרחבת המזחים והרציפים אלא לצורך שיקום מזחים קיימים ובהתבסס על חו"ד הנדסית ובתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**11.3. אזור טיילת:**

השטח הצבוע בצבע כחול תחום בכחול כהה הוא אזור טיילת.

**11.3.1 תכליות מותרות:**

יותר דוכנים, פרגולות, אמצעי הצללה, אזורי חניה, כבישים פנימיים, שווקים ניידים, בתי קפה פתוחים, פאבים פתוחים, ומסעדות פתוחות, תחנות טרנספורמציה זעירות, שערים, מדרכי עץ, בטון, אבן, אספלט ומדרכים מחומרים אחרים, אלמנטי מים דקורטיביים, מזרקות, עמודי תאורה ובלבד שישמר רצף להולכי רגל ללא מכשולים (למעט ריהוט רחוב), לאורך קיר הים ברוחב שלא יפחת מ- 7 מ'.

לא יותרו שווקים קבועים. לא יותרו שערים או גדרות בתחום הטיילת. לא יותרו מתקני ספורט אלא רק מתקני שעשועים פתוחים ולא מגודרים, פרט למתקני ספורט ושעשועים בגידור חלקי וזמני בלבד לארוע תחום בזמן.

למעט מול מבנים 26 - 28 בהם הרוחב לא יפחת מ- 4 מ' וזאת לתקופת בנייה עד לסיום החוזה הקיים בין אוצר מפעלים לבין השוכרים במגרשים 26 - 28. עם תום החוזה האמור, רוחבה של הטיילת יהיה 7 מ' ללא כל בינוי פרט להצבת ריהוט רחוב. בשטח הסמוך למעגנה מצפון, רוחבה המינימלי של הטיילת יהיה גדול מ- 7 מ'.

בנוסף, הועדה המקומית תהה רשאית להתיר חדרי אשפה, דחסנים, חדרי גנרטורים וכד' בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובלבד שיהיו צמודים למבנים קיימים או בבנייה תת קרקעית.

**12. הוראות נוספות:**

תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית לאזור הטיילת כתנאי להוצאת היתר בניה. תכנית הפיתוח תקבע את מיקום אמצעי הצללה, אזורי חניה, כבישים פנימיים, שווקים ניידים, בתי קפה, פאבים, ומסעדות פתוחות, תחנות טרנספורמציה זעירות, שערים, מדרכי עץ, בטון, אבן, אספלט ומדרכים מחומרים אחרים, מתקני שעשועים, אלמנטי מים דקורטיביים, מזרקות, מתקני ספורט וכד'.

בתכנית הפיתוח יובטח הקשר בין כל חלקי הנמל, לרבות אלה שבבעלות החברה לפיתוח ת"א.

בתכנית הפיתוח תציג את רציפות מעבר הולכי רגל בין מתחם נמל ת"א למתחמים הגובלים בו מדרום, מזרח וצפון.

דוכנים, שווקים מתקנים נלווים של בתי קפה, יוקמו לאחר שיוכח להנחת דעת מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה כי אינם מפריעים לקיומה של הטיילת ותנועת הולכי רגל.

מתקנים טכניים ישולבו ככל הניתן בבניה הקיימת ו/או יהיו תת קרקעיים.

מערכת התאורה בתחום התכנית תתוכנן באופן שימנע סנוור לכיוון מסלול שדה דב ולכיוון אזורי הפעילות התעופתית בהמשך של ציר מסלול התעופה לכיוון דרום.

13. תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, פריקה וטעינה יהיו באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.

שערי החרום בין תחום נמל ת"א למתחם גני התערוכה יהיו זמניים ופריקים ויהיו פתוחים למעבר רכב חרום ובטחון ולהולכי רגל, רוכבי אופניים, בשעות הפעילות של המתחם.

14. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח למתחם נמל ת"א.
2. הכנת תכנית תנועה וחניה למתחם באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.
3. הבטחת ביצוע הריסת מבנים, גדרות וסככות שאינם תואמים את תכנית הפיתוח.
4. הכנת חו"ד סביבתית שתאשר ע"י השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו ותציג את הפתרונות לנושא המערכות המכניות, העש, זהום אויר, וטיפול בשפכים.
5. אישור השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו להיתר המבוקש, כולל היתר להריסה והתייחסות לפינוי חומרים מסוכנים כגון אסבסט וכד',
6. אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
7. הגשת נספח אקוסטי שאושר ע"י השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו ורשות שדות התעופה האזרחית בהתאם לשימושים המבוקשים, בשים לב למגבלות הרעש ששדה התעופה דב מטיל על מתחם התכנית.
8. חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית וניתוק מבורות ספיגה ואו בורות רקב באם קיימים.
9. תנאי להקמת חדרי אשפה, דכסנים וחדרי גנרטורים באזור הטיילת יהיה כאמור בסעיף 11.

15. תנאים למתן תעודת גמר:

ביצוע התנאים למתן היתרי בניה.

16. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ותהיה סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. תוקף התכנית:

תכנית זו תהיה בתוקף 5 שנים מיום מתן תוקף לה, או עד פרסום למתן תוקף לתכנית אחרת המבטלת תכנית זו - המאוחר מבין השניים.



19. אישורים:

חתימת המתכנן:

*[Handwritten signature]*  
אליקים אוריכלים בע"מ

משרד המניס מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור ותכנית מסי ת"א 3208  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15.11.04 לאשר את התכנית.  
 גילה אורון  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חתימת בעל הקרקע:



חתימת הועדה:

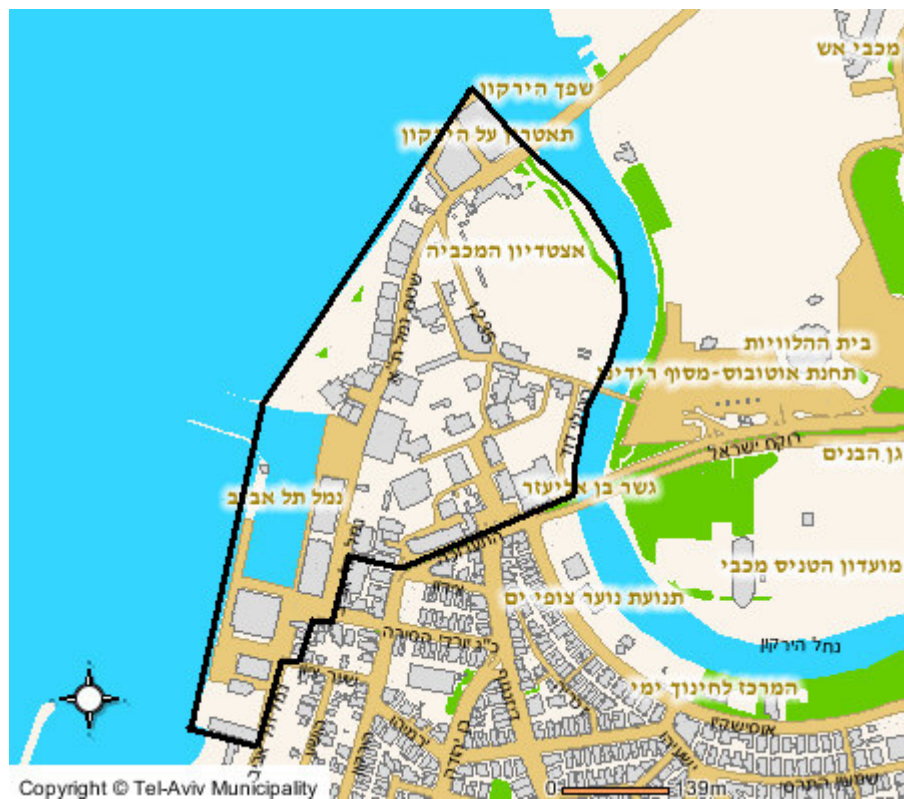
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	
שם התכנית:	תכנית מס' 3208 "נמל ת"א - הסדרת מצב קיים"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	
תאריך	14/07/2004
פרוטוקול	20-2004
החלטה	ב' 4
אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך	15/11/2004
ישיבה מס'	858
מנהל האגף	<i>[Signature]</i>
מהנדס העיר	<i>[Signature]</i>
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	<i>[Signature]</i>
תאריך:	<i>[Signature]</i>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/9069 - מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח (3)	07/12/2016
דיון באישור מדיניות (6)	2 - 0026-16ב'

מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א - עדכון מדיניות  
**מטרת הדיון:** עדכון מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א

**מסלול:** ועדה מקומית

**מיקום:** מתחם יריד המזרח ונמל ת"א מצויים בקצה הצפון מערבי של רובע 3, גובלים בנחל הירקון בצפון הים במערב וכביש התערוכה מדרום.



