

מוזמנות בזה הצעות:

להפעלה, ניהול, שדרוג ואחזקה של מתחם אכסניה סמוך לחוף אכזיב

מספר מכרז 12/2023

1. מטה אשר ייזום ופיתוח פרויקטים (להלן: "החכ"ל" או "המוזמינה"), אשר הינה תאגיד עירוני בשליטה מלאה של המועצה האזורית מטה אשר (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת הצעות לניהול, הפעלה, שדרוג ואחזקה של מתחם אכסניה סמוך לחוף אכזיב במצבו הקיים as-is ובשדרוג שיבוצע וכמפורט במכרז על נספחיו (להלן: "השירותים").
2. מתחם האכסניה נמצא במקרקעין הידועים כגוש 18189, חלקות 34, 133, 129, 135 בשטח של כ- 20,535 מ"ר, המוכרים למועצה על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "מתחם האכסניה").
3. את תנאי המכרז, המסמכים הנלווים, ונוסח ההסכם עליו יידרש הזוכה במכרז לחתום, ניתן לרכוש בבניין המועצה האזורית מטה אשר ברגבה במשרדי החברה הכלכלית מטה אשר החל מיום 5/9/23 בשעה 08.30, תמורת סך של 4,500 ₪ (ארבעת אלפים חמש מאות שקלים חדשים). **סכום זה לא יוחזר בשום מקרה ונסיבות לרוכש.**
4. המזמינה תקיים מפגש מציעים ביום רביעי בתאריך 6/9/23 בשעה 11.00 המפגש יתקיים בכניסה למתחם האכסניה. השתתפות במפגש המציעים הינה חובה, ולמען הסר ספק יובהר, שהמזמינה לא תדון בהצעה של מציע אשר לא ישתתף במפגש.
5. עד ליום 11/9/23 עד השעה 12.00 יוכלו המציעים להפנות שאלות הבהרה באמצעות דוא"ל לכתובת o.hakal@mta.org.il וכל הפניות ייעשו בכתב בלבד וייענו בכתב בלבד. באחריות המציע לוודא כי השאלות התקבלו על ידי נציג המזמינה בטלפון 04-9879604.

ככל ששאלות הבהרה יענו, הן יועברו אל כל המציעים ויהיה עליהם לצרף להצעתם, כחלק בלתי נפרד מתנאי המכרז - תשובות יישלחו אך ורק למציעים שרכשו את מסמכי המכרז. המזמינה אינה מתחייבת לענות לכל שאלות הבהרה.

יובהר כי המזמינה תהיה אחראית רק להבהרות שנשלחו בכתב ולא לכל פירוש ו/או הסבר שינתן (אם ינתן) בעל פה למשתתפים.

6. את ההצעה יש להגיש עד ולא יאוחר מיום 27/9/23 עד השעה 11.30 במשרדי החברה הכלכלית מטה אשר במסירה ידנית בלבד.
7. הצעה אשר לא תוגש בסדר ובאופן המפורט בתנאי המכרז ו/או שלא במועד ו/או ללא כל המסמכים הנדרשים במסמכי המכרז, רשאית המזמינה שלא לקחתה בחשבון.

בכבוד רב,

סילס ליביליה, מנכ"ל

מטה אשר ייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ

תנאי המכרז

1. מועדים

11.30	27/9/23	בשעה	המועד האחרון להגשת הצעות במכרז	
	עד יום	25/12/23	תוקף ערבות המכרז	
	ביום	6/9/23	שעה 11.00	מפגש מציעים
	עד יום	11/9/23	שעה 12.00	המועד האחרון למשלוח שאלות הבהרה
	עד יום	13/9/23	שעה 12.00	מענה לשאלות הבהרה ישלח

המזמינה רשאית לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו במכרז או על פיו. הודעה בדבר שינוי כאמור תימסר למשתתפים במכרז בהתאם לפרטים שמסרו בעת רכישת מסמכי המכרז.

2. מסמכי המכרז

- הזמנה להציע הצעות.
- תנאי המכרז.
- נספח 1 - פרופיל המציע במכרז.
- נספח 2 - תצהיר עמידה בתנאי סף.
- נספח 2.1 - פירוט ניסיון המציע.
- נספח 2.2 - אישור רו"ח.
- נספח 3 - הצעת המשתתף במכרז.
- נספח 4 - ערבות מכרז.
- נספח 5 - ערבות ביצוע.
- נספח 6 - התחייבות להימנע מניגוד עניינים ולשמירה על סודיות.
- נספח 7 - תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום.
- נספח 8 - תצהיר בדבר היעדר קרבה לעובד הרשות או לחברת מועצה.
- נספח 9 - עסק בשליטת אישה.
- נספח 10 - הסכם.
- נספח 10.1 - תשריט.
- נספח 10.2 - תוכנית השקעות.
- נספח 10.3 - כתב כמויות (אופציונלי).
- נספח 11 - הוראות ודרישות הביטוח.
- נספח 11.1 - אישור קיום ביטוחים.

3. עיקרי ההתקשרות

3.1. מטה אשר ייזום ופיתוח פרויקטים (להלן: "החכ"ל" או "המזמינה") מזמינה בזאת הצעות לניהול, הפעלה, שדרוג ואחזקה של מתחם אכסניה הסמוך לחוף אכזיב במצבו הקיים as-is ובשדרוג שיבוצע ע"י הזוכה וכמפורט במכרז על נספחו.

3.2. מתחם האכסניה מצוי במקרקעין הידועים כגוש 18189, חלקות 34, 133, 129, 135 בשטח של כ- 20,535 מ"ר, המוכרים למועצה על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "מתחם האכסניה").

3.3. מתחם האכסניה ידוע נכון להיום כמתחם "מור באכזיב". האזור מהווה אזור נופש ירוק, סמוך לחוף אכזיב וקרוב לחופי בצת ו"חוף אכזיב". מערבית למתחם עובר כביש 4, בצפון מבנה של המועצה האזורית מטה אשר, במזרח דרך חקלאית ושטחים חקלאיים, בדרום מתחם ביעוד תיירותי ל"כפר נופש". צפונית למתחם ובמרחק הליכה ממוקם בית קפה וקונדיטוריה "תושה בייקרי".

3.4. במתחם פיתוח מלא ומבנים כמפורט להלן:

3.4.1. שני מבנים זהים המשמשים כחדרי אירוח, בכל מבנה 14 יח"א.

3.4.2. מבנה משרדים ומעליו קומה הכוללת סוויטת אירוח.

3.4.3. מבנה חדר אוכל גדול הכולל מטבח מאובזר, חדרי קירור, מתחמי שירותים. בקומה השנייה של המבנה 11 יח"א.

3.4.4. מבנה (מסעדת מורנגנפלד לשעבר) הכולל מתחם הסעדה, מטבח ומחסנים. בעבר המסעדה קיבלה אישור חורג להסבת מבנה ציבורי למסעדה, במידה והמפעיל מעוניין בהפעלת מסעדה באחריותו לקבל את כל האישורים הנדרשים עפ"י חוק לרבות בקשה לשימוש חורג.

3.4.5. במתחם מספר מבנים יבילים ואוהלים (אשר הוצבו ע"י המפעיל הנוכחי ואין בגינם היתרי בניה, המשך שימוש בהם ידרוש הבנות מול הפעיל הנוכחי והסדרה בהתאם לחוק תכנון ובניה).

תשריט מתחם האכסניה מצ"ב כנספח 10.1 למכרז.

3.5. המציע הזוכה ינהל, יפעיל, ישדרג ויתחזק, על חשבונו, את מתחם האכסניה על כל מתקניו, וזאת בכפוף לתנאים הקבועים בחוזה ובכפוף להצעתו במכרז. כל העלויות הכרוכות בהפעלת מתחם האכסניה יחולו על המציע הזוכה.

3.6. מתחם האכסניה טעון עבודות התאמה ו/או שינויים ו/או שדרוג בהתאם לתוכנית השקעות אשר יכין המציע הזוכה במכרז ואשר תוגש לאישור החכ"ל בתוך 30 ימים ממועד החתימה על החוזה (להלן: "תוכנית ההשקעות"). במידה ותוכנית ההשקעות תכלול שינויים / תוספות הדורשות אישורים סטטוטוריים, לא יהיה בכך כדי להאריך את לוחות הזמנים כפי שנקבעו בסעיפים 3.9 - 3.10 להלן.

3.7. יובהר כי תוכנית ההשקעות שתוגש תהא לגבי שיפוץ ושדרוג מתחם האכסניה בעלות שלא תפחת מסך של 10 מיליון ₪ + מע"מ (להלן: "סכום ההשקעה המינימלי"), כל עבודות ההתאמה ו/או השינויים ו/או השדרוג אשר יבצע הזוכה יישארו בידי המזמינה בתום תקופת ההתקשרות.

3.8. כתב כמויות אופציונאלי לביצוע שיפוץ ושדרוג מתחם האכסניה מצ"ב כנספח 10.3 למכרז. יובהר כי כתב הכמויות המצורף למכרז אינו מחייב, ונועד להוות נקודת מוצא מוצעת לתוכנית ההשקעות שיכין הזוכה. הזוכה מכרז יהיה רשאי לבצע שינויים בכמויות ובחומרים, בכפוף לאישור המזמינה, ובלבד ששה"כ ההשקעה לא יפחת מסכום ההשקעה המינימלי.

3.9. ביצוע מלא ומושלם של תוכנית ההשקעות יהיה בתוך שישה חודשים ממועד אישורה ע"י המזמינה, יובהר כי ביצוע תוכנית ההשקעות יהיה על חשבון המציע הזוכה ולרבות תכנון וקבלת כלל ההיתרים והאישורים הנדרשים מתוקף חוק התכנון הבניה וכל דין אחר.

3.10. לאחר אישור תוכנית ההשקעות על ידי המזמינה תינתן למציע הזוכה תקופת התארגנות בת שישה חודשים, במהלכם לא ישלם המציע הזוכה דמי הפעלה למזמינה. בתום תקופת ההתארגנות יחל המציע הזוכה בתשלום דמי ההפעלה, בין אם השלים את ביצוע תוכנית ההשקעות ו/או החל בהפעלת מתחם האכסניה ובין אם לא.

3.11. המציע הזוכה יהיה האחראי הבלעדי להשיג את כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי כל דין או נוהל לצורך הפעלת מתחם האכסניה ו/או ביצוע תוכנית ההשקעות, והכל באחריותו ועל חשבונו. השירותים במתחם יבוצעו בהתאם להוראות כל דין.

3.12. המציע הזוכה במכרז יהיה אחראי לתשלום כל המיסים, האגרות, והתשלומים, על פי כל דין, בקשר עם הפעלת מתחם האכסניה ו/או ביצוע תוכנית ההשקעות.

3.13. ככל שיהיה צורך בקבלת היתרי בניה לצורך ביצוע תוכנית ההשקעות, הדבר יהיה על חשבונו של המציע הזוכה בלבד. המועצה תשא בעלויות היטלי הפיתוח בלבד, ככל שיחולו.

3.14. יובהר כי במתחם האכסניה קיימים מספר מבנים יבילים ואוהלים שהוצבו במקום ללא היתר, המציע הזוכה יהיה רשאי לנהל מו"מ ישיר עם המפעיל הנוכחי לרכישת המבנים ו/או האוהלים, וככל שיוסכם ביניהם לגבי רכישת המבנים כולם או חלקם, יהא על הזוכה לפעול לקבלת ההיתרים הנדרשים להסדרתם. המבנים היבילים לגביהם לא תתגבש הסכמה, יפוננו ממתחם האכסניה ע"י המפעיל הנוכחי.

3.15. המזמינה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לפעול לגיוס מימון חיצוני לטובת ביצוע תוכנית ההשקעות (להלן: "מימון חיצוני"). ככל שיתקבל מימון חיצוני מגוף ממשלתי או אחר לטובת ביצוע תוכנית ההשקעות, הסכום שיגויס יופחת מסכום ההשקעה המינימלי אותו יידרש המציע הזוכה להשקיע במתחם האכסניה.

3.16. שיפוי הזוכה בכספי המימון החיצוני יבוצע באופן הבא:

3.16.1. יקבע החלק היחסי של המימון החיצוני בכלל תקציב תוכנית ההשקעות.

3.16.2. על כל תשלום של הזוכה בגין העבודות במסגרת תוכנית ההשקעות, תשלם המזמינה לזוכה את החלק היחסי כמפורט בסעיף 3.16.1.

לדוגמה: אם תקציב תוכנית ההשקעות הינו 20 מיליון ₪ והמימון החיצוני הוא 5 מיליון ₪, הרי שמכל סכום ששילם הזוכה לביצוע הפרויקט תעביר לו המזמינה 25% מאותו הסכום ובכל מקרה לא יותר מסך המימון החיצוני.

3.17. עבור כל 1 מיליון ₪ מימון חיצוני שיגויס על ידי המזמינה לטובת ביצוע תוכנית ההשקעות, יתווסף לדמי ההפעלה החודשיים שהציע ושישלם המציע הזוכה סך של 4,700 ₪ (כולל מע"מ) בכל תקופת

ההתקשרות (לדוגמה: גייסה המזמינה 2.5 מיליון ₪, יתווספו לדמי ההפעלה החודשיים 8,750 ₪ (לא כולל מע"מ)).

3.18. יובהר כי ככל שהמימון החיצוני יגוייס באמצעות קולות קוראים ו/או יהיה מותנה בתנאים, אם בהקשר של קצב ביצוע העבודות, אופן הביצוע או כל תנאי אחר, המציע הזוכה יתחייב לעמוד בכל התנאים שיקבעו על ידי הגוף המממן, כתנאי לקבלת המימון החיצוני. יובהר כי תנאי המימון החיצוני, יקבעו על ידי הגורם המממן בלבד ולמציע הזוכה לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא בהקשר זה כלפי המזמינה או המועצה.

3.19. יובהר בזאת כי התקשרות מעבר לחמש שנים תהא כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים לשם כך על פי כל דין, לרבות אישור מועצת הרשות ברוב חבריה, אישור משרד הפנים ואישור רשות מקרקעי ישראל (ככל שיהיה בו צורך). היה ומכל סיבה שהיא לא יתקבלו כל האישורים כאמור להתקשרות מעבר לחמש שנים, תשפה המזמינה את המציע הזוכה בגין השקעותיו שלו במתחם האכסניה בהתאם לנוסחה כמפורט להלן:

החזר ההשקעה = [פחת] – [המימון החיצוני] – [סכום ההשקעה המינימלי]

יובהר כי שיעור הפחת השנתי יעמוד על 9% (בהתאם לפרט II (2) לתוספת השנייה לתקנות מס הכנסה (פחת), 1941 "רהיטים ואביזרים המשמשים לבתי-מלון ולפנסיונים").

יובהר כי במסגרת החזר ההשקעה לא יבוא בחשבון כל סכום ששולם ע"י המציע הזוכה מעבר לסכום ההשקעה המינימלי, וכי כל השקעה שישקיע הזוכה מעבר לסכום ההשקעה המינימלי תהא על חשבונו, ולא תוחזר לו בשום צורה שהיא.

לדוגמה: אם המימון החיצוני היה 8 מיליון ₪ ולא התקבלו האישורים כאמור לעיל מעבר לחמש שנים, תשפה המזמינה את המציע בגין השקעותיו בהתאם לחישוב שלהלן:

3.20.

$1,100,000 = [5 * (2,000,000 * 0.09)] - [10,000,000 - 8,000,000]$ יודגש כי המציע הזוכה יהיה זכאי להחזר השקעות אך ורק במקרה שההתקשרות לא תקבל אישור משרד הפנים ו/או אישור מועצת הרשות ו/או רשות מקרקעי ישראל. המציע הזוכה לא יהיה זכאי לקבל החזר השקעות בכל מקרה אחר, בין אם הפסקת ההתקשרות תהא ביוזמתו ובין אם הפסקת ההתקשרות תהא ביוזמתה של המזמינה בהתאם לתנאי ההסכם.

3.21. למען הסר ספק, מודגש כי אין בביצוע השקעות במתחם האכסניה כאמור, כדי להוות תשלום דמי מפתח והמציע הזוכה לא יוכל לטעון כי שיפוץ זה מקנה לו זכות כלשהי במתחם האכסניה ו/או חובה של המזמינה לשפותו עם פינוי מתחם האכסניה, מלבד החזר ההשקעות כמפורט לעיל.

3.22. מובהר כי הנתונים אודות מתחם האכסניה המפורטים במכרז, מובאים אך ורק לנוחות המשתתפים והמזמינה אינה אחראית על דיוקם או שלמותם. על המשתתף במכרז לערוך את כל הבדיקות הנחוצות לו בעצמו ועל אחריותו, בין היתר לבדוק את מתחם האכסניה, מיקומו, סביבתו, מצבו הפיזי והמשפטי, את כל הנתונים הקשורים למתחם האכסניה אצל הרשויות השונות, לרבות כל התוכניות והמידע התכנוני החלים עליו. מידע הדרוש להוצאת רישיון עסק, וכל הגבלה, לפי כל תוכנית בת תוקף/ בהליך ו/או כל דין, וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את אפשרויות השימוש במתחם האכסניה בהתאם לצרכיו.

