

החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ

מכרז מספר 3/22

לקבלת זיכיון להפעלת קמפינג במתחם הסולריום בעין בוקק

מסמך 1 - דברי הסבר כלליים והנחיות להגשת הצעות

1. מבוא

- 1.1. בשנים האחרונות חלה תנופת שיקום ופיתוח באזורי התיירות בעין בוקק ובחמי זוהר שבמועצה האזורית תמר (להלן: "המועצה"). בכלל זה, שוקמו חופי הרחצה, נפתח קניון חדש באזור החוף, הקמתה של שכונה חדשה למגורים ולאירוח כפרי בנווה זוהר נמצאת בעיצומה ובתי מלון נוספים צפויים להיבנות באזור במהלך השנים הקרובות.
- 1.2. במסגרת התחדשות האזור ומיצוי הפוטנציאל הטמון בו, החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ (להלן: "החברה"), מזמינה בזאת הצעות ממזיעים המעוניינים לקבל הרשאה להקמת והפעלת מתחם קמפינג במתחם הסולריום שבעין בוקק (להלן ובהתאמה: "ההרשאה" ו"המתחם").
- 1.3. המתחם יוקם ויופעל בשטח המתואר בתוכנית המצ"ב **כנספח א'1** לחוזה ההתקשרות המצורף כ**מסמך 3** למסמכי המכרז (להלן: ו-"החוזה"). לצורך הקמתו והפעלתו של המתחם, החברה תספק למזיע שיזכה במכרז (להלן: "הזוכה") על חשבונה, מבנה ותשתיות, כמפורט בסעיף 11.1 לחוזה (מסמך 3). באחריות המזיע לבדוק את טיב התשתיות והמבנה המוצע על ידי החברה טרם הגשת הצעתו, והוא מוותר מראש על כל טענה, דרישה או תביעה בנוגע למצב, לסוג או לטיב המבנה ו/או התשתית המסופקים על ידי החברה. הזוכה יספק ו/או יבצע (לפי העניין), על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, את כל יתר העבודות ו/או התשתיות ו/או הציוד הנדרשים לצורך הפעלת המתחם, אשר אינם מסופקים ו/או מבוצעים על ידי החברה. הקמת תשתיות נוספות וכן שינויים במבנה או בקרקע טעונים קבלת אישור מאת החברה מראש ובכתב.
- 1.4. מובהר, כי בין החודשים מרץ - אוקטובר בכל שנת התקשרות יפעל המתחם על ידי המפעיל במקביל לפעילות הסולריום המתקיימת בסמוך למתחם, בחצר הצפונית ובשירותים והמקלחות המשותפים לסולריום ולמתחם **בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח א'2 לחוזה**, כאשר ביתר חודשי השנה (נובמבר - פברואר), תתקיים במקום פעילות הקמפינג באופן בלעדי. ניהול ותפעול הסולריום בחודשי העונה (מרץ עד אוקטובר) הינם באחריותו המלאה של הזים הזוכה.
- 1.5. ההתקשרות עם הזוכה תהיה לתקופה של 4 שנים (להלן: "תקופת ההתקשרות"). תקופת ההתקשרות תוארך באופן אוטומטי בשש תקופות נוספות בנות שנה אחת (להלן: "תקופת האופציה"), אלא אם כן הודיעה החברה לזוכה אחרת, בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות 30 ימים לפני תום תקופת ההתקשרות הרלוונטית.
- 1.6. במסגרת הצעתם, המזיעים נדרשים להציג (בין היתר) את ימי ושעות פעילות המתחם, הקונספט המוצע על ידם למתחם, תכנית רעיונית ותכנית עסקית להקמת והפעלת המתחם. מובהר, כי הזוכה יהיה מחויב לשעות הפעילות, לתכנית הרעיונית ולתכנית ההשקעות שהציע במסגרת הצעתו, והוא לא יהיה רשאי לחרוג מהן, אלא באישור מראש ובכתב מהחברה.

1.7. החברה תמסור את המתחם לזוכה במכרז מיד עם החתימה על חוזה ההתקשרות וסיום ביצוע עבודות שדרוג ופיתוח שיבוצעו ע"י המזמינה, בכפוף להמצאת כל המסמכים ו/או האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים על ידי החברה לרבות היתר לשימוש חורג. מובהר, כי באחריותו של המציע לדאוג לקבלת רישיון עסק וכל רישיון ו/או היתר ו/או אישור אחרים הדרושים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת המתחם.

2. לוח זמנים להליך המכרז

2.1. לוח הזמנים לקיום מכרז זה יהיה, כדלקמן:

תאור	מועד / מקום
רכישת חוברת המכרז	החל מיום 26.06.2022 בין השעות 09:00 - 15:00 במשרדי החברה שבבניין המועצה, נווה זוהר.
מפגש מציעים (חובה)	בתאריך 26.05.2022 בשעה 10:00-12:00, התכנסות בחדר הישיבות במועצה האזורית תמר. בתאריך 30.06.2022 בשעה 12:00-14:00, התכנסות בחדר הישיבות במועצה האזורית תמר.
מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה	07.07.2022 עד השעה 16:00.
מועד אחרון להגשת הצעות	17.07.2022 בשעה 12:00, במשרדי החברה שבבניין המועצה, נווה זוהר.

3. מסמכי המכרז

3.1. מסמכי המכרז המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "מסמכי המכרז"):

מסמך 1 - מסמך זה - דברי הסבר כלליים והנחיות להגשת הצעות, ובכלל זה:

נספח א' - טופס פרטי המציע

נספח ב' - פרטים אודות ניסיון קודם

נספח ג' 1 - תכנית רעיונית למתחם הכוללת תכנית אדריכלית + קונספט הפעלה

נספח ג' 2 - תכנית עסקית כולל השקעות למתחם

נספח ד' - תצהיר בדבר קיום דיני העבודה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים

נספח ה' - תצהיר בדבר היעדר ניגוד עניינים

נספח ו' - נוסח ערבות קיום

נספח ז' - הצהרת המשתתף במכרז

נספח ח' - אישור רואה חשבון להוכחת היקף מחזורי פעילות ובעניין היעדר הערת "עסק חיי" ובעניין היעדר חשש לפשיטת רגל (לפי העניין)

מסמך 2 - הצעה כספית למכרז [תוגש במעטפה סגורה נפרדת]

מסמך 3 - חוזה התקשרות עם הזוכה (להלן: "החוזה"), ובכלל זה:

נספח א' – מפרט טכני + תכולת ציוד קיימת

נספח 1א – דף מידע טכנוני

נספח 2א – תשריט המתחם

נספח ב' – אישור על קיום ביטוחים (הפעלת המתחם)

נספח ג' – נוסח ערבות ביצוע

1. את חוברת המכרז ניתן לרכוש בתמורה לסך של 500 ₪ כולל מע"מ (שלא יוחזרו בכל מקרה), במשרדי החברה שבנווה זוהר, בימים א' - ה' בין השעות 09:00-15:00, או באמצעות תשלום בכרטיס אשראי בטלפון: 08-6688855/6, והרוכש יקבל את מסמכי המכרז במייל בפורמט PDF. בנוסף, ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, במשרדי החברה, בימים א' עד ה' בין השעות 09:00-15:00 ובאתר החברה:

<http://www.kalkalit-tamar.co.il/>

4. תנאי הסף

רשאים לגשת למכרז אך ורק מציעים אשר מקיימים בעצמם את כל התנאים המפורטים להלן במועד הגשת הצעתם:

- 4.1. המציע הנו תושב ישראל או תאגיד הרשום כדין בישראל.
- 4.2. למציע ניסיון במשך 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו להגשת ההצעה כבעלים של עסק של לינה תיירותית, בעל קיבולת הלנה של 20 אנשים לפחות בו זמנית.
- 4.3. למציע מחזור פעילות של 500,000 ₪ כולל מע"מ שנתי של שלוש שנים במהלך החמש שנים האחרונות 2017-2021.
- 4.4. המציע הינו עוסק מורשה לצורך מע"מ לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
- 4.5. המציע הנו בעל אישור בתוקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו – 1976.
- 4.6. המציע ו/או בעל זיקה אליו נעדר הרשעות בפסק דין חלוט, בעבירות לפי חוק עובדים זרים ולפי חוק שכר מינימום בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976. אם הורשע ביותר משתי עבירות לפי החוקים האמורים - חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה. היעדר הרשעה כאמור יחול גם לגבי בעלי השליטה במציע ומנהליו הבכירים וכל אחד ממורשי החתימה במציע. כמו כן, המציע עומד בדרישת חוק עסקאות גופים ציבוריים בנוגע להעסקת עובדים עם מוגבלויות;
- 4.7. המציע השתתף במפגש מציעים, כמפורט בסעיף 6 להלן, לכל אורכו.
- 4.8. המציע צרף להצעתו ערבות בנקאית לקיום ההצעה כמפורט בסעיף 5 להלן.
- 4.9. קבלה המעידה על רכישת המכרז.

5. ערבות בנקאית לקיום ההצעה

- 5.1. להבטחת קיום הצעתו למכרז, על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית מקורית, אוטונומית ובלתי מותנית, של בנק ישראלי, בנוסח המצורף כנספח ו' לדברי ההסבר למכרז, בסך של 10,000 ₪ (להלן: "**ערבות הקיום**"). ערבות הקיום תהיה בתוקף עד 15.08.2022, אולם החברה תהא רשאית להורות למציע להאריך את תוקפה מעת לעת בעד שלושה חודשים נוספים, והמציע יהיה חייב להאריכה בהתאם.
- 5.2. על המציע להקפיד הקפדה יתרה על כך שערבות הקיום תהיה ערבות מקורית אשר תואמת לנוסח המצורף למסמכי המכרז, וכי גובה ותוקף הערבות יהיו בדיוק כפי שנדרש שם, ללא כל סטיות (כלפי מעלה או כלפי מטה). **אי צירוף ערבות מקורית או אי צירוף ערבות שלא בנוסח הנדרש עלול להביא לפסילת ההצעה על הסף.**
- 5.3. החברה תהא רשאית לחלט את הערבות במידה והמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או יחזור בו מהצעתו ו/או ימנע מהארכת תוקף הערבות כמפורט לעיל.
- 5.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא החברה רשאית לחלט את ערבות הקיום במידה והמציע אשר נשלחה אליו הודעת הזכייה, לא חתם בתוך 14 יום ממועד ההודעה על הזכייה על ההסכם ו/או לא צירף את כל המסמכים הנדרשים ו/או לא עמד בהתחייבות כלשהי הכלולה בתנאי המכרז.

5.5. ערבויות הקיום יוחזרו למציעים אשר לא זכו במכרז עם מתן ההודעה על אי זכייתם. ערבות הקיום למציע הזוכה תושב לו לאחר חתימתו על ההסכם וצירוף כל הטפסים והמסמכים הנדרשים, לרבות ערבות ביצוע וטופס אישור על קיום ביטוחים חתום על ידי חברת הביטוח שלו.

6. בדיקת האתר ומפגש מציעים

6.1. על המציע לבקר באתר המיועד להקמת והפעלת המתחם ולהשיג בעצמו ועל חשבונו את כל המידע שדרוש לו לשם הכנת והגשת ההצעה, לרבות בכל הקשור לתנאים הפיזיים והמשפטיים של המתחם ומיקומו הגיאוגרפי.

6.2. מפגש למציעים המעוניינים להשתתף במכרז יערך במיקום ובמועד המפורטים בסעיף 2 לעיל. **ההשתתפות במפגש המציעים (לכל אורכו) הינה חובה ומהווה תנאי להגשת הצעה למכרז.** על המשתתפים במפגש לדאוג להירשם אצל מארגני המפגש עם תחילתו ועם סיומו, בציון זהותם ותפקידם של המשתתפים.

6.3. לא יהיה כל תוקף לדברים שייאמרו במהלך מפגש המציעים, אלא אם וככל שבאו לידי ביטוי כתוב בסיכום המפגש שיוצא ויופץ על ידי החברה למשתתפים במפגש.

7. הבהרות ושינויים

7.1. החברה רשאית, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות המציעים. שינויים, תוספות ועדכונים כאמור יישלחו לרוכשי המכרז וכמו כן, יפורסמו באתר האינטרנט של החברה, ובאחריות המציעים להתעדכן בפרסומים באתר מדי יום.

7.2. משלוח שאלות הבהרה באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת rina@ma-tamar.co.il לידי הגב' רינה ישראלי לא יאוחר מהמועד הנקוב בסעיף 2 לעיל.

7.3. מובהר בזאת, כי לאחר חלוף המועד האחרון למשלוח שאלות הבהרה לא יתקבלו עוד כל טענות בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו מפרטי המכרז.

7.4. באחריות המציע לקבל אישור בדבר קבלת שאלות הבהרה שנשלחו בדוא"ל חוזר (לא אוטומטי). פניה שלא נתקבל לגביה אישור קבלה כאמור, תיחשב כאילו לא התקבלה.

7.5. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו, במידת הצורך, באתר האינטרנט של החברה ו/או ישלחו במייל למציעים בלא לזהות את פרטי הפונה. מסמכי התשובות לשאלות ההבהרה יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, ועל כל מציע לחתום עליהן ולצרף אותן להצעתו.

7.6. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החברה איננה אחראית לכל פירוש ו/או הסבר שיינתנו בעל פה, ורק תשובות לשאלות הבהרה שנמסרו בכתב כחלק מהליך המכרז יחייבו אותה. עוד מובהר, כי החברה איננה חייבת להגיב או להשיב על כל פנייה שתשלח אליה כאמור.

7.7. הוראות מסמך זה באות להוסיף על האמור ביתר מסמכי המכרז ולהבהיר אותם. במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות מסמך זה לבין יתר מסמכי המכרז, יגברו ויחולו הוראות מסמך זה. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתשובות לשאלות ההבהרה ובין מסמכי המכרז המקוריים, יגבר האמור במסמכי התשובות. במקרה של סתירה בין מסמכי התשובות לבין עצמם, יגבר האמור במסמך המאוחר יותר.

8. הסתייגויות

8.1. המציעים אינם רשאים לבצע כל שינוי, השמטה או תוספת למסמכי המכרז או להסתייג בכל אופן שהוא מהאמור במסמכי המכרז. במקרה שמי מהמציעים יעשה כן, בכל דרך ו/או צורה שהיא (להלן: "הסתייגויות"), רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול את הצעתו של אותו מציע או לראות את ההסתייגויות (כולן או חלקן) כאילו לא נכתבו כלל ולהתעלם מהן או לראות בהסתייגויות משום פגם טכני בלבד או לדרוש מהמציע לתקן את ההסתייגויות, ובלבד שבתיקון כאמור לא יהיה כדי לשנות את מחיר ההצעה או פרט מהותי אחר בה.

9. הגשת ההצעה

9.1. על המציע להגיש את מסמכי המכרז בצירוף המסמכים המפורטים להלן, בשני העתקים (מקור והעתק) וכן בעותק סרוק על גבי disk-on-key, במסירה ידנית בלבד, לתיבת המכרזים שבמשרדי החברה, עד למועד הנקוב בסעיף 2 לעיל. הצעה שתוגש אחרי המועד דלעיל לא תתקבל. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת לא תתקבל ותגרום לפסילת ההצעה. ההצעה תוגש במעטפה עליה יצוין אך ורק: "הצעה למכרז מס' 3/22". פרט לכך לא יצוין על גבי המעטפה כל סימן הכר נוסף.

9.2. **על המציע לצרף להצעתו את כל מסמכי המכרז (לרבות מסמכי הבהרה, אם יהיו) כאשר הם חתומים על ידו בכל עמוד ועמוד (עם חתימה מלאה ומאומתת על גבי הצעת המחיר (מסמך 2) ועל העמוד האחרון של החוזה (מסמך) וכן את כל יתר האישורים והמסמכים הבאים:**

9.2.1. פירוט ניסיונו של המציע במשך 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו להגשת ההצעה, כבעלים של עסק של לינה תיירותית (בהתאם לתנאי הסף שבסעיף 4.2 לעיל ולסעיף 11.4.3 שורה 1 לטבלת קריטריוני האיכות), בטבלה המצ"ב **כנספח ב'** למסמך זה.

9.2.2. תכנית רעיונית ו/או אדריכלית, עיצובית ותפעולית למתחם בנוסח המצ"ב **כנספח ג' 1** למסמך זה (בהתאם לסעיף 11.4.3 שורה 3 להלן).

9.2.3. תכנית עסקית להקמת והפעלת המתחם, בנוסח המצ"ב **כנספח ג' 2** למסמך זה (בהתאם לסעיף 11.4.3 שורה 4 להלן).

9.2.4. **נספחים א', ד', ה' ו-ז'** למסמך זה לאחר שמולאו על ידי המציע במקומות המיועדים לכך, נחתמו על ידי המציע, וחתימה זו אומתה ע"י עורך דין, כנדרש בחלקם.

9.2.5. ככל שהדבר רלוונטי, אסמכתא בדבר היותו של המציע (ובמקרה של מציע שהינו תאגיד, שבעל השליטה העיקרי במציע) הינו תושב המועצה האזורית תמר (בהתאם לסעיף 11.4.3 שורה 2 להלן) לטובת קבלת ניקוד איכות.