**גוש/חלקה: (נמל ת"א ויריד המזרח)**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6964		1-8, 25-28, 30, 74-77, 79-84, 94, 96, 102, 75, 76, 10	9, 29-31, 81-93, 95, 97-100, 75, 76, 10
6965		1, 8	2, 6
6962		70-72, 146-149	150-151, 170, 154, 157
7458		1-6	

**שטח קרקע: כ - 165 דונם**

**מתכנון:** מחלקת תכנון מרכז- אגף תכנון העיר וחברת אתרים

**יזם:** חברת אתרים, ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

**בעלות:** רמ"י בהסכם חכירה לחברת אתרים. הפקעת שר אוצר על שטח של כ – 220 דונם לטובת חברת אתרים משנת 1973.

### רקע היסטורי

יריד המזרח של שנת 1934 היה היריד השישי במספר שהתקיים בת"א. טקס הפתיחה נערך ביום 26/4/1934 במעמד ראש העיר דאז מאיר דיזנגוף והנציב העליון גנרל ווקוף. היריד התקיים במשך חודש וחצי ומספר המבקרים בו עלה על 600 אלף איש. (הישוב בארץ באותה עת מנה פחות מ – 200 אלף איש). תכנית האב ליריד המזרח הוכנה ע"י אדר' ריכרד קאופמן, תכנון וניהול מבני היריד נעשה ע"י האדריכל אריה אלחנני והמהנדס וולי וולטש. תכנון ביתני היריד הופקדו בידי מיטב האדריכלים ששהו בארץ בתקופה זו ביניהם אריה אלחנני, ריכרד קאופמן, יוסף נויפלד, אריה שרון, גיניה אוורבוך ועוד. הקמת המתחם הייתה אירוע מיוחד ורב חשיבות בישוב של א"י דאז, גודל המתחם (כ – 100 דונם) אופי התכנון, מספר המבנים הגדול איכות התכנון והבנייה מהווים ציון דרך בעיצוב הסגנון הבינלאומי של ת"א. ליריד של 1934 הייתה הצלחה מדינית וכלכלית. תיירים, משלחות רשמיות מהמדינות המשתתפות, צירי פרלמנט בריטים, ראשי קהילות עסקני ציבור ובעלי הון ביקרו ביריד.

מאורעות 1936-1939 היוו את הסיבה העיקרית לדעיכת המתחם. המבנים נמסרו לחברה לפיתוח תל אביב, במבנים נקלטו פליטי יפו ואוכלסו במפעלים ובתי מלאכה. גם הקמת נמל ת"א ממערב למתחם תרמה להדרדרות של המתחם בכללותו ופגיעה תפקודית וארכיטקטונית במבנים עצמם. במשך השנים נכנסו למתחם שימושים של מסגריות, נגריות, בתי אריגה, מוסכים וכד'. המתחם הפך לאזור תעשייה ומסחר. **(מתוך תיק התעוד שהוכן בשנת 2007 עבור עיריית ת"א יפו – מחלקת השימור ע"י אדר' אמנון בר אור.)**