3.23. למען הסר ספק מובהר, כי המזמינה אינה מתחייבת להיקף פעילות כלשהו של מתחם האכסניה. למציע הזוכה במכרז לא יהיו כל טענות, דרישות או תביעות, מכל מין וסוג כלשהו, כלפי המזמינה בעניין.

3.24. יודגש, כי האמור לעיל מהווה רקע תמציתי בלבד ואין בו כדי למצות את כל השירותים נשוא המכרז. השירותים כאמור והתחייבות המציע הזוכה הנם כמפורט בכל מסמכי המכרז וההבהרות שיינתנו בשאלות ההבהרה.

4. תקופת ההתקשרות

4.1. תקופת חוזה ההתקשרות מכוח המכרז הינה למשך 5 שנים ממועד חתימת הזוכה והחכ"ל על החוזה (להלן: "תקופת ההתקשרות").

4.2. לזוכה נתונה אופציה להארכת ההסכם בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת (15 שנה במצטבר) (להלן: "תקופות האופציה").

4.3. מימוש האופציה יהיה על ידי הודעה של הזוכה לחכ"ל, 6 חודשים לפני מועד סיום תקופת ההתקשרות.

4.4. יובהר בזאת כי הפעלת תקופת האופציה הראשונה תהא כפופה להוראות כל דין, לרבות אישור מועצת הרשות ברוב חבריה, קבלת אישור משרד הפנים ואישור רשות מקרקעי ישראל (ככל שיהיה בכך צורך). היה ומכל סיבה שהיא לא יתקבל אישור מאותם גורמים כאמור להתקשרות בתוך 5 שנים ממועד חתימת החוזה, אזי למזמינה תעמוד הזכות לבטל את ההסכם ולא תהיה לזוכה כל טענה /או דרישה /או תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד המזמינה /או מי מטעמה, מלבד הדרישה להחזר השקעות כמפורט לעיל.

4.5. בתום תקופת ההסכם, יפסיק הזוכה את השימוש במתחם האכסניה ויחזיר אותו כשהוא במצב תקין וראוי לשימוש כאשר כל התוספות/התאמות שביצע המציע הזוכה, בין אם במסגרת תוכנית ההשקעות ובין אם לא, ושאינם מהווים מטלטלין, יוותרו בנכס ויהפכו לרכוש המזמינה.

5. דמי הפעלה

5.1. דמי הפעלה אותם ישלם המציע הזוכה למזמינה יהיו בהתאם להצעתו במכרז ובכל מקרה לא יפחתו מדמי הפעלה החודשיים המינימליים בסך 73,800 ₪ + מע"מ (להלן: "דמי הפעלה").

5.2. עבור כל 1 מיליון ₪ מימון חיצוני שיגויס על ידי המזמינה לטובת ביצוע תוכנית ההשקעות, יתווסף לדמי הפעלה החודשיים שישלם המציע הזוכה סך של 3,500 ₪ (לא כולל מע"מ) ובהתאמה חלק יחסי.

5.3. לאחר אישור תוכנית ההשקעות על ידי המזמינה תינתן למציע הזוכה תקופת התארגנות בת 6 חודשים, במהלכם לא ישלם המציע הזוכה דמי הפעלה למזמינה. בתום תקופת ההתארגנות יחל המציע הזוכה בתשלום דמי הפעלה, בין אם השלים את ביצוע תוכנית ההשקעות /או החל בהפעלת מתחם האכסניה ובין אם לא.

5.4. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הזוכה ישלם את מלוא דמי הפעלה עבור כל תקופת ההתקשרות, וזאת בין אם ישתמש במתחם האכסניה ובין אם לאו.

5.5. דמי הפעלה יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן – "המדד") כשהמדד הבסיסי יהיה המדד הידוע במועד האחרון להגשת

הצעות למכרז והמדד הקובע יהיה המדד האחרון הידוע במועד שנקבע לביצוע התשלום. מובהר כי בכל מקרה שבו המדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס, דמי ההפעלה בגין אותו חודש לא יעודכנו ויעמדו על דמי ההפעלה ששולמו בחודש הקודם.

5.6. למען הסר ספק, יובהר, כי דמי ההפעלה אינם כוללים תשלומים נוספים בגין השימוש במתחם האכסניה ובכלל זה תשלומי החשמל, מים, מיסים, הארנונה, האגרות וכיוצ"ב, אשר ישולמו כולם על ידי המציע הזוכה במכרז.

6. תנאי סף

רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הצעות רק מציעים העונים בעצמם על כל דרישות המכרז, ואשר מתקיימים בהם, במצטבר, כל הדרישות והתנאים המפורטים להלן:

6.1. המציע הינו יחיד או שותפות רשומה או תאגיד פעיל בישראל הרשום במרשם הרלוונטי בעת הגשת הצעתו למכרז והוא מנהל ספרי חשבונות כחוק ובעל אישור בר תוקף מפקיד שומה על ניכוי מס במקור או פטור מכך.

6.2. המציע ניהל, הפעיל ותיחזק שני מתחמי אירוח לפחות, כאשר בכל אחד מהם 40 יח"א לפחות, במשך תקופה רצופה של 5 שנים לפחות, וזאת בין ה-1.1.2013 עד 1.1.2023.

6.3. המציע בעל מחזור כספי שנתי ממוצע אשר נובע מעיסוקו בתחום מתחמי האירוח, של לפחות 20 מיליון ₪ (ובמילים: עשרים מיליון ₪) בכל שנה לפני מע"מ, בכל אחת מהשנים: 2021, 2022, 2018, 2019, 2020.

יובהר בזאת כי רשאים להשתתף במכרז רק מציעים העונים במועד הגשת ההצעה על כל תנאי הסף. תנאי סף המתייחסים למציע ולניסיונו צריכים להתקיים במציע עצמו. יובהר כי קיום תנאי סף בתאגיד קשור, באורגן של המציע, בבעל מניות או בכל גורם אחר לא ייחשב כעמידה בתנאי הסף.

7. המסמכים אותם יש לצרף להצעה

המציעים נדרשים לצרף להצעתם בעת ההגשה, כל המסמכים להלן:

7.1. פרופיל המציע במכרז בנוסח נספח 1.

7.2. תצהיר בדבר עמידה בתנאי הסף בנוסח נספח 2.

7.3. מסמכים המעידים על התקיימות תנאי 6.1 לתנאי הסף: תעודת התאגדות, תעודת עוסק מורשה, אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות) תשל"ו – 1976 ואישור מפקיד שומה על ניכוי מס במקור או פטור מכך.

7.4. פירוט ניסיון המציע כנדרש בתנאי 6.2 בנוסח נספח 2.1: המציע יצרף רשימת מתחמי האירוח, אשר אותם ניהל, הפעיל ותחזק בעשר השנים האחרות. ביחס לכל מתחם אכסניה יצוין מועדי ההפעלה, מספר יח"א ופרטי ממליץ (בצירוף פרטים ליצירת קשר).

7.5. אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאי 6.3 לתנאי הסף, בנוסח של נספח 2.2.

7.6. התחייבות חתומה בדבר שמירה על סודיות והיעדר ניגוד עניינים המצורף בנוסח של נספח 6.

7.7. תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום בנוסח של נספח 7.

7.8. תצהיר בדבר היעדר קרבה לעובד הרשות או חבר מועצה בנוסח של נספח 8.

7.9. מציע שהוא עסק בשליטת אישה, כהגדרתו בחוק, יצרף מסמכים בהתאם להוראות נספח 9.

7.10. העתק חתום של הסכם ההתקשרות המצורף כנספח 10.

7.11. קבלה המעידה על רכישת חוברת המכרז.

7.12. ערבות מכרז כמפורט בסעיף 8.1 להלן.

8. ערבויות

8.1. להצעה יש לצרף ערבות בנקאית אוטונומית בסך 120,000 ₪ (ובמילים: מאה ועשרים אלף שקלים חדשים) (להלן: "ערבות מכרז") בנוסח של נספח 4. הערבות תהיה בלתי מותנית ובת תוקף עד לתאריך 25/12/23.

8.2. למזמינה שמורה הזכות להאריך את תוקף ההצעה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למציעים לפני פקיעת תוקף ההצעה. במקרה שכזה, יאריכו המציעים את תוקף הערבות עד למועד המוארך להגשת הצעות, בתוספת 45 ימים.

8.3. הערבות תשמש להבטחת קיום כל התחייבויות המציע עפ"י תנאי המכרז.

8.4. אם תודיע המזמינה למציע עד לתאריך הנ"ל על זכייתו במכרז תחייב ההצעה את המציע עד לחתימת ההסכם עמו והמזמינה תהיה רשאית לדרוש מהמציע הארכת תוקף הערבות עד לחתימת ההסכם והפקדת ערבות להבטחת ביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם, והמציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות בהתאם.

8.5. מציע במכרז שהצעתו נקבעה כהצעה הזוכה, אשר לא יאריך את תוקף הערבות כאמור לעיל ו/או לא יקיים התחייבות אחרת עפ"י תנאי המכרז, תהא המזמינה רשאית לחלט את סכום הערבות, אשר יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש למקרה כנ"ל. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של המזמינה לתבוע נזקים ו/או סעדים נוספים.

8.6. הערבות תוחזר לידי המציע, זולת מציע ההצעה הזוכה, בתוך 30 ימים מיום שניתנה הודעה על הזוכה במכרז.

8.7. ערבות המכרז תוחזר לידי המציע הזוכה כנגד הפקדת ערבות בנקאית אוטונומית בסך 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים) שתשמש להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע הזוכה עפ"י ההסכם בנוסח של נספח 10 (להלן: "ערבות ביצוע").

למען הסר ספק יודגש כי מציע אשר לא יעמוד בכל התנאים המצטברים המפורטים בסעיפים 6 - 80, תהיה המזמינה רשאית לפסול את הצעתו על הסף ו/או שלא לדון בה.

9. אופן הגשת ההצעה

9.1. הגשת ההצעה פירושה, כי המציע מצהיר בזאת כי הוא עומד בתנאי הסף, הבין את מהות השירותים, הסכים לכל תנאי המכרז על נספחיו וכי בטרם הגיש את הצעתו, קיבל את מלוא המידע האפשרי, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז על כל פרטיו וחלקיו.

- 9.2. נציג המזמינה, אליו יש להפנות את כל השאלות בהקשר למכרז זה הינה **עדי יונג** כל הפניות ייעשו בכתב בלבד וייענו בכתב בלבד בדוא"ל o.hakal@mta.org.il באחריות המציע לוודא כי השאלות התקבלו על ידי נציג המזמינה בטלפון 04-9879604.
- 9.3. ניתן יהיה לפנות בשאלות עד ולא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 1 לעיל.
- 9.4. המציע ימלא את מסמך ההצעה המצורף בזה כנספח 3 ויחתום עליו **בשני עותקים** באמצעות מורשה חתימה ובתוספת חותמת התאגיד ויצורף אישור עו"ד/רו"ח שהחתימה מחייבת את המציע.
- 9.5. כל עמוד בחוברת המכרז, לרבות המסמכים והנספחים הנלווים, ותשובות לשאלות ההבהרה ככל שישלחו בכתב, ייחתמו בחותמת המציע ובחתימת מקור של מורשה / מורשי חתימה מטעמו.
- 9.6. ההסכם, לרבות נספחיו, ייחתם בעמוד האחרון בחותמת המציע ובחתימתו, וביתר העמודים – בחותמת ובחתימה בראשי תיבות של המציע. מקום בו נדרשת חתימת המציע, יחתום אך ורק מורשה / מורשי חתימה של המציע.
- 9.7. מציע לא יגיש הצעה ע"י יותר מגורם אחד. לצורך זה, שותפות נחשבת כגורם אחד אך ורק אם מדובר בשותפות רשומה כחוק.
- 9.8. כל מציע יציע הצעה אחת בלבד.
- 9.9. אין לבצע שינוי כלשהו במסמכי המכרז. כל שינוי או תוספת או השמטה שיעשו ע"י המציע במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין ע"י שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת (להלן: "**השינוי**"), יקנו למזמינה זכות לפסול את ההצעה על הסף, או לחילופין, להתעלם מהשינוי, וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המזמינה.
- 9.10. הגשת הצעות במענה למכרז זה מהווה הסכמה של המציע לתנאי הסכם ההתקשרות- נספח 10 למכרז.
- 9.11. את המעטפה יש למסור במסירה אישית במשרדי החברה הכלכלית מטה אשר לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 1 לעיל.
- 9.12. הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים של המזמינה במועד האחרון להגשת הצעות, לא תידון כלל.

10. אופן בדיקת ההצעה

- 10.1. **שלב א'** – שלב בחינת עמידת ההצעות בתנאי הסף של המכרז וצירוף כל המסמכים הנדרשים - הצעה שלא עמדה בדרישות הסף של המכרז ו/או לא צורפו אליה כל המסמכים הדרושים רשאית המזמינה לפסולה ולא להביאה כלל לדיון. אין באמור כדי לגרוע מסמכות המזמינה לפנות למשתתפים בפניה להשלמת מסמכים במקרים שתמצא לנכון.
- 10.2. **שלב ב'** - בקרב המציעים שעמדו בתנאי הסף וצירפו את כל המסמכים הדרושים, תיבחן הצעת דמי ההפעלה החודשיים אשר לא יפחתו מסך של **73,800** ₪ בחודש בתוספת מע"מ. ככלל, ההצעה הגבוהה ביותר מבין ההצעות שעברו לשלב ב' תזכה במכרז.
- 10.3. המזמינה רשאית לבחון במסגרת בחינת ההצעות את אמינותו וכושרו של המציע לבצע את המטלות בהתאם להסכם. כמו כן, המזמינה רשאית לפנות לשם אימות הפרטים המופיעים בהצעה לכל גורם שתמצא לנכון לשם כך.

10.4. המזמינה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה לעומת מהותה ותנאיה, או בשל חוסר התאמה לדרישות המכרז או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעתה מונע הערכת ההצעה כדבעי.

10.5. למזמינה נשמרת הזכות לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציעים בכדי לקבל הבהרות להצעתם, בכדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות ובכדי לבקש השלמות של מסמכים, בהתאם לשיקול דעתה ובמקרים שתמצא לנכון.

10.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לבצע בדיקות כלכליות אודות המציע, בהתאם לשיקול דעתה, לרבות בקשת דוחות כספיים, מידע עסקי ועוד.

10.7. מבלי לגרוע מהוראות מכרז זה, הוראות כל דין והלכה פסוקה, המזמינה רשאית מנימוקים שיירשמו להורות על תיקון כל פגם שנפל בהצעה או להבליג על הפגם, וזאת אם מצאה כי החלטה זו משרתת באופן המרבי את טובת הציבור ואת תכליתו של מכרז זה.

10.8. המזמינה רשאית להאריך את מועד ההגשה ו/או לבטל את המכרז, אם תוגש הצעה אחת בלבד.

10.9. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא לרבות בשל ניסיונה וניסיון אחרים עם המציע בעבר.

10.10. המזמינה רשאית לא לקבוע זוכה אם נראה לה כי שום מציע אינו מתאים.

10.11. אם תחליט המזמינה, שלא לזכות שום מציע ו/או לא לחתום על ההסכם ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.

10.12. אין בסעיפי המכרז כדי לגרוע מזכויות המזמינה על פי כל דין.

10.13. במקרה בו תוגש יותר מהצעה אחת כשירה שתנקוב באותו המחיר שיהיה גם המחיר הגבוה ביותר, תהיה המזמינה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לערוך הליך תחרותי נוסף (Best & Final). מובהר כי ההליך התחרותי הנוסף יכול שיהיה על דרך של הגרלה בין ההצעות הזרות. מקום בו יערך הליך תחרותי נוסף שלא על דרך ההגרלה, תפנה המזמינה אל כל המציעים אשר נתנו את ההצעה הגבוהה ביותר ותזמין אותם להגיש הצעה משופרת נוספת. יובהר כי ההליך התחרותי הנוסף יעשה על פי הנחיות המזמינה ושיקול דעתה והמציעים, בעצם הגשת ההצעה, נותנים הסכמתם להליך זה.

11. הודעה על זכייה וההתקשרות

11.1. המזמינה תמסור למשתתפים הודעה בכתב על זכייתם או אי זכייתם במכרז.

11.2. בין הזוכה במכרז למזמינה ייחתם הסכם בנוסח של ההסכם המצורף למכרז זה כנספח 10.

11.3. יובהר כי למזמינה עומדת הזכות לקיים מו"מ עם הזוכה במכרז.

11.4. הזוכה במכרז ימציא למזמינה, בתוך 7 ימים מהמועד בו הודע לו על זכייתו, אישור עריכת ביטוחים חתום בידי החברה המבטחת, אשר יהיה ערוך לפי הנוסח המצורף כנספח 11 למסמכי המכרז.