9.2.6. אם המציע הוא תאגיד – תעודת רישום של התאגיד, תדפיס עדכני ומלא מרשם התאגידים ואישור של עו"ד או רו"ח בדבר זכויות החתימה במציע.

9.2.7. אישור עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976.

9.2.8. אישור תקף על ניהול פנקסי חשבוניות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.

9.2.9. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** למסמך זה, כשהוא חתום ומאומת על ידי עורך דין כנדרש.

9.2.10. שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים, בנוסח המצ"ב **כנספח ה'** למסמך זה, כשהוא חתום על ידי המציע.

9.2.11. סיכום סיור המציעים שיופץ למשתתפים.

9.2.12. ערבות בנקאית על סך 10,000 ₪ לקיום ההצעה בנוסח המצ"ב **כנספח ו'** למסמך זה, כשהיא חתומה על ידי הבנק.

9.2.13. קבצי תשובות לשאלות הבהרה שיופצו על ידי החברה (ככל שיופצו).

9.2.14. קבלה בגין קניית המכרז.

9.3. מילוי ההצעה הכספית

9.3.1. המציע נדרש לציין על גבי טופס הצעת המחיר (**מסמך 2**) את השיעור מתוך מחזור ההכנסות החודשי של המתחם (ובכלל זה כל הכנסה שיפיק הזוכה משימוש בשטח המתחם, לרבות השטח הצמוד לו), אותו הוא מבקש לשלם לחברה כדמי הרשאה (זאת, מבלי לגרוע מחובתו של הזוכה לשאת בעלויות הכרוכות בהקמת והפעלת המתחם, כמפורט בחוזה) או דמי שימוש חודשיים לפי הגבוה מבין השניים.

9.3.2. החל מהשנה השנייה על המציע להציע הצעת מחיר אשר תחולק לשני פרמטרים:
א. מחיר מינימום (מהווה 80% מכלל ציון המחיר) אשר לא יפחת מסך של 30,000 ₪ לחודש.

ב. מחיר מאחוז המחזור החודשי (מהווה 20% מכלל ציון המחיר) אשר לא יפחת מסך של 7%.

מובהר, כי המחיר שייגבה בפועל יהיה הגבוה מבין שניהם. כמו כן, הצעה שתפחת מהשיעור המינימאלי המצוין תיפסל על הסף על ידי החברה ולא תידון. על אף האמור לעיל, במהלך 12 חודשי הפעילות (כהגדרת מונח זה בהסכם) הראשונים לא יפחתו דמי ההרשאה המינימאליים מ- 20,000 ₪ לחודש (לא כולל מע"מ) או 7% מסך המחזור החודשי לפי הגבוה מבין השניים.

9.3.3. **את הצעת המחיר המלאה והחתומה כאמור יש להכניס למעטפה נפרדת וסגורה אשר תוכנס למעטפת ההצעה.**

9.4. יובהר, כי על המציע לחתום בשולי טופס האישורים על קיום ביטוחים המצ"ב **כנספח ב'** לחוזה (**מסמך 3**), ובכל עמוד בו, לאחר שוידא מול סוכן הביטוח שלו כי האישור מקובל על חברת הביטוח של המציע, אולם הוא אינו נדרש להחתים עליו את חברת הביטוח מטעמו בשלב הגשת הצעתו, אלא רק לאחר ובמידה והצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז.

9.5. הגשת הצעה והשתתפות במכרז מהווה אישור וכהצהרה מצד המציע, כי ראה ובדק את כל מסמכי המכרז, שכל פרטי המכרז ומסמכי המכרז מוכרים וברורים לו, יש לו כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות הרלוונטיות, וכי הוא מסוגל מכל בחינה שהיא להקים ולהפעיל את המתחם, כמפורט וכנדרש במסמכי המכרז.

9.6. הגשת הצעה והשתתפות במכרז מהווה אישור וכהצהרה מצד המציע, כי הוא לא תיאם את הצעתו או את עצם השתתפותו במכרז עם כל מציע בפועל ו/או כל מציע בכח וכי לא גילה ולא יגלה את פרטי הצעתו, כולם או חלקם, לכל מציע בפועל או בכח, עד לאחר פתיחת ההצעות במכרז.

9.7. למען הסר ספק מובהר, כי כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז וההשתתפות בו, תחולנה על המציע בלבד.

10. תוקף ההצעה

- 10.1. כל הצעה תעמוד בתוקפה ותחייב את מגישה מהמועד האחרון לקבלת הצעות ועד שיחתם החוזה על ידי החברה או עד תום 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות, לפי המוקדם מבין שני המועדים.
- 10.2. החברה תהא רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף הצעותיהם למכרז לתקופה נוספת שתקבע על ידה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא יותר מ- 90 ימים נוספים, ובמקרה כאמור יהיו המציעים מחויבים להאריך את תוקף ההצעות בהתאם.
- 10.3. במקרה שהחוזה עם המציע הזוכה לא יחתם או יבוטל, מכל סיבה שהיא, בתוך 12 חודשים ממועד ההכרזה על הזוכה במכרז, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת) לבצע את ההתקשרות נשוא מכרז זה עם אחד המציעים האחרים (בהתאם לדירוג הצעותיהם במכרז) בלא צורך בעריכתו של מכרז חוזר.

11. אופן דירוג ההצעות

- 11.1. ההצעות תיבחנה ותדורגנה בהתאם למשקלות הבאים : 40% איכות ו- 60% מחיר.
- 11.2. בחינת ההצעות והערכתן תתבצע בארבעה שלבים, כדלקמן :
- שלב א' :** בדיקת עמידתן של ההצעות בתנאי הסף של המכרז ;
- שלב ב' :** קביעת ציוני האיכות ;
- שלב ג' :** קביעת ציוני המחיר ;
- שלב ד' :** חישוב הציונים הכוללים של ההצעות ודירוגן.
- 11.3. **שלב א' – בחינת העמידה בתנאי הסף**
- 11.3.1. החברה תבדוק האם ההצעות עומדות בתנאי הסף, כפי שהוגדרו בסעיף 4 לעיל.
- 11.3.2. הצעה שלא תעמוד באיזה מתנאי הסף תיפסל על הסף, ולא תעבור לשלבים הבאים. מציע שהצעתו נפסלה יקבל הודעה על כך בסיום המכרז (לאחר בחירת הזוכה). המציע מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.
- 11.4. **שלב ב' – חישוב ציוני האיכות**
- 11.4.1. ציון האיכות המירבי הינו 40 נקודות. ניקוד האיכות יבוצע על ידי ועדה מקצועית מטעם החברה (להלן : **"ועדת האיכות"**) שתנקד את ההצעה במשותף ותעביר את המלצותיה לאישור ועדת המכרזים.
- 11.4.2. חברי ועדת האיכות הינם : מנכ"לית החכ"ל, מנה"פ החכ"ל, מנהל אגף תיירות במועצה אזורית תמר, יועמ"ש ויועץ עסקי. מובהר, כי בכל שלב של המכרז ועדת המכרזים של החברה תהיה רשאית לקבל החלטה בדבר שינוי בהרכב ועדת האיכות, ללא משלוח הודעה מוקדמת למציעים.
- 11.4.3. ניקוד האיכות של ההצעה ייקבע בהתאם לקריטריונים הבאים :

נקודות	הקריטריון לניקוד האיכות	
25	1. ניסיון המציע בהפעלה ובעלות של עסק של לינה תיירותית במשך 3 שנים במהלך 5 השנים שקדמו למועד הגשת ההצעה, כדלקמן: 1. חניון לילה (קמפינג) בקיבולת הלנה של 80 אנשים ומעלה בו זמנית – 25 נקודות; 2. חניון לילה (קמפינג) בקיבולת הלנה של 40-79 אנשים ומעלה בו זמנית – 15 נקודות; 3. חניון לילה (קמפינג) בקיבולת הלנה של 20-39 אנשים ומעלה בו זמנית – 10 נקודות; 4. הלנה תיירותית שאינה קמפינג, כגון בית מלון / צימרים / אכסניה בקיבולת הלנה של 50 אורחים ומעלה בו זמנית – 10 נקודות.	1.
10	המציע הינו תושב המועצה האזורית תמר. במקרה של מציע שהינו תאגיד, נדרש שבעל השליטה העיקרי בתאגיד הינו תושב המועצה האזורית תמר.	2.
35	איכות התכנית הרעיונית והתוכנית העסקית של המתחם, כפי שהוגשו על בסיס מסמכים ג'1 וג'2. הניקוד יינתן למציע על בסיס ערכי המשתנים הבאים: 1. רמת ואיכות הפתרון המוצע – טיב ואיכות השירותים למבקרים ורמת ההשקעה הכספית (כגון: פריסה והאופי העיצובי של המתחם, ניצול מיטבי של המרחב, פעילויות נוספות המעשירות את המוצר התיירותי המוצע, תכנית שיווק, התאמה לאופי האזור וכיו"ב). ניתן להציג במצגת או כל חומר עזר אחר היכול לתמוך את ההצעה. 2. רמת הפירוט ורמת השקיפות בתוכנית העסקית, סבירות התוכנית העסקית וטיב ההלימה הפנימית בין חלקיה השונים, רמת התחרות של המחירים לצרכן, איכות כ"א והמבנה הארגוני של המיזם, איכות התוכנית התפעולית, יכולתו של היזם לייצר הכנסות מהמיזם ולהחזיר את ההשקעה במקסימום 3 שנים. משקל משמעותי יינתן להגשת התכנית בהתאם לדגשי מסמך ג'2 בכל אחד מהמרכיבים.	3.
30	ראיון עם המציע ומצגת: 1. התרשמות הוועדה מאיכות המציע והצוות המוצע, מניסיונו, מרמת בקיאותו בשוק ומיכולתו לנהל את המיזם המוצע - עד 15 נקודות. 2. איכות המענה של המציע לשאלות ולהבהרות שיתבקשו בקשר עם התכנית הרעיונית והתוכנית העסקית שצירף לעבודתו ולנמק ולבסס את תכולתן - עד 15 נקודות. 3. התייחסות להמלצות ממליצים.	4.
100	סה"כ	

11.4.4. מובהר, כי ככל ויוגשו למכרז למעלה מ-10 הצעות כשרות, החברה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לזמן לריאיון רק את חמשת המציעים שהצעותיהם קיבלו את ניקוד האיכות הכולל הגבוה ביותר בגין הקריטריונים המפורטים בסעיפים קטנים 1-3 בטבלת איכות בסעיף 11.4.3.

11.4.5. בשוקלה את הקריטריונים המפורטים בסעיף 11.4.3 לעיל תהא ועדת האיכות רשאית להביא בחשבון את האינפורמציה הכלולה בהצעה וכן כל אינפורמציה אחרת המצויה בידיעת ועדת האיכות ו/או החברה.

11.4.6. ציוני האיכות יוכפלו ב-0.4, בהתאם למשקל קריטריון האיכות.

11.5. שלב ג' – חישוב ציוני המחיר

11.5.1. חישוב ציוני המחיר של ההצעות אשר בסה"כ מהווה 60% ייעשה באמצעות חלוקת התעריף החודשי. 1. תעריף קבוע, אשר מהווה 80% מתוך מרכיב המחיר. 2. שיעור האחוז המוצע מההכנסה החודשית אשר מהווה 20% מתוך מרכיב המחיר. המחיר שהוצע ישולם על ידי הזוכה החל מהשנה השנייה. בשנה הראשונה נקבע תעריף קבוע אחיד העומד על 20,000 ₪ או 7% הגבוה ביניהם.

אופן חישוב הציון יתבצע כדלהלן:

11.5.1.1 תעריף חודשי- קבוע (החל מהשנה השנייה), אשר מהווה 80% משקלול ההצעה, בהתאם לנוסחה שלהלן:

$\text{מחיר תעריף חודשי} = X \cdot 80$ מחיר ההצעה הנבחרת

11.5.1.2 שיעור אחוז מוצע מההכנסה החודשית (החל מהשנה השנייה), אשר מהווה 20% משקלול ההצעה, בהתאם לנוסח שלהלן:

$\text{ציון שיעור האחוז המוצע} = X \cdot 20$ מחיר ההצעה הנבחרת

ציוני המחיר יוכפלו ב- 0.6 בהתאם למשקל קריטריון המחיר

11.6. שלב ד' – חישוב הציונים הכוללים של ההצעות ודירוגן

- 11.6.1. ציון ההצעה הכולל יהיה הסכום של ציון האיכות ושל ציון המחיר.
- 11.6.2. ההצעה בעלת הציון הכולל הגבוה ביותר תוכרז כהצעה הזוכה במכרז.
- 11.7. על אף האמור, החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבל כל הצעה שהיא או לדחות את כל ההצעות, לרבות ההצעה בעלת הציון הכולל הגבוה ביותר, להפסיק ו/או לבטל את המכרז ולעשות כל פעולה אחרת על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ולמציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין כך.
- 11.8. החברה רשאית לפסול ו/או לא לקבל הצעות של מציעים שיש לה או למזמינים ניסיון לא טוב בהתנהלות מולם, לרבות מציעים שמצויים או היו מצויים בעימותים משפטיים או אחרים מולה.
- 11.9. החברה תהא רשאית לפנות למציעים ולבקש מהם הבהרות והשלמות ביחס למסמכים ונתונים שהוצגו במסגרת הצעותיהם, כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי, על מנת לבדוק את הצעותיהם ולוודא את עמידתם בתנאי המכרז.
- 11.10. החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה ומכל סיבה שהיא, לבטל את המכרז ו/או לא לבחור זוכה במכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו, כולו או מקצתו.
- 11.11. אם תחליט החברה לממש איזה מהאפשרויות המפורטות בסעיף זה לעיל, לא תהיה למשתתפים במכרז כל זכות ו/או דרישה טענה מכל סוג שהוא כלפי החברה, לרבות לא זכות להחזר ההוצאות שהוצאו על ידם בגין ו/או לצורך ההשתתפות במכרז.

12. הודעה לזוכה והתקשרות

- 12.1. בכפוף לעמידה בתנאי הסף המפורטים לעיל וליתר תנאי המכרז, החברה תכריז על ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר כהצעה הזוכה, ותודיע למציע הזוכה על קבלת הצעתו.
- 12.2. במקרה שבו שני מציעים או יותר יקבלו ציון זהה תינתן עדיפות בהתאם לסדר הבא:
- 12.2.1. בעל ציון האיכות הגבוה יותר.
- 12.2.2. במידה וציון האיכות שדורג הינו זהה תיערך הגרלה.
- 12.3. בתוך 14 ימים מיום שנמסרה לו הודעת זכייה, ימציא הזוכה לחברה כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע החוזה. בכלל זה, להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו על פי החוזה, ימציא הזוכה לחברה הכלכלית את האישורים על קיום ביטוחים (**נספח ב' לחוזה**) כשהוא חתום על ידי חברת הביטוח שלו, ללא שינויים וללא הסתייגויות וכן ערבות בנקאית אוטונומית בסך 100,000 ₪ (להלן: "**הערבות הבנקאית**") בנוסח המצ"ב **נספח ג' לחוזה** (מסמך 3 למסמכי המכרז).
- 12.4. לא חתם הזוכה על החוזה ו/או לא המציא הערבות הבנקאית ו/או כל מסמך אחר שנדרש להמציאו בתוך 14 ימים כאמור, רשאית החברה לבטל את זכייתו במכרז.
- 12.5. ככל שבוטלה זכייתו של ההצעה שהוכרזה כהצעה הזוכה רשאית החברה הכלכלית לפנות למציע שקיבל את הניקוד הגבוה ביותר שאחרי ההצעה הזוכה במכרז וכן הלאה וכן הלאה.

12.6. רק לאחר מילוי התנאים המפורטים לעיל על ידי המציע הזוכה וחתימת החוזה, תודיע החברה בכתב ליתר המשתתפים במכרז על אי זכייתם במכרז.

מוסמך

טופס פרטי מציע – חברה כלכלית

מספר בהנהלת חשבונות _____ (ימולא על ידי הנהלת חשבונות)

שם הספק (תואם לחשבונית ובאישורי הספק) _____

מספר עוסק _____ תיק ניכויים _____

כתובת למשלוח דואר ופרטי התקשרות

רחוב _____ מספר בית _____ מספר דירה _____ עיר _____

מיקוד _____ או לחילופין ת.ד. _____ עיר _____

טלפון _____ פלאפון _____ פקס _____

כתובת אי-מייל _____ **(חובה)**

אישורים

תוקף אישור ניהול ספרים _____ **אישור מצורף (חובה)**

תוקף אישור ניכוי מס _____ **אישור מצורף (חובה)**

עוסק פטור כן/לא _____ **אישור מצורף (חובה)**

פרטי חשבון בנק

שם הבנק _____ מספר הבנק _____

שם הסניף _____ מספר הסניף _____

שם החשבון _____ מספר חשבון _____

אסמכתא מצורפת (חובה): צילום שיק/אישור בנק

לשימוש הנהלת חשבונות:

☐ עודכן במערכת הנהלת חשבונות ביום _____ על ידי _____

פירוט ניסיון קודם של המציע

לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף שבסעיף 4.2 לדברי ההסבר, יש לפרט בטבלה שלהלן את ניסיונו הקודם של המציע כבעלים של עסק של לינה תיירותית בעל קיבולת הלנה של 20 אנשים לפחות בו זמנית, במשך 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו להגשת ההצעה.