נמל ת"א - נבנה בשנת 1936 כתגובה למאורעות הפרעות ביפו. היישוב היהודי החליט על הקמת נמל עברי בארץ ישראל באופן כזה שלא יהיה תלוי בנמל יפו המופעל על ידי התושבים הערבים. בשנה זו יצאה משלחת שכללה את מהנדס העיר דאז, מר שיפמן (יעקב בן סירה) ונציגים של בנק פלשתינה וראשי היישוב היהודי. הם פסעו לאורך חוף הים עד שהגיעו לפיסת הקרקע ששכנה בצמידות לשטחי יריד המזרח. שטח הנמל נבחר במקום בייחוד עקב העובדה שהיה יכול להסמך על מבני יריד המזרח שהיו כבר קיימים ולא משום יתרונותיו הפיסיים של המקום. בינואר 1937 יצאה הסחורה הראשונה מהנמל שכללה סחורה חקלאית ביחוד תפוזי Jaffa שיצאו הפעם מנמל תל אביב. הקמת הנמל הייתה מבצע ציוני יוצא דופן והכספים להקמתו באו גם ממקורות פרטיים שרכשו מניות למוכ"ז של הנמל. עד היום מניות אלה נמצאות בידי הציבור אשר לעיתים מגיע לשערי הנמל במטרה לפרוע אותם. חברת אוצר מפעלי ים שהיא כיום חברה ממשלתית המנוהלת על ידי רשות החברות הממשלתיות היא החברה אשר יסדה את הנמל וגם מפעילה אותו עד היום. בשנת 1965 הורחבו גבולות הנמל, הוקם קיר הים ונכבשו שטחים חדשים מתוך הים בחלקו הצפון מערבי של הנמל. יד המקרה הוא שבאותה שנה בחודש אוקטובר, על פי החלטת ממשלה, חדל נמל תל אביב לתפקד כנמל וזאת לרגל השקתו של נמל אשדוד. שטח האדמה של נמל תל אביב מוגדר עדיין עד היום כנמל. בשנת 2000 עם מינוי הנהלה חדשה לנמל שוקם הנמל והפך מאזור מוזנח בפאתי העיר לאזור בילוי חי ושוקק הנמצא בלב הפעילות התרבותית והמסחרית של העיר. **(מתוך חומר שהוכן על ידי אדריכל נמל ת"א – צדיק אליקים.)**

### מצב השטח בפועל:

בחצי האי הירקוני חמישה אזורים שונים: נמל תל אביב, יריד המזרח, צפון הנמל, שטח ציבורי פתוח לאורך הירקון, עורף הנמל. אזורים אלו מתאפיינים בהיסטוריה בנויה הנושאת ערכי מורשת אדריכליים, תכנוניים, אורבניים, נופיים ותעשייתיים, ולהם זהות עירונית ומאפייני בינוי ופיתוח ייחודיים.

בחצי האי הירקוני מתקיימת בעיקר פעילויות מסחר בילוי ופנאי הנושאות אופי כלל עירוני ומאופיינת בתודות גבוהה במהלך היממה ובעונות השנה. הפעילות האינטנסיבית מתקיימת בעיקר בסופי השבוע ובחופשות, בשאר ימות השבוע בעיקר בשעות אחר הצהריים ובערב. במהלך היום תנועת המבקרים דלילה.

בשטח קיימים כ- 44,000 מ"ר בניה קיימת, מתוכם כ-60% למסחר:

- באזור יריד המזרח קיימים כ-26 מבנים בשטח בנוי של כ-18,000 מ"ר, המושכרים לכ-60 עסקים שונים ביניהם משרדי חבי' wix כמו כן פועלים במקום חנויות, מסעדות, עינוג ציבורי, בילוי וכדומה.
- באזור נמל תל אביב קיימים כ-24 מבנים בשטח בנוי של 24,600 מ"ר, המושכרים לכ-80 עסקים מתחומי האוכל, אופנה, בריאות, תקשורת, אולמות אירועים וכנסים, מועדונים וחנויות.

- שטח מעגנת הנמל הוא כ-12 דונם ועומק המים המרבי הוא כ-1.5 מ'. המעגנה, שנשתמרה ברובה, איננה פעילה.
- באזור צפון הנמל (מחסני שפך הירקון) קיימים שלושה מבני מחסנים בשטח בנוי של כ-6,200 מ"ר המושכרים לעסקים שונים, ביניהם 3 אולמות המשמשים לאירועים, למסחר, הסעדה ובילוי.
- שטח ציבורי פתוח לאורך הירקון משמש לפעילות פנאי ונופש- גני משחקים, גינה ציבורית, ומגרש חניה.
- אזור עורף הנמל מאופיין בשני מבנים המשמשים לתעסוקה כאשר הגישה אליהם היא מתוך הנמל. שישה מגרשי מגורים עם מסחר בקומת הקרקע עם חזית ראשית לרח' הירקון ולרח' יורדי הסירה.