11.5. הביטוחים יערכו על חשבון המציע הזוכה באמצעות חברת ביטוח מורשית כחוק לעריכת ביטוחים בישראל.

11.6. היה והזוכה במכרז לא יעמוד בהתחייבויותיו כמפורט לעיל ו/או לא ימציא ערבות ביצוע כנדרש בסעיף 8.7, תוך 7 ימים ממתן הודעת הזכייה, תהא המזמינה רשאית לבטל את הזכייה בהודעה בכתב לזוכה במכרז, וכן למסור את ביצוע המכרז למי שייקבע על ידה. האמור בסעיף זה אינו גורע מזכויותיה של המזמינה על פי תנאי המכרז או על פי כל דין.

11.7. יובהר, כי הודעת הזכייה אינה מהווה התקשרות בין המזמינה לבין המציע הזוכה. ביצוע ההתקשרות מותנה בחתימת ההסכם ע"י מורשי חתימה של המזמינה, הפקדת ערובה ע"י המציע הזוכה והמצאת אישור עריכת ביטוחים חתום.

12. עיון במסמכי המכרז

1.1. ועדת המכרזים תאפשר למציע שהשתתף במכרז המבקש לעיין במסמכים שונים – עיון במסמכים בהתאם ובכפוף לקבוע בסעיף 22(ט) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 ובהתאם לקבוע בתוספת השנייה בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958, בהתאם לחוק חופש המידע, התשנ"ח-1998, ובהתאם להלכה הפסוקה.

1.2. מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות מקצועיים (להלן: "חלקים סודיים"), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים, יפעל כדלקמן:

1.2.1. יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים.

1.2.2. יסמן את החלקים הסודיים שבהצעתו באופן ברור וחד-משמעי.

1.2.3. במידת האפשר יפריד חלקים אלה מכלל ההצעה הפרדה פיזית.

12.1. מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה כולה לעיון מציעים אחרים.

12.2. סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווה הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.

12.3. יודגש, שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של ועדת המכרזים ושל ועדת המכרזים בלבד, אשר תפעל בנושא זה בהתאם לדיני המכרזים ולאמות המידה המחייבות רשות מנהלית.

12.4. החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת המציע הגם שהמציע הגדירם כסודיים, תיתן על כך ועדת המכרזים התראה למציע, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן ההולם את נסיבות העניין.

12.5. החליטה ועדת המכרזים לדחות את ההשגה של המציע, תודיע על כך ועדת המכרזים למציע בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.

13. היררכיה בין המכרז להסכם

13.1. ההסכם המצורף למכרז זה, על נספחיו, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לראות את המכרז (על נספחיו) ואת ההסכם המצורף לו כמסמך אחד משלים זה את זה.

13.2. בכל מקרה של סתירה בין נוסח המכרז לבין נוסח הסכם יעשה מאמץ ליישב בין שני הנוסחים. בנסיבות שבהן לא ניתן ליישב בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם יגבר נוסח ההסכם על נספחיו, ויראו נוסח זה כנוסח המחייב את המציעים וכנוסח הכתוב במכרז.

14. שונות:

14.1. סמכות השיפוט המקומית הייחודית והבלעדית בכל הנוגע למכרז זה וכן להתקשרות שתתבצע עם הזוכה תהיה נתונה לבית המשפט המוסמך בעיר חיפה ולו בלבד.

14.2. מובהר בזאת כי מציע לא יבוא בתביעות ו/או טענות ו/או דרישות לפיצוי כלפי המזמינה בגין כל עיכוב או הפסקת מתן השירותים שתיגרם כתוצאה מנקיטת הליכים משפטיים ו/או בשל הדרישה להאריך את תוקף הערבויות עד תום ההליכים המשפטיים (+30 יום) בהתאם לדרישת המזמינה ובהתאם לשיקול דעתה.

14.3. מובהר בזאת כי מסמכי המכרז על צרופותיהם הינם רכוש המזמינה וכל הזכויות בהם שמורות למזמינה. אין המציע רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש אחר כלשהו.

14.4. גילה מציע סתירה או אי התאמה בין הוראה אחת שבמסמכי המכרז לבין הוראה אחרת במסמכי המכרז או בהסכם על נספחיו, יפנה המציע מיד עם גילוי הסתירה או אי ההתאמה, בכתב, אל המזמינה בבקשה שתיתן הוראות בעניין.

14.5. כל האמור במסמך זה אין בו כדי לצמצם ו/או לגרוע מכל התחייבות ו/או אחריות של המציעים ובכלל זה של המציע הזוכה ו/או מכל זכות של המזמינה הקבועות במסמכי המכרז ו/או בכל דין.

בכבוד רב,

סילס ליביליה, מנכ"ל

מטה אשר ייזום ופיתוח פרויקטים בע"מ

נספח 1

פרופיל המציע במכרז

על המציע במכרז למלא באופן מדויק את הפרטים שלהלן:

א. מעמדו המשפטי של המציע

<input type="checkbox"/> מציע פרטי	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> חברה
יש לצרף תעודת זהות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם השותפויות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם האגודות השיתופיות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם העמותות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם החברות

ב. פרטי המציע

	שם המציע
	כתובת
	כתובת דוא"ל
	טלפון
	טלפון נייד
	פקס
	מס' תאגיד /עוסק מורשה
	דוגמת חותמת

ג. פרטי מורשי החתימה במציע

שם מלא	מס' תעודת זהות	דוגמת חתימה

ד. אישור עו"ד/רו"ח

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח של _____ (להלן: "המציע") מאשר את מעמדו המשפטי של המציע ואת זהות בעלי זכות החתימה במציע.

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

נספח 2

תצהיר בדבר עמידה בתנאי הסף

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

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ ("המציע"). אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

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

1.1. המציע הינו יחיד או שותפות רשומה או תאגיד פעיל בישראל הרשום במרשם הרלוונטי בעת הגשת הצעתו למכרז והוא מנהל ספרי חשבונות כחוק ובעל אישור בר תוקף מפקיד שומה על ניכוי מס במקור או פטור מכך.

1.2. המציע ניהל, הפעיל ותיחזק שני מתחמי אירוח לפחות, כאשר בכל אחד מהם 40 יח"א לפחות, **במשך תקופה רצופה של 5 שנים** לפחות, וזאת בין ה-1.1.2013 עד 1.1.2023. כמפורט בנספח 2.1.

1.3. המציע בעל מחזור כספי שנתי **ממוצע** אשר נובע מעיסוקו בתחום מתחמי האירוח, של לפחות **20 מיליון ₪** (ובמילים: עשרים מיליון ₪) בכל שנה לפני מע"מ, בכל אחת מהשנים: **2021, 2022, 2018, 2019, 2020**. מצורף אישור רו"ח בנוסח נספח 2.2.

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

חתימת המצהיר

שם המצהיר

אימות עו"ד / רו"ח

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, ולאחר שהוזהר/ה כדין, אישר/ה את נכונות ההצהרות בתצהיר זה וחתמ/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

נספח 2.1

פירוט ניסיון המציע

רשימת מתחמי האירוח אותם ניהל, הפעיל ותחזק המציע בין התאריכים 1.1.2013 – 1.1.2023 :

מספר טלפון	ממליץ	מספר יח"א	מועדי ההפעלה	שם מתחם האכסניה + מקום

בהתאם לצורך, ניתן לצרף עמודים נוספים המפרטים את ניסיון המציע.

חתימה וחותמת

שם

תאריך

נספח 2.2

אישור רו"ח

לכבוד
החברה הכלכלית מטה אשר
ד.נ. גליל מערבי 25206

א.ג.נ.,

הנדון: אישור רו"ח בדבר היקף פעילות כספית

לבקשת ח.פ. / ת.ז. _____ (להלן: "המציע") וכרואה החשבון של המציע, אני מאשר בזה, כדלקמן:

1. מאשר כי על פי דו"חות כספיים מבוקרים של המציע, המחזור הכספי הנובע מעיסוקו בתחום ניהול מתחמי אירוח בכל אחת מהשנים 2021, 2020, 2019, 2018 עומד על 20 מיליון ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים), לפני מע"מ, לכל הפחות.

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

תאריך

חותמת

חתימה

רו"ח

נספח 3

הצעת המשתתף במכרז

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז ונספחיו, מגישים בזה את הצעתנו במכרז 12/2023 ניהול, הפעלה, שדרוג ואחזקה של מתחם אכסניה בסמוך לחוף אכזיב ומצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזאת כי כל הפרטים המופיעים בחוברת המכרז, בהסכם על נספחיו ובהצעה זו ידועים לנו ואנו מקבלים אותם במלואם ללא סייג.
2. הצעה זו מוצעת לאחר שבדקנו את כל התנאים הכרוכים במתן השירותים ו/או ביצוע העבודות ומצאנו אותם מתאימים וראויים, אנו מוותרים בזאת על כל טענה של אי הבנה, פגם או אי התאמה אחרת.
3. אנו מודעים לתנאי התשלום, ללוחות הזמנים וליתר האילוצים הכרוכים במתן השירותים ו/או בביצוע העבודות ולא יהיו לנו כל טענות בגין אילוצים כאמור.
4. אנו מצהירים כי אם הצעתנו תזכה, ניתן את השירותים ו/או נבצע את העבודות ברמה ובטיב הגבוהים ביותר ובכלל זה נספק את כל הציוד, כוח האדם, הכלים, החומרים, המתקנים, האמצעים הנדרשים, ניטול את האחריות ונשא בתשומות, הכל על פי כל הוראות המכרז וההסכם על נספחיו ולשביעות רצונה המלא של המזמינה.
5. אנו בעלי ניסיון, ידע ומומחיות במתן השירותים ו/או בביצוע העבודות בהתאם לכל דרישות המכרז.
6. אנו מתחייבים כי השירותים ו/או העבודות נשוא מכרז זה יבוצעו על ידנו ישירות.
7. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא קשר ותיאום עם משתתפים אחרים במכרז.
8. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי ותחייב אותנו ממועד המסירה ועד למועד בחירת הזוכה או בכל זמן שערבות המכרז, על הארכותיה, תהיה בתוקף (המאוחר מבין השניים).
9. טופס הצעת המשתתף במכרז יוגש **בשני עותקים**. ידוע לנו כי שני עותקי ההצעה חייבים להיות זהים וכי אי התאמה בין שני העותקים תביא לפסילת ההצעה.
10. ידוע לנו כי ועדת המכרזים רשאית להחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או להחליט שלא לבחור כל הצעה שהיא והכל במטרה להבטיח את מירב היתרונות למזמינה.
11. ידוע לנו כי ההצעה הזוכה במכרז טעונה החלטה בכתב של ועדת המכרזים ואישור של המזמינה. ידוע לנו, כי הודעת הזכייה אינה מהווה התקשרות בנינו לבין המזמינה וכי ההתקשרות מותנת בחתימת ההסכם המצורף למכרז ע"י מורשי חתימה של המזמינה, הפקדת ערבות ביצוע והמצאת אישור קיום ביטוחים (כנדרש, אם נדרש, במכרז).
12. במידה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים בזה, כדלקמן:
 - 12.1. לחתום על כל מסמכי ההתקשרות, להמציא אישור קיום ביטוחים וערבות ביצוע בתוך 7 ימים ממועד קבלת ההצעה, או פרק זמן אחר, כפי שיקבע על ידכם.
 - 12.2. להתחיל בביצוע העבודות והשירותים נשוא המכרז, כפי שיקבע על ידכם, בכפוף לקבל הודעה מכם, ולבצעם בהתאם לכל התנאים שבמסמכי המכרז וההסכם ההתקשרות.

נספח 4

נוסח ערבות מכרז

לכבוד
החברה הכלכלית מטה אשר
ד.נ. גליל מערבי 25206

הנדון: ערבות מס' _____ / _____

הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום בגבול הסכום של **120,000** ₪ (ובמילים: מאה ועשרים אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "המציע") בקשר עם מכרז מס' 12/2023 ניהול, הפעלה, שדרוג ואחזקה של מתחם האכסניה בסמוך לחוף אכזיב וזאת להבטחת כל התחייבויות המציע כלפיכם.

אנו נשלם לכם, תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם בכתב, כל סכום עד לגבול סכום הערבות האמורה לעיל, מבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם באופן כלשהו, או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות מהמציע, ובלבד שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תישאר בתקופה עד ליום **25/12/23** ועד בכלל, וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידינו בדואר רשום או במסירה ידנית עד לתאריך האמור. דרישה שתשלח בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה שהגיעה לידינו. דרישה שתגיע לאחר התאריך האמור לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

פרטי הבנק

קוד הבנק	שם ומס' סניף	עיר	מס' בית רחוב

חתימה וחותמת

שם

תאריך

נספח 5

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד

החברה הכלכלית מטה אשר

ד.נ. גליל מערבי 25206

הנדון: ערבות מס' _____ / _____

1. הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 500,000 ₪ (במילים: חמש מאות אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת: _____ (להלן: "החייב") בקשר עם ההתקשרות לניהול, הפעלה, שדרוג ואחזקה של מתחם האכסניה בסמוך לחוף אכזיב.
2. לצרכי ערבות זו – המונח "מדד" משמעו:
 - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.
3. אם יתברר מהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנת _____ שפורסם ב_____, היינו _____ נקודות (להלן: "המדד היסודי") אזי יחושב סכום הערבות שהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").
4. למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.
5. אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על פי כל דרישתכם גם יחד לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.
6. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ (30 יום לאחר תום ההתקשרות) ועד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה לא יאוחר מאשר בתאריך הני"ל, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הני"ל, לא תיענה.
7. הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז, כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

פרטי הבנק

קוד הבנק	שם ומס' סניף	עיר	מס' בית רחוב

חתימה וחותמת

שם

תאריך

נספח 6

התחייבות להימנע מניגוד עניינים ולשמירה על סודיות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מצהיר/ה ומתחייב/ת באופן בלתי חוזר בשם _____ ("המציע"), כדלקמן:

אי תיאום השתתפות במכרז

1. אני מוסמך להתחייב בשם המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במציע להצעה המוגשת מטעם המציע למכרז.
3. ההצעה מוגשת ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. הצעת המציע למכרז לא הוצגה בפני כל גורם אשר מציע הצעות למכרז או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות למכרז.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה למכרז.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
7. הצעת המציע למכרז מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהו עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז.
8. אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל.

הצהרה על העדר חשש לניגוד עניינים

1. אני מצהיר כי נכון ליום זה, המציע אינו נמצא במצב של חשש לניגוד עניינים בין ביצוע השירותים בהתאם למכרז זה לבין ענייניו האחרים ו/או תפקידים אחרים אותם הוא ממלא.
2. אני מצהיר כי אין למציע ו/או לנושאי המשרה בו, לרבות לבני משפחתם מדרגה ראשונה, כל עניין כלכלי או אחר העלול לעמוד בחשש לניגוד עניינים עם החכ"ל והשירותים שעל המציע לספק לה, היה ויבחר כזוכה במכרז, במסגרת תנאי המכרז הנ"ל.
3. אני מצהיר ומתחייב כי אם הצעתי תוכרז כהצעה הזוכה, אני אמנע מכל פעולה במסגרת מתן שירותים שיש עמה חשש לניגוד עניינים או שיש חשש כי היא תגרום לי להימצא במצב של ניגוד עניינים בכל הקשור לביצוע מלוא התחייבויותיי בהתאם לחוזה ההתקשרות.
4. בלי לגרוע מהאמור לעיל, אני מתחייב להודיע לחכ"ל באופן מידי על כל סיבה שבגללה אני עלול להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים כאמור לעיל.
5. אני מתחייב שלא לעשות שימוש במידע שיגיע לידיעתי במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה אלא ואך ורק לצורך מילוי התחייבויותיי כלפי החכ"ל וכן אני מתחייב לא להעביר לכל גורם אחר את המידע האמור וכן לא לעשות בו כל שימוש אחר.

חתימה וחותמת

שם

תאריך

נספח 7

תצהיר בדבר היעדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר מינימום

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

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ ("המציע"). אני מצהירה/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

1. בתצהירי זה:

"בעל זיקה" - מי שנשלט על ידי המציע, בעל השליטה בו, ואם המציע הוא חבר בני אדם - גם בעל השליטה בו או חבר בני אדם שבשליטת בעל השליטה בו.

"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

"עבירה" - עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, 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.

2. הנני מצהירה/ה בזאת כי המציע ובעל זיקה אליו (סמן X במשבצת המתאימה):

לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז (להלן: "מועד להגשה").

הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות וחלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

הורשעו בפסק דין ביותר משתי עבירות ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

3. הנני מצהירה/ה בזאת כי (סמן X במשבצת המתאימה):

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

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות חלות על המציע והוא מקיים אותן.