לצורך קבלת ציון איכות כמפורט בטבלה שבסעיף 11.4.3 שורה מס' 1 לדברי ההסבר, יש לציין בטבלה שלהלן את ניסיונו הקודם של המציע בהפעלה ובעלות על עסק של לינה תיירותית במשך 3 שנים לפחות במהלך 5 השנים שקדמו להגשת ההצעה ואת קיבולת ההלנה המרבית של אנשים בו זמנית.

ככל שיידרש, יביא המציע מסמכים נוספים לאימות הנתונים.

שם בית העסק	סוג העסק	תחילת תקופת פעילות העסק (חודש ושנה)	סיום תקופת פעילות העסק (חודש ושנה) אם לא הסתיים יש לרשום "עד היום"	תיאור העסק ופרטים נוספים	פרטי איש קשר אצל הלקוח
1.	מיקום העסק: _____ עסק מסוג: _____ האם מדובר בעסק של לינה תיירותית? כן / לא; אם כן, יש לסמן ✓ במקום הרלוונטי לתיאור העסק: ☐ מלונאות ☐ צימרים ☐ קמפינג קיבולת הלנה מקסימאלית _____: (capacity)				שם: _____ טלפון: _____ תפקיד: _____

שם: _____ טלפון: _____ תפקיד: _____				מיקום העסק: _____ עסק מסוג: _____	2.
				האם מדובר בעסק של לינה תיירותית? כן / לא;	
				אם כן, יש לסמן ✓ במקום הרלוונטי לתיאור העסק:	
				☐ מלונאות ☐ צימרים ☐ קמפינג	
				קיבולת הלנה מקסימאלית (capacity): _____	

תאריך

חתימה + חותמת המציע

תכנית רעיונית

אנו הח"מ, _____, מציעים בזה להתקשר עם החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ (להלן: "החברה") בחוזה לקבלת הרשאה להקמת והפעלת מתחם קמפינג במתחם חוף עין בוקק במועצה האזורית תמר (להלן: "המתחם"), בקונספט המוצע להלן¹:

1. המתחם יפעל במשך כל ימי השבוע.

2. מספר הלנים המקסימאלי במתחם יהיה _____ לנים².

3. להלן תיאור של אופי המתחם המוצע על ידינו (קהל היעד, תיאור מוצר ההלנה – תמהיל סוגי אפשרויות הלינה, מרחבים משותפים ושימושם, אופי עיצובי, הצללה, תאורה, שירותים משותפים ללנים - מטבח, לובי וכי' - תמהיל מוצרים הבונים את המוצר התיירותי, עיצוב, התמודדות עם אקלים וכד'). ניתן לצרף בנפרד כמצגת או כמסמך מילולי:

4. תכנית רעיונית של חלוקה פונקציונלית של חלל המתחם מצורפת להצעתנו זו (על בסיס התשריט כפי שמופיע בנספח א'2 לחוזה ההתקשרות. ניתן להוסיף תשריטים נוספים ותמונות הממחישות את הקו העיצובי וקונספט המתחם.

5. ככל שיוצע, תפריט אוכל ומשקאות לדוגמא (לרבות משקאות חריפים) מצורף להצעתנו זו.

6. פעילויות נוספות ומוצרים משלימים שיוצעו לאורחי המתחם בתוך תחום הסולריום.

7. פעילויות נוספות שיוצעו לאורחי המתחם מחוץ לתחומי המתחם (שיתופי פעולה עם עסקים נוספים או הרחבת פעילויות של המציע).

8. משך הזמן הדרוש לזוכה להכנת המתחם ולתחילת הפעילות _____ ימים.

9. תכנית שיווק.

ידוע לנו, כי אם נזכה במכרז, כל הפרטים המפורטים לעיל בהצעתנו זו יחייבו אותנו, ולא נהיה רשאים לשנות איזה מפרטי הצעתנו המפורטים לעיל (לרבות בתכנית ובתשריט המצורפים לה), אלא באישור החברה בכתב ומראש.

כמו כן, ידוע כי החכ"ל יהיו רשאים לאשר / לא לאשר שימושים נוספים לפעילויות בנוסף להלנת קמפינג, מזון ומשקאות.

¹ יש לצרף את התכנית הרעיונית כקובץ נפרד המתייחס לכל הסעיפים המפורטים.
² על המציע לנקוב במספר לנים בהתחשב במספר תאי השירותים, המקלחות והכיורים הקיימים, ובתקנים של משרד הבריאות בעניין.

נספח ג' 2 למסמך 1

תכנית עסקית מוצעת

כללי

1. המציע מתבקש לערוך תכנית עסקית על מנת לתמוך בסבירות ההצעה ויציבות המיזם המוצע. התכנית העסקית תהיה על בסיס הקווים המנחים המפורטים להלן ותתבסס על השירות במתכונת שהוצעה על ידי המציע במסגרת התכנית הרעיונית כמפורט בנספח ג' 1 למסמך 1. לטובת ניתוח הנתונים ניתן להיעזר ברואה חשבון/יועץ עסקי מטעם המציע אך אין חובה בכך.
2. התכנית העסקית תשמש לשלוש תכליות עיקריות:
 1. חישוב ציון האיכות של ההצעה, עבור החלק העוסק בתוכנית העסקית – סעיף 4 בטבלת הקריטריונים למתן ציון האיכות בסעיף 11.4.3 במסמך 1.
 2. בסיס לראיון עם המציע ולבחירת סבירות הצעתו, ביחד עם התכנית הרעיונית והמצגת.
 3. בחינת סבירות הצעתו הכספית של המציע והבנת רמת הניתוח ומוצקות ההנחות עליהן ביסס את הצעתו.
3. הקווים המנחים המפורטים להלן מגדירים את דרישות המינימום מהתוכנית העסקית וניתן בהחלט להרחיב, להוסיף, לערוך את התכנית במבנה שונה, ובלבד שתכלול את כל הפרטים הנדרשים.
4. בין היתר ניתן ומומלץ לצרף תרשימים, וכל חומר אחר אשר לדעת המציע עשוי לסייע בהבנת תוכניתו, ביסוס אומדניו ו/או המחשת יתרונותיה העסקיים של הצעתו.
5. הגשת תכנית עסקית שלא תכלול את דרישות המינימום, הנכללות בקווים המנחים שלהלן, תגרור הקטנה של הניקוד באופן שיפגע בציון האיכות של ההצעה.

דרישות מינימום מהתוכנית העסקית – קווים מנחים

6. חלק א' – תיאור המציע – החברה ו/או היזם
 1. פירוט לגבי המציע (היזם) – החברה / השותפות / העוסק (להלן, למען הנוחות: "החברה" או "המציע"), תחום עיסוקה של החברה, מועד הקמתה, ניסיונה בתחום המלונאי ו/או בתחום חניוני הלילה ("הקמפינג"), סדרי הגודל של ניסיונה (היקף הפעילות – מספר אתרים ומספר אוהלים / מיטות בכל אתר) בכל אחת מהשנים 2017-2021
 2. תיאור כללי של המיזם / השירות, לאור ובהתאם לתכנית הרעיונית שהוגשה, ותיאור השתלבות מיזם מתחם הקמפינג (להלן: "המיזם") במהלך העסקים השוטף של החברה.
 3. תיאור כללי של בעלי התפקידים אצל המציע העתידיים לקחת חלק בניהולו הישיר של המיזם – שמם, השכלתם, ניסיונם המקצועי וניסיונם בתחום הקמפינג.
7. חלק ב' – ניתוח השוק וההזדמנות העסקית
 1. סקירת השוק: תיאור כללי של שוק חניוני הלילה במרחב ים המלח בפרט. לעניין זה יוגדר "מרחב ים המלח" לאורך חופי ים המלח ובסמוך אליהם מיישובי כיכר סדום ועד ישובים בסמוך לצומת ה"לידו".
 2. תיאור ההזדמנות העסקית:
 1. הגדרת הצורך והאופן בו עונה המיזם על הצורך, בדגש על השתלבות חניון הלילה בהיצע המלונאי ובמתחם התיירות בעין בוקק ובחמי זוהר.
 2. הגדרת קהל היעד, פוטנציאל השוק ואומדן הפערים שבין הביקוש להיצע.
 3. תיאור התחרות - יתרונות המיזם המוצע ביחס למתחרים.
8. חלק ג' – האסטרטגיה העסקית
 1. תיאור היצע השירותים הכולל במיזם: שירותים ושירותים משלימים (לדוגמא: השכרת אוהלים ונקודות להקמת אוהלים, השכרת מזרונים, תאי אכסון לחפצים, מכירת מזון ומשקאות, מרכז

טיולים, אירועים ומסיבות בכפוף לחוקי המדינה ונוהל מקומי של המועצה לקיום אירועים והגשת מזון ומשקאות בחופי הרחצה).

2. הגדרת האסטרטגיה השיווקית – מיצוב, אופן הפנייה לשוק היעד, אמצעי השיווק והפרסום ואמצעי קידום המכירות.

3. הגדרת אסטרטגיית התמחיר וקביעת מחירי יעד לשירותים. בחלק זה יוגדרו כלל השירותים המוצעים ומחיריהם הצפויים על בסיס הטבלה הבאה (מרכיבי הטבלה מובאים כדוגמא להמחשה בלבד):

השירות	טווח המחירים ללילה	הערות
לינה – למבוגר ממרץ עד אוקטובר - אוהלים		
לינה – לילד ממרץ עד אוקטובר - אוהלים		
לינה – למבוגר מנובמבר עד פברואר - אוהלים		
לינה – לילד מנובמבר עד פברואר - אוהלים		
השכרת אוהלים		אוהל 4 , אוהל 6 וכד'
השכרת לוקרים		
השכרת מזרונים		
מכירת מוצרים משלימים – ממוצע למבקר ללילה		מים, קרטיבים, משקאות, מוצרי מזון בסיסיים, כריכים, מגבות, בגדי ים, מזכרות.....

ניתן לחלק את אסטרטגיית המחיר לשלב החדירה ולשלב ההתבססות, ואת טווח המחירים לפי סוגי לקוחות, כגון קבוצות לעומת יחידים, או מזמינים מראש לעומת לקוחות מזדמנים, וכיו"ב.

4. אומדן כמותי של הביקוש ללינות באתר הקמפינג לאורך חודשי השנה בחמש השנים הראשונות להפעלת המיזם. ניתן לצרף תחזית לכלל השנים וניתן להפריד בין שנים ו/או בין שלב החדירה לשלב/י ההתבססות, במספר טבלאות נפרדות או יותר, ובלבד שההנחות העומדות בבסיס ניתוח הביקוש תפורטנה באופן מובן וברור (הטבלה היא כלי עזר, ניתן להציג באופן שונה ובלבד שיהיה פילוח חודשי וסקטוריאלי):

חודש בשנה	היצע "מיטות" (מספר לנים מקסימאלי)	מספר מבוגרים	מספר ילדים	סה"כ לנים	שיעור תפוסה (שיעור הלנים מתוך היצע המיטות)
ינואר					
פברואר					
מרץ					
אפריל					

חודש בשנה	היצע "מיטות" (מספר לנים מקסימאלי)	מספר מבוגרים	מספר ילדים	סה"כ לנים	שיעור תפוסה (שיעור הלנים מתוך היצע המיטות)
מאי					
יוני					
יולי					
אוגוסט					
ספטמבר					
אוקטובר					
נובמבר					
דצמבר					

בעת תכנון היצע המיטות ואומדני הביקוש למיטות יביא בחשבון המציע את הנתונים הבאים, המהווים תנאי סף לתכנון:

- השטח הפתוח הפנוי ללינה ולמתקנים השונים הינו 6,700 מ"ר בין החודשים נובמבר ל-15 במרץ ו-4,200 מ"ר בין ה-16 במרץ לאוקטובר.
- סוג המבנים המותר יהיה תואם להוראות התכנית המצורפת למסמכי המכרז.
- ככל שנדרשים שבילים ומעברים, בין היתר מטעמי נגישות, בטיחות וביטחון, אשר באחריות של המציע להקים, נדרשים אלה להיות רחבים מספיק על מנת לאפשר מעבר בטוח, הכל בכפוף להוראות כל דין ולהנחיות הרשויות המוסמכות.

9. חלק ד' – התכנית התפעולית (Operational Plan)

1. התכנית התפעולית תתבסס על מתווה התכנית הרעיונית, כפי שהתוותה על בסיס נספח ג'1 למסמך 1, ותתואר בקווים המפורטים ביותר שניתן, מבלי לפגוע בזכות המציע לסודיות עסקית. התכנית תכלול לכל הפחות את המרכיבים בסעיפים הבאים.
2. פירוט ההשקעות הנדרשות לצורך הבאת מתחם הסולריום ושטח הלינה הנלווה אליו אל המצב הרצוי קודם לתחילת הפעילות, בהתאם לתכנית הרעיונית, הרכוש הקבוע ועלות רכישתו, שיקומו ושדרוגו לאורך זמן:
 1. השקעות בהכשרת שטחי הלינה, תשתיות וציוד, תאורה, הצללה ואמצעי צינון.
 2. השקעות בשטחים המבונים שימשו כשטחי ציבור בהתאם לתכנית הרעיונית. לדוגמא בלבד: ציוד ועלות רכישתו, נקודת אכסון (אוהלים ומזרונים להשכרה), מקררים, מטבח משותף, שיפוץ והכשרת מקלחות ושירותים, עמדת תאי אכסון ("לוקרים"), נקודות חשמל לטעינת טלפונים סלולריים, נקודת ממכר מזון ומשקאות (בכפוף לתנאי רישיון העסק) וכיו"ב, מרכיבים ועלויות.
3. פירוט ההשקעות יכלול, מעבר לתיאור המילולי, גם את הטבלה הבאה:

נושא	תיאור ההשקעה	עלות בזמן אפס	עלות שנתית לשיקום ושדרוג (פחת ותוספות)
סה"כ:			

4. אופן הפעלת המתחם: תיאור כללי של אופן תפעול המתחם והמערכת הלוגיסטית של המיזם, בעלי תפקידים ומבנה ארגוני, נותני שירותים (ניקיון, שמירה, אחזקה, שיווק, הנה"ח וכד').

10. חלק ה' – התכנית הפיננסית

1. סה"כ עלויות השקעה עד לתחילת הפעילות, כמפורט בסעיף 9.2 לעיל, עלויות התפעול הראשוניות ומקורות המימון של ההשקעה. **לדוגמא בלבד:**

השקעה		
נושא	סכום ההשקעה	הערות
עלויות הקמה	₪	על בסיס תכנית ההשקעות
מקורות המימון		
מקור המימון	סכום	הערות
הון עצמי/הלוואות	₪	
משקיעים		יש לציין את שם הגוף המממן/משקיע פרטי
סה"כ מקורות:	₪	

2. הנחיות למילוי הטבלה:

פירוט הכנסות והוצאות שוטפות הצפויות בתפעול המתחם:

- יש לצרף דוח הכנסות והוצאות חזוי של המיזם לכל אחד מארבעת הרבעונים הראשונים של הפעילות, ולכל אחת מארבע השנים העוקבות.
- הדוח אינו חייב לענות במדויק על הכללים החשבונאיים של דוח רווח והפסד / תזרים מזומנים, אך צריך לכלול לכל הפחות את רמת הפירוט המפורטת בדוגמא שתוצג להלן.
- פירוט ההכנסות יעמוד בהלימה למחירים ולתחזיות הביקוש שפורטו באסטרטגיה העסקית, למבנה הארגוני של היזם ולתוכנית התפעולית.

3. פירוט ההכנסות לתקופה – מרכיבי הכנסה לדוגמא

התקופה יכולה להיות רבעון או שנה. ניתן לציין את הסכומים על גבי ציר זמן אופקי הכולל מספר תקופות באותה טבלה. לדוגמא בלבד, לשנה הראשונה:

נושא	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	הערות
לינה באוהלים קבועים					
לינה באוהלים ניידים					
השכרת אוהלים ניידים					
השכרת מזרונים					
השכרת תאי אכסון					
מכירת מזון ומשקאות					
מכירת ציוד עזר נלווה					
סה"כ					

לדוגמא בלבד, לארבע השנים העוקבות :

נושא	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	הערות
לינה באוהלים קבועים					
לינה באוהלים ניידים					
השכרת אוהלים ניידים					
השכרת מזרונים					
השכרת תאי אכסון					
מכירת מזון ומשקאות					
מכירת ציוד עזר נלווה					
סה"כ מחזור :					

4. פירוט ההוצאות – מרכיבי הוצאה לדוגמא

מבחינת הפריסה העיתית, יש להיצמד אל אותו מבנה תקופות שהוגדר בטבלאות הפירוט המתייחסות אל ההכנסות. דוגמא לתוכן הוצאות ברמת הפירוט הנדרשת (סיווגן בדוח יבוצע בהתאם למיטב שיקולו המקצועי של המציע) :

נושא	שנה 2	שנה 3
מזון ומשקאות – עלויות חומרי גלם וקניה		
ציוד עזר למכירה – עלות קניה		
שכר ומשכורות		
הוצאות העסקה		
חשמל		
מים		
גז		
ארנונה		
שילוט		
אגרות והיטלים אחרים – לפי פירוט		
ניקיון		
שמירה		
רכב/י תפעול – ליסינג / אחזקה / ביטוחים		
רכב/י תפעול - דלק		
היסעים		
תקשורת		
הוצאות משרדיות		
הנהלת חשבונות		
רו"ח מבקר		
משפטיות		
ביטוחים		

נושא	שנה 2	שנה 3
עמלות כרטיסי אשראי		
עמלות בנקים		
שיווק וקידום מכירות		
אוהלים, מזרונים – עלות חידוש מלאי ואחזקה		
ציוד ורכוש קבוע – עלות שיקום ושדרוג		
אחזקה		
הוצאה אחרת 1 – עם פירוט מרכיב ההוצאה		
הוצאה אחרת 2 – עם פירוט מרכיב ההוצאה		
.....		
הוצאה אחרת N – עם פירוט מרכיב ההוצאה		
תשלום דמי זיכיון לחברה הכלכלית חבל ים המלח		
סה"כ הוצאות:		
עודף הכנסות על הוצאות לתקופה:		

טבלה מסכמת:

שנה	השקעה	סה"כ הכנסות בשנה	סה"כ הוצאות (כולל תשלום למזמינה)	רווח תפעולי/סה"כ תזרים	זמן החזר השקעה
0	סכום השקעה ראשונית			הכנסות - הוצאות	
1					
2					
3					
4					
5					

חתימה + חותמת המציע

תאריך

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976

לכבוד

החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ

אנו 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 בתפקיד _____ ב- _____ (להלן: "המציע")

2. הנני מוסמך ליתן תצהיר זה מטעם המציע.

3. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

☐ המציע או בעל זיקה אליו* לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;

☐ המציע או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות, אך במועד האחרון להגשת הצעות במכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

* "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.

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

*** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א – 1991 ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב – 2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:

☐ חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.

☐ חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

5. למציע שסימן את חלופה ב' בסעיף ב' לעיל – יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:

☐ חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ- 100 עובדים.

☐ חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה, והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

במקרה שהמזיע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה, והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא תחייב כאמור באותה חלופה (2) – הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

6. למזיע שסימן את חלופה ב' לעיל- המזיע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם המועצה (ככל שתהיה התקשרות כאמור)

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

חתימת המצהיר

אימות חתימה

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

תאריך

עו"ד

תצהיר בדבר היעדר ניגוד עניינים

לכבוד

החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ (להלן: "החברה")

הנני, _____ (להלן: "המציע"), מבקש להודיע ולהצהיר כי:

1. בין חברי מועצת מועצה אזורית תמר ו/או דירקטוריון החברה אין לי בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
2. אין חבר מועצה ו/או דירקטור בחברה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהון או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד במועצה אזורית תמר ו/או בחברה.
4. אין כל מצב של ניגוד עניינים ביני או בין עניין אישי שלי לבין השתתפותי במכרז ו/או מתן השירותים לחברה במידה ואזכה במכרז.
5. במידה ואזכה במכרז, אני מתחייב לדווח לחברה, מיד וללא דיחוי, על כל עניין או נושא או התפתחות אשר יש לי לגביהם עניין ואשר עלולים ליצור ניגוד אינטרסים עם חובותיי והתחייבויותיי לחברה ו/או אשר קשורים במישרין או בעקיפין לשירותים ו/או לחברה ו/או למועצה אזורית תמר יש עניין בהם.
6. ידוע לי כי החברה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה או ניגוד עניינים כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
7. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
8. אין כאמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין ו/או מזכויותיה של החברה על פי כל דין.
9. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המציע: _____

שם המציע: _____

אימות חתימה

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

עו"ד

תאריך

נוסח ערבות בנקאית לקיום ההצעה

לכבוד

החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ

נוה - זוהר, ד.ג. ים המלח

א.ג.נ,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 10,000 ₪ (ובמילים: עשרת אלפים ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין המדד שפורסם בגין חודש 5.22 לבין המדד הידוע ביום התשלום (להלן, ביחד: "**סכום הערבות**").

אנו מתחייבים לשלם לכם, לפי דרישתכם הראשונה בכתב וללא כל טענות, כל סכום או סכומים בגבולות סכום הערבות, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "**החייב**") בקשר עם **מכרז מס' 3/22 לקבלת זיכיון להפעלת קמפינג במתחם הסולריום בעין בוקק** אשר פורסם על ידיכם, וזאת מבלי שתצטרכו להוכיח, לבסס או לנמק את עילת דרישתכם או סכומה.

אנו נשלם לכם את הסכום האמור תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה ועד לתאריך 15.08.2022 ועד בכלל.

ערבות זו היא בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול ואיננה ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף

הצעה להשתתפות במכרז

1. אנו הח"מ, _____, מציעים בזה להתקשר עם החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ (להלן: "**החברה**") בחוזה לקבלת הרשאה להקמת והפעלת מתחם קמפינג במתחם חוף עין בוקק במועצה האזורית תמר (להלן: "**המתחם**"), בתנאים המפורטים במסמכי המכרז ולהלן.
 8. בהגישנו את הצעתנו למכרז אנו מאשרים כי אנו מסכימים לתנאי המכרז כפי שהם מוצגים במסמכי המכרז ומקבלים על עצמנו לקיימם.
 9. באם הצעתנו תזכה במכרז, נשלם לחברה את דמי ההרשאה מדי חודש, וזאת בנוסף לאגרות, למיסים וליתר העלויות הכרוכות בהקמת והפעלת המתחם.
 10. אנו מאשרים שקראנו בעיון את כל מסמכי המכרז כהגדרתם בדברי ההסבר הכלליים, לרבות החוזה על נספחיו, הבנו את כל מסמכי המכרז על פרטיהם ושאלנו את כל השאלות שנדרשו לנו להבהרת תנאי המכרז. בהתאם לכל אלה ועל פיהם ביססנו את הצעתנו זו, ועל כן אנו מוותרים בזאת על כל טענה שעילתה באי ידיעה או אי הבנה של פרטים, דרישות, תנאים או נסיבות כלשהם, פיזיים, משפטיים או אחרים, העשויים להשפיע על הצעתנו או על ביצוע השירותים על ידינו, היה ונזכה במכרז.
 11. אנו מאשרים, כי בחנו את הגורמים העשויים להשפיע על הקמת והפעלת המתחם והעלויות שתהיינה כרוכות בכך עבורנו ויש לנו כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות להקמת והפעלת המתחם, כמפורט וכנדרש במסמכי המכרז.
 12. ידוע לנו, כי לחברה שמורה הזכות לקבל כל הצעה שהיא או לדחות את כל ההצעות, לרבות ההצעה הגבוהה ביותר ו/או לנהל משא ומתן עם מי מהמציעים, ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין כך.
 13. אנו מתחייבים, שהיה והצעתנו תתקבל ואנו נוכרז כזוכים במכרז, נמציא לכם עותק חתום על ידינו של החוזה על נספחיו וכל מסמך אחר שהמצאתו נדרשת לפי תנאי המכרז והחוזה, וזאת בתוך 14 ימים מיום הודעתכם על קבלת הצעתנו.
 14. מבלי לגרוע מהתחייבותנו לחתום על החוזה ונספחיו כאמור לעיל, היה ונוכרז כזוכים במכרז, החברה תהיה זכאית לראות במסמכי המכרז שהוגשו על ידינו כחלק מהצעתנו, בצירוף הצעתנו זו, כחוזה מחייב בינינו לבינכם.

15. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה ותחייב אותנו מהמועד האחרון להגשת הצעות ועד למועד חתימתו של חוזה עימי או עם מציע אחר על ידי החברה או עד חלוף 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, לפי המוקדם בין המועדים, והיא ניתנת להארכה לפי דרישת החברה, על פי הקבוע בתנאי המכרז.

תאריך _____ שם המציע _____

כתובת _____

ת.ז. / מס' תאגיד _____

מס' טלפון _____

מס' פקס _____

חתימת המציע _____

אישור עו"ד:

אם המציע הוא יחיד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת כי _____ חתם/מה בפני על ההצעה דלעיל.

שם _____ חתימה _____ תאריך _____

אם המציע הוא תאגיד

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר/ת כי _____ חתם/ה בפני על ההצעה דלעיל, וכי הוא/היא מורשה/ית לחתום מטעם המציע, וחתימתה/ו בצירוף חותמת המציע מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

שם _____ חתימה _____ תאריך _____

נוסח אישור רואה חשבון - הצהרה בדבר מחזור כספי

הרינו להצהיר כדלקמן :

הרינו להצהיר כי בשנים 2017 עד 2021 היו למציע מחזור הכנסות בסך שאינו נמוך מ-500,000 ₪ כולל מע"מ לשנה במשך שלוש בחמש שנים האחרונות ע"פ הפירוט הבא :

המחזור הכספי של המשתתף בשנת 2017 היה בסך של _____ ₪.

המחזור הכספי של המשתתף בשנת 2018 היה בסך של _____ ₪.

המחזור הכספי של המשתתף בשנת 2019 היה בסך של _____ ₪.

המחזור הכספי של המשתתף בשנת 2020 היה בסך של _____ ₪.

המחזור הכספי של המשתתף בשנת 2021 היה בסך של _____ ₪.

• **ניתן למלא שלוש שנים.**

כמו כן, לא קיימת בדו"חות הכספיים המבוקרים של המציע לשנת 2021 הערת "עסק חי" כהגדרתו בתקן ביקורת מס' 570 של לשכת רואי החשבון בישראל.

חתימת המציע _____

אישור רואה חשבון

לבקשת _____ (להלן: "המציע"), וכרואי החשבון שלו, ביקרנו את הצהרת

המשתתף בדבר ניסיון בביצוע עבודות כמדווה 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 המשתתף בדבר היקף עבודות בשנים הרלבנטיות וביחס להערת "עסק חי" להצהרת המשתתף.

בכבוד רב,

חתימה + חותמת

שם + משפחה

תאריך

הצעה כספית למכרז

[יש להגיש במעטפה סגורה נפרדת!]

1. אנו הח"מ, _____, מציעים בזה להתקשר עם החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ (להלן: "החברה") בחוזה לקבלת הרשאה להקמת והפעלת מתחם קמפינג במתחם חוף עין בוקק במועצה האזורית תמר (להלן: "המתחם"), בתנאים המפורטים במסמכי המכרז ולהלן.

2. דמי ההרשאה החל מהשנה השנייה המוצעים על ידינו בגין קבלת ההרשאה להקמת והפעלת המתחם ביחס למחיר חודשי מינימלי הינם: _____ ₪, ולא יופחת מ- 30,000 ₪.

3. ביחס לאחוז מהמחזור החודשי הינו: _____%, ולא יופחת מ- 7%.

מובהר, כי המחיר שייגבה בפועל יהיה הגבוה מבין שניהם.

4. כמו כן, הצעה שתפחת מהשיעור המינימאלי תיפסל. ידוע לנו, שבנוסף לדמי ההרשאה הנקובים לעיל, יחולו עלינו כל ההוצאות, מכל סוג שהוא, הכרוכות בהקמת והפעלת המתחם, לרבות כל ההוצאות בקשר עם תחזוקת המתחם, שכר עבודה בגין העובדים שיועסקו במתחם, עלויות מעביד, הפרשות סוציאליות וכיוצא באלה, וכן כל התשלומים, האגרות, ההיטלים, המיסים וכיו"ב על פי כל דין ו/או על פי חוזה זה (ובכלל זה, תשלומי ארנונה ומים למועצה).

תאריך _____ שם המציע _____
כתובת _____
ת.ז. / מס' תאגיד _____
מס' טלפון _____
מס' פקס _____
חתימת המציע _____

אישור עו"ד:

אם המציע הוא יחיד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת כי _____ חתם/מה בפני על ההצעה דלעיל.

שם _____ חתימה _____ תאריך _____

אם המציע הוא תאגיד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת כי _____ חתם/ה בפני על ההצעה דלעיל, וכי הוא/היא מורשה/ית לחתום מטעם המציע, וחתימתה/ו בצירוף חותמת המציע מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

שם _____ חתימה _____ תאריך _____

חוזה

שנערך ונחתום בנווה זוהר ביום _____

בין: החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ
מנווה זוהר, ד.נ. ים המלח
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין: _____
מ _____
(להלן: "המפעיל")

מצד שני;

הואיל והחברה מעוניינת בהקמתו והפעלתו של מתחם קמפינג בסולריום שבעין בוקק, בשטח המסומן בתשריט שבמפרט הטכני המצ"ב כנספת א' לחוזה זה (להלן ובהתאמה: "ההרשאה" ו"המתחם");

והואיל והחברה פרסמה מכרז לקבלת הצעות ממציעים המעוניינים בהרשאה להקמת והפעלת מתחם הקמפינג, הכל בהתאם לתנאים ולפרטים המפורטים במסמכי המכרז (להלן: "המכרז"), והמפעיל השתתף במכרז וזכה בו;

והואיל והמפעיל מצהיר, כי הוא בעל האישורים, ההיתרים, הניסיון, הכישורים והציוד המתאימים להקמת והפעלת המתחם, בכפוף להוראות חוזה זה;

והואיל והמפעיל מעוניין להקים ולהפעיל את המתחם, והחברה מעוניינת להתקשר עם המפעיל בחוזה להקמת והפעלת המתחם, והכל בתנאים המפורטים בחוזה זה להלן וביתר מסמכי המכרז;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים הינן לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה בפירושו של חוזה זה.

2. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

- 2.1. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהעמדת מבנה המתחם להקמתו ולתפעולו של המפעיל משום השכרתו לו, וכי המפעיל והמתחם אינם מוגנים על פי הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") ולא על פי הוראות כל חוק אחר, קיים או שייחקק בעתיד, המגן על שוכר או דייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונייהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, המפעיל והמתחם ועל חוזה זה.

- 2.2. המפעיל מצהיר בזאת, כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח כהגדרתם בחוק הגנת הדייר או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במתחם בהתאם להתחייבויות המפעיל על פי חוזה זה או שינויים אחרים - אם יעשו - אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה.
- 2.3. הצדדים מאשרים, כי מבנה הסולריום נבנה לאחר שנת 1968 ובעת פינויו לא יהא המפעיל זכאי לכל תשלום שהוא מהחברה, כדמי מפתח ו/או בכל אופן אחר.

3. מטרת ההתקשרות

- 3.1. החברה מוסרת בזאת למפעיל הרשאה והמפעיל מקבל על עצמו את ההרשאה להקים ולהפעיל את המתחם כמתחם קמפינג והפעלת סולריום, לרבות תחזוקתו השוטפת, כמפורט בהסכם זה, לרבות בסעיף 11 להלן (להלן: "**מטרת ההרשאה**").
- 3.2. המפעיל מצהיר, כי ראה את המתחם ובדק אותו, וכי המתחם תואם את תיאורו בחוזה ומתאים למטרת ההרשאה, והוא מוותר על כל טענה של פגם, מום או אי התאמה. המפעיל יעשה במתחם שימוש למטרת ההרשאה בלבד.
- 3.3. הקמת והפעלת המתחם יהיו כפופות לקבלת כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לכך על פי כל דין, לרבות, ככל הנדרש, רישיון עסק מאת המועצה האזורית תמר.
- 3.4. המפעיל מצהיר, כי בדק את כל התנאים הפיזיים והמשפטיים להפעלת המתחם למטרות המצוינות בחוזה זה, ואין לו ולא תהיה לו כל טענה כנגד החברה בקשר לכך.
- 3.5. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בחוזה זה כדי להעניק למפעיל זכות קניינית כלשהי, לרבות זכות שכירות או חזקה במתחם.
- 3.6. המפעיל יהיה רשאי להתחיל בהתאמת המתחם מיד עם החתימה על חוזה זה ולאחר סיום ביצוע עבודות שדרוג שיבוצעו באחריות המזמינה, בכפוף להמצאת כל המסמכים ו/או האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים על ידו לידי החברה. הפעלת המתחם תחל רק לאחר השלמת התאמתו למטרת ההרשאה.
- 3.7. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שאסורה עליו כל פעילות או עיסוק במתחם (כולו או חלקו), פרט להפעלה של מתחם קמפינג וסולריום ומתן שירותים נלווים ללקוחות המתחם בהתאם לתכנית הרעיונית שאושרה לו במסגרת המכרז, בכפוף לקבלת רישיון עסק וכל רישיון ו/או היתרים ו/או אישורים אחרים הדרושים על פי חוקי העזר של המועצה ולפי כל דין.

4. תקופת ההרשאה

- 4.1. תקופת ההרשאה הנה 4 שנים, החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "**תקופת ההרשאה**"). תקופת ההפעלה תחל במועד שבו תאשר החברה בכתב, את תחילת הפעלתו של המתחם בהתאם לתנאי המכרז ("**תקופת ההפעלה**"). יובהר, כי על המפעיל להיערך לתחילת הפעלת המתחם בתוך חודשיים לכל היותר ממועד החתימה על הסכם ההתקשרות או מסירת האתר ליזם ע"י המזמינה.

4.2. ההתקשרות תוארך באופן אוטומטי בשש תקופות נוספות בנות שנה אחת, אלא אם החברה תודיע לזוכה במכרז שההתקשרות לא תוארך, וזאת בהודעה מוקדמת של לפחות 30 ימים מסיום מועד ההתקשרות (להלן: "תקופת האופציה").

4.3. למען הסר ספק מובהר, כי בסיום תקופת ההרשאה או תקופת האופציה (לפי העניין) או עם ביטולו של חוזה זה בכל מועד אחר, לא תהיינה למפעיל זכויות מכל מין וסוג במתחם והחברה תהא רשאית לעשות בו כרצונה, לרבות פרסום מכרז חדש להפעלתו, ולמפעיל לא יהיו כל טענות, דרישות ותביעות נגד החברה בעניין זה, לרבות בקשר עם עבודות, תיקונים, השקעה, שיפור, תוספת או השבחה כלשהם שביצעו המפעיל או מי מטעמו במתחם וסביבתו. המפעיל מצהיר בזאת, כי בתום תקופת ההרשאה או תקופת האופציה (לפי העניין) יפנה את המתחם ולא יפעל בכל דרך שיש בה כדי למנוע מן החברה מלפרסם מכרז חדש ו/או למסור את המתחם והפעלתו לגורם עליו תורה החברה. מובהר בזאת, כי גם אם וככל שיהיו למפעיל טענות בקשר לפינויו מהמתחם, הוא יהיה מנוע מלנקוט כל פעולה שיש בה כדי למנוע את פינויו מהמתחם.

4.4. בתום תקופת ההתקשרות היזם יחזיר את המבנה למצבו הראשוני, למעט בלאי סביר נמוך ככל הניתן וככל שהחכ"ל תגיע להסכמות על רכישת חלק מהציוד שהותקנו ע"י היזם.

5. דמי ההרשאה

5.1. בתמורה להרשאה והפעלת המתחם, ישלם המפעיל לחברה בשנה הראשונה דמי הרשאה חודשיים בסך של 20,000 ₪ בכל חודש בתוספת מע"מ כדין או 7% מסך ההכנסות החודשיות לפי הגבוה מבין השניים.

החל מהשנה השנייה ישלם המפעיל לחברה דמי הרשאה חודשיים בסך _____ ₪ בתוספת מע"מ כדין, או סך של _____% מאחוז המחזור החודשי בתוספת מע"מ כדין, לפי הגבוה מבין השניים (להלן: "דמי ההרשאה"). ליזם תינתן תקופה של חודשיים (60 יום) כזמן התארגנות ללא ביצוע תשלום (להלן: "תקופת ההתארגנות"), תקופה זאת תוגדר מרגע חתימת החוזה. ככל שהזוכה יחל להפעיל את המתחם לפני תום תקופת ההתארגנות הרי שזה ייחשב לסיום תקופת ההתארגנות והיזם יחל לשלם בהתאם לאמור.

5.2. דמי ההרשאה ישולמו החל מתחילת תקופת ההפעלה (כהגדרתה בסעיף 4.1 לעיל). ובהתאמה ל 5.1.

5.3. המפעיל ימסור לחברה במעמד חתימת חוזה זה 12 שיקים דחויים ערוכים לפקודת החברה, שמועד פירעונם ב-1 לכל חודש קלנדרי נשוא התשלום החל מהחודש השלישי לחתימת ההסכם, על סך דמי ההרשאה המינימאליים כל אחד, על חשבון דמי ההרשאה עבור השנה הראשונה של תקופת ההרשאה (בכפוף לאמור בסעיף 5.7 להלן).

5.4. 30 ימים לפני מועד פירעונו של השיק האחרון שנמסר לפי סעיף 5.3 לעיל, ימסור המפעיל לחברה 12 שיקים דחויים נוספים ערוכים לפקודת החברה, שמועד פירעונם ב-1 לכל חודש קלנדרי נשוא התשלום, על סך דמי ההרשאה המינימאליים כל אחד, על חשבון דמי ההרשאה של שנת ההתקשרות הבאה.

5.5. במשך כל תקופת ההרשאה ותקופת האופציה (אם תופעל), יפעל המפעיל בהתאם להוראות סעיף 5.4 לעיל (בשינויים המחויבים).

5.6. יתרת דמי ההרשאה, מעבר לדמי ההרשאה המינימאליים (להלן: "ההפרש") תחושב ותשולם באופן הבא:

5.6.1. יתרת דמי ההרשאה לתשלום יחושבו לא יאוחר מהיום ה- 20 לכל חודש קלנדרי, בהתבסס על דו"ח מע"מ של הכנסות המתחם בחודש שחלף, אשר יומצא לחברה מדי חודש. כמו כן, פעם בשנה יגיש המפעיל לחברה דו"ח בדבר הכנסות המתחם, חתום על ידי רואה חשבון.

5.6.2. יתרת דמי ההרשאה ישולמו לחברה על ידי המפעיל אחת לחודש באמצעות העברה בנקאית, עד לא יאוחר מיום העסקים הראשון בחודש **העוקב** לאחר העברת דו"ח ההכנסות כאמור בסעיף 5.6.1 לעיל ולאחר הוצאת חשבונית מס ע"י החברה הכלכלית ים המלח.

5.7. למען הסר ספק, מובהר כי לעניין חישוב דמי ההרשאה, מחזור הכספים יכלול כל הכנסה שתצמח למפעיל מהשימוש בשטח המתחם.

5.8. דמי ההרשאה בתקופת האופציה (אם תופעל) יהיו גבוהים בשיעור של 1.5% נוסף מהשיעור הנקוב בסעיף 5.1 לעיל, אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים.

6. תשלומים ועלויות נלוות להקמת והפעלת המתחם

6.1. פרט לתשתית והמבנה המפורטים בסעיף 11.1 להלן, שיסופקו למפעיל על ידי החברה, המפעיל יתכן, יספק ו/או יבצע (לפי העניין), על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, את כל יתר העבודות ו/או התשתיות ו/או הציוד הנדרשים לצורך הפעלת המתחם, אשר אינם מסופקים ו/או מבוצעים על ידי החברה ובהתאם לתכנית הרעיונית שאותה הגיש היוזם במסגרת מכרז 3/22 ולמפרט הטכני, נספח לחוזה. כל עבודת תשתית נדרשת כפופה לקבלת אישור מאת החכ"ל מראש ובכתב.

6.2. במעמד מסירת המתחם למפעיל במסגרת ההרשאה, ייערך פרוטוקול שייחתם על ידי הצדדים, ופרוטוקול זה ישמש הוכחה לכך שהמפעיל קיבל לידי את המתחם בהתאם לתנאי חוזה זה ולשביעות רצונו.

6.3. בנוסף לדמי ההרשאה, ישא המפעיל לאורך כל תקופת ההתקשרות לפי חוזה זה גם בתשלומים המפורטים להלן:

א. כל המיסים, האגרות, תשלומי הארנונה, ההיטלים ותשלומי החובה, עירוניים וממשלתיים, שוטפים או חד פעמיים, אשר יוטלו על המפעיל בקשר עם הקמת והפעלת המתחם, במישרין או בעקיפין. על המפעיל לא יחולו תשלומים אלו הקשורים לשוכרים אחרים במתחם שישלמו את חלקם היחסי לחכ"ל.

ב. כל התשלומים וההוצאות (לרבות קבועות) בגין ביוב, פינוי אשפה, חשמל, אינטרנט, מים, גז וטלפון בקשר עם הקמת והפעלת המתחם, במישרין או בעקיפין.

ג. כל המיסים והתשלומים שיגיעו לחברה ו/או למועצה האזורית תמר ו/או לממשלה ו/או לכל גוף אחר בגין פעילות המפעיל וכל מי מטעמו במתחם, לרבות מס עסקים, אגרת שלטים, אגרות, היתרים ורישיונות לעסק ולניהולו, וכל מס ותשלום אחר כפי שיחולו מעת לעת.

ד. כל הקשור והכרוך בתשלום שכרם וזכויותיהם על פי כל דין ו/או חוזה של עובדי וקבלני המפעיל.

- 6.4. החברה ו/או המועצה האזורית תמר ישלמו בגין הנכס מס רכוש וכל מס אחר החל על הבעלים או חוכרים לדורות.
- 6.5. המפעיל מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם, ככל שהחברה תבקש מהמפעיל ובאופן מיידי, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה.
- 6.6. במקרה שהחברה תשלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל על המפעיל, המפעיל יהא מחויב להחזירו לחברה בתוך 30 יום מהודעת התשלום. כל איחור בתשלום יגרור אחריו צירוף ריבית פיגורים כאמור בסעיף 7.1 להלן.

7. פיגור בתשלומים

- 7.1. פיגר המפעיל בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם לחברה, ישלם המפעיל לחברה ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הנוהג בבנק הפועלים בע"מ על חריגות בלתי מאושרות בחשבונות עו"ש דביטורי למן היום שבו היה על המפעיל לשלם את הסכום שבפיגור ועד למועד התשלום בפועל.
- 7.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם על ידי החברה לצד שלישי תחת המפעיל (לרבות קנסות ו/או הפרשי הצמדה ו/או ריבית), תחושב ריבית הפיגורים למן היום שבו שילמה החברה את הסכום שבפיגור לצד השלישי ועד להחזרתו על ידי המפעיל לחברה.
- 7.3. אין בתשלום ריבית הפיגורים בהתאם לאמור לעיל כדי להוות משום הסכמה של החברה לפיגור בתשלומים מצד המפעיל ו/או כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בחוזה זה או על פי כל דין בגין הפיגור בתשלומים.

8. ערבות בנקאית

- 8.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו על פי החוזה, ימסור המפעיל לחברה ערבות בנקאית אוטונומית בסך 100,000 ₪ (להלן: "**הערבות הבנקאית**"), בנוסח המצ"ב **כנספח ג'** לחוזה זה.
- 8.2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לחלט את הערבות הבנקאית בכל עת, בשלמות או לשיעורין, מבלי שתהיה חייבת להוכיח את דרישתה ו/או לפנות קודם למפעיל ו/או בכל אופן אחר לדרוש ממנו קודם את התשלום.
- 8.3. המפעיל יהיה אחראי לחדש את הערבות ולהאריך את תוקפה למשך כל תקופת ההרשאה (כהגדרתה בסעיף 8.1 לעיל) ועוד 60 ימים לאחר מכן (להלן: "**תוקף הערבות**"). ככל והחברה תפעיל את תקופת האופציה, המפעיל יאריך את תוקף הערבות בהתאם, למשך כל תקופת האופציה ועוד 60 ימים לאחר מכן. כמו כן, החברה תהיה רשאית לדרוש מהמפעיל את הארכת תוקף הערבות בכל מקרה שבו המפעיל לא מילא איזו מהתחייבויותיו על פי חוזה זה ו/או במקרה שבו קיים הליך משפטי תלוי ועומד כנגד החברה ו/או המפעיל בקשר עם ההרשאה. קיבל המפעיל דרישה כאמור מהחברה, יאריך את תוקף הערבות. כל הארכה של ערבות כאמור לא תפחת מ- 90 ימים והיא תומצא בנוסח זהה לנוסח הערבות הבנקאית המצ"ב **כנספח ג'** לחוזה זה.
- 8.4. יובהר, כי תנאי להארכת ההתקשרות כאמור בסעיף 4.2 לעיל, הינו הארכת הערבות הבנקאית כנדרש בסעיף 8.3 לעיל.

- 8.5. חילטה החברה את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, ימציא לה המפעיל, בתוך 7 ימים ממועד היוודע לו על חילוט הערבות הבנקאית (כולה או מקצתה), ערבות בגובה סכום הערבות שחולט על ידי החברה, אשר נוסחה ותקופתה יהיו זהים לאלו של הערבות שחולטה.
- 8.6. כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות, בשמירתה בתוקף, בהארכתה, בחידושה וכיוצא בזאת לפי הוראות חוזה זה תחולנה על המפעיל ותשלמנה על ידו.

9. פיקוח

- 9.1. החברה ו/או המועצה האזורית תמר רשאיות, אך לא חייבות, לקיים פיקוח על השימוש במתחם והפעלתו ועל קיום מטרת החוזה, כאמור לעיל, והמפעיל מתחייב להישמע להוראותיהן.
- 9.2. פיקוח מטעם החברה ו/או המועצה האזורית תמר, אם יתבצע, אינו גורע מאחריותו המלאה של המפעיל לטיב ואיכות התחזוקה, לשימוש במתחם על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין ולא ישחרר את המפעיל מהתחייבויותיו כלפי צד שלישי, על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין. למען הסר ספק, לא יהיה בקיום פיקוח מטעם החברה ו/או המועצה כאמור כדי להטיל על החברה ו/או המועצה האזורית תמר כל אחריות שהיא. לצורך פיקוח כאמור, תהיינה החברה ו/או המועצה האזורית תמר רשאיות להיכנס למתחם בכל מועד (לרבות בשעות הערב והלילה).

10. העדר יחסי עובד מעביד והבטחת זכויות עובדים

- 10.1. המפעיל מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהוא מקים ומפעיל את המתחם כקבלן עצמאי, על כל המשתמע מכך, ומבלי שייוצרו יחסי עובד - מעביד בין המפעיל ו/או עובדיו לבין החברה ו/או המועצה האזורית תמר. המפעיל יהיה מנוע מלטעון לקיומם של יחסי עובד - מעביד בינו לבין החברה ו/או המועצה האזורית תמר, ויהיה מנוע מלדרוש מהחברה זכויות כלשהן שיסודן בטענה לכאורה לקיומם של יחסי עובד - מעביד בינו ו/או מי מטעמו לבין החברה.
- 10.2. כל העובדים והמועסקים במתחם יחשבו לכל דבר ועניין כעובדי המפעיל בלבד. המפעיל מצהיר, כי הינו המעביד של העובדים שיועסקו על ידו במתחם וכי הוא בלבד נושא באחריות כלפיהם, ולחברה לא תהא כלפיהם אחריות כלשהי. כמו כן, בעלי המלאכה, ספקי החומרים, השירותים, הציוד והמתקנים ונותני השירותים למיניהם יפעלו עבור ובשם המפעיל בלבד, והחברה לא תיחשב, בין במישרין ובין בעקיפין, כמעבידתם או כשולחתם או כצד להתקשרות עמם ולא יוטלו על החברה כל אחריות או חיוב ממין או סוג כלשהו ביחס אליהם או כלפיהם או ביחס לפעולותיהם או מחדליהם.
- 10.3. המפעיל מתחייב לשאת בתשלומי שכר לעובדים שיועסקו במתחם בצירוף כל הנלווים על פי כל דין ולרבות, אך מבלי לגרוע – שכר עבודה, חופשה שנתית, דמי נסיעות, דמי הבראה, ביטוח פנסיוני, דמי מחלה, פיצויי פיטורים וכיוצא באלה זכויות סוציאליות וחובות המוטלות על מעביד ו/או מזמין, בהתאם לכל דין ו/או הסכם קיבוצי ו/או צו הרחבה.
- 10.4. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל יציג לפי דרישת החברה ו/או מי מטעמה, אישורים ו/או מסמכים המעידים כי הוא מקיים את כל התחייבויותיו על פי כל דין ו/או חוזה כלפי עובדיו, לרבות תשלום שכר לעובדיו שאינו נמוך משכר המינימום ו/או השכר על פי הסכמים קיבוציים ו/או צווי הרחבה ככל שיחולו, וכן תשלום כל התנאים הסוציאליים והאחרים, המגיעים לעובדיו על פי כל דין ו/או חוזה, ובכלל זה הפרשות בגין פנסיה, פיצויי פיטורים, הבראה, חופשה ומחלה. מובהר, כי לא יהיה באמור כדי להטיל חבות על החברה לבדוק ולבקר תשלומי המפעיל לעובדיו ו/או כדי ליצור יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין עובדי המפעיל.

- 10.5. היה ותחויב החברה (לרבות במסגרת הליכי ביניים ו/או סעדי ביניים) על פי כל דין לשאת בחיוב כלשהו בקשר לתביעה או דרישה ביחס או בקשר לעובדי המפעיל, בעלי מלאכה, ספקי שירותים וחומרים וכל ציוד או עובדים או מועסקים אחרים במתחם או ביחס לפעולותיהם או מחדליהם של מי מהנ"ל או כלפיהם, ישפה ויפצה המפעיל את החברה מיד על פי דרישתה הראשונה, על כל נזק והוצאה ישירים או עקיפים, שיגרמו לה, לרבות, אך מבלי לגרוע, הוצאות משפטיות שייגרמו לחברה עקב דרישה ו/או תביעה כאמור ו/או הוצאות שייפסקו כנגד החברה במסגרת הליכים כאמור, ובכל מקרה החברה תהיה רשאית לקזז סכומים כאמור כנגד תשלומים שתחוב למפעיל.
- 10.6. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות, סעד ותרופה העומדים לטובת החברה, בין על פי הוראות חוזה זה ובין על פי כל דין, אלא להוסיף עליהם.

11. אופן הפעלת המתחם

- 11.1. המתחם יוקם ויופעל בשטח המתואר בתשריט שבמפרט הטכני המצ"ב **כנספח א'** לחוזה זה (להלן: **"המפרט הטכני"**), ויכלול, בין היתר ולפי התוכנית שאושרה ליוזם שטח להצבת אוהלים, קיוסק, שירותים ומקלחות וכן שטחי שירות עבור הנופשים במתחם כגון: מקררים, פינת בישול וכיו"ב. לצורך הקמתו והפעלתו של אתר הקמפינג החברה תבצע ו/או תספק למפעיל על חשבונה, את התשתיות ו/או פרטי הציוד הבאים: שתי חצרות מגודרות, שער גישה לחוף הים, תאי שירותים ומקלחות, מערכת חימום מים בגז, חצר מרכזית מקורה, ממ"מ. האחריות על אחזקת כל התשתיות במתחם (לרבות אלו שיופסקו על ידי החברה כאמור לעיל) תחול במלואה על המפעיל לאורך כל תקופת ההפעלה, ותבוצע על חשבוננו. הזוכה מוותר מראש על כל טענה, דרישה או תביעה בנוגע למצב, לסוג או לטיב העבודות ו/או הציוד המסופקים על ידי החברה. הזוכה יספק ו/או יבצע (לפי העניין), על חשבוננו ובאחריותו הבלעדית, את כל יתר העבודות ו/או התשתיות ו/או הציוד הנדרשים לצורך הפעלת המתחם, אשר אינם מסופקים ו/או מבוצעים על ידי החברה.
- 11.2. עוד מובהר, כי המפעיל יאפשר גישה חופשית ושימוש בכל המתחם למורשים מטעם החברה ו/או המועצה ו/או מי מטעמה למטרת בקרה, תיקון תקלות וכדומה.
- 11.3. המפעיל מתחייב להפעיל את המתחם ולתת שירות 7 ימים בשבוע במהלך כל שעות היום (24/7) למעט יום כיפור.
- 11.4. המפעיל אינו רשאי להחליט על שינוי בימים או בשעות פעילות המתחם ו/או אופי המתחם ו/או כל שינוי מהותי אחר בפעילות המתחם, אלא באישור בכתב ומראש מהחברה.
- 11.5. השמעת מוזיקה במתחם ממערכת שמע או על ידי תקליטן או בהופעה חיה תתאפשר בכפוף להוראות חוקי העזר של המועצה ונוהל קיום אירועים והגשת מזון ומשקאות בחופי הרחצה וע"פ מדיניות החופים של המועצה ולהוראות חוקי העזר וכל דין.
- 11.6. מובהר, כי בין החודשים מרץ- נובמבר בכל שנת התקשרות, יפעל מתחם הקמפינג במקביל לפעילות הסולריום אותה יקיים המפעיל בחצר הצפונית; ביתר חודשי השנה (נובמבר/דצמבר-מרץ), תתקיים במקום פעילות הקמפינג אשר תהיה גם היא באחריותו ותפעולו של המפעיל באופן בלעדי בשתי חצרות המתחם. מחיר כניסה מקסימלי לסולריום יהיה בכפוף לאישור המזמינה.

- 11.7. הקמת והפעלת המתחם ייעשו על ידי המפעיל באופן אישי, ובמקרה של תאגיד - באמצעות עובדיו השכירים או מנהליו, והם יהיו נוכחים במתחם בכל עת בשעות פעילות המתחם. המפעיל ישקיע את מרצו, זמנו וכישרונותיו, לשם ביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה והוא יבצע את התחייבויותיו ביעילות ובמסירות.
- 11.8. המפעיל מתחייב, כי הוא וכל הבאים מטעמו ימלאו ויבצעו את הוראותיהם של כל חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למתחם, החזקתו והשימוש בו. המפעיל מתחייב שהוא וכל הבאים מטעמו לא יעשו במתחם או בכל חלק ממנו או בקשר אליו כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לציבור.
- 11.9. המפעיל מתחייב, כי הוא וכל הבאים מטעמו יקפידו על ניקיון המתחם (לרבות החצר התפעולית והרחבה החיצונית) וסביבתה. המפעיל מצהיר כי הוא מכיר את כל דיני התברואה הכרוכים בהקמת והפעלת המתחם ומתחייב להקפיד על קיום דרישות כל חוק, דין או תקנה וכל רשות מוסמכת על פי כל דין בהפעלת המתחם, תחזוקתו והשימוש בו.
- 11.10. המפעיל מתחייב להקפיד על רמתם הטובה של העובדים שהוא יעסיק במתחם, על מתן הוראות והנחיות ברורות לעובדים באשר לאופן ההתנהגות במתחם ובסביבתו ועל אכיפתן השוטפת והקפדנית של הוראות והנחיות אלה, בהתאמה לכללי ההתנהגות החלים על עובדי החברה. במקרים חריגים, החברה תהיה רשאית לדרוש מהמפעיל, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להחליף מי מהעובדים העוסקים במתחם, והמפעיל מתחייב לפעול בהתאם לדרישה בתוך 30 ימים ולהביא עובד/ים חלופי/ים, לשביעות רצון החברה, מבלי שיהיה בכך כדי להקים יחסי עובד ומעביד בינה לבין עובדי המפעיל ו/או חבות כלשהי אחרת.
- 11.11. המפעיל מתחייב לקיים הוראות כל דין בנוגע להעסקת העובדים ויקפיד על ביצוע מדויק של כל התשלומים שהוא חב בהם כלפי העובדים או בגין העסקתם על פי כל דין ו/או צו הרחבה ו/או הסכם קיבוצי.
- 11.12. המפעיל ידאג לתחזוקה השוטפת של המתחם ברמה גבוהה ועל חשבוננו. לחברה תהא הזכות להורות למפעיל לעשות שימוש ו/או להימנע משימוש בחומרים מסוימים.
- 11.13. המפעיל ידאג לפינוי הפסולת והאשפה מהמתחם ומסביבתו בהתאם להנחיות שיקבל מהחברה מעת לעת.
- 11.14. החברה תהא רשאית לפקח על ביצוע הוראות סעיף זה ולקבל העתקים מספרי החשבונות של המפעיל ומכל חומר אחר שיידרש על ידי החברה לשם כך, והמפעיל מתחייב להמציא את החומר לחברה ולשתף עמה פעולה.
- 11.15. המפעיל מתחייב לאפשר קיום פעילות סדירה במשרדים אשר יפעלו בתחומים שונים במתחם אשר אינם כלולים בתשריט ואינם בשימוש של המפעיל. כמו כן, יאפשר המפעיל תנועה חופשית של אנשים למשרדים הנ"ל וחזרה.

12. אחזקה ותיקונים

- 12.1. המפעיל מתחייב להחזיק את המתחם כמופיע בנספח תחזוקה בהסכם זה, על כל התשתיות והציוד המוצבים בו במצב טוב ותקין בכל עת. המפעיל מתחייב להימנע מגרימת כל נזק או קלקול למתחם או לכל חלק ממנו או לכל מתקן ממתקניו ולתקן על חשבונו ומיד כל נזק שיגרם כאמור על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מבקרים, לקוחות, עובדים, פועלים ו/או כל צד שלישי אחר, לרבות נזקים הנובעים משימוש רגיל ונזקים הנובעים מבלאי סביר.
- 12.2. המפעיל מתחייב לתחזק ולטפח על חשבונו את חזות המתחם ובכלל זה לשמור באופן קפדני על ניקיונו ושלמותו ועל חזותו החיצונית בהתאם לנספח התחזוקה המצורף.
- 12.3. הפר המפעיל את הוראות סעיפים 12.1-12.2 לעיל, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה, כפי שיראה לה לנכון, לצורך תיקון הנזק או הקלקול ולצורך השמירה על ניקיון המתחם וחזותו. לצורך מימוש זכותה כאמור בסעיף זה, תהא החברה רשאית להיכנס למתחם לאחר מתן התראה של 24 שעות מראש למפעיל, וכל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי החברה לצורך האחזקה ו/או התיקון יוחזר לחברה על ידי המפעיל מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

13. רישוי ורישיונות

- 13.1. המפעיל מצהיר, כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הקמת והפעלת המתחם וכי לפני החתימה על חוזה זה בדק בפועל את התאמת המתחם לצרכיו ולמטרת התפעול ואת האפשרות לקבל רישיונות, היתרים ואישורים הדרושים לפי כל דין וחווה להפעלת המתחם, ומצא את כולם מתאימים למטרותיו.
- 13.2. המפעיל מתחייב להשיג ולשמור בתוקף משך כל תקופת ההרשאה (לרבות תקופת האופציה, אם תופעל) את כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים, הנדרשים לצורך הפעלת המתחם, מכל רשות מקומית ו/או ממשלתית ו/או אחרת.
- 13.3. החברה אינה אחראית כלפי המפעיל לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור ואין בעצם חתימתו של חוזה זה משום התחייבות כאמור. למען הסר ספק מובהר, כי אין בדבר מהוראות חוזה זה או מהתחייבויות החברה כדי לפטור את המפעיל מקיום איזה מהוראות הדין לשם קבלת רישיון עסק או כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור אחר.
- 13.4. אם רשות מוסמכת תתנה את נתינתו של רישיון, היתר או אישור הנחוץ להפעלת המתחם בביצוע שינויים במתחם, מתחייב המפעיל לבקש את הסכמת החברה מראש ובכתב לביצוע כל שינוי שיידרש. החברה תהיה זכאית להסכים לבקשה או לדחותה או להתנותה בתנאים על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט. הסכימה החברה לבקשה, יהיה המפעיל רשאי לבצע את השינויים, על חשבונו.
- 13.5. הופסקה הפעלת המתחם עקב אי השגת כל רישיון, אישור או היתר על ידי המפעיל או עקב פקיעתם או ביטולם (אפילו אם נעשה הדבר על ידי החברה), או מכל סיבה אחרת, לא יהיה בכך כדי לשחרר את המפעיל מאיזו מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, והמפעיל מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין כלפי החברה.

14. ביצוע שינויים במתחם

14.1. פרט לביצוע עבודות האחזקה השוטפת כאמור לעיל, לא יבצע המפעיל כל שינוי פנימי או חיצוני במתחם, לא יוסיף כל תוספת, לא יחרוס כל חלק מהמתחם ו/או מתקן ממתקניו ולא ירשה או יתיר כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוץ ו/או הריסה, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. החברה תהיה זכאית להסכים לבקשת המפעיל או לסרב לה או להתנותה בתנאים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק מובהר, כי כל שינוי או תוספת או שיפוץ או הריסה כאמור יהיו כפופים גם לקבלת כל ההיתרים והרישיונות שידרשו על פי כל דין.

14.2. כל התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות ו/או השיפוצים ו/או השיפורים שנעשו על ידי המפעיל במתחם (למעט שינויים ו/או תוספות אשר אינם מחוברים בחיבור של קבע למתחם שהובאו והותקנו ע"י היזם ומכך שהיזם יוכל לקחת אותם עם תום ההתקשרות), בין בהסכמת החברה ובין שלא, וכן כל המחברים למתחם, הם רכוש החברה. למען הסר ספק מובהר, כי המפעיל לא יהיה זכאי לכל תשלום שהוא בגינם. החברה תהיה רשאית לדרוש שהמפעיל ישיב על חשבונו את המצב לקדמותו ויטול לרשותו את כל התיקונים, התוספות, השיפוצים והשיפורים כאמור.

14.3. המפעיל מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס למתחם בכל זמן סביר, לצורך בדיקת המתחם ו/או כדי לבצע בו עבודות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, סידורים טכניים, צנרת, ביוב, חשמל, וכו'. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על החברה חובה לבצע כל פעולה שהיא או כדי למעט מהתחייבותיו של המפעיל. החברה מתחייבת כי תעשה כמיטב יכולתה על מנת שזנז שייגרם למפעיל, אם ייגרם, יהיה מועט ככל האפשר, כי משך הפעולות יהיה קצר ככל האפשר, וכי מצב המתחם יוחזר לקדמותו עם סיום העבודות כאמור.

15. העברת זכויות על ידי המפעיל

15.1. הפעלת המתחם תתבצע אך ורק על ידי המפעיל ועובדיו. המפעיל איננו רשאי להסב או להעביר או למסור או למכור או לשתף או להשכיר או להחכיר או לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, אלא אם קיבל את הסכמת החברה לכך מראש ובכתב.

15.2. מובהר, כי היה והחברה נתנה הסכמתה לאחד או יותר מן העניינים המפורטים בסעיף 15.1 לעיל בתמורה או שלא בתמורה, ההסכמה אינה פוטרת את המפעיל מאחריותו והתחייבותו לפי חוזה זה ו/או על פי כל דין והמפעיל יישא באחריות מלאה לביצוען התקין של הוראות חוזה זה.

15.3. החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי למסור ו/או להמחות את זכויותיה ו/או התחייבותיה על פי חוזה זה, כולן או חלקן, בכפוף לשמירת זכויות המפעיל על פי חוזה זה. כמו כן, תהא החברה רשאית להעביר ו/או להמחות זכויותיה במתחם, בכפוף לשמירת זכויות המפעיל כאמור.

16. אחריות ושיפוי בנזיקין

16.1. המפעיל אחראי כלפי החברה לכל נזק ו/או תקלה ו/או אבדן ו/או קלקול אשר יגרמו לגוף ו/או לרכוש כלשהו ו/או ציוד של החברה ו/או המועצה ו/או עובדיה ו/או צד שלישי כלשהו ו/או למפעיל ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו בקשר עם ההקמה ו/או ההפעלה של המתחם ו/או התחייבותיו של המפעיל ו/או השירותים הנלווים לנ"ל ו/או בקשר למוצרי המזון ו/או נזקים הנגרמים עקב הרעלה מכל סוג שהוא או קיום חומר זר או מזיק במאכל ו/או במשקה ו/או מוצרים אחרים המסופקים על ידי המפעיל ו/או מטעמו (להלן ביחד ולחוד: "השירותים") ו/או עקב מעשה ו/או מחדל של המפעיל ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל מטעמו, תוך כדי השירותים או בקשר אליהן.

16.2. המפעיל אחראי לכל אובדן ו/או נזק מכל סוג, לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לעובדיו, לקבלני משנה של המפעיל ועובדיהם, לשלוחיו של המפעיל ולכל מי שפועל בשמו ו/או מטעמו תוך כדי ו/או עקב ו/או בקשר עם השירותים.

16.3. המפעיל אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק ו/או קלקול לציוד מכל סוג ותאור הנמצא בשימוש בקשר עם השירותים ו/או לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למתחם ו/או לסביבתו ו/או למבנה המתחם, והוא פוטר את החברה ו/או המועצה ו/או עובדיה ו/או כל אדם הנמצא בשירותן מכל אחריות לכל אובדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. הפטור האמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

16.4. המפעיל פוטר בזאת את החברה ו/או את המועצה ואת הפועלים מטעמן מכל אחריות לגבי נזקים כאמור ומתחייב לשפותן ו/או לפצותן ו/או את הפועלים מטעמן תוך 7 ימים על כל נזק שייגרם מי מהן ועל כל סכום שמי מהן תחויב לשלם עקב נזקים כאמור לרבות הוצאות משפטיות ואחרות בקשר לכך. החברה תודיע למפעיל על כל תביעה שתוגש נגדה כנ"ל ותאפשר לו להתגונן ובמידת הצורך להגן על החברה מפניה על חשבונה.

16.5. החברה רשאית לקזז מן התשלומים אשר המפעיל זכאי להם מכוח חוזה זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהחברה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותו של המפעיל כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו לחברה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותו של המפעיל כאמור לעיל.

16.6. האמור בפרק זה יחול גם לטובת המועצה בשינויים המחויבים.

17. ביטוח

17.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מובהר כי על המפעיל יחולו הוראות נספח הביטוח המצ"ב להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

18. פינוי

18.1. בתוך 90 ימים ממועד תום תקופת ההרשאה (או האופציה, אם תופעל) או ממועד ביטולו או פקיעתו של החוזה מכל סיבה שהיא (להלן: "**מועד פינוי המתחם**"), יפנה המפעיל את המתחם וימסור את החזקה בו לידי החברה כשהוא נקי ומסודר ופנוי מכל אדם וחפץ השייכים למפעיל. המתחם יימסר לחברה כשהוא כולל כל שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחוברים למתחם באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו ו/או הוספו במתחם על ידי המפעיל ו/או על חשבונה, אלא אם דרשה החברה שהמפעיל יפנה כל מתקן ותוספת כאמור מן המתחם, שאז מתחייב המפעיל לבצע דרישה זו על חשבונה.

18.2. החברה תהיה זכאית להשתמש לצורך הפינוי בכוח, במידת הצורך, ותהיה זכאית לנהוג ברכוש ובציוד המצויים במתחם על פי שיקול דעתה המוחלט, ובכלל זה להשליכם, להשמידם או למוכרם או להפכם לרכוש החברה עם הפינוי, והמפעיל מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם. החברה תהיה רשאית לחייב את המפעיל בדמי שכירות ואחסון שיקבעו על ידי החברה בגין רכוש וציוד שיפונה ויאוחסן.

18.3. לא פינה המפעיל את המתחם כאמור בסעיף 18.1 לעיל, ישלם המפעיל לחברה, בנוסף לדמי ההרשאה וכל יתר התשלומים על פי חוזה זה, 2,000 ש"ח בגין כל יום של איחור בפינוי המתחם, החל ממועד פינוי המתחם כהגדרתו לעיל ועד למועד פינויו בפועל. סכום זה נקבע והוסכם בין הצדדים כפיצוי מוסכם, אשר הוערכו מראש כסכום הנזק הנגרם לחברה עקב אי פינוי המתחם במועד, מבלי שהחברה תצטרך להוכיח כי נגרם לה נזק בפועל.

18.4. למען הסר ספק מובהר, כי אין בפיצוי המוסכם לעיל כדי לפגוע בכל זכות וסעד הנתונים לחברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין בגין אי פינויו של המתחם במועד הקבוע, לרבות זכותה לחילוט הערבות הבנקאית, ואין בו כדי ליצור בין הצדדים יחסי הרשאה לגבי התקופה שלאחר מועד פינוי המתחם כהגדרתו לעיל.

18.5. החברה וכל מי מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר יגרם למפעיל, אם יגרם, בשל פינוי המפעיל, עובדיו, הציוד והרכוש מן המתחם או בגין כל פעולה שתבוצע על ידיהם בקשר עם הפינוי או עם הציוד והרכוש שיפנו, והמפעיל מוותר בזאת על כל טענה, תביעה או דרישה בקשר לכך.

19. תרופות בגין הפרת החוזה

19.1. אין בסעדים האמורים בחוזה זה כדי למצות את כל זכויות ותרופות הצדדים בגין הפרת החוזה, ואין בחוזה זה כדי לפגוע בכל סעד ותרופה המוקנים להם על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הפר המפעיל חוזה זה, החברה תמסור למפעיל הודעה בכתב בדבר ההפרה ודרישה לתיקונה בתוך 7 ימים. חלפו 7 ימים ממועד הודעת החברה כאמור ולא תוקנה ההפרה, ישלם המפעיל לחברה, בנוסף לדמי ההרשאה וכל יתר התשלומים על פי חוזה זה, את הפיצוי המוסכם כמפורט להלן, אשר הוערך מראש כסכום הנזק הנגרם לחברה עקב הפרת החוזה, מבלי שהחברה תצטרך להוכיח כי נגרם לה נזק בפועל.

19.2. לשיקול החברה לקנוס את המפעיל בסך של 750 ₪ ובין היתר בגין ההפרות הבאות:

19.2.1. אי ניקיון באזורי הפעילות של המתחם.

19.2.2. אי הקפדה על שעות פתיחת המתחם ללא אישור.

19.2.3. עבירה על הסדר הציבורי ו/או עבירה על הוראות חוקי העזר של המועצה בנושא רעש.

19.2.4. איחור של עד 14 ימים בהצגת ספרי המתחם לצורך חישוב דמי השכירות החודשיים ללא סיבה מוצדקת.

19.2.5. אחזקה לקויה של המתקנים השייכים לחברה.

19.2.6. ביצוע שינויים במבנה המתחם (לרבות השטח הצמוד לו) או בציוד השייך לחברה ללא קבלת אישור מוקדם לכך מהחברה ולאחר שהחברה התריעה על החרגה.

19.2.7. אי הגשה ו/או אי חידוש של הערבות ו/או האישור על קיום ביטוחים במועד.

19.3. הודעה בדבר חיוב המפעיל בפיצוי מוסכם תומצא לו בכתב על ידי החברה, והמפעיל ישלם לחברה את הסכום הנקוב בהודעה בתוך 21 ימים ממועד מסירת ההודעה על ידי החברה.

19.4. המפעיל רשאי לערער על הודעת החיוב בפיצוי מוסכם בכתב בפני מנכ"ל החברה. החלטת מנכ"ל החברה בערעור תהיה סופית.

19.5. מבלי לגרוע מהאמור, במידה ולא תיקן המפעיל את ההפרה במועד כאמור בסעיף 19.1 לעיל ו/או לא שילם את הפיצוי המוסכם בגין הפרה שביצע, תהא החברה רשאית להורות על ביטול החוזה ועל פינוי המתחם בתוך 7 ימים מהמועד האחרון שניתן לתיקון ההפרה על פי ההודעה כאמור ו/או לחלט את הערבות הבנקאית. במידה ולמפעיל יהיו 5 הפרות ומעלה בשנה, תהא המזמינה רשאית לזמן את המפעיל לשימוע ו/או הודעה על הפסקת התקשרות ללא שום פיצוי ו/או תמורה.

19.6. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, תהא החברה זכאית להודיע על ביטולו של חוזה זה בתוך 7 ימים בכל אחד מן המקרים הבאים:

א. המפעיל נפטר או פורק.

ב. נגד המפעיל הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) ו/או להכרזתו כפושט רגל ו/או למינוי מפרק (זמני או קבוע), והבקשה / המינוי (לפי העניין) לא בוטל בתוך 60 ימים או אם המפעיל נמצא באיחוד תיקים או אם הוגשה בקשה לאיחוד תיקים בעניינו.

ג. הוטל צו עיקול כנגד נכס מנכסיו של המפעיל ועיקול זה לא הוסר בתוך 30 ימים.

ד. שונתה הבעלות ו/או השליטה של הזוכה באופן מהותי בכל דרך, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

ה. המפעיל העביר ו/או המחזיק זכויותיו ו/או חובותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה לצד שלישי, ללא אישור החברה מראש ובכתב.

ו. המפעיל הורשע בפסק דין חלוט בעבירה על פי דיני העבודה כלפי עובדיו ו/או יוטלו עליו עיצומים כספיים בשל יותר משש הפרות המהוות עבירה בתקופה של שלוש שנים ובהתאם להוראות החוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב-2011 ו/או אם המפעיל נמנע מלתקן הפרה כלפיו עובדיו לאחר שנמסרה לו התראה בנושא.

19.7. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הצדדים לבטל חוזה זה במקרה של הפרתו היסודית על ידי מי מהם, בהתאם להוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970.

20. שונות

20.1. מבלי לפגוע בזכויות החברה לכל סעד על פי כל דין ו/או על פי חוזה זה, תהיה החברה זכאית לקזז ו/או לחלט מתוך הכספים המגיעים למפעיל כל סכום כסף לכיסוי כל סכום אשר יגיע לה מהמפעיל, בין כדמי נזק ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או בין בכל דרך אחרת. למפעיל לא תהא זכות קיזוז כנגד החברה.

20.2. ויתר אחד הצדדים למשנהו על הפרת הוראה מהוראות חוזה זה או אישר סטייה מהוראת החוזה, לא ייחשב הדבר כוויתור או כאישור על כל הפרה או סטייה שיבואו לאחר מכן, בין של אותה הוראה ובין של הוראה אחרת.

20.3. כל ויתור, אורכה, הנחה מטעם אחד הצדדים, וכל שינוי של איזה מתנאי החוזה, לא יהיו תקפים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי אותו צד.

20.4. למען הסר ספק אין באמור בחוזה זה כדי להקנות זכות מכל מין וסוג שהוא אלא לצדדים בחוזה זה.

20.5. מוסכם בין הצדדים, כי הסמכות היחידה והבלעדית לדון בכל מחלוקת בין הצדדים בקשר עם חוזה זה תהיה נתונה לבית המשפט המוסמך בבאר שבע, וכי לאף בית משפט אחר לא תהא כל סמכות לדון במחלוקת כאמור.

20.6. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה יהיו כמפורט במבוא לחוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

המפעיל

מפרט טכני

מפרט טכני ואחזקה

1. המפעיל מתחייב להחזיק את המתחם על כל התשתיות והציוד המוצבים בו, במצב טוב ותקין בכל עת. המפעיל מתחייב להימנע מגרימת כל נזק או קלקול למתחם או לכל חלק ממנו או לכל מתקן ממתקניו ולתקן על חשבונו ומיד כל נזק שיגרם כאמור על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מבקרים, לקוחות, עובדים, פועלים ו/או כל צד שלישי אחר, לרבות נזקים הנובעים משימוש רגיל ונזקים הנובעים מבלאי סביר.
2. המפעיל מתחייב לתחזק ולטפח על חשבונו את חזות המתחם ובכלל זה לשמור באופן קפדני על ניקיונו ושלמותו ועל חזותו החיצונית.
3. שטחים באחריות המפעיל:
 - 3.1. כלל השטחים של מפעיל הסולריום יהיו ע"פ התשריט המצורף למכרז.
 - 3.2. המפעיל ישלם הוצאות קבועות ושוטפות עבור כלל השטחים שהוקצו לו. (מים, חשמל, ארנונה, תחזוקה וכו') לרבות תחזוקה ונראות.
 - 3.3. גודל חיבור חשמל במתחם כיום 3×125 , במידה והיזם ירצה להגדיל את חיבור החשמל יהיה זה באחריותו, החל מהגשת בקשה ועד תשלומי אגרה ככל שידרשו.
4. אחריות על המבנים שהוגדרו תחת אחריות יזם הקמפינג:
 - 4.1. אחריות לניקיון פנים וחזית המתחם לאורך כל שעות היממה.
 - 4.2. אחריות לניקיון מתחמי השירותים והמקלחות, אספקה שוטפת של נייר ניגוב, טואלט, סבון נוזלי לרחיצת ידיים ולפי הצורך.
 - 4.3. אחריות לתקינות המבנה על חדריו ושטחי השירות לרבות מקלחות ושירותים.
 - 4.3.1. תיקון תקלות חשמל, מים וביוב.
 - 4.3.2. החלפת נורות וגופי תאורה שרופים.
 - 4.3.3. החלפת פריטים שנשברו (ריהוט, מוצרי זכוכית, פלסטיק וכדו').
 - 4.3.4. ככל שהיזם יציב שילוט חיצוני, עליו לפעול בהתאם להוראות רישוי עסקים במועצה וחוקי העזר הרלוונטיים תוך קבלת אישור לעיצוב השלט על ידי החכ"ל, כאשר בין היתר יהיה עליו להוסיף את לוגו החכ"ל והמועצה. לרבות תשלום אגרת שילוט.
 - 4.3.5. הזמנת חברת פזגז לבדיקה עיתית של מערכת הגז ומילוי גז בהתאם ולא מתחת ל- 30% במד הצובר גז.
5. אחריות גינון של כלל המתחם:
 - 5.1. הגינון בכל המתחם יתוחזק באופן שוטף ע"י היזם לרבות השקיה, חידוש צמחיה במידת הצורך. ככל שהיזם ירצה לבצע שינוי בגינון יהא עליו לאשר את השינוי מול המזמינה.

- 5.2. שמירה ותיקון ליקויים בחצרות, וכן השטחים הציבוריים והתפעוליים (תאורה, שקעי חשמל, תשתיות מים, ביוב וגינון). לרבות מקלחות חוץ, מאווררים המוצבים בחצרות ועוד.
- 5.3. שמירה ואחזקת שערי הכניסה (רכבים ורגליים).
- 5.4. אחזקה מונעת עיתית לכלל המזגנים ע"פ תוכנית חלוקת שטחים והמזגנים שיעברו לאחריות היזם. לשאר המזגנים תבוצע אחזקה עיתית ע"י המועצה האזורית תמר.
6. ככל שהיזם יבקש להתקין ציוד חדש במתחם, נדרש אישור בכתב מטעם המזמינה ומראש.
7. חל איסור להבעיר מדורות והדלקת מנגלים לרבות מנגל גז בכלל מתחם הסולריום והקמפינג.

מוסדות

רשימת ציוד קיים אשר תועבר לאחריות היזם:

הערות	כמות	ציוד
	5	מזגנים
	196	מיטות שיזוף
	2	קולרים
	12	כיסאות
	5	כיסא משרדי
	75	כיסאות חוף פלסטיק
	205	מזרונים
	54	שמשיות קבועות
	73	שולחנות חוף נמוכים פלסטיק
	2	שולחן מתכת עגול
	15	שולחנות קק"ל
	12	מראות
	5	שולחנות
	7	פחי פלסטיק קטנים לתאי שירותים
	7	פחי פלסטיק גדולים לשירותים
	8	פחי חוץ מתכת
	6	פחי אבן
	18	ספסלי עץ
	1	ספסל מתכת
	4	שירות
	6	מקרנים
	6	ספוטים של תאורה
	3	עגלות
	1	טלפון נייד
	1	טוסטר אובן

	1	מיקרוגל
	2	מקרר
	1	תמי4
	5	מתקן ניגוב ידיים
	4	מתקן ייבוש ידיים
	2	ארונות כתר
	2	צינור וגלגלת
	2	שעון מסך דיגיטלי
	2 (13 ראשי רחצה)	מקלחות חוץ
	59	מאווררים

דף מידע תכנוני לאחר אישור היתר חורג

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. שירותי מרפא. תותר סגירה של אזורים המיועדים למרפא, באישור הוועדה המקומית. 2. שירותי חוף, לרבות מתקנים לשירות המתרחצים כגון ברזיות, שירותים, מקלחות ומלתחות, סככות צל, סככות מציל ושירותי הצלה, שטחי ספורט, בריכות שחיה, שטחי אחסנה וכו'. 3. מתקנים הנדסיים. 4. חניה ציבורית ותפעולית. 5. מסחר לרבות חנויות ובתי אוכל. 6. הלנה מחנאית, הכוללת שימושים נלווים כגון מטבחונים, שירותים, מלתחות ומקלחות, חדרי כביסה וכו'. 7. שימושים ציבוריים קהילתיים ותיירותיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. מבני אתר המחנאות : 1. תותר הקמת מתחם מחנאות הכולל אוהלים קבועים וזמניים ומבנים קלים חד קומתיים בגדלים שונים, לצרכי הלנת מבקרים, לילית או משולבת. 2. תותר התקנת סידורים סניטריים ומערכות מיזוג אויר למבני הקבע המצוינים לעיל. 3. התקנת מזגנים תחויב בהתקנה נסתרת שתשולב בעצוב המתחם ובפתרון אקוסטי. 4. תותר הקמת מבנים ומתקנים קבועים בבניה קלה או קשיחה, לשימוש ציבור הנופשים. ב. מבנים בבניה קשיחה : 1. המבנים בבניה קשיחה יהיו בעלי קו אדריכלי מאחד. המבנים יהיו בגמר קשיח עמיד ורחיץ, תוך התאמה לתנאי מזד האוויר ולקרבה לים המלח. 2. התקנת המערכות הטכניות, כגון מערכות מיזוג אויר, קולטי שמש וכו' תחויב בהתקנה נסתרת שתשולב בעצוב המבנה וכחלק אינטגרלי ממנו ובפתרון אקוסטי. 3. לא תותר העברת צינורות או כבלים כלשהם גלויים לעין על חזיתות הבניין החיצוניות. 4. מפלס הבניה התחתון של כל בניין חדש או תוספת לבניין קיים יהיה +15.10 מטר לפחות (ברשת מי"ה). על אף האמור לעיל, לא תותר בניה במפלס האמור, ככל שחל"י תציין בחוות הדעת שלה לבקשה להיתר הבניה שבאור המדובר לא בוצעו עבודות הגנה, או שעבודות ההגנה שבוצעו אינן מאפשרות בניה במפלס זה, או שמסיבות הנדסיות או בטיחותיות אחרות הדבר בלתי אפשרי. ככל שכך תקבע חל"י בחוות דעתה רוס מפלס גבוה יותר ביחס להיתר הבניה. במקרים חריגים בלבד, תותר הנמכה של מפלס הבניה התחתון, עד ל -13.00+ (ברשת מי"ה). ג. היבטים הנדסיים בתכנון הבניינים :

1. בניינים חדשים יתוכננו כך שלא ידרשו כל מערכות אקטיביות חדשות, כגון שאיבת מי תהום לצורך יציבות ותפקוד מבנה השלד.
2. ככל שיידרש, עקב עליית מפלס מי התהום המלוחים, יבוצע מיגון של יסודות המבנים קיימים וחדשים, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט.
- ד. גגות/חזית חמישית :

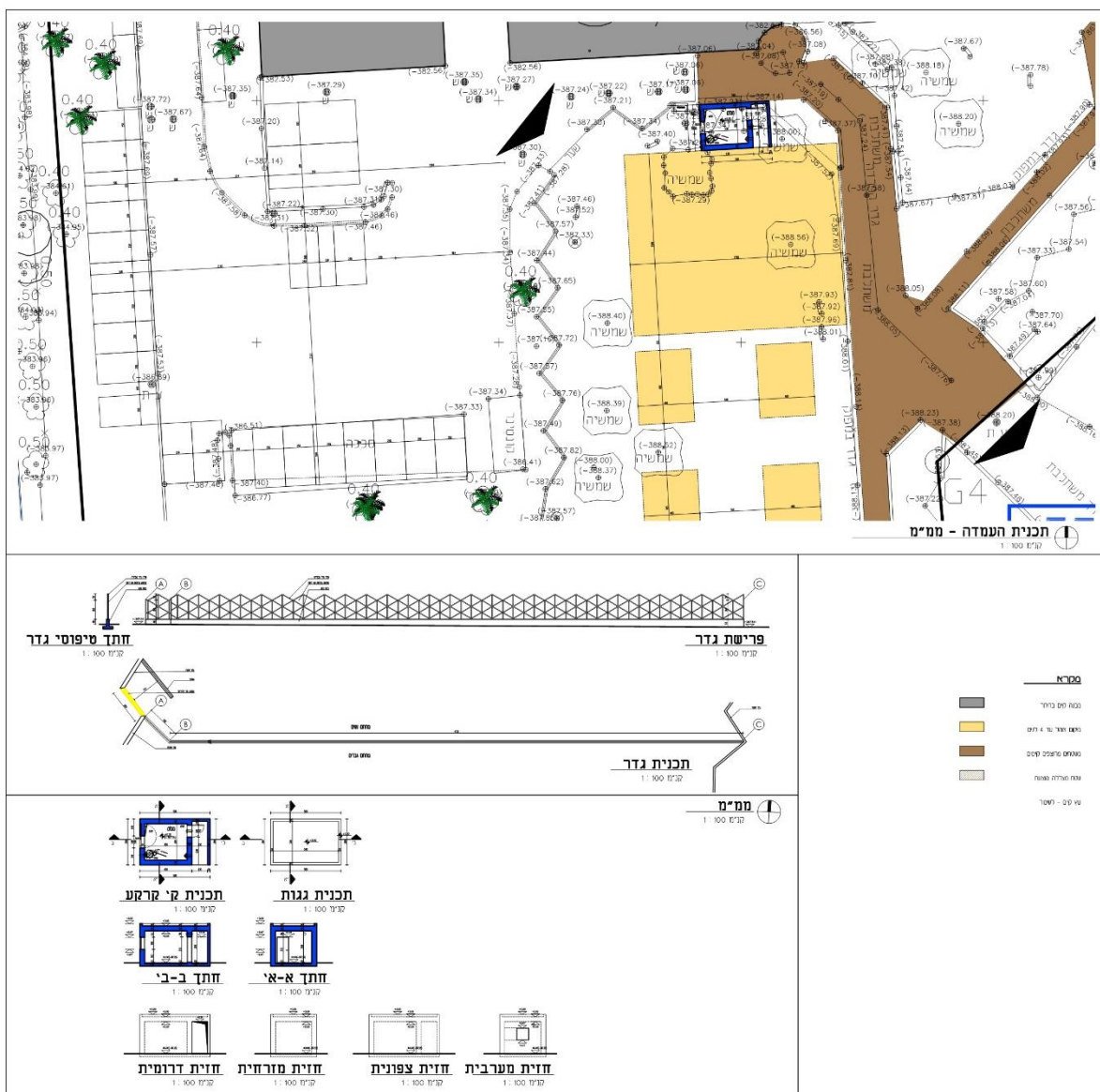
1. יינתן דגש מיוחד לעיצוב גגות הבניינים בהתאם לטופוגרפיה של השטח.
2. בגגות שיתוכננו בהם מערכות כגון, קולטי שמש, מיזוג אויר, דוודים ומערכות הנדסיות נוספות, יינתנו פתרונות להסתרת המערכות. הפתרונות ישתלבו חזותית בתכנון המבנה, כחלק אינטגרלי מתכנונו וחזותו.

3. תותר התקנת גגות קלים.

ה. גידור :

1. תותר התקנת גידור גבוה ואטום, בכל תחום תא השטח, לרבות במרווחים בעיצוב תואם לקו האדריכלי של המתחם.
- ו. מצללות ורשתות צל :
1. תותר התקנת מצללות ורשתות צל, בכל תחום תא השטח, לרבות במרווחים. ללא הגבלה ומבלי שיחושבו בזכויות הבניה.
2. תותר התקנת קולטי שמש על גבי המצללות, שעיצובם ישתלב בעיצוב האדריכלי.

תשריט תכנון קמפינג (בהתאם להיתר שימוש חורג):





נספח ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה :

"המבוטח" - _____.

"מבקש האישור" - מועצה אזורית תמר ו/או החברה הכלכלית חבל ים המלח תמר ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשמיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחרים ו/או מנהלים ו/או עובדיהם.

"שטח ההרשאה" - הקמה והפעלת מתחם קמפינג באתר הסולאריים עין בוקק

ביטוח המבוטח

1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, על המבוטח לערוך ולקיים, על חשבון המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, במשך כל תקופת ההרשאה את הביטוחים המפורטים בסעיפים 10 להלן (להלן יקראו ביטוחי המבוטח כמפורט בסעיף 20 להלן : **"ביטוחי המבוטח"**).

במידה ויבוצעו על ידי המבוטח עבודות קבלניות בשטח ההרשאה מתחייב המבוטח לבטחון במסגרת פוליסה לביטוח עבודות קבלניות בהתאם לסעיף 10.1 להלן ו/או במסגרת הפוליסות השוטפות המפורטות בסעיף 10 להלן, בהתאם למקובל. מוצהר כי הוראות נספח זה יחולו על ביטוח עבודות קבלניות בשינויים המתחייבים.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי המבוטח רשאי שלא לערוך אש מורחב וביטוח אובדן תוצאתי, במלואם או בחלקם, כמפורט בסעיפים 10.2 ו- 20.7 להלן, ובלבד שיחול הפטור כאמור בסעיף 16 להלן כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

כמו כן מוסכם כי היה והמבוטח אינו מעסיק עובדים שכירים הוא רשאי שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים כמפורט בסעיף 10.5 להלן ובלבד שהעביר למבקש האישור הצהרה בכתב על אי העסקת עובדים.

12. ללא כל דרישה מצד מבקש האישור, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור, טרם מועד קבלת החזקה בשטח ההרשאה, המוקדם מבין שני המועדים, אישור קיום ביטוח, חתום בידי מבטח המבוטח, בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון 6-2019 (להלן : **"אישור ביטוחי המבוטח"**).

ידוע למבוטח שהמצאת אישור ביטוח המבוטח, הינה תנאי מתלה ומקדמי לקיום פעילות המבוטח בשטח ההרשאה, ומבקש האישור רשאי למנוע מהמבוטח קבלת חזקה בשטח ההרשאה ו/או קיום פעילות המבוטח בשטח ההרשאה, במקרה שאישור ביטוחי המבוטח לא יועבר לידי מבקש האישור לפני המועדים כאמור בסעיף זה לעיל.

לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי המבוטח, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור את אישור ביטוחי המבוטח בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת, וכך למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם.

בכל פעם שמבטח המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחי המבוטח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המבוטח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, 30 יום לפני מועד ביטול הביטוח או השינוי לרעה בביטוח.

מובהר כי אי המצאת אישור ביטוחי המבוטח במועד או בהתאם להוראות סעיף ביטוח זה, לא תגרע מהתחייבויות המבוטח על פי הסכם זה, ועל המבוטח לקיים את כל התחייבויות המבוטח על פי הסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות כל חובת תשלום שחלה על המבוטח. על המבוטח לקיים את כל התחייבויות המבוטח על-פי הסכם גם אם יימנעו מהמבוטח קבלת חזקה בשטח ההרשאה ו/או קיום פעילות המבוטח בשטח ההרשאה בשל אי הצגת אישור ביטוחי המבוטח במועד.

13. על המבוטח לקיים את כל תנאי ביטוחי המבוטח, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא שביטוחי המבוטח יהיו בתוקף במשך כל תקופת התחייבויות המבוטח לקיימם. כן מתחייב המבוטח להודיע למבקש האישור מיד על כל אירוע העלול להוות עילה לתביעה ולשתף פעולה עם מבקש האישור ככל שיידרש לשם מימוש תביעת ביטוח אשר יוחלט על-ידי מבקש האישור להגישה למבטחים.

בנוסף, באחריות המבוטח לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 20.6 ו-20.7 להלן, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

למען הסר ספק, מודגש במפורש כי על המבוטח לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי המבוטח.

14. מבקש האישור רשאי לבדוק את אישור ביטוחי המבוטח שיומצא כאמור לעיל, ועל המבוטח לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימו להתחייבויות המבוטח כאמור בסעיף ביטוח זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המבוטח, בהמצאת אישור ביטוחי המבוטח ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי המבוטח למוסכם ואין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על מבקש האישור ו/או על מי מטעם מבקש האישור ו/או לצמצם את אחריות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור ביטוחי המבוטח לבין האמור בסעיף ביטוח זה, על המבוטח לגרום לשינוי ביטוחי המבוטח על מנת להתאימם להוראות סעיף ביטוח זה.

מוסכם בזאת, כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת קביעת גבולות האחריות כאמור בסעיף ביטוח זה, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המבוטח, שאינה פוטרת את המבוטח ממלוא החבות על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין. למבוטח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מהבאים מטעם מבקש האישור בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי המבוטח.

למען הסר ספק, מוסכם כי אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי מבקש האישור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למבקש האישור כנגד המבוטח על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את המבוטח מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

ככל שלדעת המבוטח קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי המבוטח ו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים לביטוחי המבוטח, רשאי המבוטח לערוך את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור, על חשבון המבוטח. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים שייערך על-ידי המבוטח, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות המבוטח לתחלוף כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מטעם מבקש האישור, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. בכל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים שייערך על-ידי המבוטח, יורחב שם המבוטח לכלול את מבקש האישור, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

16 המבוטח פוטר את מבקש האישור ואת מי מהבאים מטעם מבקש האישור, מאחריות לאבדן או נזק אשר המבוטח זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש (לרבות אבדן תוצאתי) שהתחייב המבוטח לערוך כאמור בסעיף ביטוח זה (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות) אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

17 על המבוטח לקיים את נהלי/הנחיות הביטוחיות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על-ידי מבקש האישור.

18 ידוע למבוטח שמבקש האישור אינו מתחייב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים בפרויקט ו/או בשטח ההרשאה ו/או במקרקעין ואם יעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המבוטח. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על הסכם זה ועל נספחיו.

19 לא ערך המבוטח את ביטוחי המבוטח כמתחייב בסעיף ביטוח זה ו/או לא חידש ו/או לא קיימם במלואם או במועדם, תהא לרשות מבקש האישור הזכות, לאחר מתן הודעה למבוטח 14 יום מראש על כוונת מבקש האישור לעשות כן, לערוך את ביטוחי המבוטח ולשלם את דמי הביטוח וכל ההוצאות הנלוות לכך (במפורש לרבות דמים והפרשי הצמדה וריבית).

כל ההוצאות בגין התשלומים וההוצאות של מבקש האישור עקב הפרת התחייבות המבוטח לערוך את ביטוחי המבוטח, יחולו על המבוטח בלבד, ולמבקש האישור תהא הזכות לנכות את הוצאות הביטוח מכל סכום שיגיע למבוטח, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין.

אין בהוצאות סעיף זה כדי לגרוע מהתחייבות המבוטח ו/או כדי להטיל על מבקש האישור אחריות כלשהי. מובהר, כי המבוטח יהיה אחראי באופן מלא לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית. כמו כן, מוסכם במפורש כי המבוטח יהא חייב בפיצוי ו/או בשיפוי מבקש האישור בגין כל נזק ו/או תשלום שהמבוטח יחוייב בו לרבות תשלום השתתפות עצמית, בגין נזקים שבאחריות המבוטח לפי דין או לפי הסכם זה מיד עם דרישתו הראשונה בכתב.

מוסכם בזאת כי המבוטח מתחייב להעביר תוכן נספח ביטוח זה לידיעת מבטחו על כל התנאים הכלולים בו. יובהר כי על המבוטח חלה החובה לוודא כי התחייבויותיו על פי נספח זה כלולות בביטוחים שערך. במקרה של סתירה יגברו הוראות הסכם זה. אישורי הביטוח שצורפו הינם דוגמא בלבד ואינם נוסח מחייב.

ביטוחי המבוטח:

20.5 **ביטוח עבודות קבלניות** – עבור עבודות ההקמה של המתחם וכן כל עבודות שיפוף ו/או התאמה נוספות שיערכו בשטח ההרשאה ו/או במתחם אשר שיכלול כיסוי כמפורט להלן: **פרק א' - ביטוח העבודות** בגין אבדן או נזק לעבודות. הפרק יכלול הרחבה על בסיס נזק ראשון למקרה ולתקופת הביטוח בדבר רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים וכן פינוי הריסות בגבול אחריות שלא יפחת מ-20% מערך העבודות, מינימום 500,000 ₪; **פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**, בגבול אחריות שלא יפחת מ-5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הפרק יכלול הרחבה בגין רעד והחלשת משען בגבול אחריות שלא יפחת מ-1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח וכן תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי ונזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי שאין חובה לבטחו בביטוח חובה, במלוא גבול האחריות. למען הסר ספק יובהר כי רכוש מבקש האישור ו/או חברת הניהול יחשבו רכוש צד שלישי. הפרק יכלול סעיף בדבר אחריות צולבת, לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח; **פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים**, בגבול אחריות שלא יפחת מ-20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

ביטוח אש מורחב

20.6 המבטח את תכולת שטח ההרשאה וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות המבוטח ו/או המובא לשטח ההרשאה על-ידי ו/או עבור המבוטח במלוא ערכם, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, שבר זכוכית, פגיעה על-ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון ופריצה.

ביטוח אובדן תוצאתי

המבטח אבדן רווח גולמי למבוטח עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 20.6 לעיל ו/או לשטח ההרשאה ו/או בשל מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המפורטים בסעיף 20.6 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

המבטח את חבות המבוטח על פי דין בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם ו/או יישות כלשהי בשטח ההרשאה ובסביבתו.

הביטוח לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. סייג אחריות מקצועית לא יחול בגין נזקי גוף. למען הסר ספק, מבקש האישור, עובדי מבקש האישור ורכוש מבקש האישור ייחשבו במפורש לצד שלישי.

הביטוח לא יכלול סייג בדבר חבות בגין נזק גוף עקב השימוש בכלי רכב שלא קיימת חובה לבטחה על-פי דין. כמו כן, הביטוח יכלול כיסוי עודף החל מעבר לגבול האחריות התקני של ביטוח רכב מנועי - צד שלישי (רכוש) עד לסך 1,000,000 ₪.

הביטוח יורחב לכלול את מבקש האישור כמבוטח נוסף בפוליסה, בכפוף לסעיף אחריות צולבת על פי נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

גבול אחריות: 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

ביטוח חבות מעבידים

המבטח את חבות המבוטח על-פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים התש"ס - 1980, כלפי עובדי המבוטח בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם בשטח ההרשאה ובסביבתו. הביטוח לא יכלול סייג בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה ומנוחה, פתיונות ורעלים, וכן בדבר העסקת נוער.

הביטוח יורחב לשפות את מבקש האישור היה ויקבע לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי מבקש האישור נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המבוטח.

גבול אחריות: 6,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ו- 20,000,000 ₪ במצטבר לתקופת הביטוח.

20.10 ביטוח כלי רכב

ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב שימוש בכלי רכב המשמשים את המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח, וכן בגין נזק לרכוש צד שלישי (לרבות נזק תוצאתי) עקב בעלות או שימוש בכלי רכב כאמור, בגבול אחריות אשר לא יפחת מ-600,000 ₪ לאירוע, וכן כל ביטוח אחר שחובה על המבוטח לערוך לפי כל דין.

ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

21.5 הנם קודמים לכל ביטוח הנערך על-ידי מבקש האישור וכי מבטח המבוטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי מבקש האישור.

21.6 שינוי לרעה או ביטול של מי מביטוחי המבוטח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה של המבטח למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

21.7 הפרת תנאי ביטוחי המבוטח והתנאותיהם ו/או אי עמידה בתנאי הביטוחים בתום לב על ידי המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח לא תגרע מזכויות מבקש האישור לקבלת פיצוי או שיפוי על פי הביטוחים כאמור.

21.8 היקף הכיסוי לא יפחת מתנאי ביט מהדורה 2013. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.

21.9 המבטח מוותר על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור וכלפי הבאים מטעם מבקש האישור, אולם הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

21.10 על המבוטח מוטלת האחריות לשאת בתשלום דמי הביטוח ולנשיאה בהשתתפויות העצמיות החלות על פיהן.

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		
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*	המבוטח	אופי העסקה*	מעמד מבקש האישור*	
שם: מועצה אזורית תמר ו/או החברה הכלכלית חבל ים המלח תמר ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשתיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.	שם	☐ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר: הקמה והפעלת מתחם קמפינג באתר הסולארים עין בוקק	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____	
	ת.ז.ח.פ.			ת.ז.ח.פ.
	מען			מען

כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	ת. תחילה	ת. סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					מטבע	סכום	
רכוש						בערך כינון	ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) כיסוי בגין נזק טבע (313) כיסוי גניבה, פריצה ושיד (314) כיסוי רעידת אדמה (316) ראשוניות (328)
אובדן תוצאתי						12 חודשים	
צד ג'					₪	4,000,000	אחריות צולבת (302) קבלנים וקבלני משנה (307) ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) כיסוי לתביעות המל"ל (315) מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור (321) מבקש האישור מוגדר כצד ג' (322) ראשוניות (328) רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג' (329)
אחריות מעבידים					₪	20,000,000	ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעביד של מי מעובדי המבוטח (319) ראשוניות (328)
אחר							

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג') *
096
088

ביטול/שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

נספח ג' לחוזה

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ

נווה - זוהר, ד.ג. ים המלח

א.ג.ג.,

הנדון: ערבות מס'

בקשר לחוזה מיום (להלן - "החוזה")

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד ל- 100,000 ש"ח (ובמילים: מאה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן - "החייב") בקשר עם החוזה שבנדון.

כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה עד לגובה סכום הערבות ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה באופן שאם ביום שנשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן - "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם לאחרונה לפני יום חתימת החוזה (להלן - "המדד הבסיסי") נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

המונח "מדד" פירושו מדד המחירים לצרכן על פי מרכיביו כפי שהינם ביום חתימת חוזה זה, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

אנו נשלם לכם את הסכום האמור תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה ועד לתאריך _____, ועד בכלל.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב לידי משרדנו שמענו הוא _____ עד לתאריך האמור לעיל.

ערבות זו היא בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול ואינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק

סניף