### נגישות וחניה

התנועה, נגישות וחניה מהווים את אחד החסמים הפיסיים העיקריים הקיימים בחטיבת קרקע זו. המרחב כולו מופעל כיום על ידי טבעת שתחילתה בצומת דיזינגוף, וסיומה ברחוב כג' יורדי הסירה. אורך הכביש הטבעתי כ-1.3 ק"מ. קשיי תנועה הקיימים כיום בכניסות וביציאות נוגעים לכלי רכב ממונעים, לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים מהאזורים המבונים הסמוכים אל תוך המרחב. למרחב 3 כניסות ראשיות לרכבים: כניסה ראשית מכיכר פלומר בהמשך לרחוב דיזינגוף; כניסה מצומת רחובות ירמיהו והירקון; כניסה מרח' הנמל בצד הדרומי. למערך זה מתווספים שני גשרי הולכי רגל ואופניים בצפון גשר ווקופ, ובמזרח גשר התערוכה החדש המחבר את השטח למגרש החניה המזרחי. כיום קיימים בשטח התכנון כ-1000 חניות. כל החניונים בתחומי חצי האי הירקוני הם בתשלום ומבוקרים. מסביב ובסמוך לאתר כ-1570 חניות כאשר 70 חניות שייכות לחוף מציצים (בעתיד יהפכו ל-80 חניות עפ"י תכנית חוף מציצים) ו-1500 בחניון רידינג (בעתיד יהפכו ל-1000 חניות מתוך 2500 מכוח תכנית רוקח אבן גבירול).

### מצב תכנוני קיים:

על מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון חלה תכנית "תא" 3208 נמל ת"א". תכנית זו הסדירה את שטחי הבניה וקבעה את השימושים המותרים: מסחר, מסעדות, סטודיו וגלריות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה, עינוג ציבורי, אולמות ארועים, דיסקוטקים וכד'.

במתחם יריד המזרח חלה תכנית מפורטת 96. על פי תכנית זו החלק הדרומי של מתחם יריד המזרח מיועד ל"אזור מיוחד" ודרכים, והחלק הצפוני הינו ללא יעוד וללא זכויות בנייה ומוגדר כ"אדמות ממשלה". באזור המיוחד מותרים: אחסנה, שירותים אדמניסטרטיביים לנמל, מסעדות, בתי קפה, מועדונים ושימושים תעשייתיים בהסכמת הועדה.

### מדיניות קיימת

#### הוועדה המקומית דנה בנושא מספר רב של פעמים בתאריכים:

החלטה על תמהיל שימושים ליריד המזרח	15.8.07 מספר החלטה: 22-2007ב'-1
מינוי צוות לבחינת השימושים	26.5.10 מספר החלטה: 5-10-0012ב'-5
תיקון מדיניות	14.3.12 מספר החלטה: 1-12-0006ב'-1
תיקון מדיניות	23.5.12 מספר החלטה: 33-12-001ב'-33
מינוי צוות לבחינת שימושים חורגים	8.1.14 מספר החלטה: 7-14-0001ב'-7

תמצית ההחלטות מובאות בטבלה להלן עם ההצעות לשינוי.

### מדיניות מוצעת לתמהיל שימושים בחצי האי הירקוני:

מטרת המסמך היא להציע עדכון של מדיניות הועדה המקומית לעניין השימושים הרצויים ביריד המזרח ובנמל תל אביב. העדכון נדרש על מנת לייצר מדיניות אחידה ליריד המזרח ולנמל תל אביב לאור המעבר לניהול משותף, וכן לעודד פעילות מאוזנת ואטרקטיבית לאורך שעות היום והשבוע, שתגרום לשינוי של המצב הנוכחי המושפע מפעילות אינטנסיבית בסופי שבוע לעומת פעילות דלילה ביתר הזמן. המדיניות המוצעת היא לתקופת הביניים עד לאישורה של התכנית המקודמת כיום על כלל המתחם.

המלצה כללית: מוצע שינויי בהרכב הוועדה לשימושים חורגים: ס.ראש העיר דורון ספיר- יו"ר והצוות המקצועי כמו כן לחזור ולבחון את הנושא בעוד שנה.