המציע מעסיק 100 עובדים לפחות ומתחייב כי ככל שיזכה במכרז יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, ובמקרה הצורך - לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

המציע פנה בעבר למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו פעל ליישומן.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

תאריך	שם	חתימה וחותמת
-------	----	--------------

אימות עו"ד / רו"ח

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרתי כדין, אישר/ה את נכונות ההצהרות בתצהיר זה וחתמה עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

נספח 8

תצהיר בדבר היעדר קרבה לעובד הרשות או לחבר מועצה

החברה הכלכלית מטה אשר (להלן: "המזמינה") מביאה לידיעת המציעים במכרז את הסעיפים:

א. סעיף 89ב (א) לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958 קובע: "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו, או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם המועצה; לענין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".

ב. סעיף 59 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958 קובע: "לא יהיה לעובד מועצה, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בעצמו ולא על ידי בן-זוגו, סוכנו או שותפו, כל חלק או טובת הנאה בכל חוזה או עסק שנעשה עם המועצה, למענה או בשמה...".

בהתאם לכך כל מציע במכרז מתבקש להודיע בתצהיר שלהלן אם יש או אין להם קרבה, לפי ההגדרות לעיל, לעובד במועצה או לחבר מועצה, והצהרותיו בעניין זה הינן חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין, לרבות הוראות סעיף 89(ב)(3) לפיו המועצה ברוב של שני שלישים מחבריה ובאישור שר, רשאית להתיר את ההתקשרות ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

תצהיר

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם _____ ("המציע"). מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. המציע אינו חבר מועצה במועצה האזורית מטה אשר, קרובו, סוכנו, שותפו או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו ואין אחד האמורים מנהל או עובד אחראי במציע.

2. המציע אינו עובד במועצה האזורית מטה אשר, בן זוגו, סוכנו או שותפו של עובד במועצה.

3. אין למציע קשר או זיקה לפעילות פוליטית של אחד מחברי המועצה ו/או ראש המועצה והוא לא נתן לגורמים אלו שירותים בשנתיים האחרונות.

4. ידוע לי כי ועדת המכרזים של המזמינה תהיה רשאית לפסול את הצעת המציע אם יש לו קרבה כאמור לעיל או אם נמסרה הצהרה שאינה נכונה.

5. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי הינם נכונים ומלאים והאמור בתצהירי זה הוא אמת

חתימת המצהיר

שם המצהיר

אימות עו"ד / רו"ח

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרה כדין, אישר/ה את נכונות ההצהרות בתצהיר זה וחתמה/ה עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

נספח 9

עסק בשליטת אישה

בהתאם לתקנה 22(ה1) תקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987, אם הועדה תמצא כי יש להמליץ באותה מידה על שתי הצעות, ואחת מן ההצעות היא של עסק בשליטת אישה, תמליץ הועדה על ההצעה האמורה ובלבד שצורף לה, בעת הגשתה, אישור ותצהיר כהגדרתם להלן.

אישור של רואה חשבון כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא התקיים אף אחד מאלה:

"אישור"

(1) אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה – הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה;

(2) אם שליש מהדירקטורים אינם נשים – אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה;

כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981

"אמצעי שליטה"

נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ-50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק

"מחזיקה בשליטה"

מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה

"נושא משרה"

חברה הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוצאו לציבור על פי תשקיף, או שותפות הרשומה בישראל

"עסק"

עסק אשר אישה מחזיקה בשליטה בו, ואשר יש לה, לבד או יחד עם נשים אחרות, היכולת לכוון את פעילותו, ובלבד שהתקיימו הוראות פסקאות (1) ו-(2) של ההגדרה אישור

"עסק בשליטת אישה"

בן זוג, אח, הורה, צאצא, ובן זוג של אח, הורה או צאצא

"קרוב"

תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה

"תצהיר"

אישור רו"ח

אני רו"ח המבקר של _____ ("המציע"), ח.פ. _____, מאשר
כי המציע הינו עסק בשליטת אישה כהגדרתו בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 וכי לא מתקיימים בו
אף אחד מאלה:

(1) אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה – הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה;

(2) אם שליש מהדירקטורים אינם נשים – אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה;

חתימה וחותמת רו"ח

תצהיר מחזיקת שליטה

אני גב' _____, ת.ז. _____ מצהירה בזאת כי העסק
_____ ("המציע"), ח.פ. _____ נמצא בשליטתי בהתאם להגדרות
סעיף 2ב לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 ובהתאם לתקנה 22(ה1) לתוספת השנייה בצו המועצות
המקומיות (מועצות אזוריות).

אני מצהירה כי זהו שמי, זוהי חתימתי וכי האמור בתצהירי זה נכון.

חתימה

תאריך

אימות עו"ד / רו"ח

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח, מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה
בפני גב' _____, ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיה כי עליה
להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרותיה
בתצהיר זה וחתמה עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

נספח 10

הסכם

שנחתם במטה אשר, ביום _____ לחודש _____ שנה _____.

מטה אשר – יזום וניהול פרויקטים

בין:

ד.נ. גליל מערבי 25206

טל: 04-9879604, פקס: 04-9879700

דוא"ל: o.hakal@mta.org.il

(להלן: "המזמינה")

מצד אחד

לבין:

ת.ז.ח.פ. _____

כתובת: _____

טל: _____, פקס: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "המפעיל")

מצד שני

והמזמינה הינה תאגיד עירוני בבעלות ושליטת המועצה האזורית מטה (להלן: "המועצה") והיא אחראית מטעמה של המועצה להפעלת מתחם אכסניה אירוח (להלן: "מתחם האכסניה" או "המתחם") כהגדרתו להלן;

והמזמינה פרסמה מכרז מס' 12/2023 למתן שירותי ניהול, הפעלה, שדרוג ואחזקה של מתחם האכסניה במצבו הקיים as-is ובשדרוג שיבוצע על ידי המפעיל (להלן: "המכרז");

והמפעיל, אחרי עיון ובחינה זהירה של כל מסמכי המכרז, לרבות הסכם זה על נספחיו, ולאחר ביקור במתחם האכסניה, הגיש הצעתו למכרז;

ועל פי החלטת ועדת המכרזים של המזמינה, הצעתו של המפעיל נבחרה כהצעה הזוכה במכרז והוחלט למסור למפעיל את מתן השירותים לפי המכרז, והכל על פי תנאי המכרז, הצעת המפעיל והוראות הסכם זה;

והמפעיל מצהיר כי הינו רשאי על פי כל דין לבצע את השירותים וכי הינו בעל הכישורים, הרישיונות והאישורים המתאימים למתן השירותים, המיומנות, הידע המקצועי, הטכני, הארגוני והפיננסי וברשותו כוח האדם, האמצעים וציוד הדרושים לצורך ביצוע כל התחייבויותיו על פי ההסכם ברמה גבוהה ביותר;

וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, הכל כמפורט לעיל ולהלן בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מן החוזה.
- 1.2. מסמכי המכרז נשוא ההסכם זה וכן הנספחים למכרז זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו בין אם צורפו לו בפועל ובין אם לאו.
- 1.3. כותרות הסעיפים בחוזה נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.

2. הגדרות

בחוזה זה ובנספחיו יהיו למונחים בצד ימין להלן, הפירוש המופיע לשמאלם, אלא אם תוכן הדברים והקשרם מחייב אחרת:

"מתחם האכסניה"

או "המתחם"

מתחם האכסניה מצוי במקרקעין הידועים כגוש 18189, חלקות 34, 133, 129, 135 בשטח של כ-20,535 מ"ר, המוכרכים למועצה על ידי רשות מקרקעי ישראל. תשריט מתחם האכסניה מצורף כנספח 10.1 למכרז.

"המנהל"

מנכ"ל המזמינה ו/או כל אדם אחר אשר יוסמך לכך על ידו.

"השירותים" או

"העבודות"

שירותי ניהול, הפעלה, שדרוג ואחזקה של מתחם האכסניה, לרבות אספקת כוח אדם, ציוד, כלים ואביזרים הדרושים לצורך ניהול, הפעלתו, שדרוגו ותחזוקתו של מתחם האכסניה, ולרבות ביצוע טיפולים, בדיקות, ופעולות לאחזקתם התקינה של כל הרכיבים והציוד במתחם האכסניה, לרבות אחזקה שוטפת, אחזקה מונעת, תחזוקת שבר ותיקונים, וכל יתר הפעולות הנלוות ככל שידרשו לצורך הניהול, ההפעלה והאחזקה התקינה של מתחם האכסניה.

"המועצה"

המועצה האזורית מטה אשר.

"המפעיל"

לרבות נציגיו של המפעיל, מנהליו, שלוחיו, מורשיו המוסמכים או מי שהוסמך על ידו, מעת לעת, לעניין חוזה זה, ולרבות כל קבלן משנה מטעמו הפועל בשמו או עבורו בביצוע העבודות או כל חלק מהן.

3. מטרת ההתקשרות

- 3.1. עם חתימת הסכם זה, תמסור המזמינה למפעיל את הרשות לנהל, להפעיל, לשדרג ולתחזק את מתחם האכסניה כמפורט בהסכם זה ובכפוף לקיומם המלא והמדויק של כל התחייבויותיו של המפעיל.
- 3.2. המפעיל ינהל, יפעיל, ישדרג ויתחזק, על חשבונו, את מתחם האכסניה על כל מתקניו והכל בהתאם להוראות הסכם זה, על נספחיו, ובכפוף לכל דין (להלן: "מטרת ההתקשרות").
- 3.3. המפעיל, בין בעצמו ובין באמצעות אחר הבא מטעמו, ללא יהא רשאי להשתמש במתחם

האכסניה או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת ההתקשרות.

3.4. אין במתן רשות הפעלת והניהול של מתחם האכסניה כדי להעניק למפעיל זכות שכירות או חכירה בקשר למתחם האכסניה או לכל חלק ממנו.

4. אי תוחלת דיני הגנת הדייר

4.1. ההתקשרות והמפעיל לא יהיו מוגנים על פי הוראת חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, ולא על פי הוראות כל דין אחר המגן על מפעיל.

4.2. המפעיל מצהיר כי לא נתבקש לשלם ואף לא שילם דמי מפתח כהגדרתם בחוק הגנת הדייר או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח.

4.3. בעת פינוי מתחם האכסניה לא יהיה המפעיל זכאי לכל תשלום שהוא מהמזמינה, לא כדמי מפתח ולא כתשלום עבור שיפורים או התקנות שבוצעו במתחם האכסניה, פינוי מתחם האכסניה ולא בכל אופן אחר.

5. הצהרות המפעיל

5.1. המפעיל מצהיר כי יש ברשותו את כל הפרטים הנתונים הדרושים לו על מנת לנהל, להפעיל, לשדרג ולתחזק את מתחם האכסניה לתקופת ההתקשרות בתנאים ובתמורה המפורטים בחוברת המכרז ובהסכם זה, בין אם קיבלם מהמזמינה ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.

5.2. המפעיל מצהיר כי הינו בעל כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי כל דין לצורך ביצוע העבודות ומתן השירותים המפורטים בחוזה זה. מובהר ומודגש כי היעדר היתר ו/או רישיון דרוש יהווה נימוק לביטול חוזה זה, וכי הסכמת המזמינה למתן השירותים מותנית בקבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי דין.

5.3. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שאין בכל האמור בחוזה זה כדי לשחררו מכל חובה או צורך לקבל כל רישיון, היתר או אישור או מן הצורך לשלם מס ו/או היטל ו/או אגרה ו/או תשלומי חובה, המוטלים ו/או שיוטלו עליו על פי כל דין.

5.4. המפעיל מצהיר כי הינו בעל ידע מקצועי, כושר, יכולת, אמצעים כספיים, טכניים וארגוניים, כוח האדם וכי באפשרותו להעניק את השירותים ולבצע את העבודות במומחיות וברמה מקצועית גבוהה.

5.5. המפעיל מצהיר כי בדק את מהות העבודות והשירותים הנדרשים, ואת פרטי כל אלו, והוא מאשר כי מצויים בידיו כל הנתונים העובדתיים, התכנוניים, ההנדסיים, המשפטיים, הכלכליים, המסחריים, הלוגיסטיים והאחרים בקשר לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה.

5.6. המפעיל מצהיר כי ראה את מתחם האכסניה ואת כל מתקניו והוא מקבל אותם AS IS כי בדק אותם, וכי אלו נמצאו מתאימים להפעלה על פי המוסכם, והוא מקבל על עצמו לשמור על תקינותם והפעלתם במשך כל תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה, ולשדרגן בהתאם לתנאי ההסכם והוא מוותר על כל זכות וטענה מחמת מום או ברירה הנתונה לו מכח כל דין.

5.7. המפעיל מצהיר כי אין כל מניעה ו/או הגבלה על פי כל דין ו/או חוזה להתקשרותו בחוזה זה ולביצוע האמור בו, וכי בדק את כל הגורמים העשויים ו/או העלולים להשפיע על התקשרותו בהתאם להוראות חוזה זה. בכלל זה מצהיר המפעיל, כי ביצוע חוזה זה והתחייבויותיו על פיו, אושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של המפעיל, והחוזה מהווה התחייבות תקפה

ומחייבת של המפעיל.

5.8. המפעיל מצהיר כי אין במתן השירותים ו/או בהימצאות המפעיל, עובדיו ו/או מי מטעמו במתחם האכסניה כדי להקנות למפעיל ו/או למי מעובדיו ו/או למי מטעמו כל זכות, מכל מין וסוג כלשהם, לגבי מתחם האכסניה ו/או המתקנים המצויים בו, וכי הימצאותו במתחם האכסניה מותרת אך ורק לצורך מתן השירותים כבר רשות זמני בלבד (רשות הדירה).

5.9. המפעיל מצהיר כי כלל העלויות בגין ניהול, הפעלת, שדרוג ואחזקת מתחם האכסניה יחולו עליו באופן בלעדי.

5.10. המפעיל מצהיר כי באחריותו הבלעדית להשגת כלל האישורים הנדרשים (ובמידת הצורך) משרד הבריאות, משרד הפנים, משטרת ישראל, כיבוי אש, וכן כל אישור ו/או היתר אחרים מאת כל רשות מוסמכת על פי דין לרבות המועצה. המפעיל מצהיר כי בגין השגת אישורים ו/או היתרים כאמור לא יהא זכאי לכל תמורה שהיא מאת המזמינה.

5.11. במתחם האכסניה קיימים מספר מבנים יבילים ואוהלים שהוצבו במקום ללא היתר, המפעיל יהיה רשאי לנהל מו"מ ישיר עם המפעיל הקודם לרכישת המבנים ו/או האוהלים, וככל שיוסכם ביניהם לגבי רכישת המבנים כולם או חלקם, יהא על המפעיל לפעול לקבלת ההיתרים הנדרשים להסדרתם.

6. תוכנת ההשקעות

6.1. מתחם האכסניה טעון עבודות התאמה ו/או שינויים ו/או שדרוג בהתאם לתוכנית השקעות אשר יכין המפעיל ואשר תוגש לאישור המזמינה בתוך 30 ימים ממועד החתימה על החוזה (להלן: "תוכנית ההשקעות").

6.2. תוכנית ההשקעות שתוגש תהא לגבי שיפוץ ושדרוג מתחם האכסניה בעלות שלא תפחת מסך של 10 מיליון ₪ + מע"מ (להלן: "סכום ההשקעה המינימלי"), כל עבודות ההתאמה ו/או השינויים אשר יבצע המפעיל יישארו בידי המזמינה בתום תקופת ההתקשרות.

6.3. כתב כמויות אופציונאלי לביצוע שיפוץ ושדרוג מתחם האכסניה מצ"ב כנספח 10.3 למכרז. יובהר כי כתב הכמויות המצורף למכרז אינו מחייב, ונועד להוות נקודת מוצא מוצעת לתוכנית ההשקעות שיכין המפעיל. המפעיל יהיה רשאי לבצע שינויים בכמויות ובחומרים, בכפוף לאישור המזמינה, ובלבד שסה"כ ההשקעה לא יפחת מסכום ההשקעה המינימלי.

6.4. ביצוע מלא ומושלם של תוכנית ההשקעות יהיה בתוך שישה חודשים ממועד אישורה ע"י המזמינה, יובהר כי ביצוע תוכנית ההשקעות יהיה על חשבון המציע המפעיל ולרבות תכנון וקבלת כלל ההיתרים והאישורים הנדרשים מתוקף חוק התכנון הבניה וכל דין אחר.

6.5. לאחר אישור תוכנית ההשקעות על ידי המזמינה תינתן למפעיל תקופת התארגנות בת שישה חודשים, במהלכם לא ישלם המפעיל דמי הפעלה למזמינה. בתום תקופת ההתארגנות יחל המפעיל בתשלום דמי ההפעלה, בין אם השלים את ביצוע תוכנית ההשקעות ו/או החל בהפעלת מתחם האכסניה ובין אם לא.

6.6. המפעיל יהיה האחראי הבלעדי להשיג את כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים על פי כל דין או נוהל לצורך ביצוע תוכנית ההשקעות.

6.7. המפעיל במכרז יהיה אחראי לתשלום כל המיסים, האגרות, והתשלומים, על פי כל דין, בקשר עם ביצוע תוכנית ההשקעות.

6.8. ככל שיהיה צורך בקבלת היתרי בניה לצורך ביצוע תוכנית ההשקעות, הדבר יהיה על חשבונו של המפעיל בלבד. המועצה תשא בעלויות היטלי הפיתוח בלבד, ככל שיחולו.

6.9. המזמינה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לפעול לגיוס מימון חיצוני לטובת ביצוע תוכנית ההשקעות (להלן: "מימון חיצוני"). ככל שיתקבל מימון חיצוני מגוף ממשלתי או אחר לטובת ביצוע תוכנית ההשקעות, הסכום שיגויס יופחת מסכום ההשקעה המינימלי אותו יידרש המפעיל להשקיע במתחם האכסניה.

6.10. שיפוי המפעיל בכספי המימון החיצוני יבוצע באופן הבא:

6.10.1. יקבע החלק היחסי של המימון החיצוני בכלל תקציב תוכנית ההשקעות.

6.10.2. על כל תשלום של המפעיל בגין העבודות במסגרת תוכנית ההשקעות, תשלם המזמינה למפעיל את החלק היחסי כמפורט בסעיף 6.10.1.

לדוגמה: אם תקציב תוכנית ההשקעות הינו 20 מיליון ש"ח והמימון החיצוני הוא 5 מיליון ש"ח, הרי שמכל סכום ששילם המפעיל לביצוע הפרויקט תעביר לו המזמינה 25% מאותו הסכום ובכל מקרה לא יותר מסך המימון החיצוני.

6.11. עבור כל 1 מיליון ש"ח מימון חיצוני שיגויס על ידי המזמינה לטובת ביצוע תוכנית ההשקעות, יתווסף לדמי ההפעלה החודשיים שהציע ושישלם המפעיל סך של 3,500 ש"ח (לא כולל מע"מ) בכל תקופת ההתקשרות (לדוגמה גייסה המזמינה 2.5 מיליון ש"ח, יתווספו לדמי ההפעלה החודשיים 8,750 ש"ח (לא כולל מע"מ)).

6.12. יובהר כי ככל שהמימון החיצוני יגויס באמצעות קולות קוראים ו/או יהיה מותנה בתנאים, אם בהקשר של קצב ביצוע העבודות, אופן הביצוע או כל תנאי אחר, המפעיל יתחייב לעמוד בכל התנאים שיקבעו על ידי הגוף המממן, כתנאי לקבלת המימון החיצוני. יובהר כי תנאי המימון החיצוני, יקבעו על ידי הגורם המממן בלבד ולמציע המפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא בהקשר זה כלפי המזמינה או המועצה.

6.13. יובהר בזאת כי התקשרות מעבר לחמש שנים תהא כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים לשם כך על פי כל דין, לרבות אישור מועצת הרשות ברוב חבריה, אישור משרד הפנים ואישור רשות מקרקעי ישראל (ככל שיהיה בו צורך). היה ומכל סיבה שהיא לא יתקבלו כל האישורים כאמור להתקשרות מעבר לחמש שנים, תשפה המזמינה את המציע המפעיל בגין השקעותיו שלו במתחם האכסניה בהתאם לנוסחה כמפורט להלן:

החזר ההשקעה = [פחת] – [המימון החיצוני] – [סכום ההשקעה המינימלי]

יובהר כי שיעור הפחת השנתי יעמוד על 9% (בהתאם לפרט II (2) לתוספת השנייה לתקנות מס הכנסה (פחת), 1941 "רהיטים ואביזרים המשמשים לבתי-מלון ולפנסיונים").

יובהר כי במסגרת החזר ההשקעה לא יבוא בחשבון כל סכום ששולם ע"י המציע הזוכה מעבר לסכום ההשקעה המינימלי, וכי כל השקעה שישקיע הזוכה מעבר לסכום ההשקעה המינימלי תהא על חשבונו, ולא תוחזר לו בשום צורה שהיא.

לדוגמה: אם המימון החיצוני היה 8 מיליון ש"ח ולא התקבלו האישורים כאמור לעיל מעבר לחמש שנים, תשפה המזמינה את המציע בגין השקעותיו בהתאם לחישוב שלהלן:

6.14.

$1,100,000 = [5 * (2,000,000 * 0.09)] - [10,000,000 - 8,000,000]$ יודגש כי המציע המפעיל יהיה זכאי להחזר השקעות אך ורק במקרה שההתקשרות לא תקבל אישור משרד הפנים ו/או אישור מועצת הרשות ו/או רשות מקרקעי ישראל. המציע המפעיל לא יהיה זכאי לקבל החזר השקעות בכל מקרה אחר, בין אם הפסקת ההתקשרות תהא ביוזמתו ובין אם הפסקת ההתקשרות תהא ביוזמתה של המזמינה בהתאם לתנאי ההסכם.

6.15. למען הסר ספק, מודגש כי אין בביצוע השקעות במתחם האכסניה כאמור, כדי להוות תשלום דמי מפתח והמפעיל לא יוכל לטעון כי שיפוץ זה מקנה לו זכות כלשהי במתחם האכסניה ו/או חובה של המזמינה לשפותו עם פינוי מתחם האכסניה, מלבד החזר ההשקעות כמפורט לעיל.

7. תקופת ההתקשרות

7.1. ההתקשרות תהא למשך **חמש שנים**, החל ממועד החתימה על החוזה (להלן: "**תקופת ההתקשרות**").

7.2. למפעיל נתונה אופציה להארכת ההסכם בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת (15 שנה במצטבר) (להלן: "**תרופות האופציה**").

7.3. מימוש האופציה יהיה על ידי הודעה של המפעיל למזמינה, שישה חודשים לפני מועד סיום תקופת ההתקשרות.

7.4. יובהר בזאת כי הפעלת תקופת האופציה הראשונה תהא כפופה להוראות כל דין, לרבות אישור מועצת הרשות ברוב חבריה, קבלת אישור משרד הפנים ואישור רשות מקרקעי ישראל (ככל שיהיה בכך צורך). היה ומכל סיבה שהיא לא יתקבל אישור מהגורמים כאמור להתקשרות בתוך 5 שנים ממועד חתימת החוזה, אזי למזמינה תעמוד הזכות לבטל את ההסכם ולא תהיה למפעיל כל טענה/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד המזמינה ו/או מי מטעמה, מלבד הדרישה להחזר השקעות כמפורט להלן.

7.5. בתום תקופת ההסכם, יפסיק המפעיל את השימוש במתחם האכסניה ויחזיר אותו כשהוא במצב תקין וראוי לשימוש כאשר כל התוספות/התאמות שביצע המפעיל, בין אם במסגרת תוכנית ההשקעות ובין אם לא, ושאינם מהווים מטלטלין, יותרו בנכס ויהפכו לרכוש המזמינה.

8. דמי הפעלה

8.1. המפעיל ישלם למזמינה דמי הפעלה החודשיים בסך של _____ ₪ + מע"מ בהתאם להצעתו במכרז (נספח 3 לחובת המכרז).

8.2. עבור כל מיליון ₪ מימון חיצוני שיגויס על ידי המזמינה לטובת ביצוע תוכנית ההשקעות, יתווסף לדמי הפעלה החודשיים שישלם המפעיל סך של 3,500 ₪ (לא כולל מע"מ) ובהתאמה חלק יחסי.

8.3. לאחר אישור תוכנית ההשקעות על ידי המזמינה תינתן למפעיל תקופת התארגנות בת שישה חודשים, במהלכם לא ישלם דמי הפעלה למזמינה. בתום תקופת ההתארגנות יחל המפעיל בתשלום דמי הפעלה, בין אם השלים את ביצוע תוכנית ההשקעות ו/או החל בהפעלת מתחם האכסניה ובין אם לא.

8.4. דמי הפעלה ישולמו למזמינה מראש עבור כל חודש מראש בתאריך ה-1 לחודש, כולל בתקופת האופציה כלל שתמוש ע"י הצדדים.

- 8.5 דמי ההפעלה יהיו צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז ומדד קובע יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד שנקבע לביצוע התשלום. מובהר כי בכל מקרה שבו המדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס, דמי ההפעלה בגין אותו חודש לא יעודכנו ויעמדו על דמי ההפעלה ששולמו בחודש הקודם.
- 8.6 בנוסף לדמי ההפעלה ישלם המפעיל למזמינה מע"מ בשיעורים כפי שיהיו קבועים מעת לעת בהוראות כל דין.
- 8.7 מוצהר ומוסכם וידוע לצדדים כי המזמינה הינה עוסק מורשה, ולכן היא תמציא למפעיל חשבונית מס כנגד תשלום המע"מ.
- 8.8 תשלומי דמי ההפעלה יבוצעו במשרדי המזמינה. היה ויום התשלום יהיה יום חג או שבת ישולמו דמי ההפעלה ביום העסקים שלאחריו.
- 8.9 לכל תשלום דמי הפעלה אשר לא ישולם במועדו תתווסף ריבית פיגורים בשיעור הריבית החריגה שתהיה נהוגה באותו זמן במשיכות יתר בחשבונית חח"ד בבנק לאומי לישראל, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. לריבית הפיגורים יתווסף מע"מ כחוק. למען הסר ספק מובהר, כי המחאה שלא כובדה על ידי הבנק תיחשב כתמורה שלא שולמה במועדה.
- 8.10 למען הסר ספק מובהר בזאת כי המפעיל ישלם את מלוא דמי ההפעלה, כמפורט לעיל עבור כל תקופת ההתקשרות, בין אם ישתמש במתחם האכסניה ובין אם לאו ואף אם האפשרות להפעיל את מתחם האכסניה תיאסר או תוגבל, באופן שלא יאפשר את הפעלתו המלאה, בעקבות תקנות, הוראות או הנחיות שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי משרדי הממשלה השונים ו/או כל גורם מוסמך אחר (לרבות בשל מגפות / פעילות צבאית).
- 8.11 למען הסר ספק, יובהר, כי דמי ההפעלה אינם כוללים תשלומים נוספים בגין השימוש במתחם האכסניה ובכלל זה תשלומי החשמל, מים, מיסים, הארנונה, אגרות וכיוצ"ב, אשר ישולמו כולם על ידי המפעיל.

9. אחזקת מתחם האכסניה על ידי המפעיל

- 9.1 המפעיל יהיה אחראי באופן בלעדי ויישא בכל העלויות הדרושות לניהול, הפעלה, שדרוג ותחזוקה של מתחם האכסניה בכל תקופת ההתקשרות, לרבות רכישת הציוד הנדרש להפעלתו, תיקון פגמים, נזקים או קלקולים (גם הנובעים מבלאי טבעי ושימוש סביר).
- 9.2 המפעיל מצהיר כי הוא ביקר במתחם האכסניה, בדקו, ומצאו במצב טוב, נקי, תקין, ראוי ומתאים למטרותיו וכי הוא ינהל, יפעיל ויתחזק את מתחם האכסניה במצבו בעת המסירה (AS IS) והוא מוותר בזה כלפי המזמינה על כל טענה ו/או תביעה באשר למתחם האכסניה לרבות מחמת טעות, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו.
- 9.3 המפעיל מתחייב להשתמש במתחם האכסניה בצורה זהירה וסבירה ולשקוד כי במשך תקופת ההתקשרות ימצא מתחם האכסניה במצב תחזוקתי וכללי מעולה, וראוי לשימוש.
- 9.4 המפעיל ידאג לאחזקה שוטפת של מתחם האכסניה.
- 9.5 המפעיל מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר, כל נזק או פגם שיגרם ו/או שיתגלה במתחם האכסניה, במתקנים והאביזרים בו ו/או בסביבתו בתקופת ההתקשרות וכל זאת מיד עם קרות אירוע הנזק ו/או גילוי של הפגם. לרבות, פגם, נזק או קלקול הנובעים מבלאי טבעי או שימוש סביר.

9.6. לא תיקן המפעיל את הטעון תיקון כאמור לעיל, תהיה המזמינה רשאית לעשות כן ולתקן את הנזק או הפגם על חשבון המפעיל אשר יהיה חייב להחזיר למזמינה כל הוצאה כזו בצירוף 15% כהוצאות כלליות וזאת מיד עם דרישה ראשונה של המזמינה.

9.7. המפעיל מתחייב לשמור על ניקיון כללי של מתחם האכסניה, ניקיון ותחזוקת המבנים והשטחים הפתוחים הכל על חשבוננו.

9.8. כל החומרים והציוד בהם יעשה המפעיל שימוש לצורך מתן השירותים יהיו באיכות טובה ומקובלת ויעמדו בדרישות כל תקן ישראלי או אחר הנדרש לגביהם מכח כל דין או נוהל.

9.9. המפעיל מתחייב לאחסן את החומרים הדרושים להפעלת מתחם האכסניה בתנאים שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות וכל גורם מוסמך אחר ועפ"י כל דין.

9.10. המזמינה באמצעות נציג מטעמה תהיה רשאית לפקח על ביצוע עבודות האחזקה השוטפת בשטח מתחם האכסניה על כל מתקניו, שמירת הסדר והנקיון ושמירת ומילוי הוראות הסכם זה. אין באמור בסעיף זה כדי להסיר או להמעיט מאחריות המפעיל על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל חוק, או להטיל אחריות כל שהיא על המזמינה.

10. תשלומים נוספים

10.1. המפעיל מתחייב לשלם במועד את כל ההוצאות השוטפות החלות על מתחם האכסניה, לרבות (אך לא רק) תשלומי המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה האחרים אשר יוטלו על מתחם האכסניה ו/או הבעלים או המחזיקים בו, למעט מס רכוש ממשלתי והיטלי פיתוח (אם יחולו) אשר ישולמו על ידי המזמינה.

10.2. כמו כן ישא המפעיל בכל תשלומי חשמל, מים, ארנונה, טלפון, ניקיון, אחזקה שוטפת וכיוצ"ב.

10.3. המפעיל מתחייב להעביר על שמו ו/או לרשום על שמו במועצה, בחברת החשמל, בזק ובכל חברה אחרת את חשבונות החשמל, הארנונה, מונה המים וקו הטלפון מיד עם תחילת תקופת ההתקשרות.

10.4. המפעיל מתחייב להציג בפני המזמינה מפעם לפעם, על פי דרישתה, את כל הקבלות או האישורים המעידים, כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו לפי ההסכם.

11. ביצוע שינויים במתחם האכסניה

11.1. המפעיל לא יהיה רשאי לבצע במתחם האכסניה ובסביבותיו שינויים או תוספות כלשהן וכן לא יהיה רשאי להסיר או לסלק מתקן או אביזר קבע כלשהו המצוי בתחומי מתחם האכסניה או בסביבתו ללא הסכמה מראש ובכתב מאת המזמינה.

11.2. בנה, הוסיף או שינה המפעיל דבר מה במתחם האכסניה, לאחר שניתנה לו הסכמת המזמינה, יחשב כל הבנוי והמחובר דרך קבע כשייך למזמינה מבלי שהמפעיל יהיה זכאי לדרוש תשלום כלשהו עבור התוספות והבניה בעת פינוי מתחם האכסניה והחזרתו לחזקת המזמינה. כמו כן יהא זכאי המזמינה על פי שיקול דעתו, לדרוש את החזרת המצב לקדמותו על ידי המפעיל ועל חשבוננו של המפעיל לגבי כל השינויים ו/או התוספות שנעשו או לגבי חלקם בלבד אף אם התקבל לגביהם אישור, הכל לפי בחירתה.

11.3. למען הסר ספק, מודגש כי אין בביצוע השקעות במתחם האכסניה כאמור, כדי להוות תשלום

דמי מפתח והמפעיל לא יוכל לטעון כי שיפוץ זה מקנה לו זכות כלשהי במתחם האכסניה ו/או חובה של המזמינה לשפותו עם פינוי מתחם האכסניה.

12. הסבת זכויות וחובות

12.1. המפעיל מתחייב שלא להעביר במשך תקופת ההתקשרות את זכויותיו או חובותיו לפי הסכם זה או חלקים ממנו ו/או להרשות שימוש או חזקה במתחם האכסניה ו/או בחלק הימנו לאדם או לגוף אחר ו/או לשתף אחרים בשימוש או בהנאה ממתחם האכסניה לרבות בדרך של צירוף שותף ו/או בדרך של הקמת תאגיד ו/או העברת מניות בתאגיד המהווה את המפעיל אלא אם קיבל את הסכמת המזמינה לכך בכתב, מראש ובאופן מפורש.

12.2. המזמינה מודיעה בזאת כי מדיניותה היא להתנגד להמחאת זכויות וחובות, ועל כן קרוב לוודאי שלא תאשר בקשת המפעיל להמחאה של זכויות או חובות.

12.3. גם במקרה של הסבת זכויות או חובות יישאר המפעיל בכל מקרה אחראי בפני המזמינה לכל דבר הקשור לביצוע הוראות הסכם זה.

12.4. יודגש כי זכויות המפעיל לפי חוזה זה יהיו אישיות ולא יהיו ניתנות להסבה על פי כל דין ואף לא ליורשים או למנהל עזבון, כונס נכסים או נאמן וכיו"ב.