המלצת צוות התכנון		מדיניות הועדה המקומית ליריד המזרח מיום 23.5.12	נושא
המלצה והסבר	תחולה		שימושים
ניתן לפתוח מרכול אחד בשטח של עד 400 מ"ר. בתנאי של מתן פתרונות לנושא פריקה וטעינה ונגישות כלי רכב. נמל ת"א - ניתן יהיה לשנות הוראה לגבי שטח חנות בהליך של הקלה במסגרת שימוש במבנה קיים,	נמל ת"א+יריד המזרח	איסור על פתיחת מרכולים בשטח העולה על 200 מ"ר. מתוקף תכנית 3208 חלה הגבלה בנמל ת"א בלבד על פתיחת חנויות בשטח של עד 200 מ"ר	מסחר
ללא שינוי	יריד המזרח נמל תל אביב	עד 25% מכלל השטחים בשטח של עד 4,500 מ"ר	הסעדה
16% מהשטחים הבנויים בכלל האזור יוקצו לשימושי תרבות, חינוך וספורט. מהם – 10% לפחות לשימושי תרבות הכוללים גם - מועדוני זמר, מוזיקה, חללי תצוגה ויצירה עבור אמנים ויוצרים, הופעות חינוך וספורט.	נמל ת"א+יריד המזרח	לפחות 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר)	תרבות - תיאטראות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אמנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים בינ"ל מתחלפים, אולמות מופעים, שטחי מסחר נלווים עד 10% מהשטח (הגדלה ל-20% באישור הועדה)
ללא שינוי	יריד המזרח נמל תל אביב	עפ"י התמהיל מותרים 3 אולמות ארועים (1 ביריד, אחד בצפון הנמל ואחד בנמל ת"א)	אולמות אירועים
1. יותרו עד 3 מועדונים גדולים שכל אחד מהם מעל 500 מ"ר בשטח כולל של 1500 מ"ר 2. יותרו בארים ופאבים קטנים בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר כל אחד ובסה"כ לא יעלה על 2000 מ"ר.  לא יותר מיקום עסק מסוג זה בחזית הבינוי הפונה לים ולטיילת. מועדון/דיסקוטק העלול להוות מטרד רעש- ימוקם במרחק רב כל הניתן משימושי המגורים הסמוכים למתחם, ובכל מקרה יחויב במיגון אקוסטי על פי הנחיות האגף לרישוי עסקים. <b>שטח עסק: לא יעלה על 500 מ"ר.</b> <b>יותרו פאבים/ברים נוספים – רק במידה ומהווים פעילות משנית לפעילות יום אחרת.</b>	נמל ת"א+יריד המזרח	עד 4 בשטח של עד 1,500 מ"ר לא תותר פתיחת דיסקוטקים חדשים	פאבים/ברים/מועדונים/דיסקו טקים/דנס בר
לאפשר תעסוקה יצירתית כך שסה"כ לא יעלה על 30% מסך השטחים. כמו כן לא יאושרו משרדים בקו ראשון לים.	נמל ת"א + יריד המזרח	נלווים לשימושים המותרים והקשורים לעסק ומשרדי החברה	משרדים

נושא	מדיניות הועדה המקומית ליריד המזרח מיום 23.5.12	המלצת צוות התכנון
	המנהלת	<p><b>הגדרות לתעסוקה יצירתית:</b>  מקצועות הפרסום, עיצוב ואדריכלות, אמנות פלסטית, מופע ומדיה חדשה, קולנוע, אולפני הקלטות, תכנות מחשב, חברות הזנק, בתי מלאכה לאומנות ועיצוב מדיה ותקשורת, וכדו'.  לא תותר תעסוקה של בתי דפוס, מעבדות וכדו', וכן לא יותרו בנקים, משרדי ביטוח ועריכת דין המאופיינים במשרדים סגורים.</p>
<p><b>אכסון תיירותי</b></p>	<p>נמל ת"א+יריד המזרח</p>	<p>אין התייחסות למעט אישור להקמת מלונאות אלטרנטיבית/הוסטל במבנה מס' 4</p> <p>לאפשר הקמת 2 מתקנים עם העדפה למלונאות ברמה עממית - הוסטל/אכסניה או מלון עירוני ברמה C או D (עפ"י תקני משרד התיירות).  החלטה לגבי קידום מלונאות תתואם עם צוות התכנון העירוני, בין היתר, גם לנושא מיקום המלון, כך שלא ימוקם במבנה המיועד להריסה בתכנית העתידית למתחם.</p>
<p><b>נושאים נוספים שעות הפעילות</b></p>	<p>נמל ת"א+יריד המזרח</p>	<p>נמל ת"א ואולמות השפך: לא יותרו פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום למעט מועדוני תרבות</p> <p>לשנות את ההגבלה לגבי העסקים הבאים: <b>אולמות אירועים, מועדונים, דיסקוטקים ודנס ברים יוכלו להפתח גם ללא פעילות יום.</b>  <b>פאבים/ברים: יחויבו בפעילות יום</b>  שעות הפעילות יהיו בהתאם למדיניות רישוי עסקים.</p>
<p><b>שימושים בשטחי החוץ במרחב הציבורי</b></p>	<p>נמל ת"א+יריד המזרח</p>	<p>לאפשר הופעות פתוחות לקהל עד השעה 23:00  כן יותרו יריד מתחלף או קבוע, אירועים, הצבת עמדות זמניות למכירת מזון וחפצי עיצוב ואמנות, יותרו אירועי קידום מכירות עם העדפה לאירועים שפתוחים לקהל הרחב.  השימושים בשטחי החוץ - בכפוף לאישור אגף רישוי עסקים ביחס ל- סוג ומיקום הפעילות, השימוש המוצע, משך זמן הפעילות, עיתוי הפעילות, חסויות לאירוע וכדו'. כל זאת בכפוף לתכנית העיצוב.</p>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את השינויים המוצעים.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

**בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

#### **מהלך הדיון:**

אדי אביטן : עדכון מדיניות לתצהיר יריד המזרחי - מונה את הסעיפים שדרושים תיקונים. מבוקש לאפשר מרכול עד 600 מ'.

דורון ספיר : מי צריך מרכול עד 600 מ' ולא 200 מ'.

רבקה פרחי : אנחנו מנסים לייצר משיכה של התושבים למרחב הזה. יש כאן דלילות של מבקרים ואנחנו מבקשים להחיות את המתחם, אנחנו מחפשים את המתכונת הנכונה, לכן אפשר לתת חנות אחת של עד 600 מ' בקרוב נגיע עם תכנית לכל המרחב.

מיטל להבי : הבקשה של מרכול נוגד את התפיסה של השתלטות מרכולים על העיר. בכל הבקשות שיש בדריפת אין שום הוספה לטובת קהילה וחברה. אפילו ה-16% לענין של תרבות מדובר על מועדוני זמר תצוגה ויצירה, אין התייחסות למשהו בעל ערך ואם מרכול יציל אותם אז כדאי לסגור את האזור. במקום הזה הייתי מצפה שיביאו מקומות שיביא ערך שמביא משפחות במשך היום.

אדי אביטן : המסמך הוא מסמך מדיניות, בנובמבר נגיע עם תכנית שנותנת מענה לכל הסוגיות שעלו. דורון ספיר : אם כך, אז שהמצב ישאר כפי שהוא עכשיו ונקיים דיון עם כל הנוגעים בדבר כשתהיה תוכנית. דן מנשה - נציג חברת אתרים : אנחנו מבקשים גמישות. דורון ספיר : התקיים דיון אצל היו"ר עם נציג מחב' אתרים.

#### **הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון לאחר קיום דיון אצל יו"ר הועדה בנוכחות חברי הועדה + נציגי הצוות + חב' אתרים + היועצת המשפטית.

**משתתפים :** דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את השינויים המוצעים.

**בישיבתה מספר 0026-16ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

אורלי אראל : לא משתתפת בדיון

#### **מהלך הדיון**

אדי אביטן : מציג את העדכונים למדיניות לשימושים ביריד המזרח המצויים בדריפת.

נתן אלנתן : מדיניות השימושים היא לעסקים חדשים שרוצים להיכנס ושידעו מתי אפשר לשכור ומתי לא.

אדי אביטן : מבקשים לעדכן את מדיניות יריד המזרח המנוהל ע"י חברת אתרים. המדיניות הקיימת

אפשרה מרכול עד 200 מ' אנחנו ממליצים לאפשר עד 400 מ'. פאבים ומועדונים : ממליצים להתיר עד

שלושה מועדונים מעל 500 מ' ובשטח כולל של עד 1500 מ' וכן בארים ופאבים בשטח שלא יעלה 300 מ'

ובסה"כ 2000 מ"ר. משרדים : מתבקשים להכניס תעסוקה יצירתית. אחסון תיירותי : ממליצים לאפשר 2 מתקנים. פאבים ובארים יחויבו בפעילות יום על מנת לייצר פעילות רציפה במהלך כל היום.

עידן עמית : מה יהיה כשעסק קיים ירצה לחדש את הרישיון.  
 נתן אלנתן : זו מדינות כוללת לכל המתחם אין כאן הפליה.  
 גבי לסקי : מה יקרה שעסק צעיר לא יוכל להפעיל גם ביום וגם בלילה האם זו לא עלות גבוהה?  
 נתן אלנתן : המדיניות באה לשפר את תנאי העסקים, והעיריה קובעת שימושים שיבואו לרווחת הציבור.  
 אנשי המקצוע ישבו עם אנשי הנמל ונעשתה חשיבה לגבי השימושים יש חללים סגורים ולא פעילים, וחשבו  
 איך לשפר את המקום מבחינה כלכלית.  
 אורנית מורנשטיין : ביחס למרכולים ברגע שהרחבתם ל-400 מ' מדוע להכניס סופר מרקט.  
 גבי לסקי : לא מופיע כאן מתחם יחודי ויעודי לפעילות לילדים מקורה, יש להגדיר זאת באופן ברור.  
 ראובן לדיאנסקי : כתוב בדרפט תרבות מדובר על תמהיל שימושים.  
 נתן אלנתן : צריך להבין שהעסק צריך להיות כלכלי, תדאגי שיהיה במרכז קהילתי לא במקום עיסקי.  
 ראובן לדיאנסקי : אנחנו עוסקים בתמהיל שימושים ותכנון, אפשר לחדד זאת. לכתוב במסגרת 16%  
 המוקצים תתאפשר פעילות פנאי לילדים.  
 אדי אביטן : מוצע בשינוי לועדה שחברי הועדה יהיו : יו"ר דורון ספיר והצוות למשך שנה.  
 נתן אלנתן : מקבלים את המלצת הצוות עם הערה על חברי הועדה. כמו כן מדגישים בקטגוריה של  
 התרבות חינוך וספורט יוסף שימושי תנאי בטבלה "שימוש פנאי לילדים".

### **הועדה המחליטה :**

לקבל את המלצת הצוות ולהוסיף בטבלת הקטגוריה של תרבות חינוך וספורט במסגרת 16% "שימוש פנאי  
 לילדים".  
 כמו כן לקבל את המלצת הצוות לנושא שינוי בהרכב הוועדה לשימושים חורגים.

**משתתפים :** נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו



## תצהיר לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

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

1. הנני משמש כ\_\_\_\_\_ ב\_\_\_\_\_ (להלן "המציע")  
תפקיד \_\_\_\_\_ שם המציע \_\_\_\_\_

והנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע במסגרת מכרז פומבי מס' 26/2024 של אוצר מפעלי ים בע"מ.

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

- המשתתף או בעל זיקה\* אליו לא הורשעו\*\* ביותר משתי עבירות\*\*\*;
- המשתתף או בעל זיקה\* אליו הורשעו\*\* ביותר משתי עבירות\*\*\*, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976;

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

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

3. נכון למועד הגשת ההצעות -

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

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

### או

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

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

---

חתימת המצהיר

אימות חתימה

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

---

חותמת וחתימת עו"ד

## תצהיר העדר הרשעות

לכבוד  
אוצר מפעלי ים בע"מ

### הנדון: מכרז פומבי דו שלבי מס' 26/2024

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

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

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_  
תאריך

#### אישור

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

\_\_\_\_\_  
חתימת וחתימת עורך דין

## תצהיר

לכבוד  
אוצר מפעלי ים בע"מ

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

אני עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_, אשר הגיש הצעה למכרו פומבי מס' 26/2024 שפורסם על ידי אוצר מפעלי ים בע"מ, הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בסעיף 22 (ה1) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

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

\_\_\_\_\_ שם מלא  
\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת  
\_\_\_\_\_ כתובת  
\_\_\_\_\_ טלפון

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

\_\_\_\_\_ שם מלא  
\_\_\_\_\_ חתימה