12.5. המזמינה תהיה רשאי להעביר את כל זכויותיה במתחם האכסניה ו/או עפ"י חוזה זה ו/או זכויותיה והתחייבויותיה שבחוזה זה לאדם ו/או גוף אחר כלשהו, ללא כל צורך בהסכמת המפעיל. הודיעה המזמינה למפעיל על העברת ו/או הסבת זכויותיה ו/או חובותיה לאדם או גוף אחר תהיה פטורה המזמינה מכל חובה על פי חוזה זה, ולא תהיה זכאית לכל זכות על פיו למעט אם ההסבה היתה מוגבלת לחובות בלבד. במקרה כזה יפעלו הצדדים עפ"י החלטת המזמינה שבהודעת ההסבה.

13. הקפדה על הוראות כל דין

13.1. המפעיל מתחייב לנהל את מתחם האכסניה תוך שמירה והקפדה על הוראות כל חוק ובאופן שלא יהיה בו משום הפרעה לניהול עסקים האחרים בקרבת המקום בו מצוי מתחם האכסניה ותוך שמירה על הוראות כל דין המוצא על ידי הרשויות הממשלתיות והעירוניות בכלל.

13.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המפעיל כי יקפיד על קיומן של החוקים ונהלים המפורטים להלן: חוק רישוי עסקים, התשנ"ה-1995 והתקנות על פיו, פקודת בריאות העם ותקנותיה, תקנות והנחיות מטעם משרד הבריאות, חוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, תשי"ח-1957, חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 והתקנות על פיו, הוראות רלוונטיות של מכוון התקנים, כל ההוראות חוקים ותקנות בקשר למניעת מטרדים, רעש, זיהום אוויר, איכות הסביבה וסדר וניקיון.

14. היתרים ורישיונות

14.1. המפעיל ידאג לקבל על חשבונו ובאחריותו את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי חוק להפעלת מתחם האכסניה וכן ידאג לקיים את תנאיהם ולחדשם במועד. כל ההוצאות, האגרות, ההיטלים והתשלומים בקשר עם קבלת ההיתרים, מכל מין וסוג שהם, לרבות הוצאות הקשורות עם ביצוע שינויים, תוספות או תיקונים במתחם האכסניה (אם ידרשו כאלה), יחולו על המפעיל בלבד ועל אחריותו הבלעדית.

14.2. המפעיל מתחייב למלא כל דין ו/או חוקי עזר ו/או צווים ו/או הוראות ו/או הנחיות כל רשות

מוסמכת שהיא, החלות על מתחם האכסניה ו/או על מטרת ההתקשרות.

14.3. המפעיל יהיה אחראי בלעדית לכל צו ו/או הליך שיפוטי שיינקט נגדו ו/או נגד המזמינה בגין ניהול עסקו במתחם האכסניה ויהא אחראי לסילוקו וביטולו של כל צו או עונש שיוטל לרבות פיצוי המזמינה על כל קנס או הוצאה אחרת שתיגרם לו כתוצאה מכך.

15. שילוט

15.1. המפעיל מתחייב שלא להתקין שלטי פרסום מחוץ למתחם האכסניה ולא על הקירות החיצוניים ולא על הגג מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של המזמינה לכך, ורק במקום ובאופן לגביו תינתן הסכמת המזמינה ובנוסף שיאושר על ידי המזמינה.

15.2. כל אגרה ו/או מס ו/או היטל, בין עירוני ובין ממשלתי שיחול על הצבת שלטים ישולם על ידי המפעיל.

15.3. המפעיל ישא בעלויות רישוי, התקנה, אחזקה והסרה של כל שילוט שיורשה להתקינו כאמור ויהיה אחראי לתיקון על חשבונו של כל פגם ו/או נזק שייגרמו כתוצאה מהתקנת השילוט ו/או הסרתו.

15.4. המפעיל יקפיד אחר מילוי כל התנאים הנדרשים בדיון, כולל חוקי העזר העירוניים, בנושא השילוט.

16. אחריות לנזקים

16.1. המפעיל יהיה לבדו אחראי כלפי המזמינה וכלפי המועצה לכל נזק גוף ו/או נזק רכוש ו/או אובדן ו/או הפסד העלולים להיגרם למזמינה ו/או למועצה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמן ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או למפעיל ו/או לעובדי המפעיל ו/או לקבלני משנה מטעם המפעיל ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם בכל הנוגע ו/או קשור לשירותים ו/או למתחם האכסניה ו/או למתקניו ו/או מעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של המפעיל ו/או עובדיו ו/או כל מי מטעמו בקשר עם מתן השירותים.

16.2. המפעיל לבדו יהיה אחראי כלפי המזמינה ו/או כלפי המועצה לאבדן, נזק או קלקול לציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו בקשר ולצורך השירותים נשוא החוזה ו/או מכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

16.3. המפעיל פוטר בזאת את המזמינה 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 סכום שתחויב מי מהן לשלם עקב נזקים כאמור לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד. המזמינה תודיע למפעיל על כל תביעה שתוגש נגדה כני"ל ותאפשר לו להתגונן מפניה על חשבונו.

16.4. המזמינה ו/או המועצה רשאיות לקזז מן התשלומים אשר המפעיל זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהמזמינה ו/או מהמועצה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריות המפעיל כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו למזמינה ו/או למועצה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריות המפעיל כאמור לעיל

17. חובת ביטוח

17.1. המפעיל מתחייב בזאת לבטח את מתחם האכסניה והציוד בו במלוא ערכם בביטוח בניינים ובביטוח אש מורחב וכן להוציא פוליסת ביטוח צד ג' וביטוח אחריות מעבידים, כאשר

המזמינה היא צד לפוליסות הנ"ל והיא זכאי על פי הוראה בלתי חוזרת של המפעיל לקבל הכספים בגינם במקרה של כל נזק המכוסה בפוליסות כנ"ל - הכל כמפורט בנספח 11 המצ"ב לחוברת המכרז.

17.2. המזמינה יהיה רשאי להורות למפעיל להגדיל את הסכומים הנקובים בפוליסות על מנת להתאימם - לפי שקול דעת המזמינה לערך הנכסים או לסיכונים המבוטחים.

17.3. מוסכם ומוצהר בזאת מבלי לפגוע באחריותו של המפעיל לביטוחים דלעיל כי, המזמינה היא רשאי להודיע למפעיל כי דאג להוצאת פוליסות כנ"ל ובמקרה כזה ישא המפעיל בכל הפרמיות הדמים ושאר הוצאות הפוליסות הנ"ל ולרבות תשלומים שוטפים ו/או חוזרים בגין פרמיות על מנת שפוליסות אלה תשארנה בנות תוקף בכל תקופת ההתקשרות.

18. שלילת יחסי עבודה והעסקת עובדי המפעיל

18.1. המפעיל מתחייב לספק, על חשבונו, את כוח האדם הדרוש למתן השירותים, את ההשגחה על כוח אדם זה וכל דבר אחר הכרוך בכך.

18.2. המפעיל מתחייב להעסיק עובדים מקצועיים, אחראים ומיומנים, במספר הדרוש לשם מתן השירותים. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, חייב המפעיל להעסיק רק מי שרשום או בעל רישיון או היתר כנדרש, לפי העניין.

18.3. לא יועסק קבלן משנה בביצוע איזה מהשירותים נשוא ההסכם והמכרז אלא לאחר קבלת אישור מראש ובתאום מול המזמינה, אשר תהא רשאית לסרב להעסקה כאמור עפ"י שיקול דעתה הבלעדי. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

18.4. למתן השירותים יעסיק המפעיל עובדים על-פי הוראות חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959 או על-פי הוראות כל חוק אחר בדבר העסקת עובדים, ישלם שכר עבודה ויקיים את תנאי העבודה, הכול בהתאם לקבוע בהסכמים הקיבוציים החלים עליהם ועל-פי כל דין.

18.5. המפעיל מתחייב לשלם בעד עובד שהועסק על ידו בביצוע העבודות מסים לקרנות ביטוח סוציאלי בשיעור שייקבע לגבי אותו העובד על-פי ההסכמים הקיבוציים החלים עליהם ועל-פי כל דין.

18.6. המפעיל מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ותנאים לשמירת בריאות העובדים ורווחתם ולמלא אחר ההוראות הנוגעות לבטיחות בעבודה על-פי כל דין, ובאין דרישה חוקית - כפי שיידרש על ידי מפקחי העבודה כמשמעותם בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954.

18.7. המפעיל מצהיר בזה כי הוא קבלן עצמאי וכי הוא יבצע את התחייבויותיו על-פי ההסכם כקבלן עצמאי וכי לא קיימים יחסי עובד מעביד בינו, או בין מי המועסק על-ידו או מטעמו בביצוע הסכם זה ובין המזמינה.

18.8. המפעיל מצהיר בזה, כי הודיע והבהיר לכל מי מהמועסקים על ידו בביצוע ההסכם, כי בינם ובין המזמינה לא יתקיימו כל יחסי עובד מעביד.

18.9. תשלומים בגין המועסקים - המפעיל מתחייב בזה לשלם עבורו ועבור כל המועסקים על ידו בביצוע ההסכם את כל התשלומים שחובת תשלומם מוטלת עליו על פי כל דין, או על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים הכלליים שבין לשכת התיאום של הארגונים הכלכליים לבין ההסתדרות, או כל הסכם קיבוצי שהוא בר תוקף בענף המתאים, או כפי שהסכמים אלה יתוקנו לרבות צווי הרחבה שיוצאו על פי הסכמים אלה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור

לעיל, את תשלומי מס הכנסה, ביטוח לאומי, מע"מ, תשלומים על פי חוק שעות עבודה ומנוחה, דמי מחלה, דמי חופשה שנתית, שכר מינימום, קרנות עובדים, תשלומי פנסיה, תנאים סוציאליים וכיוצא בזה. כן מתחייב הוא לקיים את כל ההוראות האמורות המתייחסות למועסקים על ידו.

18.10. חויבה המזמינה לשלם סכום כלשהו מהסכומים האמורים לעיל, בגין מי מהמועסקים על ידי המפעיל בביצוע ההסכם, ישפה המפעיל את המזמינה עם דרישה ראשונה, בגין כל סכום שחויבה לשלם כאמור.

19. פיקוח המזמינה

19.1. המפעיל יהא כפוף להנחיות והוראות המנהל או מי מטעמו ויפעל בהתאם לכל הוראה והנחיה שתיתן על ידו בקשר עם החוזה.

19.2. המנהל או מי מטעמו יהיה זכאים לדרוש מהמפעיל, במידת הצורך ובאופן סביר, כי יערוך תיקונים במתחם האכסניה ובמתקניו ועל המפעיל יהא לעשות כן על חשבונו על פי לוח הזמנים שייקבעו.

19.3. היה ולא ימלא הפעיל אחר דרישות המנהל בקשר עם תחזוקת ו/או הפעלת מתחם האכסניה, תהא המזמינה רשאית לבצע כל תיקון ו/או שיפוץ ו/או שירותים אחזקה אחרות במתחם האכסניה בעצמה, על חשבונו של המפעיל, ובמקרה כזה יהא על להשיב למזמינה כל סכום ששולם על ידה מיד עם קבלת דרישה לעשות כן בתוספת 15% תקורה.

19.4. אין באמור בכדי לגרוע מאחריותו של בעל המפעיל ו/או מחיוביו על פי החוזה ו/או על פי דין.

19.5. המפעיל ידווח למנהל באופן שוטף בדבר כל בעיה הכרוכה במתן השירותים, לרבות כל פגם מיד עם התגלותו של הפגם.

19.6. למנהל ו/או למי מטעמו תהיה הרשות להיכנס למתחם האכסניה בכל עת על מנת לבדוק באם הוראות חוזה זה מקוימות במלואן ו/או על מנת להראותו לאחרים.

19.7. המזמינה ידאג לתאם הגעתו למתחם האכסניה עם המפעיל ערב הגעתו.

20. החזרת מתחם האכסניה

20.1. בתום תקופת ההתקשרות ו/או עם ביטולה, מתחייב המפעיל לפנות את מתחם האכסניה ולהחזירו לחזקת המזמינה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ במצב מעולה ותקין.

20.2. במעמד החזרת החזקה במתחם האכסניה למזמינה, מתחייב המפעיל לסלק כל החובות אשר הוא חייב או יהיה חייב למזמינה ו/או לעובדיו ו/או למפעילים ו/או לצד ג' כלשהו בגין ניהול מתחם האכסניה ו/או בקשר אליו וכן לסלק לאלתר כל גורם הנובע ממנו, בין במישרין ובין בעקיפין, אשר יש בו כדי לעכב ו/או למנוע ו/או לגרוע מאפשרות ההנאה והשימוש המלאים והמידיים במתחם האכסניה על ידי המזמינה או מי מטעמה.

21. פינוי

21.1. ככל שהמפעיל יסרב לפנות את מתחם האכסניה בתום תקופת ההתקשרות או עם ביטולה, יחשב המפעיל כמי שתפס חזקה שלא כדין, והמזמינה תהיה רשאית לפנותו ממתחם האכסניה אף ללא נטילת פסק דין פינוי וזאת על ידי הוצאת המטלטלין והחפצים אל מחוץ לתחום

מתחם האכסניה והחלפת מנעול מתחם האכסניה ובלבד שניתנה למפעיל התראה מוקדמת על כוונתו זו ובה אורכה של 15 ימים לפינוי מתחם האכסניה.

21.2. המפעיל יהיה חייב בתשלום מלוא הוצאות המזמינה בגין פינוי כאמור לעיל.

21.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל בחוזה זה, הרי ככל שהמפעיל לא יפנה את מתחם האכסניה בתום תקופת ההתקשרות ו/או עם ביטולה, מבלי לפגוע בזכותו של המזמינה לכל סעד אחר על פי הסכם זה או על פי דין, ישלם המפעיל למזמינה עבור כל יום איחור בפינוי מתחם האכסניה סך השווה לפי חמישה מדמי ההפעלה היומיים הראויים למתחם האכסניה, כפי שיהיו במועד בו עליו לפנותו, לפי קביעה של שמאי שימונה על ידי המזמינה. התשלום הנ"ל מהווה פיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש.

21.4. במידה שיפנה המפעיל את מתחם האכסניה לפני תום תקופת ההתקשרות, ללא ההסכמה המפורשת של המזמינה מראש ובכתב, יהיה חייב למרות זאת לשאת בכל חובותיו על פי חוזה זה ובכלל זה להמשיך לשלם למזמינה את דמי ההפעלה ומלוא התשלומים האחרים החלים עליו על פי חוזה זה עד לתום תקופת ההתקשרות.

22. ביטול ההתקשרות

22.1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971 יחול על הוראות הסכם זה.

22.2. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המזמינה לפי תנאי המכרז, תנאי הסכם זה ולפי הדין, המזמינה תהא זכאית לבטל את ההסכם בכל אחד מהתנאים הבאים:

1. המפעיל הפר הוראות ההסכם בסעיפים 3, 5, 7, 8, 9, 10-19, 21, 24 הנחשבים לסעיפים יסודיים ולא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים מיום קבלת התראה על כך מהמזמינה.

2. הפר המפעיל התחייבות שאינה יסודית מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, או על פי הדין ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מהמועד בו נשלחה אליו דרישה בכתב על ידי המזמינה.

3. הוגשה בקשה לבית משפט להסדר נושים מטעם המפעיל, פירוק המפעיל, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, כונס לחלק מהותי מנכסיו, עיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לבית המשפט.

4. המפעיל פיגר בתשלום דמי ההפעלה או כל חיוב כספי אחר החל עליו על פי החוזה, פיגור העולה על 30 יום ממועד בו חייב היה לשלם תשלום זה.

5. מובהר בזאת, כי אין המקרים המנויים לעיל בבחינת רשימה סגורה, וכי אין במנייתם בכדי לגרוע מזכות המזמינה לבטל את החוזה מכוח כל עילה שבדין.

22.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של המזמינה לדרוש ביצוע בעין של הסכם זה על נספחיו ואין בכך כדי לגרוע מכל זכות או סמכות אחרת המוקנית למזמינה על-פי כל דין או הסכם.

23. ערבות

23.1. להבטחת מלוא התחייבויותיו של המפעיל, יפקיד, לא יאוחר ממועד החתימה על הסכם זה, בידי המזמינה ערבות בנקאית צמודה למדד, אוטונומית ובלתי מותנית של אחד הבנקים

המסחריים הגדולים בכתב כשישראל, בתנאים ובנוסח הקבוע בנספח 5 למכרז. הערבות תהיה בסך של 500,000 ₪ (חמש מאות אלף שקלים חדשים), ותעמוד בתוקפה ועד לתום 30 ימים לאחר סיום ההתקשרות.

23.2. המזמינה תהיה רשאית לגבות מהערבות כל סכום כפיצוי ו/או לשם החזרת הוצאה שהמזמינה נשאה בה בגין או בקשר לאי קיום הוראה או תנאי כלשהו מהוראות או תנאי החוזה, מבלי להיזקק לפסק דין, אסמכתא משפטית או הוכחת תביעתה, ומבלי לגרוע מזכותה של המזמינה להפעיל סעד או תרופה אחרים, המוקנים לה על פי החוזה או על פי הדין. מוסכם כי המזמינה תהא רשאית להציג את הערבות הבנקאית לפירעון, כולה או חלקה, זאת לאחר שנתנה למפעיל הודעה מראש בת 7 ימים. גבתה המזמינה סכום כלשהו מהערבות, חייב המפעיל, בתוך שבעה (7) ימים מיום קבלת הודעה על הגביה, להשלים את סכום הערבות לסכום המקורי.

23.3. כל הוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה, יחולו על המפעיל וישולמו על ידו.

23.4. המזמינה תהא רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, לכיסוי כל הוצאה ו/או נזק ו/או פיצוי הנובעים מהפרת חוזה זה.

23.5. אין במתן הערבות ו/או במימושה כדי לגרוע מחיוביו של המפעיל על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות המזמינה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

24. סמכות שיפוט

לבית משפט השלום, או בית המשפט המחוזי (לפי העניין) בחיפה תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שנתגלו בין הצדדים, בקשר עם החוזה, פרשנותו, ביצועו וסיומו. הדין הישראלי, והוא בלבד, יחול על ההתקשרות על פי חוזה זה.

25. ויתור או שינוי

25.1. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי החוזה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

25.2. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתינתן, לא יחשבו כויתור של צד על זכות מזכויותיו והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.

26. שינוי או תיקון לחוזה

הצדדים מסכימים בזאת, כי כל שינוי או תיקון לחוזה זה יתבצע בכתב ויישא עליו את חתימות הצדדים שאם לא כן לא יהיה לו תוקף שהוא.

27. כתובות הצדדים והודעות

27.1. כתובות הצדדים הנן כמפורט במבוא לחוזה זה.

27.2. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תיחשב כמתקבלת בעת מסירתה. כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח באמצעות הפקסימיליה או המייל תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני

בעת הישלחה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות ואם לא - תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, ובלבד שהתקבל אישור ממוכן על שליחת ההודעה. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד הישלחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המפעיל

המזמינה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועמ"ש המזמינה מאשר כי החתומים על חוזה זה מוסמך(ים) לחתום עליו וכי חתימת המזמינה כאמור מחייבת אותה על פי כל דין.

חתימה + חותמת

תאריך

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, המשמש כבא כוחה של _____ (להלן: "המפעיל") מצהיר/ה בזאת כי ההחלטה של המפעיל לחתום על חוזה זה נתקבלה כדין, כי החתומים על חוזה זה מוסמך(ים) לחתום עליו וכי חתימת המפעיל כאמור מחייבת אותו על פי כל דין

חתימה+חותמת

תאריך

מטה אשר ייוזם ופיתוח פרויקטים בצ"מ • ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206

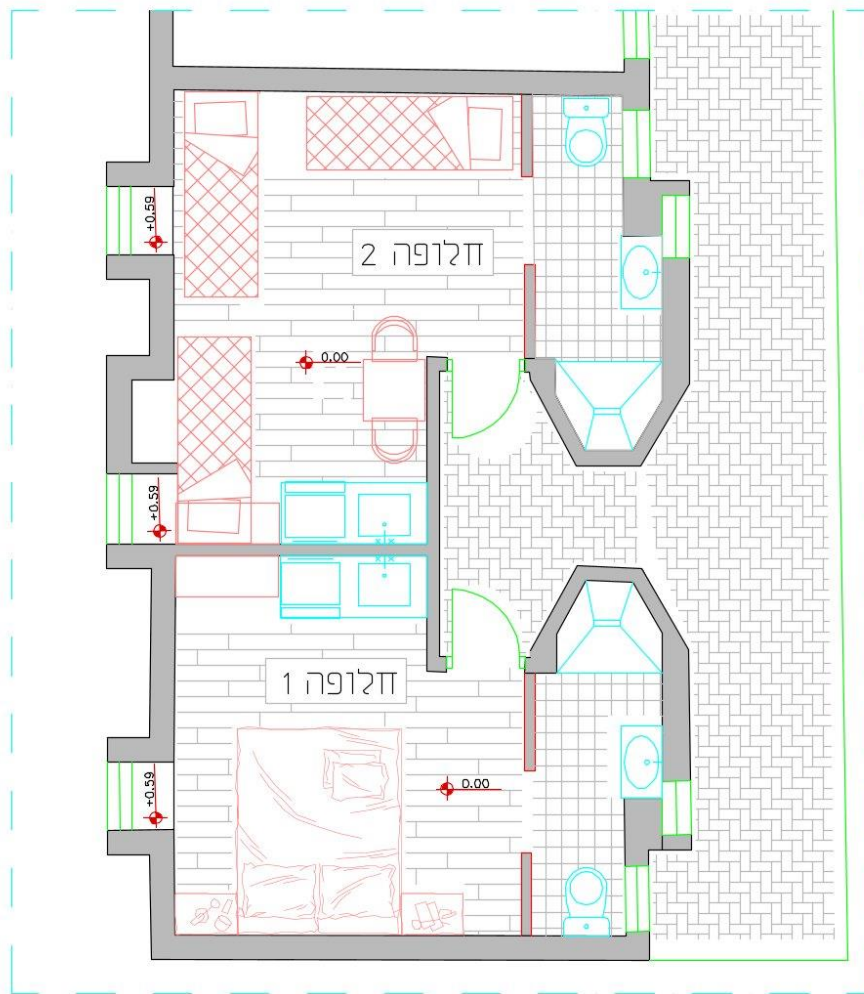
החברה הכלכלית • טלפון ישיר: 04-9879604/5 • פקס 04-9879700

דואר אלקטרוני o.hakal@mta.org.il



נספח 10.1

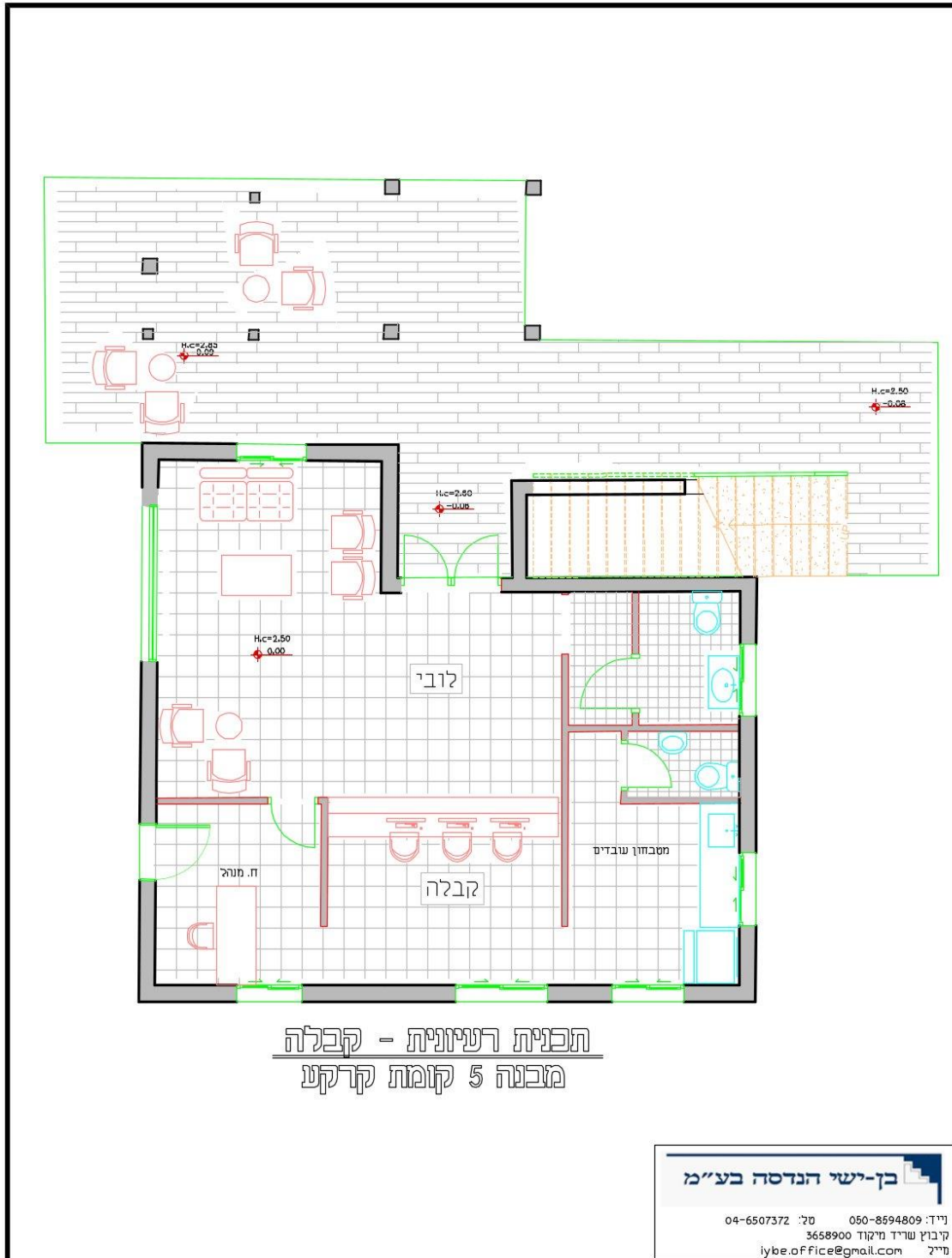
תשריט

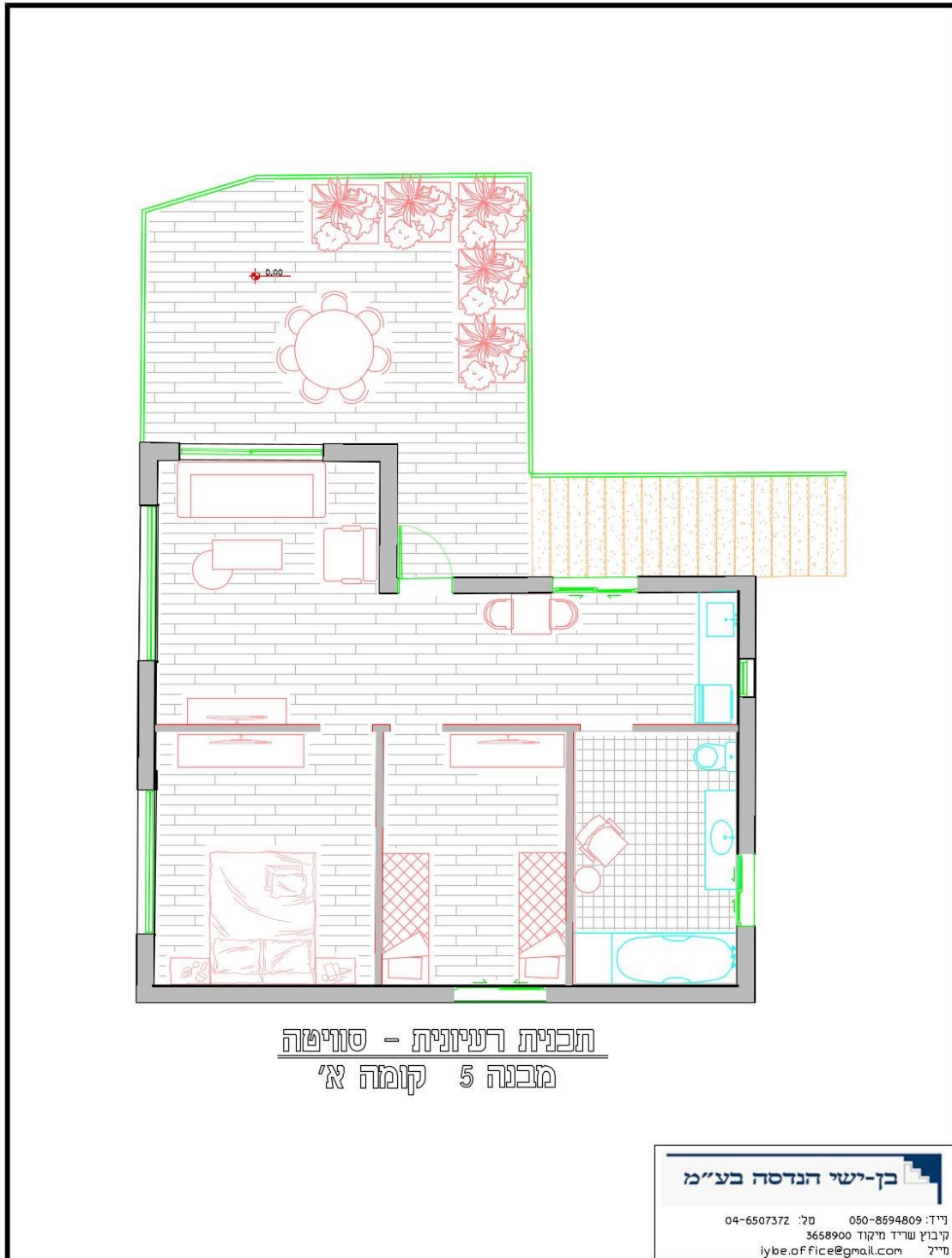


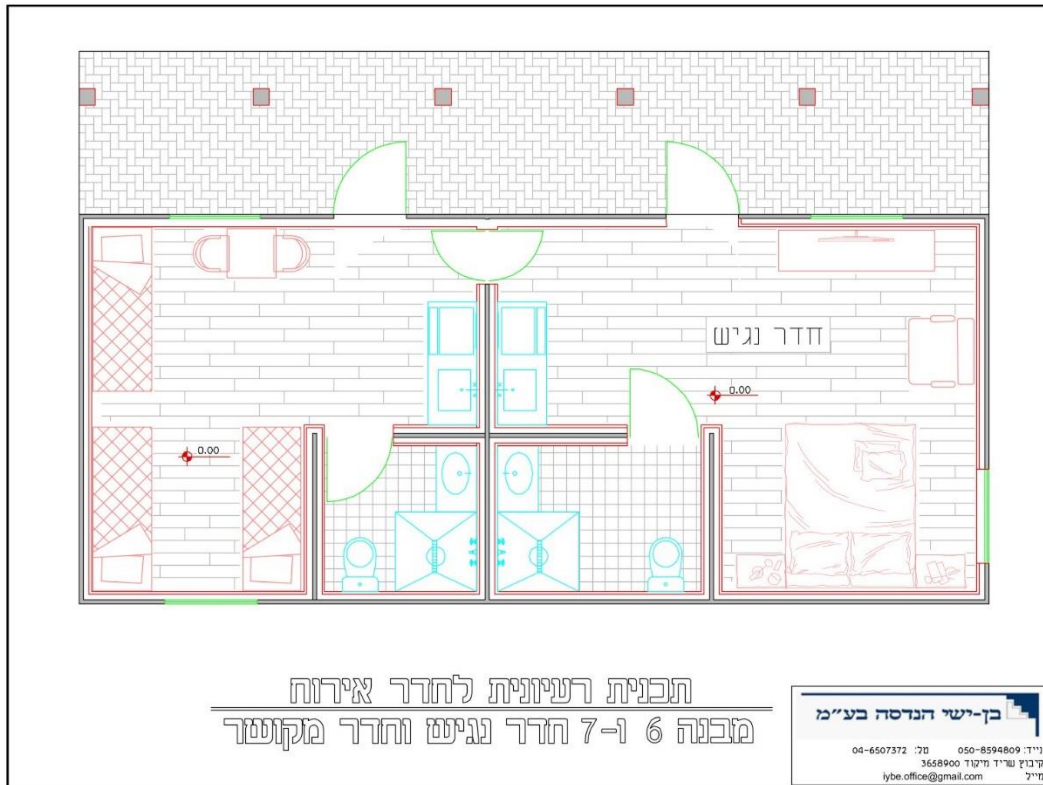
תכנית רעיונית לחדר אירוח
מבנה 3 ו-4

בן-ישי הנדסה בע"מ

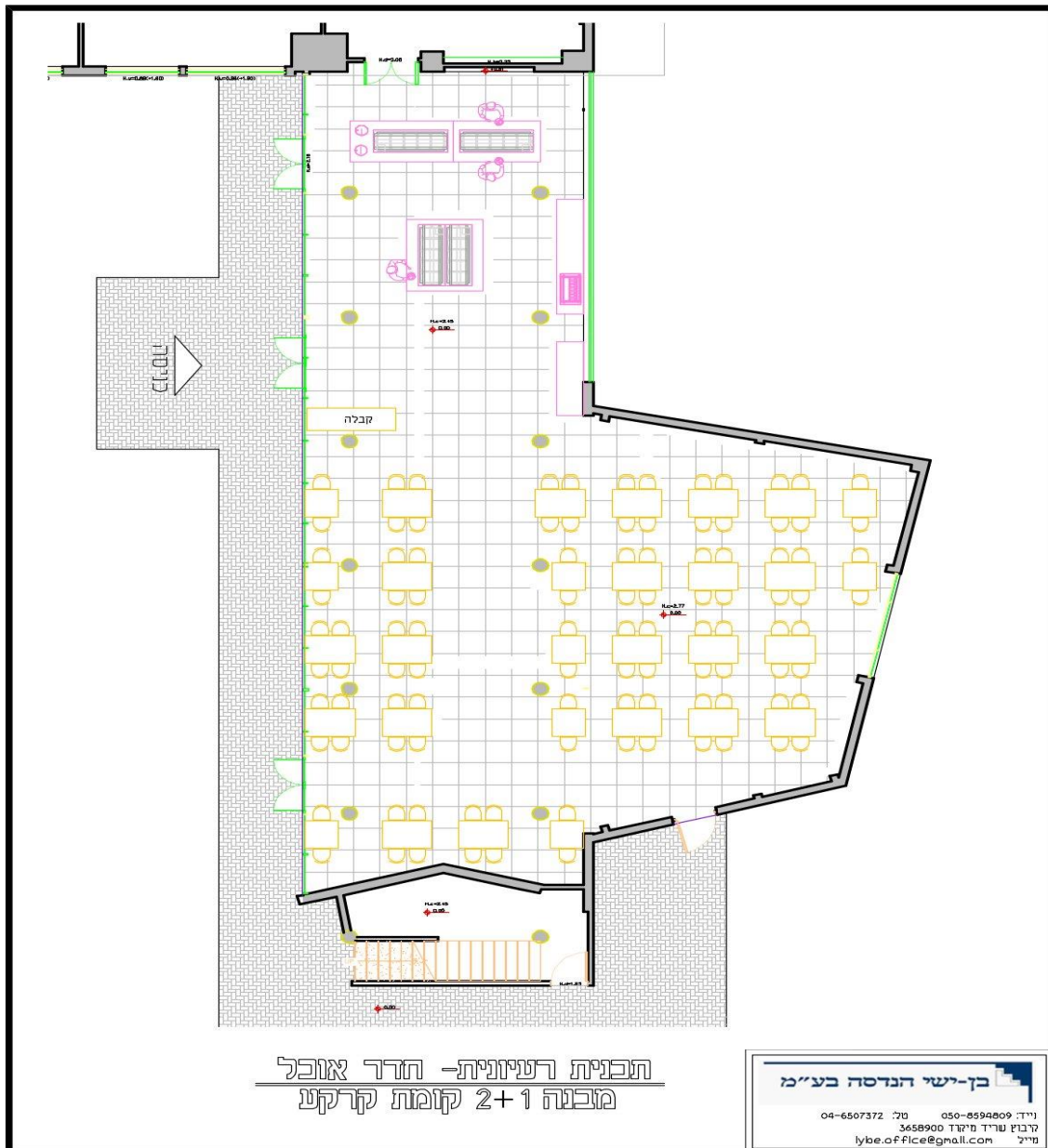
נייד: 050-8594809
טל: 04-6507372
קובץ שריון מיקוד 3658900
iybe.office@gmail.com
מייך

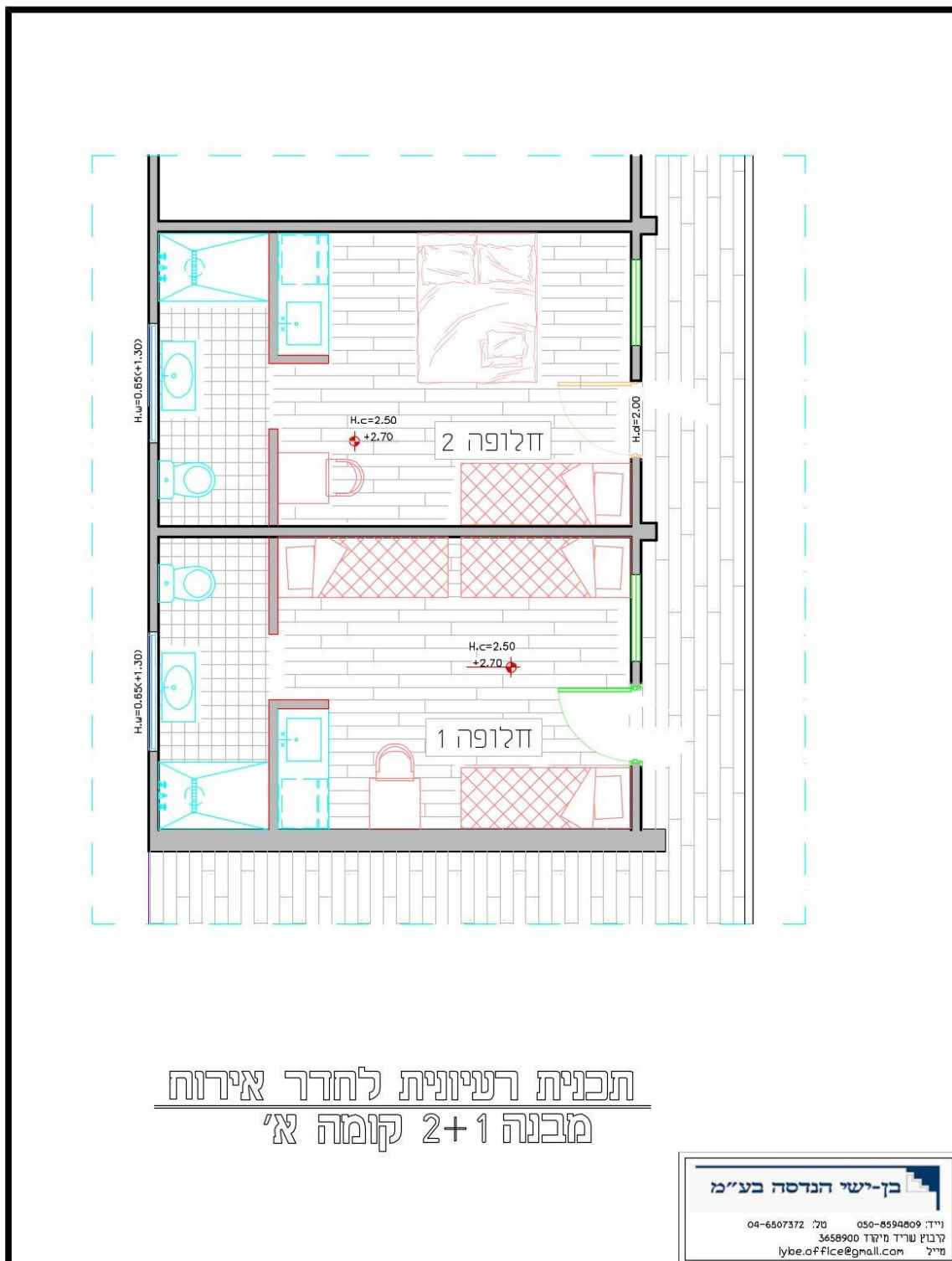












מטה אשר ייזום אפיתוח פרויקטים בצ"מ • ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206

החברה הכלכלית • טלפון ישיר: 04-9879604/5 • פקס 04-9879700

דואר אלקטרוני o.hakal@mta.org.il



תוכנית ההשקעות

תצורף לאחר אישור המזמינה ותהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.



את כתב הכמויות המלא ניתן לראות באתר המועצה / חברה כלכלית

שטח 59	24/08/2023	אכסניית מור אכזיב	בן ישי הנדסה בע"מ
אומדן ראשוני לקול קורא			
סה"כ לאכסניית מור אכזיב			
סה"כ לאכסניית מור אכזיב			
3,897,480.60	01	מבנה 1+2 כולל מבנה אבן	
2,857,109.20	02	מבנה 3+4	
484,144.60	03	מבנה 5	
497,710.80	04	מבנה 6+7	
841,580.00	05	פיתוח כללי למתחם	
8,578,025.20		סה"כ עלות	
1,458,264.28		מע"מ בשיעור 17%	
10,036,289.48		סה"כ כולל מע"מ	
סה"כ במילים:			
תאריך מדד:		מדד מכרז / הצעה:	
מאשר כתב הכמויות מנהל הפרויקט הממונה על הכספים הנחלת החברה			
חוקק ע"י "התקנת דקל" - חוקת 04-8145400 מספר פניה: 104 (מספר ייחודי: 916585) יוצר המסמך: יוסר אתר דקל www.dakel.co.il בן ישי הנדסה בע"מ			

נספח 11

נספח ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"המבוטח" - _____

"מבקש האישור" - מועצה אזורית מטה אשר 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.

"המושכר" "הפרויקט" - הפעלה, ניהול, שדרוג ואחזקה של מתחם אכסניה.

ביטוח המבוטח

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 השכירות, את הביטוחים המפורטים בסעיף 9 להלן (להלן יקראו ביטוחי המבוטח כמפורט בסעיף 10 להלן: "ביטוחי המבוטח"). על אף האמור לעיל, מוסכם כי המבוטח רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף 0 להלן, ובלבד שיחול הפטור כאמור בסעיף 0 להלן כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

מוסכם בזאת כי התחייבויות המבוטח לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור בהוראות נספח ביטוח זה, אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת אישור קיום ביטוחים במתכונות תמציתית בהתאם להוראות המפקח על הביטוח או כל הוראה אחרת בעניין זה. לאור האמור, מוסכם כי נוסח אישורי הביטוח המצ"ב לנספח ביטוח זה הינם דוגמה בלבד ואינם מהווים נוסח מחייב ולא מהווים פגיעה בהתחייבויות החוזיות של המבוטח לעריכת ביטוחים בהתאם לאמור בהוראות נספח ביטוח זה. כן מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בהוראות המפקח על הביטוח כאמור, מבקש האישור יהא רשאי להחליף את דוגמת נוסח אישורי הביטוח המצ"ב בנוסח אישורי ביטוח חלופיים, וזאת בכפוף להתחייבויות הביטוח של המבוטח כמפורט בנספח ביטוח זה כאמור.

ללא כל דרישה מצד מבקש האישור, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור, לפני הכנסת נכסים כלשהם למושכר, אישור קיום ביטוח, חתום בידי מבטח המבוטח, בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון 6-1-2019 (להלן: "אישור ביטוחי המבוטח")

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 נספח 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 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 שידרש לשם מימוש תביעת ביטוח אשר יחלט על-ידי מבקש האישור להגישה למבטחים.

בנוסף, באחריות המבוטח לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 0 ו-0 להלן, מעת לעת, כדי שישקפו 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.

מבקש האישור רשאי לבדוק את אישור ביטוחי המבוטח שיומצא כאמור לעיל, ועל המבוטח לבצע כל שינוי או תיקון שידרש על מנת להתאימו להתחייבויות המבוטח כאמור בנספח 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 מטעמו 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 בנספח ביטוח זה, על המבוטח לגרום לשינוי ביטוחי המבוטח על מנת להתאימם להוראות נספח ביטוח זה.

מוסכם בזאת, כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת קביעת גבולות האחריות כאמור בנספח 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 מטעמו בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי המבוטח.

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 שיערך על-ידי המבוטח, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות המבוטח לתחלוף כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מטעמו, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. בכל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים שיערך על-ידי המבוטח, יורחב שם המבוטח לכלול את מבקש האישור, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

המבוטח פוטר את מבקש האישור ואת מי מהבאים מטעמו וכן את השוכרים האחרים, הדיירים ובעלי זכויות האחרים בפרויקט (להלן יקראו יחדיו השוכרים האחרים, הדיירים ובעלי הזכויות האחרים כאמור: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בהסכמי השכירות של בעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרויקט נכלל פטור מקביל כלפי המבוטח, מאחריות לאבדן או נזק אשר המבוטח זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש (לרבות אבדן תוצאתי) שהתחייב המבוטח לערוך כאמור בנספח 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.

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

ידוע למבוטח שמבקש האישור אינו מתחייבים לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים בפרויקט ו/או במושכר ו/או במקרקעין ואם יעשו 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.

ביטוחי המבוטח:

ביטוח אש מורחב

המבוטח את תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או לפרויקט על-ידי ו/או עבור המבוטח (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על ידי המבוטח ו/או עבור המבוטח במשך תקופת הביטוח, 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

המבוטח אבדן רווח גולמי למבוטח עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 0 לעיל ו/או למושכר ו/או למבנה הפרויקט ו/או בשל מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המפורטים בסעיף 0 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

המבוטח 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 במושכר ובסביבתו.

הביטוח לא יהיה כפוף להגבלה בדבר חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה ועובדיהם ותביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

הביטוח יורחב לשפות את מבקש האישור בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליו עקב מעשה ו/או מחדל של המבוטח ו/או של מי מהבאים מטעם המבוטח, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

גבול אחריות: 14,000,000¹ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

ביטוח חבות מעבידים

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

הביטוח יורחב לשפות את מבקש האישור היה ויקבע לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי הוא נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המבוטח.
גבול אחריות: 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

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

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.

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.

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.

המבטח מוותר על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור וכלפי הבאים מטעמו וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים (בכפוף לכך שבביטוחי בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור הדדי על זכות התחלוף כלפי המבוטח), אולם הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

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

הפרה של איזה מהוראות נספח בטוח זה תהווה הפרה יסודית.

ביטוחי מבקש האישור

על מבקש האישור לערוך ולקיים, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל:

ביטוח אותם חלקים במושכר אשר בבעלות מבקש האישור (לרבות מבנה המושכר), בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על-ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה.

למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי ו/או תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי ו/או מטעם ו/או עבור המבוטח וכן לא יכלול מחיצות מזכוכית ודלתות מזכוכית שחובת ביטוחם מוטלת על המבוטח.

ביטוח אובדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ואבדן דמי ניהול (באם קיימים) של מבקש האישור ושל נזק שנגרם לחלקי המושכר אשר בבעלות מבקש האישור (לרבות מבנה המושכר) עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 0 לעיל (למעט פריצה) למשך תקופת שיפוי שלא תפחת מ-12 חודשים.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי מבקש האישור רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף זה לעיל, ובלבד שיחול הפטור כאמור בסעיף 0 להלן כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

הביטוחים כאמור בסעיפים 0 ו-0 לעיל יכללו סעיף בדבר ויתור מבטח מבקש האישור על זכות תחלוף כלפי המבוטח וכלפי הבאים מטעם המבוטח, אולם הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

מבקש האישור פוטר את המבוטח מאחריות לנזק אשר למבקש האישור הזכות לשיפוי בגינו על פי הביטוחים הנערכים לפי סעיפים 0 ו-0 לעיל, או שלמבקש האישור הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, מוסכם כי היה ונגרם מקרה ביטוח על פי הביטוחים הנערכים לפי סעיפים 0 ו-0 לעיל, בנסיבות באחריות המבוטח ו/או מי מטעם המבוטח כאמור בהסכם או על-פי דין, יישא המבוטח בסכום האבדן או הנזק אשר נגרם, עד לגובה ההשתתפות העצמית על פי הביטוחים כאמור.

אישור ביטוח

מבצע ממוצע מבקש האישור		אופי העסקה והעיסוק המבוטח		אישור קיום ביטוחים	
<input checked="" type="checkbox"/> משכיר	<input type="checkbox"/> שוכר	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן	<input type="checkbox"/> שירותים	שם: _____	
<input type="checkbox"/> זכיין	<input type="checkbox"/> קבלני משנה	<input type="checkbox"/> אספקת מוצרים	<input checked="" type="checkbox"/> אחר: _____	שם: תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשמיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.	
<input type="checkbox"/> מזמין שירותים	<input type="checkbox"/> מזמין מוצרים	העיסוק המבוטח: הפעלה, ניהול, שדרוג ואחזקה של מתחם אכסניה.		ת.ז. פ.נ.:	ת.ז. פ.נ.:
<input type="checkbox"/> אחר: _____				מען: _____	מען: _____
				תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חברת הניהול של הפרויקט ו/או חלק מקבוצה.	

כיסויים						
סוג הביטוח חסימה לפי גבולות אחיזת או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה ומהדורת פוליסה	נוסח	ת.תחילה		ת.סיום	גבול אחיזת לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח
			לתיאור	לתיאור		
רכוש	ביט	ביט				308 - ויתור על תחלוף לטובת שוכרים אחרים, דיירים ובעלי הזכויות אחרים בפרויקט (בכפוף להדדיות) 316, 314, 309, 346, 338, 328
אבדן תוצאתי	ביט	ביט				308 - ויתור על תחלוף לטובת שוכרים אחרים, דיירים ובעלי הזכויות אחרים בפרויקט (בכפוף להדדיות) 328, 316, 313, 309, 335 - תקופת שיפוי 24 חודשים 338
צד ג'	ביט	ביט			4,000,000	4,000,000
אחירות מעבידים	ביט	ביט			20,000,000	20,000,000
אחירות מקצועית					4,000,000	4,000,000

פירוט השיירות (בכפוף, לשיירות המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השיירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד המוד ברשימה הסגורה)

096
082
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
המבוטח: