# מכרז פומבי מס׳ 01/23

# להפעלת מרכז הופעות, אירועים, פנאי ובילוי באזורי התיירות בעין בוקק ובחמי זוהר
# עבור החברה הכלכלית חבל ים המלח בע״מ

מועצה אזורית תמר
נווה זוהר, ד.נ. ים המלח 8691000
טל. 08-6688811 | פקס 08-6688911
www.kalkalit-tamar.co.il

## 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. כנגזרת מכך החברה הכלכלית מקדמת פיתוח מרכז אירועים, בילוי והופעות בעין בוקק אשר יכלול מבנה מרכזי קל, מבנים יבילים טרומיים לצרכי מיגון, שירותים, משרדי תפעול, מחסן, חצר תפעולית קופות וכו'. כמו כן המרכז יכלול פיתוח נופי לרבות הצללות, גגונים, אזורי ישיבה ושהייה וכן פירוקי אספלט ומדרגות קיימים (בהתאם למידע התכנוני- חניון ענק בוקק – **מצ"ב כנספח ט'** (להלן: "**מרכז האירועים ובילוי**").

1.2 במסגרת התחדשות האזור והתוכניות למיצוי הפוטנציאל הטמון בו, החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ (להלן: "החברה"), מזמינה בזאת מציעים להציע הצעות לניהול ולתפעול מרכז האירועים והבילוי (להלן "המציע").

1.3 החברה תקים על חשבונה את מרכז האירועים והבילוי לרבות פיתוח נופי כמפורט בנוהל מסירת הפרויקט נספח א' למסמך 3 ותמסור את המתחם לידי המציע המפעיל הנבחר. למען הסר ספק יובהר כי המרכז יכלול מבנה ומתקן מעטפת בלבד, באחריות המציע להקים ולאבזר את המתחם בפרטי עיצוב פיזיים, תאורה עיצובית, מערכות שמע, מערכות טכניות אחרות, אבזור ריהוט וציוד כללי אחר וכל הנדרש להשלמת מרכז האירועים.

1.4 יעדי אירועי מתחם מרכז האירועים: מרכז האירועים והבילוי יהיה בגודל של כ- 1,500 מ"ר ויארח אירועי הופעות, אירועים פרטיים, אירועי חברה, פסטיבלים, הצגות, תערוכות, קרקס וכדומה. אירועים בעלי תוכן שונה מהאמור יאושרו באופן פרטני אל מול החברה. תפוסת מרכז האירועים תעמוד על כ- 1,200 איש בו זמנית.

1.5 כמות האירועים בשנה (הציפייה מן המציע הינה להפיק ולארח מינימום אירועים בשנה):

1.5.1. שנה ראשונה 130 אירועים.

1.5.2. שנה שניה 145 אירועים.

1.5.3. שנה שלישית 150 אירועים.

1.5.4. שנה רביעית 170 אירועים.

1.5.5. שנה חמישית 175 אירועים.

1.6 המציע ינהל, יתפעל ויהיה אחראי באופן מלא לכלל המרחב (לרבות שטחי חוץ מבנה) מתחם האירועים והבילוי, אחזקה עיתית, גינון וכדו'.

1.7 על המציע להעסיק מנהל מתחם אשר יועסק באופן קבוע וינהל את פעילות המרכז, בכלל זה ינהל את קשרי העבודה מול החברה, נציגי המועצה, גורמי התיירות, לקוחות, ספקים וקבלנים. במקביל ינהל את צוותי המרכז ויהיה נוכח בעת קיום אירועים על תקן מנהל אירוע כהגדרתו בחוק, כמו כן יהווה נציג המציע לכל דבר ועניין.

1.8 בנוסף למנהל המתחם על המציע להעסיק סגל ניהולי קבוע לתפעול ואחזקת מתקן מרכז האירועים – לכל הפחות הסגל ימנה:

1.8.1 מנהל מרכז האירועים (כאמור לעיל).

1.8.2 משווק המרכז - משווק/ת לניהול פרסום ושיווק המרכז, לרבות ניהולי קמפיין ולרבות ניהול הליך ההתקשרות עם לקוחות החל מהגשת הצעות מחיר, דרך סיורי שטח וכלה בהחתמת הלקוח על הסכם התקשרות. משווק המרכז יעסוק אף בשיווק אירועים מסחריים של המרכז כגון פסטיבלים / הופעות.

1.8.3 אב בית / תחזוקן ראשי המכיר היטב את כל מערכות ההפעלה של המרכז, אחראי לציוד וריהוט המתקן, מפעיל ומלווה כל אירוע ומנהל את תחזוקת המתקן במהלך ימי העבודה.

1.8.4 מנהל/ת משרד – ניהול מענה משרדי, מענה לקוחות, ספקים, עובדים, ניהול יומן אירועים ופגישות ואדמיניסטרציית המרכז.

1.8.5 מנהל מחלקת בטחון קבע להכנת פקודת מבצע מרכז האירועים ולליווי ופיקוח אירועים.

1.9 תהליך ההתקשרות בין החברה למציע יוחל בשני שלבים:

1.9.1 **שלב א'**: זכייה במכרז, התקשרות חוזית ועסקית בין המציע לחברה לתקופה של בין הזכייה והחתימה על הסכם ההתקשרות עד לסיום הקמתו ומסירתו של המתחם להפעלת המציע. **(להלן "תקופת ההקמה").**

1.9.2 **שלב ב':** שלב ההפעלה והתקשרות בפועל אשר יחל בפועל לאחר 60 ימים קלנדריים מיום מסירת המרכז מטעם החברה, ולאחר קבלת תעודת גמר שבאחריות החברה יהיה לספקה (להלן: **"תקופת ההפעלה"**).

1.10 החברה תצא בהליך מכרזי לרכישת אוהל אירועים ובילוי לאחר שייבחר המציע הזוכה למכרז זה.

1.11 ההתקשרות עם הזוכה במכרז תהיה לתקופה של 6 שנים (להלן: "**תקופת ההרשאה**"), כאשר לחברה בלבד תהיה נתונה האופציה להאריך את ההתקשרות בתקופה נוספת בת שנה כל פעם למשך ארבע שנים (להלן: "**תקופת האופציה**"). תקופת ההרשאה ותקופת האופציה לא יעלו על 10 שנים במצטבר.

1.12 במסגרת הצעתו, ינקוב המציע בסכום חודשי קבוע ושיעור אחוזי עמלה מתוך מחזור ההכנסות החודשי, אותו הוא מבקש לשלם לחברה כדמי הרשאה עבור הפעלת מרכז האירועים אשר בפועל ייגבה לפי הגבוה מבין השניים (בנוסף לאגרות, למיסים וליתר העלויות והתשלומים הכרוכים בהפעלת מרכז אירועים ובילוי כנדרש בהסכם ההתקשרות).

להלן הבהרות באשר להכנסות מרכז האירועים:

1.12.1 יובהר כי דמי המחזור יחשבו כך: סך ההכנסות בגין הכנסות המציע מהפקת אירועים עצמאיים ביוזמתו במרכז והן מגביית דמי שכירות והפעלת המרכז לאירועים למפיקים ומארגני אירועים אחרים.

1.12.2 יובהר כי כל הכנסה של המציע בגין פעילות במרכז תחשב במחזור הפעילות ממנו חייב המציע בעמלה הנקובה לחברה הכלכלית.

1.12.3 יובהר כי על המציע לנהל עסקית את מרכז האירועים תחת ישות עסקית נפרדת מעסקיו האחרים ככל וישנם כאלו ולהגדיר ישות עסקית ייעודית לטובת פעילות המרכז, על המציע לפתוח חברה חדשה או להגדיר חברה בע"מ ייחודית וייעודית לפעילות המתחם.

1.13 **<u>דמי ההרשאה</u>** על המציע להציע הצעת מחיר לדמי ההרשאה לזכות החברה אשר ישולמו במנגנון הגבוה מבין שני הפרמטרים הבאים:

1.13.1 **<u>פרמטר דמי השכירות הקבועים והמינימליים</u>**: דמי שכירות קבועים ומינימליים על פי הפירוט הבא:

1.13.1.1 סך סכום שכירות חודשי למשך שנת הפעילות הראשונה אשר לא יפחת מ– 50,000 ₪ בתוספת מע"מ, ובסיכום שנתי שלא יפחת מ- 600,000 ₪ בתוספת מע"מ.

1.13.1.2 סך סכום שכירות חודשי אשר לא יפחת מ- 120,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ החל מן השנה השנייה והלאה לכל משך תקופת ההרשאה. ובסיכום 1,440,000 ₪ בתוספת מע"מ לשנה.

1.13.2 **<u>פרמטר שיעור אחוז מסך מחזור ההכנסה החודשי:</u>** סך הכנסות המציע מפעילות מרכז האירועים לרבות כל מחזור הכנסות המרכז הן מאירועים בהפקה עצמית והן מאירועים בדמי שכירות המופקים על ידי מציעים אחרים.

1.13.2.1 המציע יציע סך אחוז העמלה המינימלי בשנת הפעילות הראשונה אשר לא יפחת מ- 6% מסך המחזור החודשי מכלל הפעילות.

1.13.2.2 המציע יציע סך אחוז העמלה המינימלי החל משנת הפעילות השנייה ולכל אורך תקופת ההתקשרות אשר לא יפחת מ 7% מסך המחזור החודשי מכלל הפעילות.

1.13.2.3 יובהר כי סך האחוז המקסימלי אשר אותו יציע המציע בהצעתו לא יעלה על 12% מסך מחזור הפעילות.

1.14 **מובהר, כי המחיר שייגבה בפועל יהיה הגבוה <u>מבין שניהם</u>, כמו כן הצעה אשר תפחת מהשיעור המינימלי או תעלה מעבר לשיעור המקסימאלי המצוין ביחס לפרמטר הרלוונטי, תיפסל על הסף על ידי החברה ולא תידון.**

1.15 את הצעת המחיר כשהיא מלאה וחתומה, יש להכניס **<u>למעטפה נפרדת וסגורה</u>** אשר תוכנס למעטפת ההצעה.

1.16 מובהר שהזוכה יחל בתשלום דמי ההרשאה וזאת לאחר 60 יום קלנדריים ממועד **<u>מסירת</u>** המתחם ע"י החברה (כאמור שלב ב' תקופת ההפעלה).

1.17 יובהר כי מועד מסירת המתחם למציע הזוכה יהיה רק לאחר הליך מכרזי לרכישת מבנה האוהל ובחירת מציע זוכה בפועל בשיתוף עם המציע הזוכה במכרז דנן. למען הסר ספק מובהר כי מועד מסירת המתחם לא יפחת משנה וחצי ממועד מסירת הודעת זכיה במכרז דנן.

1.18 על המציע הזוכה במכרז דנן למנות מנהל פרויקט מוסמך מטעמו אשר ילווה וישתתף בהליך התכנוני והליך רכישת האוהל ככל שמתבקש לאורך ההליך, לרבות השתתפות בישיבות החברה לטובת תכנון וגיבוש תכנית מרכז האירועים ולרבות התכנון הפונקציונלי, התכנון האדריכלי,

ותכנון המפרט הטכני של מרכז האירועים. המנהל יהיה מוסמך להציג את עמדת המציע בכל היבטי התכנון ועל פי צורך להביא כל מידע ו/או התייחסויות מקצועיות הנדרשות לשם קידום הליך התכנון. יובהר כי דעתו והמלצותיו של המנהל יתקבלו בכפוף לשיקול דעתו הבלעדי של מנהל הפרויקט של החברה ו/או כל נציג מוסמך אחר מטעם החברה.

1.19 במסגרת הצעתם, המציעים נדרשים להציג (בין היתר) את הקונספט והתוכנית העסקית המוצעת על ידם למרכז האירועים והבילוי ותוכנית עסקית להפעלתו. מובהר, כי המציע הזוכה יהיה מחויב לקונספט ולתוכנית העסקית שהציע במסגרת הצעתו, והוא לא יהיה רשאי לחרוג מהם, אלא באישור מראש ובכתב מהחברה.

1.20 מובהר, כי מרכז האירועים והבילוי יימסר על ידי החברה למציע הזוכה כמתקן אשר יכלול אך ורק את הרכיבים המפורטים בנוהל מסירת פרויקט (**נספח א' למסמך 3**). החברה לא תספק לזוכה כל ציוד או מלאי נוסף לצורך הפעלת מרכז האירועים והבילוי – ראה **נספח א' למסמך 3** נוהל מסירת פרויקט.

1.21 החברה תמסור את מרכז האירועים והבילוי למציע הזוכה במכרז בכפוף לקבלת אישור אכלוס ("טופס 4") למרכז אירועים ובילוי. פרט לכך, כל יתר ההוצאות והאישורים בקשר עם הפעלת מרכז האירועים והבילוי, על כל הכרוך בכך, יהיו באחריותו הבלעדית של המציע הזוכה ועל חשבונו. באחריותו של המציע לפעול לעמידה בכל תנאי הרישוי, לפעול לקבלת רישיון עסק וכל רישיון או היתר או אישור אחר הדרושים על פי כל דין לשם הפעלת מרכז האירועים והבילוי, ובכלל זה מכלול הרישיונות וההיתרים מאת המועצה ובנוסף אישורי משטרה, כבאות והצלה, מכון תקנים לציוד המרכז ולרבות היתרים הדרושים לצורך הגשת מזון ומשקאות.

1.22 לוח הזמנים להליך המכרז יהיה כדלקמן:

| תיאור | מועד / מקום |
|---|---|
| פרסום המכרז | החל מיום 16.02.23 בעיתונות ובאינטרנט. |
| מפגש מציעים (חובה) | מועד א' ייערך בתאריך: 02.03.23 בין השעות 13:00-15:00.<br>מועד ב' ייערך בתאריך: 05.03.23 בין השעות 11:30-13:30.<br>התכנסות במשרדי החברה הכלכלית. |
| מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה | בתאריך 16.03.23 עד השעה 13:00. |
| מועד אחרון להגשת הצעות | בתאריך 02.04.23 בשעה 12:00, במשרדי החברה שבבניין המועצה, נווה זוהר. |
| וועדת איכות מציעים | בתאריך 16.05.23 בין השעות: 11:00-15:00, במשרדי החברה שבבניין המועצה, נווה זוהר. |

2. **<u>תנאי הסף:</u>** רשאים לגשת למכרז אך ורק מציעים אשר מקיימים בעצמם את כל התנאים המפורטים להלן במועד הגשת הצעתם:

2.1 המציע הנו תושב ישראל, חברה בע"מ ו/או תאגיד הרשום כדין בישראל.

2.2 מובהר כי ניתן להגיש הצעה של מספר מציעים אשר עומדים במצטבר בתנאי הסף, על המציע לצרף את מסמך ההתאגדות המשפטי כחלק ממסמכי המכרז. עוד מובהר כי ככל שתוגש התאגדות של

מספר מציעים הרי שכלל בעלי התפקידים הרלוונטיים ובהתאם לשיקולה הבלעדי של החברה יוזמנו לראיון איכות כל עוד ההתאגדות הוסמכה במסמך משפטי טרם מועד הגשת המכרז.

2.3 ניסיון מוכח של המציע באחזקת מתקני קבע לבילוי של 700 איש ומעלה בו זמנית של ספק אחד לפחות במשך 3 שנים ברציפות בין השנים 2015-2022, כגון: גני אירועים, אולמות, מועדון, מסעדה, מתקן אטרקציות, אתר נופש ואירועים וכיוצא באלו.

2.4 על המציע לעמוד בלפחות **שלושה מתוך ששת** הקריטריונים הבאים:

2.4.1 ניסיון מוכח של המציע בייזום, שיווק והפקה בפועל של אירועים מסחריים של 700-2,000 איש בו זמנית (אירועים מכורטסים) אירועים כגון: הופעות ופסטיבלים, תערוכות, הצגות וכיוצא באלו של לפחות אירוע אחד במרוצת השנים 2015-2022.

2.4.2 ניסיון מוכח של המציע בייזום, שיווק ו/או הפקה בפועל של אירועים תיירותיים פתוחים או מכורטסים לציבור הרחב בהפקה עבור רשות מקומית או משרד ממשלתי, אירועים של 700-2,000 איש בו זמנית, אירועים כגון: פסטיבלים, מרוצים, מופעים וכיוצא באלו, לפחות אירוע אחד במרוצת השנים 2015-2022.

2.4.3 ניסיון מוכח של המציע בייזום, שיווק והפקה בפועל של אירועים עסקיים לחברות וארגונים של 700-2,000 איש בו זמנית (אירועי לקוחות סגורים) אירועים כגון: ערבי חברה, אירועי גאלה, מופעים לקהל אורגני ,ערבי גיבוש, אירועי השקה, אירועי קידום מכירות וכיוצא באלו, של לפחות אירוע אחד במרוצת השנים 2015-2022.

2.4.4 ניסיון מוכח של המציע בייזום, שיווק ו/או הפקה בפועל של אירועים פרטיים ללקוחות פרטיים של 700-1,000 איש בו זמנית (אירועי שמחות) אירועים כגון: חתונות, בר/ת מצוות, וכיוצא באלו, של לפחות אירוע אחד במרוצת השנים 2015-2022.

2.4.5 ניסיון מוכח של המציע בשיווק שכירות מתקן הבילוי להשכרה ללקוחות מסוג חברות מסחריות או חברות הפקה משניות, של לפחות אירוע שכירות מתקן לגורמים חיצוניים אחד במרוצת השנים 2015-2022.

2.4.6 ניסיון מוכח של המציע בלפחות הליך 1 בין השנים 2015-2022 בהליכי רישוי אירועים ו/או מתקני קבע של מעל 1,000 איש מול גורמי רישוי, רשויות מקומיות ורשויות אכיפה.

2.5 אישור על איתנות פיננסית מאת מוסד בנקאי על סך 1,500,000 ₪.

2.6 מחזור פעילות של לפחות 4,500,000 ₪ **שנתי** לא כולל מע"מ, במהלך 3 שנים מתוך 7 שנים אחרונות (2015-2022).

2.7 המציע השתתף במפגש מציעים.

2.8 המציע צירף להצעתו ערבות בנקאית, כמפורט בסעיף 8.5.14 להלן.

2.9 המציע רכש בעצמו את מסמכי המכרז.

2.10 המציע הינו חברה בע"מ לצורך מע"מ לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976.

2.11 המציע הינו בעל אישור בתוקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.

2.12 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.

**3. <u>מסמכי המכרז -</u>**

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 פתיחת ספק

**נספח ב'** – הצהרת המציע

**נספח ג'1** – הצעה לקונספט מרכז האירועים ובילוי

**נספח ג'2** – תכנית עסקית

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

**נספח ה'** – שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים

**נספח ו' -** אישור על איתנות פיננסית מאת מוסד בנקאי

**נספח ז'** – נוסח ערבות בנקאית לקיום ההצעה (ערבות קיום)

**נספח ח'** – הצהרה בדבר מחזור כספי

**נספח ט' -** מידע תכנוני - חניון עין בוקק

**נספח י' -** פורמט המלצות

**מסמך 2 -** כתב ההצעה הכספית

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

**נספח א'1** – נוהל מסירת פרויקט

**נספח א'2** – נספח ההפעלה (רישוי, תפעול, שיווק ומכירות)

**נספח ב'1** – אישור על קיום ביטוחים (עבודות התאמה ושיפוץ)

**נספח ב'2** – אישור על קיום ביטוחים (הפעלת מרכז אירועים ובילוי)

**נספח ג'** – נוסח ערבות בנקאית לביצוע ההסכם

3.2 את חוברת המכרז ניתן לרכוש בתמורה לסך של 1,000 ₪ כולל מע"מ (שלא יוחזרו בכל מקרה), במשרדי החכ"ל שבנווה זוהר, בימים א' - ה' בין השעות 30:15-30:08. למידע נוסף אודות רכישת חוברת ניתן לפנות בטל' 08-6688833/11. ניתן לרכוש את חוברת המכרז באמצעות כרטיס אשראי בטלפון 08-6688856-7 וחוברת המכרז תישלח במייל, ובמזומן במשרד הנהלת חשבונות של החכ"ל. בנוסף, ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, במשרדי החכ"ל, בימים א' עד ה' בין השעות 30:15-30:08 ובאתר החברה:

https://kalkalit-tamar.co.il

4. **<u>בדיקת המקום ומפגש מציעים</u>**

4.1. על המציע לבקר באתר המיועד על מנת ללמוד את האזור, הבנת מכלול התיירות והפוטנציאל העתידי בעין בוקק ומרחב ים המלח.

4.2. מפגש למציעים המעוניינים להשתתף במכרז יערך בשני מועדים:

* מועד א' ייערך בתאריך: 02.03.23 בין השעות 13:00-15:00.
* מועד ב' ייערך בתאריך: 05.03.23 בין השעות 11:30-13:30.

**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, ו/או החברה אותה הם מייצגים.

4.3. 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.

5. **<u>הבהרות ושינויים</u>**

5.1. 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 יפורסמו באתר האינטרנט של החברה, ו/או למייל כלל המציעים שהשתתפו במפגש/סיור מציעים. באחריות המציעים להתעדכן בפרסומים באתר מדי יום.

5.2. אם ימצא המציע סתירות, שגיאות או אי התאמות במסמכי המכרז או יהיה לו ספק כלשהו בקשר למובנו המדויק של סעיף או פרט כלשהו, עליו להודיע על כך בכתב על דרך של משלוח שאלות הבהרה באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת maayana@ma-tamar.co.il לידי הגב' מעיין אביטל לא יאוחר מיום 16.03.23 בשעה 13:00.

5.3. 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.

5.4. באחריות המציע לקבל אישור בדבר קבלת שאלות הבהרה שנשלחו, בטלפון 08-6688833/11 או בדוא"ל חוזר (לא אוטומטי). פניה שלא נתקבל לגביה אישור קבלה כאמור, תיחשב כאילו לא התקבלה.

5.5. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו לכלל המציעים אשר השתתפו בסיור מציעים, במידת הצורך, באתר האינטרנט של החברה, בלא לזהות את פרטי הפונה. מסמכי התשובות לשאלות ההבהרה יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, ועל כל מציע לחתום עליהן ולצרף אותן להצעתו.

5.6. 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.

5.7. 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.

6. **<u>הסתייגויות</u>:**

המציעים אינם רשאים לבצע כל שינוי, השמטה או תוספת למסמכי המכרז או להסתייג בכל אופן שהוא מהאמור במסמכי המכרז ובמקרה שמי מהם 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.

7. **<u>הגשת ההצעה</u>:**

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 לתאריך 02.04.23 בשעה 12:00. 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' 1/23". פרט לכך לא יצוין על גבי המעטפה כל סימן הכר נוסף.

8. על המציע להציע הצעת מחיר לדמי ההרשאה לזכות החברה אשר ישולמו במנגנון הגבוה מבין שני הפרמטרים הבאים:

8.1 **<u>פרמטר דמי השכירות הקבועים והמינימליים</u>**: דמי שכירות קבועים ומינימליים על פי הפירוט הבא:

8.1.1 סך סכום שכירות חודשי למשך שנת הפעילות הראשונה אשר לא יפחת מ– 50,000 ₪ בתוספת מע"מ, ובסיכום שנתי שלא יפחת מ- 600,000 ₪ בתוספת מע"מ.

8.1.2 סך סכום שכירות חודשי אשר לא יפחת מ- 120,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ החל מן השנה השנייה והלאה לכל משך תקופת ההרשאה. ובסיכום 1,440,000 ₪ בתוספת מע"מ לשנה, החל מן השנה השנייה והלאה למשך כל תקופת ההרשאה.

8.2 **<u>פרמטר שיעור אחוז מסך מחזור ההכנסה החודשי:</u>** סך הכנסות המציע מפעילות מרכז האירועים לרבות כל מחזור הכנסות המכרז הן מאירועים בהפקה עצמית והן מאירועים בדמי שכירות המופקים על ידי מציעים אחרים.

8.2.1 המציע יציע סך אחוז העמלה המינימלי בשנת הפעילות הראשונה אשר לא יפחת מ- 6% מסך המחזור החודשי מכלל הפעילות.

8.2.2 המציע יציע סך אחוז העמלה המינימלי החל משנת הפעילות השנייה ולכל תקופת ההפעלה שלא יפחת מ- 7% מסך המחזור החודשי מכלל הפעילות.

8.2.3 יובהר כי סך האחוז המקסימלי אשר אותו יציע המציע בהצעתו לא יעלה על 12% מסך מחזור הפעילות.

8.3 **מובהר, כי המחיר שייגבה בפועל יהיה הגבוה <u>מבין שני הפרמטרים לעיל</u>, כמו כן הצעה אשר תפחת מהשיעור המינימלי המצוין ביחס לפרמטר מינימום דמי השכירות הקבועים ו/או פרמטר שיעור האחוז המינימלי או המקסימלי, תיפסל על הסף על ידי החברה ולא תידון.**

8.4 את הצעת המחיר כשהיא מלאה וחתומה, יש להכניס **<u>למעטפה נפרדת וסגורה</u>** אשר תוכנס למעטפת ההצעה.

8.5 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 3**) וכן את כל יתר האישורים והמסמכים הבאים:

8.5.1 כל מסמכי המכרז, לרבות כל חומר שצורף על ידי המציע, חתומים על ידי המציע בחתימה וחותמת בכל עמוד.

8.5.2 פירוט ניסיונו של המציע במתן שירותי שיווק והפקת אירועים מסוגים שונים לסדרי גודל קהל שנע בין 700 ל- 2,000 איש בו זמנית, כמו כן ניסיון המציע בתפעול ואחזקת מתקן בילוי כדרך קבע באופן שוטף, בהתאם לנדרש בסעיף 2.3 לעיל, בטבלה המצ"ב כ**נספח ב'** למסמך זה.

8.5.3 אישור על איתנות פיננסית מאת מוסד בנקאי בנוסח המצ"ב כ**נספח ו'**.

8.5.4 הצהרה בדבר מחזור כספי בהתאם ל**נספח ח'.**

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

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

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

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

8.5.9 סיכום סיור המציעים שיופץ למשתתפים חתום.

8.5.10 תשובות לשאלות הבהרה (אם וככל שנשלחו למציעים על ידי החברה) חתומים.

8.5.11 **מסמך חזון**: מסמך המפרט את חזונו של המציע והקונספט המוצע להפעלת מרכז האירועים והבילוי בנוסח המצ"ב כ**נספח ג'1** למסמך זה, אשר יכלול, לכל הפחות: תיאור כללי של מרכז האירועים והבילוי, תיאור אפיקי שיווק המתחם, תיאור ופירוט סוגי האירועים, אפיון האירועים המסחריים ואופציות רעיוניות לאירועים מכורטסים, תכנית רעיונית להפעלת המרכז כמתחם בילוי לאורחי מלונות עין בוקק בסופי שבוע, תכנית המציע לשיתופי פעולה עם מלונות האזור, תכנית המציע לשיתופי פעולה עם סוכני תיירות וקבוצות מאורגנות, פריסה עקרונית ואפיון ימי הפעילות במתחם, תוכנית רעיונית של חלוקת חלל מרכז האירועים והבילוי פר אירוע, הדמיות המחשה לעריכה פר אירוע ועוד כל רעיון אפשרי להפעלת המתחם.

מסמך החזון יוגש כנספח בו סדר הנושאים הבא לפחות:

א. חזון המציע למרכז האירועים בעין בוקק - קונספט כללי, תיאור החיבור עם סביבת ארץ ים המלח בכלל ועם מתחם התיירות ושת"פ עם מלונות עין בוקק בפרט.

ב. פלטפורמות ומתכונות תפעול מרכז האירועים על פי סוגי האירועים השונים.

ג. חזון יעדי המציע לאירועי עוגן רב שנתיים – אירועים מסחריים יזומים - תוכן האירועים המוצע והקהלים הפוטנציאלים לאירועים.

ד. תכנית המציע לתחום מזון ומשקאות.

ה. שיווק המרכז – מיתוג המרכז, כלים מרכזיים, נכסים דיגיטליים, קווים לדמותו של קמפיין השקה וקמפיין מתמשך. יעדי קהל השיווק על פי יעדי קונספט ההפעלה, מנהל/ת השיווק למרכז – ניסיון ויכולות.

ו. התאמת התוכנית הרעיונית לתוכנית העסקית – בחינה כיצד הותאמה התוכנית הרעיונית לתוכנית העסקית.

ז. בחינת התוכנית העסקית – בחינה מקצועית של התוכנית העסקית והרציונל מאחוריה.

ח. פריסת גאנט שנה ראשונה –מיקוד יעדי המרכז.

8.5.12 **<u>פרופיל חברה:</u>** הצגת פרופיל חברה עם היררכיית התפקידים בארגון, הצגת סגל החברה הקבוע, משך עבודתו בחברה וניסיונו בתחום הפקת האירועים. ניתן ואף רצוי להציג - מפיקים/ות ראשיים/ות, מפיקים/ות טכניים, משווקים, מתאם/ות הפקה, מנהל/ת משרד ועוד.

8.5.13 תכנית עסקית בנוסח המצ"ב כ**נספח ג'2** למסמך זה. מובהר, כי התוכנית העסקית תכלול השקעות ראשוניות של המציע והוצאות תפעוליות באחזקת המתחם וקיום האירועים.

8.5.14 **<u>ערבות בנקאית לקיום ההצעה</u>**, צמודה למדד מרץ 2023 בנוסח הערבות המצ"ב **<u>כנספח ז' למסמך זה</u>**, בסך של **75,000** ₪ (להלן: "**ערבות הקיום**"); תוקף ערבות הקיום יהא עד ליום **מסירת מרכז האירועים והבילוי למציע**. (יובהר כי בשלב זה תוקף ערבות הביצוע תתוקף לשנה וחצי מיום הגשת המכרז וככל שמרכז האירועים והבילוי לא יימסרו הרי שתוארך הערבות בהתאם).

8.5.15 הצעה שלא תצורף לה ערבות קיום תפסל ולא תשתתף במכרז.

8.5.16 **<u>על המציע להקפיד הקפדה רבה על כך שערבות הקיום מטעמו 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 קיום הוראה זו תביא לידי פסילת ההצעה על הסף.</u>**

8.5.17 במידה והזוכה יחזור בו מהצעתו או לא ימציא מסמך אשר היה עליו להמציאו על פי תנאי המכרז, תהא החברה רשאית לחלט את מלוא סכום ערבות הקיום, כפיצוי מוסכם. ערבות הקיום תוחזר למציעים שלא זכו (בדואר רשום) לאחר חתימת ההסכם עם המציע הזוכה.

8.5.18 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.

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

8.5.20 קבלה על רכישת מסמכי המכרז על שם המציע.

8.5.21 מציע שהוא תאגיד רשום יצרף גם את האישורים כדלקמן:

א. מסמכי ההתאגדות של התאגיד.

ב. תדפיס מעודכן נכון למועד הגשת ההצעה, של רישום התאגיד מרשם החברות/רשם השותפויות, לרבות רישום בעלי המניות/השותפים.

ג. אישור חתום על ידי עורך דין, בדבר זכויות החתימה ושמות המוסמכים לחתום בשם המציע על הצעה זו.

8.6 יובהר, כי על המציע לחתום בשולי טופס האישורים על קיום ביטוחים המצ"ב **כנספחים ב'1 ו-ב'2 לחוזה (מסמך 3)**, ובכל עמוד של הטופס, לאחר שווידא 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.

8.7 הגשת הצעה והשתתפות במכרז מהווה אישור והצהרה 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 להפעיל את מרכז האירועים והבילוי, הכל כמפורט וכנדרש במסמכי המכרז.

8.8 הגשת הצעה והשתתפות במכרז מהווה אישור והצהרה 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.

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

## 9. <u>תוקף ההצעה</u>

9.1 כל הצעה תעמוד בתוקפה ותחייב את מגישה מהמועד האחרון לקבלת הצעות ועד שייחתם החוזה על ידי החברה או עד תום 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות, לפי המוקדם מבין שני המועדים.

9.2 החברה תהא רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את תוקף הצעתם למכרז ותוקף הערבות לתקופה נוספת שתקבע על ידה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אך לא יותר מ- 90 ימים נוספים, ובמקרה כאמור יהיו המציעים מחויבים להאריך את תוקף ההצעה בהתאם.

9.3 במקרה שהחוזה עם המציע הזוכה יבוטל בתוך 24 חודשים ממועד הכרזתו כזוכה, תהיה החברה רשאית לבצע את ההתקשרות נשוא מכרז זה מאחד המציעים האחרים (בהתאם לדירוג הצעותיהם במכרז) בלא צורך בעריכתו של מכרז חוזר.

## 10. <u>אופן דירוג ההצעות</u>

10.1 ההצעות תיבחנה ותדורגנה בהתאם למשקלות הבאים: 60% מחיר ו- 40% איכות.

10.2 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.

10.3 **שלב א' – בחינת העמידה בתנאי הסף**

10.3.1 החברה תבדוק האם ההצעות עומדות בתנאי הסף, כפי שהוגדרו בסעיף 2 לעיל.

10.3.2 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.

10.4 **שלב ב' – חישוב ציוני האיכות**

10.4.1 ציון האיכות המירבי הינו 40 נקודות. ניקוד האיכות יבוצע על ידי ועדה מקצועית מטעם החברה (להלן: "**ועדת האיכות**") שתעביר את המלצותיה לאישור ועדת המכרזים.

10.4.2 חברי ועדת האיכות הינם: מנכ"לית החברה הכלכלית, מנהל פרויקטים בחברה הכלכלית, מנהל אגף תיירות במועצה, יועץ מקצועי מתחום ההפקה ויועץ מקצועי לתוכניות העסקיות. מובהר, כי בכל שלב של המכרז ועדת המכרזים של החברה תהיה רשאית לקבל החלטה בדבר שינוי בהרכב ועדת האיכות.

10.4.3 לצורך קביעת ניקוד האיכות, תביא ועדת האיכות בחשבון את השיקולים הבאים:

| | הקריטריון לניקוד האיכות | נקודות |
|---|---|---|
| 1. | **ניסיון המציע ביזום, שיווק והפקת <u>אירועים מסוגים שונים</u> לסדרי גודל קהל שנע בין 700 איש ל- 2,000 בו זמנית , ניסיון מוכח ב<u>ייזום, שיווק והפקה בפועל</u> של:**<br>**1. אירועים מסחריים.**<br>**2. אירועים עסקיים.**<br>**3. אירועים פרטיים.**<br>**4. שיווק השכרת מתקן/מתחם אירועים, פירוט סטנדרט הניסיון מפורט מטה.**<br>**יש להציג מגוון אירועים על פי הסיווג הנ"ל אשר הופקו ונערכו בשנים 2015- 2022 . הצגת הניסיון תכלול את הפרמטרים הבאים:**<br>- אתר האירוע.<br>- כמות משתתפים.<br>- אופי האירוע והתוכן.<br>- תיאור קמפיין האירוע / דרך שיווקו (צרוף דוגמאות), נכסים דיגיטליים וציון סך חשיפות דיגיטאליות ומגוון חשיפות יחסי ציבור בתקשורת ככל שהיו.<br>- תיאור קצר להליך ההפקה בפועל.<br>- תיאור להליך הרישוי – פריט רישוי, גורמי הרישוי המעורבים, ניהול ההליך.<br>- ציון ופירוט שם הלקוח (נכון לאירועים עסקיים, פרטיים ותיירותיים).<br>- אומדן תקציב האירוע.<br>- אפיונים מיוחדים ובולטים לאירוע.<br>סגל הפקת האירוע-תפקידי מפתח (מפיק ראשי/ משווק / מפיק טכני)<br>כל אירוע ינוקד ע"פ אופיו, גודלו ולפי שיקול דעתם של חברי צוות ועדת האיכות.<br>ניתן להציג את הניסיון המקצועי בכל עזר שהמציע ימצא לנכון בנוסף לטבלה | 20 |

| | | |
|---|---|---|
| | בנספח ב' למסמך 1 ובלבד שיהיה תואם למושא הקריטריון (במינימום), מובהר כי האירועים המוצגים לעניין ניקוד איכות ההצעה יכולים לכלול בתוכם את האירוע אשר הוצג ביחס לתנאי הסף.<br>סך 5 אירועים מסחריים כהגדרתם בסעיף 2.4.1<br>סך 5 אירועים עסקיים כהגדרתם בסעיף 2.4.3<br>סך 5 אירועים פרטיים כהגדרתם בסעיף 2.4.4<br>סך 5 אירועי שכירות כהגדרתם בסעיף 2.4.5<br>סה"כ ינוקדו 5 אירועים בכל קטגוריה ועד 1 נקודות לכל אירוע. הבחינה של האירועים תהיה לפי הפרמטרים הבאים:<br>מורכבות האירועים – עד 0.34 נקודות<br>גודל האירועים – עד 0.33 נקודות<br>אופן המקצועיות שהאירועים הופקו – עד 0.33 נקודות<br>**טבלת מילוי מצורפת בנספח ב' למסמך 1** | |
| **2.** | **ניסיון בהפקת אירועים ו/או אירועים תיירותיים עבור רשויות מקומיות ו/או תאגידים עירוניים במינימום של 700 אורחים לא כולל אירועי יום העצמאות, הזיכרון, השואה, עדלאידע וכיו"ב.**<br>עד 2 נקודות לכל אירוע שיוצג, מקסימום הצגה של אירוע אחד בכל שנה, בין השנים 2015-2022 .<br>נדרש להציג הפקת אירועים עבור 3 רשויות שונות.<br>**טבלת מילוי מצורפת בנספח ב' למסמך 1** | **6** |
| **3** | **ניסיון המציע באחזקה ותפעול מתקן בילוי קבע של מינימום 450 אנשים – עד 4 נקודות לכל מתקן בו בוצעה אחזקה על ידי המציע.**<br>- **מהות ואופי המתקן (בר, מסעדה, מועדון, גן אירועים).**<br>- **גודל ותפוסת המתקן.**<br>- **שם המתקן ומיקומו.**<br>- **סגל הניהול הקבוע.**<br>- **וותק שנות הפעלתו.**<br>- **שיווק המתקן השוטף ופירוט הנכסים הדיגיטליים שלו.**<br>- **נדרש להציג שני מתחמים לפחות.** | **8** |
| **4.** | **מסמך עם הצגת התוכנית הרעיונית** – המציע יערוך ויגיש מסמך תכנית אשר כוללת רעיונות למושא המכרז ותכנים נוספים הצפויים להיות במרכז האירועים והבילוי.<br>הצוות ינקד את התוכנית הרעיונית לפי הפרמטרים הבאים:<br>המציע יערוך את המסמך לתכנית על פי הפרמטרים הבאים:<br>א. חזון המציע למרכז האירועים בעין בוקק – קונספט כללי, תיאור החיבור עם סביבת ארץ ים המלח בכלל ועם מתחם התיירות ושת"פ עם מלונות עין בוקק בפרט.<br>ב. פלטפורמות ומתכונות תפעול מרכז האירועים על פי סוגי האירועים השונים. | **40** |

| | | |
|---|---|---|
| | ג. חזון יעדי המציע לאירועי עוגן רב שנתיים – אירועים מסחריים יזומים - תוכן האירועים המוצע והקהלים הפוטנציאלים לאירועים.<br>ד. תכנית המציע לתחום מזון ומשקאות – לדוג׳: מטבח קצה, זכיין משנה, קייטרינג הבית.<br>ה. שיווק המרכז – מיתוג המרכז, כלים מרכזיים, נכסים דיגיטליים, קווים לדמותו של קמפיין השקה וקמפיין מתמשך. יעדי קהל השיווק על פי יעדי קונספט ההפעלה, מנהל/ת השיווק למרכז – ניסיון ויכולות.<br>ו. התאמת התוכנית הרעיונית לתוכנית העסקית – בחינה כיצד הותאמה התוכנית הרעיונית לתוכנית העסקית.<br>ז. בחינת התוכנית העסקית – בחינה מקצועית של התוכנית העסקית והרציונל מאחוריה.<br>ח. פריסת גאנט שנה ראשונה –מיקוד יעדי המרכז.<br>ט. אופן ההפעלה הלוגיסטית.<br>י. מקצועיות וסגל המוביל למרכז לאירועים.<br>כל סעיף ינוקד בנפרד ועד 4 נקודות לכל סעיף. | |
| **.5** | **חו״ד ממליצים ע״פ פורמט מצורף**<br>כל חו״ד יקנה עד 2.5 נקודות לפי שיקולה של החברה ועד 10 נקודות ע״פ הפרמטרים הבאים:<br>1. ניהול תיק אירוע.<br>2. גודל ומורכבות האירוע ע״פ שיקול דעתה של החברה.<br>3. שביעות רצון לקוח. | **10** |
| **.6** | **התרשמות אישית**<br>1. התרשמות הוועדה מפרזנטציית המציע לרבות מאיכות המציע והצוות המוצע, מניסיונו, מרמת בקיאותו בשוק ומיכולת הניהול שלו- עד 10 נקודות.<br>2. איכות המענה של המציע לשאלות ולהבהרות שיתבקשו בקשר עם התוכנית הרעיונית והתוכנית העסקית שצירף להצעתו ולנמק ולבסס את תכולתן - עד 6 נקודות. | **16** |

10.4.4 בשוקלה את הקריטריונים המפורטים בסעיף 10.4.3 לעיל תהא ועדת האיכות רשאית להביא בחשבון את האינפורמציה הכלולה בהצעה וכן כל אינפורמציה אחרת המצויה בידיעת ועדת האיכות ו/או החברה.

10.4.5 מובהר בזאת כי מציע אשר הצעתו **תקבל ניקוד נמוך מציון של-65 נקודות במרכיבי האיכות**, הצעתו עלולה להיפסל ע״י ועדת האיכות בהתאם להחלטתה הבלעדית של החברה.

10.5 **שלב ג׳ – חישוב ציוני התמורה** לחברה הכלכלית ים המלח

<u>חישוב ציוני התמורה של ההצעות ייעשה באופן הבא:</u>

חישוב ציוני המחיר ייעשה באמצעות חלוקת התעריף החודשי (מהווה 65% מכלל המחיר) ושיעור מוצע מהמחזור החודשי (מהווה 35% מכלל המחיר) שיוצע בהצעה הגבוהה ביותר

במחיר ההצעות הנבחנות, והכפלת התוצאה המתקבלת ב- 100, כאשר המחיר יחולק ל-2 פרמטרים:

א. מחיר מינימום אשר לא יפחת מסך של 120,000 ₪ בתוספת מע"מ לחודש החל מן השנה השנייה.

בהתאם לנוסחה שלהלן:

**פרמטר מחיר מינימום שכירות קבוע** = 65 X מחיר ההצעה הנבחנת / מחיר ההצעה הגבוהה ביותר

ב. מחיר שיעור ממחזור ההכנסות החודשי אשר לא יפחת מסך של 7% בתוספת מע"מ החל מן השנה השנייה. ובכל מקרה לא יהיה יותר מסך של 12% מסך המחזור החודשי מכלל הפעילות.

בהתאם לנוסחה שלהלן:

**מחיר שיעור מהמחזור החודשי** = 35 X מחיר ההצעה הנבחנת / מחיר ההצעה הגבוהה ביותר

חישוב ציון שני הפרמטרים שלעיל יהוו את סך הציון הסופי של המחיר.

10.6 **שלב ד' – חישוב הציונים הכוללים של ההצעות ודירוגן**

10.6.1 ציון ההצעה הכולל יהיה הסכום של ציון האיכות (40%) ושל ציון המחיר (60%).

10.6.2 ההצעה בעלת הציון הכולל הגבוה ביותר תוכרז כהצעה הזוכה במכרז.

10.7 במכרז זה, תינתן עדיפות לספקים מקומיים כך שבמידה והציון הכולל של אותו ספק מקומי יהיה נמוך בעד 5% מן ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר, תוכרז הצעתו של אותו ספק מקומי כזוכה במכרז (ספק מקומי: יחיד אשר הינו תושב המועצה על פי רישומי משרד הפנים או תאגיד שבעל השליטה בו כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות) הינו תושב המועצה על פי רישומי משרד הפנים במועד הגשת ההצעה.

10.8 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. כמו כן החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל משא ומתן עם המציעים, כולם או חלקם (בין בטרם ההתקשרות עם הזוכה ובין לאחריה).

10.9 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.

10.10 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.

10.11 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.

10.12 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.

11 **<u>הודעה לזוכה והתקשרות</u>**

11.1 בכפוף לעמידה בתנאי הסף המפורטים לעיל וליתר תנאי המכרז, החברה תכריז על ההצעה הגבוהה ביותר כהצעה הזוכה, ותודיע למציע הזוכה על קבלת הצעתו.

11.2 בתוך 14 ימים מיום שנמסרה למציע הודעה בדבר זכייתו, ימציא הזוכה לחברה כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע החוזה. יובהר כי הערבות הבנקאית תחולק לשתי תקופות, תקופה ראשונה החל מהגשת המכרז ועד למסירת מרכז האירועים ובילוי לזוכה אשר תעמוד על סך 75,000 ₪ (תקופת ההקמה), תקופה שניה מיום מסירת מרכז האירועים ובילוי ובהתאם למשך תקופת ההפעלה אשר תעמוד על סך 200,000 ₪. בכלל זה, להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו על פי החוזה, ימציא הזוכה לחברה את האישורים על קיום ביטוחים (**<u>נספחים ב'1 ו- ב'2 לחוזה</u>**) 14 יום טרם מסירת מרכז האירועים והבילוי ובהתאם להודעת החברה על המסירה, כשהוא חתום על ידי חברת הביטוח שלו, ללא שינויים וללא הסתייגויות.

11.3 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 ואף לחלט את ערבות הזוכה.

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

**נספח א' למסמך 1**

**טופס פתיחת ספק – החברה הכלכלית**

נא לסמן (חובה):

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**

**(טופס שיגיע להנהלת חשבונות באופן חלקי לא יטופל ויוחזר לאגף).**

---

**לשימוש הנהלת חשבונות:**

☐ **עודכן במערכת הנהלת חשבונות ביום** _____ **על ידי**

_____

**מועצה אזורית תמר**
נווה זוהר, ד.נ. ים המלח 8691000
טל. 08-6688811 | פקס 08-6688911
www.kalkalit-tamar.co.il

**נספח ב' למסמך 1**

## הצהרת המציע

1. המציע מצהיר, כי נמצאים ברשותו כל מסמכי המכרז, לרבות המפרטים הטכניים והתוכניות המצורפות, כי קרא והבין את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, על פרטיהם, וכן את התנאים שלפיהם יצטרך לבצע את השירותים. כמו כן, מצהיר המציע כי הוא שאל את כל השאלות שנדרשו לו להבהרות, קיבל את כל ההסברים להם נדרש להבהרת תנאי המכרז ובחן את כל הגורמים העשויים להשפיע על ביצוע העבודות בשלמותן והינו מתחייב לבצע את העבודות בכפוף לכל הדרישות במסמכי המכרז. לאור האמור, המציע מוותר בזאת מראש על כל טענה שעילתה באי הסכמה, אי-ידיעה או אי-הבנה של דרישות, תנאים או נסיבות כלשהם, פיזיים ומשפטיים, בקשר עם המכרז ותנאיו.

2. המציע מצהיר, כי הוא עומד בכל תנאי הסף להגשת הצעה למכרז ודרישות החובה הנדרשות מהמשתתפים במכרז על פי מסמכי המכרז או על פי כל דין וכי כל נתוני והצהרות המציע במסגרת הצעתו למכרז נכונים ועדכניים למועד הגשת ההצעה.

3. המציע קרא את מסמכי המכרז, למד והבין את תכנם, כי כל התחייבויות המציע במכרז (לרבות ההסכם ונספחיו) מקובלות עליו במלואן, והוא מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה בדבר אי התאמה, אי בהירות, סתירה, פגם, חוסר וכיוצא בזה בנוגע למסמכי המכרז והוראותיהם.

4. המציע מצהיר, כי הצעתו למכרז אינה מתואמת עם אף מציע אחר למכרז.

5. המציע מצהיר, כי הצעתו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, וכי ידוע לו שההצעות במכרז יעמדו בתוקף למשך 90 יום, וכי החברה תהא רשאית להאריכן בעוד 90 יום נוספים. במקרה כאמור, מתחייב המציע להאריך בהתאמה את תוקף ערבות הקיום שמסר לחברה.

6. המציע מקבל על עצמו להמציא את כל המסמכים הנדרשים ולבצע את העבודות בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז, היה והצעתו תזכה במכרז, ומצהיר כי יש ברשותו את כל האמצעים, לרבות האמצעים הטכניים, המקצועיים, כל הציוד וכוח האדם הנדרש על מנת לבצע את העבודות, במלואן ובמועדן.

7. ידוע למציע כי רק חתימת מורשה החתימה מטעם החברה על ההסכם עם המציע תהווה התקשרות מחייבת מצד החברה.

8. ככל והצעה זו מוגשת על ידי תאגיד, ההצעה הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה. החתום מטה מורשה לחתום בשם המציע על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי דין או הסכם לחתימתו על הצעה זו.

9. הצהרה זו מהווה נספח למסמכי המכרז והנה חלק בלתי נפרד ממנו.

**<u>ניסיון המציע בהתאמה לתנאי הסף שבסעיף 2 ולסעיף 10.4.3 (ציון האיכות) הסבר הכלליים והנחיות להגשת הצעות:</u>**

1. ניסיון מוכח של המציע באחזקת מתקני קבע לבילוי של 700 איש ומעלה בו זמנית של ספק אחד לפחות במשך 3 שנים ברציפות בין השנים 2015-2022, כגון: גני אירועים, אולמות, מועדון, מסעדה, מתקן אטרקציות, אתר נופש ואירועים וכיוצא באלו.

| | מקבל השירות | פירוט אחזקת מתקנים | מועד האירוע יש לציין תאריכים | כמות האנשים אשר השתתפו באירוע | פרטי איש קשר |
|---|---|---|---|---|---|
| .1 | | המציע יסמן תחומים אשר היו תחת אחריותו של המציע:<br>☐ סוג<br>☐ גודל<br>☐ עובדי תחזוקה<br>☐ מהות התחזוקה<br>☐ אחר _____ | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .2 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

2. ניסיון מוכח בייזום, שיווק והפקה בפועל של אירועים מסחריים של 700-2,000 איש בו זמנית (אירועים מכורטסים) אירועים כגון: הופעות ופסטיבלים, תערוכות, הצגות וכיוצא באלו לפחות 5 אירועים במרוצת השנים 2015-2022.

| | מקבל השירות | פירוט האירועים המסחריים | מועד האירוע יש לציין תאריכים | כמות האנשים אשר השתתפו באירוע | פרטי איש קשר |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| .1 | | המציע יסמן תחומים אשר היו תחת אחריותו של המציע:<br>☐ הפקה<br>☐ שווק וכרטיסים<br>☐ ארגון היסעים<br>☐ פרטי<br>☐ אחר _____ | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .2 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .3 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .4 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .5 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

3. ניסיון מוכח של המציע בייזום, שיווק ו/או הפקה בפועל של אירועים תיירותיים פתוחים או מכורטסים לציבור הרחב בהפקה עבור רשות מקומית או משרד ממשלתי, אירועים של 700- 2,000 איש בו זמנית, אירועים כגון: פסטיבלים, מרוצים, מופעים וכיוצא באלו, המציע יציג בטבלת ניסיון לפחות 5 אירועים במרוצת השנים 2015-2022.

| | **מקבל השירות** | **פירוט האירועים התיירותיים** | **מועד האירוע**<br>**יש לציין תאריכים** | **כמות האנשים אשר השתתפו באירוע** | **פרטי איש קשר** |
|---|---|---|---|---|---|
| .1 | | המציע יסמן תחומים אשר היו תחת אחריותו של המציע: | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ☐ הפקה<br>☐ שווק וכרטיסים<br>☐ ארגון היסעים<br>☐ פרטי<br>☐ אחר _____ | | | |
| .2 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .3 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .4 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .5 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

4. ניסיון מוכח של המציע בייזום, שיווק והפקה בפועל של אירועים עסקיים לחברות וארגונים של 700-2,000 איש בו זמנית (אירועי לקוחות סגורים) אירועים כגון: ערבי חברה, אירועי גאלה, מופעים לקהל אורגני ,ערבי גיבוש, אירועי השקה, אירועי קידום מכירות וכיוצא באלו, 5 אירועים במרוצת השנים 2015-2022.

| | **מקבל השירות** | **פירוט האירועים העסקיים** | **מועד האירוע יש לציין תאריכים** | **כמות האנשים אשר השתתפו באירוע** | **פרטי איש קשר** |
|---|---|---|---|---|---|
| .1 | | המציע יסמן תחומים אשר היו תחת אחריותו של המציע:<br>☐ הפקה<br>☐ שווק וכרטיסים | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ☐ ארגון היסעים<br>☐ פרטי<br>☐ אחר _____ | | | |
| .2 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .3 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .4 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .5 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

5. ניסיון מוכח של המציע בייזום, שיווק ו/או הפקה בפועל של אירועים פרטיים ללקוחות פרטיים של 700-1,000 איש בו זמנית (אירועי שמחות) אירועים כגון: חתונות, בר/ת מצוות, וכיוצא באלו, 5 אירועים במרוצת השנים 2015-2022.

| | **מקבל השירות** | **פירוט ניסיון באירועים פרטיים** | **מועד האירוע**<br>**יש לציין תאריכים** | **כמות האנשים אשר השתתפו באירוע** | **פרטי איש קשר** |
|---|---|---|---|---|---|
| .1 | | המציע יסמן תחומים אשר היו תחת אחריותו של המציע:<br>☐ הפקה<br>☐ שווק וכרטיסים<br>☐ ארגון היסעים<br>☐ פרטי | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ☐ אחר _____ | | |
| .2 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .3 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .4 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .5 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

6. ניסיון מוכח של המציע בשיווק שכירות מתקן הבילוי להשכרה ללקוחות מסוג חברות מסחריות או חברות הפקה משניות, 5 אירועי שכירות מתקן לגורמים חיצוניים במרוצת השנים 2015-2022.

| | **מקבל השירות** | **פירוט שווק שכירות לחברות הפקה או חברות מסחריות** | **מועד האירוע**<br>**יש לציין תאריכים** | **כמות האנשים אשר השתתפו באירוע** | **פרטי איש קשר** |
|---|---|---|---|---|---|
| .1 | | המציע יסמן תחומים אשר היו תחת אחריותו של המציע:<br>☐ הפקה<br>☐ שווק וכרטיסים<br>☐ ארגון היסעים<br>☐ פרטי<br>☐ אחר _____ | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .2 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| .3 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .4 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .5 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

7. ניסיון מוכח של המציע בלפחות הליך 1 בין השנים 2015-2022 בהליכי רישוי אירועים ו/או מתקני קבע של מעל 1,000 איש מול גורמי רישוי, רשויות מקומיות ורשויות אכיפה.

| | **מקבל השירות** | **פירוט האירועים והליכי הרישוי** | **מועד האירוע יש לציין תאריכים** | **כמות האנשים אשר השתתפו באירוע** | **פרטי איש קשר** |
|---|---|---|---|---|---|
| .1 | | המציע יסמן תחומים אשר היו תחת אחריותו של המציע:<br>☐ הפקה<br>☐ רישוי<br>☐ אחר _____ | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

**<u>ניסיון המציע בהתאמה לתנאי איכות שבסעיף 10.4.3 (סעיף 2 לטבלה) לדברי ההסבר הכלליים והנחיות להגשת הצעות:</u>**

**ניסיון בהפקת אירועים ו/או אירועים תיירותיים עבור רשויות מקומיות ו/או תאגידים עירוניים במינימום של 700 אורחים לא כולל אירועי יום העצמאות, הזיכרון, השואה, עדלאידע וכיו"ב.**

נדרש להציג הפקת אירועים עבור 3 רשויות שונות.

| | **מקבל השירות** | **פירוט הניסיון בהפקת אירועים לגופים ציבוריים** | **תקופת ההפעלה יש לציין תאריכים** | **כמות האנשים אשר השתתפו באירוע** | **פרטי איש קשר** |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| .1 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .2 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .3 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

**<u>ניסיון המציע בהתאמה לתנאי איכות שבסעיף 10.4.3 (סעיף 3 לטבלה) לדברי ההסבר הכלליים והנחיות להגשת הצעות:</u>**

ניסיון המציע באחזקה ותפעול מתקן בילוי קבע בין השנים 2015-2022.

- מהות ואופי המתקן (בר, מסעדה, מועדון, גן אירועים).
- גודל ותפוסת המתקן.
- שם המתקן ומיקומו.
- סגל הניהול הקבוע.
- וותק שנות הפעלתו.
- שיווק המתקן השוטף ופירוט הנכסים הדיגיטליים שלו.
- נדרש להציג שני מתחמים לפחות.

| | **שם המתקן** | **פירוט הניסיון ומהותו** | **תקופת ההפעלה יש לציין תאריכים** | **כמות האנשים אשר השתתפו באירוע** | **פרטי איש קשר** |
|---|---|---|---|---|---|
| .1 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |
| .2 | | | | | טלפון: _____<br>דוא"ל: _____ |

**נספח ג'2 למסמך 1**

**תוכנית רעיונית ועסקית מוצעת / מנגנון ניהול פיננסי ודיווח**

1. כללי:

1.1. המציע מתבקש לערוך תוכנית רעיונית ועסקית על מנת לתמוך בסבירות ההצעה ויציבות המיזם המוצע. התוכנית הרעיונית והעסקית תהיה על בסיס הקווים המנחים המפורטים להלן ותתבסס על השירות במתכונת שהוצעה על ידי המציע במסגרת התוכנית הרעיונית כמפורט **בנספח להלן**. לטובת ניתוח הנתונים ניתן להיעזר ברואה חשבון/יועץ עסקי מטעם המציע אך אין חובה בכך. יש להדגיש כי התוכנית הרעיונית צריכה להציג את החזון של המציע במיזם וכיצד הוא רואה את פעילות המרכז לאורך שנות הפעלתו. החברה הכלכלית מצפה מן המציעים להציג את הרעיונות בבסיס התוכנית בצורה רחבה ואיכותית.

1.2. התוכנית העסקית תשמש לשלוש תכליות עיקריות:

1.2.1. חישוב ציון האיכות של ההצעה, עבור החלק העוסק בתוכנית העסקית – סעיף 4 בטבלת הקריטריונים למתן ציון האיכות בסעיף 10.4.3 **במסמך 1**.

1.2.2. בסיס לראיון עם המציע ולבחינת סבירות הצעתו.

1.2.3. בחינת סבירות הצעתו הכספית של המציע והבנת רמת הניתוח ומוצקות ההנחות עליהן ביסס את הצעתו.

1.3. הקווים המנחים המפורטים להלן מגדירים את דרישות המינימום מהתוכנית העסקית וניתן בהחלט להרחיב, להוסיף, לערוך את התוכנית במבנה שונה, ובלבד שתכלול את כל הפרטים הנדרשים.

1.4. בין היתר ניתן ומומלץ לצרף תרשימים, וכל חומר אחר אשר לדעת המציע עשוי לסייע בהבנת תוכניתו, ביסוס אומדנו ו/או המחשת יתרונותיה העסקיים של הצעתו.

1.5. הגשת תוכנית עסקית שלא תכלול את דרישות המינימום, הנכללות בקווים המנחים שלהלן, תגרור הקטנה של הניקוד באופן יחסי בציון האיכות של ההצעה, עוד יובהר כי יש להגיש את התוכנית בצורה כתובה וככל שהמציע מעוניין לצרף מצגת הוא רשאי לעשות זאת כחומר עזר ותומך לתוכנית הכתובה.

**1.6. יש להדגיש כי התוכנית צריכה להיות כמה שיותר מפורטת לטובת ניקוד נכון ואמיתי של המציעים.**

**1.7. התוכנית צריכה לכלול פירוט מקסימלי מצד המציע לגבי הנחות העבודה שלו להפעלת המרכז וכן את כלל הפעילויות ואירועים הצפויים להיות בו לרבות התייחסות לכמות אירועים, כמות קהל, סוג קהל, עונתיות, אירועים בינלאומיים, תדירות, קונספט, שיתופי פעולה אפשריים ועוד.**

**1.8. מודל ההכנסות מאירועים:** יובהר כי מודל ההכנסות של המרכז יתבסס הפעלת המרכז בשני ערוצי אירועים מרכזיים ומקבילים עליהם יבסס המציע את התוכנית העסקית.

1.8.1 הכנסות מאירועים בהפקה עצמאית של המציע, הפקת כל אירוע אפשרי בארסנל האירועים תוך ניצול כל ניסיונו של המציע לשיווק סוגי האירועים והפקתם במרכז.

1.8.2 הכנסות מהשכרת המרכז לאירועים בהפקת לקוחות פרטיים, עסקיים ומסחריים ובאמצעות חברות הפקה שונות.

**על המציע 'לפתוח' את שערי המרכז לכלל שוק הפקות האירועים, לשווק בכל האמצעים ולאפשר את השכרתו ללקוחות משנה אשר יפיקו אירועים**

**שונים במתחם תחת נהלי המרכז ותחת פיקוח הצוות הניהולי מטעם המציע.**

1.9. **יובהר** כי החברה רואה בהשכרת המתחם ללקוחות משנה מכפיל כוח להעצמת השימושים במתחם והגדלת נפח הפעילות ונפח המחזור, לפיכך המציע ינהג בפתיחות מרבית מול שוק ההפקות ויאפשר את הפעילות תוך פיקוח שלו על הפקה תקינה וחוקית של האירועים.

1.10. יובהר כי מגוון סוגי האירועים יהיה רחב ככל הניתן אך עם מגבלות לאירועים שאינם תורמים ואף עלולים להזיק לתדמיתו ו/או תקינותו של המתחם, על המציע לאבחן את האירועים לגופם ובחשש לנזק עתידי מאירוע כזה או אחר לא לאפשר את קיומו.

1.11. יובהר כי דמי מחזור ההכנסות יחשבו סך ההכנסות בגין ההכנסות מהפקת אירועים עצמאיים על ידי המציע והן מגביית דמי שכירות והפעלת המתחם ללקוחות משנה. עמלת דמי ההרשאה לחברה, להלן פרמטר שיעור אחוז העמלה מן המחזור החודשי תגבה מסך הכנסות המציע משני מרכיבי הכנסה אלו.

1.12. יובהר כי על המציע לנהל את ההוצאות וההכנסות בגין פעילות מרכז האירועים תחת ישות עסקית נפרדת משאר עסקיו, קרי לפתוח או לייעד חברה בע"מ שתעסוק אך ורק בפעילות המרכז ללא פעילויות אחרות אשר אינן מתקיימות במרכז האירועים.

1.13. המציע יפיק ויגיש לחברה אחת לחודש דוח הכנסות מפעילות המרכז בערוצים השונים.

1.14. המציע רשאי אך לא חייב לנהל את כל ההוצאות הישירות של המתחם דרך תכנת ניהול ממחושבת ובכך לייצר זיכרון ארגוני ופיננסי עבור עצמו ועבור החברה.

2. דרישות מינימום מהתוכנית העסקית – קווים מנחים:

<u>חלק א' – תיאור המציע – החברה ו/או המציע</u>

א. פירוט לגבי המציע (המציע) – החברה / השותפות / העוסק (להלן, למען הנוחות: "**החברה**" או "**המציע**"), תחום עיסוקה של החברה, מועד הקמתה, ניסיונה בתחום ניהול והפקת אירועים ו/או אירועים תיירותיים, סדרי הגודל של ניסיונה (היקף הפעילות – מספר מופעים ו/או אירועים מושא המכרז) בכל אחת מהשנים <u>2015-2022</u>

ב. תיאור כללי של המיזם / השירות (להלן: "**המיזם**") במהלך העסקים השוטף של החברה.

ג. תיאור כללי של בעלי התפקידים מטעם המציע העתידים לקחת חלק בניהולו הישיר של המציע – שמם, השכלתם המקצועית, ניסיונם המקצועי וניסיונם בתחום האירועים.

ד. <u>תיאור כללי את אופן הפעולה של המציע לטובת הצלחת המכרז.</u>

<u>חלק ב' – ניתוח השוק וההזדמנות העסקית</u>

א. תיאור ההזדמנות העסקית.

ב. הגדרת הצורך והאופן בו עונה המיזם על הצורך, בדגש על השתלבות מרכז אירועים במרחב הדרומי של ים המלח.

ג. **הגדרת קהל היעד, פוטנציאל השוק** ואומדן הפערים שבין הביקוש להיצע.

ד. **תיאור התחרות** - יתרונות המיזם המוצע ביחס למתחרים.

<u>חלק ג' – האסטרטגיה העסקית</u>

א. תיאור היצע השירותים הכולל במיזם: שירותים ושירותים משלימים (לדוגמא: מכירת מזון ומשקאות, תכנים נוספים שניתן להכניס למרחב ים המלח).

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

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

אומדן כמותי של הביקוש להופעות, אירועים כנסים וכו' 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 | סוג אירוע | כמות אירועים |
|---|---|---|
| ינואר | | |
| פברואר | | |
| מרץ | | |
| אפריל | | |
| מאי | | |
| יוני | | |
| יולי | | |
| אוגוסט | | |
| ספטמבר | | |
| אוקטובר | | |
| נובמבר | | |
| דצמבר | | |

חלק ד' – התוכנית התפעולית (Operational Plan)

התוכנית התפעולית תתבסס על מתווה התוכנית הרעיונית, כפי שהתוותה על בסיס נספח ג'1 למסמך 1, ותתואר בקווים המפורטים ביותר שניתן, מבלי לפגוע בזכות המציע לסודיות עסקית. התוכנית תכלול לכל הפחות את המרכיבים הבאים:

א. פירוט ההשקעות הנדרשות לצורך הבאת מתחם האירועים והבילוי ליום תחילת הפעילות, בהתאם לתוכנית הרעיונית.

ב. הרכוש הקבוע ועלות רכישתו:

| נושא | תיאור ההשקעה | עלות בזמן אפס | עלות שנתית (פחת ותוספות) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| **סה"כ:** | | | |

- 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').

<u>חלק ה' – התוכנית הפיננסית</u>

א. סה"כ עלויות השקעה עד לתחילת הפעילות, כמפורט 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:** | ₪ | |
| | | |

ב. <u>הנחיות למילוי הטבלה:</u>

<u>פירוט הכנסות והוצאות שוטפות הצפויות בתפעול המתחם:</u>

- 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 המציע ולתוכנית התפעולית,

ג. <u>פירוט ההכנסות לתקופה – מרכיבי הכנסה לדוגמא</u>

התקופה יכולה להיות רבעון או שנה. ניתן ציין 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** |
|---|---|---|---|---|---|
| אירועים | | | | | |
| תערוכות | | | | | |
| הופעות | | | | | |
| כנסים | | | | | |
| תוכן אחר ע"פ יצירתיות המציע | | | | | |
| סה"כ | | | | | |

לדוגמא בלבד, לארבע השנים העוקבות:

| **נושא** | **שנה 2** | **שנה 3** | **שנה 4** | **שנה 5** | **הערות** |
|---|---|---|---|---|---|
| אירועים | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| אירועים ובילוי | | | | | |
| השכרת מתחם לפעילות פרטית | | | | | |
| מכירת מזון ומשקאות | | | | | |
| ע"פ יצירתיות של המציע | | | | | |
| סה"כ מחזור | | | | | |
| סה"כ מחזור : | | | | | |

ד. <u>פירוט ההוצאות – מרכיבי הוצאה לדוגמא</u>

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 | | |
| עמלות כרטיסי אשראי | | |
| עמלות בנקים | | |
| שיווק וקידום מכירות | | |
| ציוד ורכוש קבוע | | |
| אחזקה | | |
| הוצאה אחרת 1 – עם פירוט מרכיב ההוצאה | | |
| הוצאה אחרת 2 – עם פירוט מרכיב ההוצאה | | |

| נושא | שנה 2 | שנה 3 |
|---|---|---|
| ..... | | |
| הוצאה אחרת N – עם פירוט מרכיב ההוצאה | | |
| תשלום דמי זיכיון לחברה הכלכלית חבל ים המלח | **ימולא בהצעת המחיר בלבד** | |
| **סה"כ הוצאות:** | | |
| **עודף הכנסות על הוצאות לתקופה:** | | |

**<u>טבלה מסכמת:</u>**

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

_____ _____

**חתימה + חותמת המציע** **תאריך**

**נספח ד' למסמך 1**

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

לכבוד

החברה הכלכלית חבל ים המלח

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 שהמציע 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. למציע שסימן את חלופה ב' לעיל- המציע 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

**<u>אימות חתימה</u>**

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע/ה 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.

_____ _____
תאריך עו"ד

**נספח ה' למסמך 1**

**שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים**

**חלק א' – תפקידים וכהונות**

1. פרטים אישיים

שם משפחה: _____

שם פרטי: _____

מס' זהות: |__|__|__|__|__|__|__|__|__| שנת לידה: ___/___/___

כתובת: רח' _____ עיר/יישוב _____ מיקוד: _____

מס' טלפון: _____ מס' טלפון נייד: _____

2. תפקידים ועיסוקים

פירוט תפקידים ועיסוקים נוכחיים ותפקידים ועיסוקים קודמים לתקופה של 4 שנים אחורה (לרבות כשכיר/ה, כעצמאי/ת, כנושא/ת משרה בתאגיד, כקבלן/ית, כיועץ/ת וכד').

נא להתייחס גם לתפקידים בתאגיד מכל סוג (חברה, שותפות, עמותה וכיו"ב).

נא להתייחס לתפקידים בשכר או בהתנדבות (יש לציין במפורש גם תפקידים בהתנדבות).

| שם המעסיק וכתובתו | תחומי הפעילות של המעסיק | התפקיד ותחומי האחריות | תאריכי העסקה |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

3. תפקידים ציבוריים

פירוט תפקידים בשירות הציבורי וכהונות ציבוריות שלא צוינו בשאלה 2 לעיל.

נא להתייחס לתפקידים נוכחיים ולתפקידים קודמים לתקופה של 4 שנים אחורה.

| הגוף | התפקיד | תאריכי מילוי התפקיד |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

4. חברות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים

פירוט חברות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים של תאגידים, רשויות או גופים אחרים, בין אם הם ציבוריים ובין אם אינם ציבוריים.

נא להתייחס לכהונות נוכחיות ולכהונות קודמות לתקופה של 4 שנים אחורה.

| שם התאגיד / רשות / גוף ותחום עיסוקו | תאריך התחלת הכהונה ותאריך סיומה | סוג הכהונה * | פעילות מיוחדת בדירקטוריון (כגון חברות בוועדות או תפקידים אחרים) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

* דירקטור חיצוני או מטעם בעלי מניות. ככל שמדובר בדירקטור מהסוג השני- נא לפרט גם את שמות בעלי המניות שמינו אותך.

5. <u>קשר לפעילות הרשות המקומית</u>

האם יש, או היו לך, או לגוף שאתה בעל עניין בו, זיקה או קשר, <u>שלא כאזרח המקבל שירות</u>, לפעילות הרשות המקומיות שבה את/ה מועמד/ת לעבוד, או לגופים הקשורים אליה (ובכלל זה זיקה או קשר לתאגידים סטטוטוריים שבשליטת הרשות המקומית שבה את/ה מועמד/ת לעבוד, או לגופים אחרים שהיא קשורה אליהם)?

נא להתייחס לזיקות ולקשרים נוכחיים ולתקופה של 4 שנים אחורה. נא לציין כל זיקה או קשר באופן מפורט.

"בעל עניין" בגוף – לרבות כל מי שיש לו אחזקות בגוף ו/או מכהן כדירקטור, או מגופים מקבילים בו ו/או עובד בו ו/או מייצג אותו ו/או יועץ חיצוני לו (אין צורך לפרט אחזקה שלא כבעל עניין בתאגיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בתאגידים הנסחרים בבורסה[1]).

כן / לא

אם כן, פרט/י:

_____

_____

_____

6. <u>פירוט תפקידים כאמור בשאלות 5-2 לגבי קרובי משפחה</u>

פירוט תפקידים, כאמור בסעיפים 5-2 לעיל לגבי קרובי משפחתך. יש להתייחס לתפקידים ולכהונות <u>בהווה</u> בלבד.

נא לפרט את שם הקרוב/ה, סוג הקרבה המשפחתית והפרטים הרלוונטיים שנדרשו בשאלות לעיל (למשל, אם בן/ת זוג חברה בדירקטוריון, יש לפרט את התאגיד ותחום עיסוקו, תאריך התחלת הכהונה, סוג הכהונה ופעילות מיוחדת בדירקטוריון).

"קרוב" – בן/ת זוג, הורה, צאצא ומי שסמוך על שולחנך.

_____

_____

_____

7. <u>זיקות לכפופים או לממונים בתפקיד</u>

---

[1] **"בעל עניין" בתאגיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968**–
(1) מי שמחזיק בחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של התאגיד או מכוח ההצבעה בו, מי שרשאי למנות דירקטור אחד או יותר מהדירקטורים של התאגיד או את מנהלו הכללי, מי שמכהן כדירקטור של התאגיד או כמנהלו הכללי, או תאגיד שאדם כאמור מחזיק עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק שלו, או מכוח ההצבעה בו, או רשאי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים שלו; לענין פסקה זו –

(א) יראו מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמחזיק בניירות הערך הכלולים בנכסי הקרן;
(ב) החזיק אדם בניירות ערך באמצעות נאמן, יראו גם את הנאמן כמחזיק בניירות הערך האמורים; לענין זה, "נאמן" - למעט חברת רישומים ולמעט מי שמחזיק בניירות ערך רק מכוח תפקידו כנאמן להסדר כמשמעותו לפי סעיף 46(א)(2)(ו) או כנאמן, להקצאת מניות לעובדים, כהגדרתו בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה;

(2) חברה בת של תאגיד, למעט חברת רישומים;

האם את/ה ומי שאמורים להיות ממונים עליך (במישרין או בעקיפין), או כפופים לך בתפקיד שאליו את/ה מועמד/ת, מכהנים בכהונה משותפת בארגונים אחרים? האם מתקיימים ביניכם יחסי כפיפות במסגרות אחרות, כמו קשרים עסקיים, קשרי משפחה או זיקות אחרות?

כן / לא

אם כן, פרט/י:

_____

_____

_____

8. <u>תפקידים ועניינים שלך או של קרוביך, העלולים להעמידך במצב של חשש לניגוד עניינים</u>

האם ידוע לך על תפקידים ועניינים <u>שלא פורטו לעיל</u>, שלך או של קרוביך, שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד שאליו את/ה מועמד/ת?

"קרוב" – בן/ת זוג, הורה, צאצא ומי שסמוך על שולחנך.

כן / לא

אם כן, פרט/י:

_____

_____

_____

9. <u>תפקידים, עיסוקים, כהונות ועניינים של קרוביך האחרים ושל מקורביך שעלולים להעמידך במצב של חשש לניגוד עניינים</u>

האם <u>ידוע לך</u> על תפקידים, עיסוקים, כהונות ועניינים אחרים של קרוביך האחרים, שאליהם לא התבקשת להתייחס בשאלות לעיל, או של מקורביך (ובכלל זה חברים קרובים ושותפים עסקיים), שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו את/ה מועמד/ת?

**נא להתייחס גם לאחים ולבני זוגם ולקרובים שאינם מדרגה ראשונה.**

נא להתייחס במיוחד לנושאים שעליהם נשאלת בשאלות 1-8 לעיל (לדוגמה, תפקידים ועיסוקים של קרובים אלה, חברויות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים, וקשר שיש להם לפעילות הרשות המקומית).

כן / לא

אם כן, פרט/י:

_____

_____

_____

10. <u>פירוט קורות חיים ועיסוקים</u>

נא צרף/י בנפרד קורות חיים מעודכנות ליום מילוי השאלון, הכוללות השכלה ופירוט עסקים בעבר ובהווה, כולל תאריכים.

**<u>חלק ב' – נכסים ואחזקות</u>**

11. <u>אחזקות במניות</u>

פירוט החזקת מניות בתאגידים, במישרין או בעקיפים, או שותפות בגופים עסקיים כלשהם, שלך או של קרוביך (אין צורך לפרט אחזקה שלא כבעל עניין בתאגיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בתאגידים הנסחרים בבורסה).

"קרוב" – בן/ת זוג, הורה, צאצא ומי שסמוך על שולחנך.

כן / לא

אם כן, פרט/י:

| שם התאגיד / גוף | שם המחזיק (אם המחזיק אינו המועמד) | אחוז החזקות | תחום עיסוק התאגיד / הגוף |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

12. <u>נכסים שאחזקתם, מכירתם או שימוש בהם עשויים להעמידך במצב של חשש לניגוד עניינים</u>

האם קיימים נכסים אחרים בבעלותך או בבעלות קרוביך, שאחזקתם, מכירתם או שימוש בהם עשויים להעמידך במצב של ניגוד עניינים עם התפקיד שאליו את/ה מועמד/ת?

"קרוב" – בן/ת זוג, הורה, צאצא ומי שסמוך על שולחנך.

כן / לא

אם כן, פרט/י:

_____

_____

_____

_____

13. <u>חבות כספים בהיקף משמעותי</u>

האם את/ה, קרוביך או מישהו משותפיך העסקיים, אם ישנם, חייב כספים או ערב לחובות או להתחייבויות כלשהם?

"קרוב" – בן/ת זוג, הורה, צאצא ומי שסמוך על שולחנך.

כן / לא

אם כן, פרט/י:

_____

14. <u>נכסים אחרים העלולים להעמידך במצב של חשש לניגוד עניינים</u>

האם ידוע לך על נכסים אחרים, <u>שלא פורטו לעיל</u>, שעשויים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד שאליו את/ה מועמד/ת?

נא להתייחס לנכסים שלך, של קרוביך, של מקורביך (ובכלל זה חברים קרובים ושותפים עסקיים), של גופים שאתה בעל עניין בהם ושל גופים שקרוביך או מקורביך הם בעלי עניין בהם.

**נא להתייחס גם לאחים ולבני זוגם ולקרובים שאינם מדרגה ראשונה.**

**"בעל עניין" בגוף – לרבות מי שיש לו אחזקות בגוף ו/או זכויות הצבעה בו, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או מכהן כדירקטור או בגופים מקבילים בו ו/או עובד בו ו/או מייצג אותו ו/או יועץ חיצוני לו.**

כן / לא

אם כן, פרט/י:

_____

_____

_____

_____

**<u>חלק ג' – הצהרה</u>**

אני, החתום/ה מטה, _____, נושא/ת ת.ז. מספר _____, מצהיר/ה בזאת, כי:

1. כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה, בקשר לעצמי, לקרובי ולמקורבי, הם מלאים, נכונים ואמיתיים;
2. כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה, בקשר לעצמי, לקרובי ולמקורבי, הם מידיעה אישית, אלא אם כן נאמר במפורש כי ההצהרה היא למיטב הידיעה, וזאת במקרה שבו הפרטים אינם ידועים לי במלואם ו/או בחלקם ו/או אינם ידועים לי מידיעה אישית.
3. **<u>מעבר לפרטים שמסרתי בשאלון לא ידוע לי על כל עניין אחר שעלול לגרום לי להיות במצב של חשש לניגוד עניינים עם התפקיד</u>**;
4. אני מתחייב/ת להימנע מלטפל בכל עניין שעלול לגרום לי להיות במצב של חשש לניגוד עניינים במילוי התפקיד, עד לקבלת הנחייתו של היועץ המשפטי של הרשות המקומית בנושא;
5. **<u>אני מתחייב/ת, כי במקרה בו יחולו שינויים בתוכן הצהרותיי בשאלון או יתעוררו, במהלך הדברים הרגיל, סוגיות שלא נצפו מראש, שעשויות להעמיד אותי במצב של חשש לניגוד עניינים, איוועץ ביועץ המשפטי של הרשות המקומית, אמסור לו את המידע הרלוונטי בכתב ואפעל לפי הנחיותיו</u>**.

_____ _____

תאריך חתימה

**נספח ו' אישור על איתנות פיננסית**

**לכבוד:**
**החברה הכלכלית חבל ים המלח**

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור על איתנות פיננסית לצורך מכרז פומבי מס' 01/23**
**להפעלת מרכז אירועים ובילוי באזורי התיירות בעין בוקק ובחמי זוהר.**

1. הרינו לאשר, כי _____ (להלן - "הלקוח"), הינו לקוח שלנו ומנהל חשבונות בבנק.

2. הלקוח הודיענו כי בכוונתו להשתתף במכרז שבנדון, ונכון למועד אישור זה, ובשים לב למסגרת האשראי אשר אנו מעניקים ללקוח כיום ו/או בשים לב לנכסיו הנזילים של הלקוח המופקדים כיום בבנק ו/או בשים לב למידע אחר המצוי ברשותנו כיום, ללקוח יש יכולת לממן את העבודות נשוא המכרז, בהיקף של לפחות 3,000,000 ₪.

3. אישור זה ניתן בהתבסס על עסקאותיו של הלקוח והיקף עסקיו עם הבנק. אין במכתב זה כדי לחייב את הבנק בכל אופן שהוא לספק כל שירות בנקאי ללקוח ו/או התחייבות ו/או אחריות בגין הפסד לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל המבוססים על אישור זה.

4. אין באישור זה כדי לשמש ככתב ערבות, בטחון, אשראי או כל צורה אחרת במשתמע של מימון ו/או התחייבות עתידית המתייחסת למכרז.

5. תוקפו של אישור זה הינו עד ליום 02.04.2023 [לכל המוקדם מועד הגשת ההצעות].

בכבוד רב,
בנק

_____

טופס זה ייחתם בידי מורשה החתימה של הבנק ויש להטביע עליו חותמת הסניף.

**נספח ז' נוסח ערבות בנקאית לקיום ההצעה**

לכבוד
החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 75,000 ₪ (ובמילים: שבעים וחמש אלף ש"ח) (להלן: "סכום הערבות"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, בין המדד שפורסם בגין חודש מרץ 2023 לבין המדד הידוע ביום התשלום (להלן: "הפרשי הצמדה").

אנו מתחייבים לשלם לכם, לפי דרישתכם הראשונה בכתב וללא כל טענות, כל סכום או סכומים בגבולות סכום הערבות, בתוספת הפרשי הצמדה, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס' 5.22 להפעלת מרכז אירועים ובילוי באזורי התיירות בעין בוקק ובחמי זוהר.
אשר פורסם על ידיכם .

אנו נשלם לכם את הסכום האמור תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, מבלי שיהיה עליכם להוכיח, לבסס או לנמק את עילת דרישתכם או את סכומה, ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה ועד לתאריך 31/08/2024, ועד בכלל.

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

בכבוד רב,

בנק_____

סניף_____

**נספח ח' למסמך 1**

**נוסח אישור רואה חשבון - הצהרה בדבר מחזור כספי**

הרינו להצהיר כדלקמן:

מחזור פעילות של המציע הנו לפחות 6,000,000 ₪ **שנתי** לא כולל מע"מ, במהלך שלש שנים מתוך 7 שנים אחרונות (2015-2022).

הרינו להצהיר כי היו למציע מחזור הכנסות בסך שאינו נמוך מ-6,000,000 ₪ לשנה (לא כולל מע"מ) במהלך שלש שנים מתוך 7 שנים אחרונות (2015-2021) ע"פ הפירוט הבא:

המחזור הכספי של המשתתף בשנת 2015 היה בסך של _____ ₪.

המחזור הכספי של המשתתף בשנת 2016 היה בסך של _____ ₪.

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 _____ ₪.

המחזור הכספי של המשתתף בשנת 2022 היה בסך של _____ ₪.

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.

כמו כן, למציע יש הון עצמי בגובה של 3 מיליון ₪ לטובת השקעה במכרז נכון למועד הגשת המכרז.

חתימת המציע_____

**אישור רואה חשבון**

לבקשת _____ (להלן: "המציע"), וכרואי החשבון שלו, ביקרנו את הצהרת המשתתף בדבר ניסיון בביצוע עבודות כמדווח לעיל. ההצהרה הינה באחריות הנהלת המציע. אחריותנו היא לחוות דעה על הצהרה זו בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. הביקורת כללה בדיקה של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה וזאת במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מטעה מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו. לדעתנו בהתבסס על ביקורתנו הצהרה זו משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את הצהרת המשתתף בדבר היקף עבודות בשנים הרלבנטיות וביחס להערת "עסק חי" להצהרת המשתתף.

בכבוד רב,

_____ _____ _____

תאריך | שם + משפחה | חתימה + חותמת

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "תמר"
טל': 08-6688841 פקס': 08-8543958
קבלת קהל בימים ב', ד' בתיאום מראש 09:00 – 15:00

המועצה האזורית תמר
ים המלח



**נספח ט' למסמך 1**

**תאריך:** 15/02/2023
**תאריך עברי:** כ"ד שבט תשפ"ג

# מידע לפי סעיף 119 - תיקון 33 לחוק התכנון והבניה

**שם מבקש:** **מס' בקשה:**

**גוש:** 100421 **חלקה:** 23 **שטח חלקה רשום במפ"י:** 22420.00 מ"ר

**קשרים:**

| קשר | גוש | חלקה | מגרש | תכנית |
|---|---|---|---|---|
| חלוקה | 100421 | 26 | 5 | |

**כתובת:** עין בוקק
**מגרש:** 5 **תכנית:** 656-0598995 **שטח מתכנית 656-0598995:** 64671.61 מ"ר
**יעוד:** מבנים ומוסדות ציבור **תכנית קובעת יעוד:** 656-0598995

**תכניות החלות על החלקה/מגרש בתוקף:**

| מס' תכנית | סוג תכנית | סטטוס | ת. הפקדה | י"פ | תאריך תוקף | י"פ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 656-0254458 | תכנית מתאר מקומית | בתוקף | 28/02/2018 | 7459 | 14/11/2018 | 7988 |
| 58/100/02/10 | תכנית מתאר מקומית | בתוקף | 08/06/2003 | 5192 | 18/02/2004 | 5273 |
| 21/100/02/10 | תכנית מתאר מקומית | בתוקף | 15/11/1993 | 4163 | 21/07/1994 | 4231 |
| 12/139/03/10 | תכנית מפורטת | בתוקף | 20/12/1992 | 4067 | 13/04/1993 | 4100 |
| 05/139/03/10 | תכנית מפורטת | בתוקף | 26/02/1987 | 3431 | 07/03/1988 | 3535 |
| 100/02/10 | תכנית מתאר | בתוקף | 26/03/1981 | 2699 | 21/07/1983 | 2946 |
| 3/139/03/10 | תכנית מפורטת | בתוקף | 05/08/1982 | 2840 | 05/05/1983 | 2916 |
| 656-0598995 | תכנית מפורטת | בתוקף | 17/07/2018 | 7880 | 20/12/2018 | |
| תת"ל 35 | תכנית לתשתית לאומית | בתוקף | 11/06/2012 | 6430 | 11/06/2012 | |

**פרטי זכויות בניה בתוקף:**

| גודל מגרש מינימלי | שטחי בניה מירביים | | | | אחוזי בניה כוללים | תכסית |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | |
| | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | |
| | 5,000 מ"ר | 750 מ"ר | | 250 | 6,000 מ"ר | 50 אחוז |



נווה זוהר ד.נ. ים המלח מיקוד 8691000 | טל: 08-6688888 פקס: 08-6584150

ארץ ים המלח
DEAD SEA LAND

| מספר יח"ד | גובה מבנה | מספר קומות | | קווי בנין | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי | צידי ימני | צידי שמאלי | אחורי |
| | 15 מטר | 3 | | | | | |

## תכליות/שימושים

**שימושים - עפ"י תכנית: 656-0598995**

א. מרכז תרבות, כנסים ואירועים, הופעות ומופעים אורקוליים.
ב. מרכז מבקרים.
ג. משרדים, כשימוש נלווה.
ד. מסחר כשימוש נלווה לשימוש העיקרי בהיקף של עד 250 מ"ר, כגון חנויות, מזנון, בית אוכל, בית קפה וכיוצ"ב.
ה. שטחי שירות הנדרשים כגון, חניות, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרים טכניים וכיוצ"ב.
טיילת.

## שטחי בניה

**גודל מגרש כללי - 6467.61 מ"ר עפ"י תכנית: 656-0598995**

**שטח עיקרי מעל כניסה קובעת - 5000 מ"ר עפ"י תכנית: 656-0598995**

זכויות הבניה כוללות שימוש, בשטחים עיקריים, לטובת שימוש מסחרי בהיקף של עד 250 מ"ר.

**שטח שרות מתחת לכניסה קובעת - 250 עפ"י תכנית: 656-0598995**

**שטח שרות מעל כניסה קובעת - 750 מ"ר עפ"י תכנית: 656-0598995**

זכויות הבניה כוללות שימוש, בשטחי שירות, לטובת שימוש מסחרי בהיקף של עד 60 מ"ר.

**סה"כ שטחי בניה - 6000 מ"ר עפ"י תכנית: 656-0254458**

זכויות הבניה כוללות שימוש בשטחים עיקריים לטובת שימוש מסחרי בהיקף של עד 250 מ"ר. זכויות הבניה לשטח שרות כוללות שימוש בשטחי שרות לטובת שימוש מסחרי בהיקף של עד 60 מ"ר.

## תכסית

**תכסית - 50 אחוז עפ"י תכנית: 656-0598995**

## קווי בנין

**קוי בנין - עפ"י תכנית: 656-0598995**

כמסומן בתשריט.

## בינוי



נווה זוהר ד.נ. ים המלח מיקוד 8691000 | טל: 08-6688888 פקס: 08-6584150

**מספר קומות - מעל כניסה קובעת - 3 עפ"י תכנית: 656-0598995**

חדרים טכניים על הגג, לא יכללו במניין הקומות במבנה.

**גובה מבנה - 15 מטר עפ"י תכנית: 656-0598995**

**גובה מבנה ו/או בטיחות טיסה - עפ"י תכנית: 656-0254458**

1. בתחום התכנית:

רום מרבי של מבנה על פי הנחיות צה"ל, לרבות מתקני עזר טכניים יהיה 200.05 + (ברשת מי"ה) / 204.00- (ברשת ארצית).

2. הנחיות צה"ל:

2.1. גובה הבניה המאושר (בתכנית זו) מהווה את רום הבניה העליון, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.

2.2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון (בועדה המחוזית דרום).

העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

שבועיים טרם ההקמה תישלח הודעה לנציג שר הביטחון (בועדה המחוזית דרום).

3. תאום עם משרד הביטחון:

תנאי לביצוע בנין חדש בתחום התכנית הנו קבלת הנחיות משרד הביטחון לעניין סימון מבנים.

**הוראות בניה**

**הוראות בינוי - עפ"י תכנית: 656-0254458**

ההגנות ים המלח

א. שימושים ועבודות לטובת הגנות ים המלח

1. בתחום תכנית זו יותרו עבודות ושימושים לטובת הגנות ים המלח.

2. אלה יכולים לכלול בין היתר, אף אם לא צוינו במפורש בהוראות תכנית זו: עבודות עפר, הקמת סוללות (במגבלות גובה החלות על סוללות החוף כמצוין בהוראות התכנית), מיגון, הגבהה ו/או העתקה של קווי ומתקני תשתית

לסוגיהם (בתיאום עם בעלי התשתית הרלוונטיים), מתקנים ותחנות לשאיבת מים ו/או השפלת מי תהום (באישור על פי כל דין), תחנות שאיבה לביוב, פיתוח שטח ונוף, פיתוח חופים וכן אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע

העבודות הנ"ל.

3. סוג העבודות שפורטו לעיל ומאפייניהם יקבעו על ידי חל"י.

4. בנוסף לשימושים ולעבודות הנ"ל, יותר גם ביצוע קציר מלח בכל שטח יעוד "נחל/תעלה/מאגר מים" בהתאם להוראות תת"ל/ 35א'.

ב. מגבלות רום בנייה עקב מי תהום ומים עיליים

1. באזורי התיירות הקיימים בעין בוקק ובחמי זוהר - מפלס הבניה התחתון של כל בנין חדש, או תוספת לבניין קיים, יהיה 16.60+ לפחות (ברשת מי"ה). במקרים חריגים, וככל שמדובר בתוספת למבנה קיים, תותר בניה במפלס

תחתון מינימלי 13.50+ (ברשת מי"ה). תנאים לכך יהיו:

1.1. מוסד התכנון השתכנע שמבחינה תפקודית ופיזית של מבנה התוספת לא ניתן לבנות אותה במפלס 16.60+ (ברשת מי"ה).

1.2. הוגש דו"ח הנדסי המפרט את הצורך בבניה במפלס נמוך ואת הפעולות ההנדסיות שבוצעו לצמצום הסיכון הנובע מכך.

1.3. חל"י אשרה בחוות הדעת שלה לבקשה להיתר הבניה שבאזור המדובר בוצעו עבודות הגנה המאפשרות בניה במפלס זה ושמהיבטים הנדסיים ובטיחותיים לדעתה הדבר אפשרי. במידת הצורך, תבחן חל"י אם יש לקבוע מפלס גבוה

יותר.

1.4. הוגש דו"ח מתכנן השלד המפרט את האמצעים והפעולות ההנדסיות שיינקטו לצמצום הסיכון לעמידות המבנה בתנאים הסיסמיים והקורוזיביים המיוחדים לאזור.



נווה זוהר ד.נ. ים המלח מיקוד 8691000 | טל: 08-6688888 פקס: 08-6584150

2. בניינים בתחום חוף רחצה (למעט בניינים לבתי אוכל) ובניינים לתשתיות בכל תחום התכנית - על בנינים אלה לא תחול מגבלת מפלס בנייה תחתון.

3. ביתר שטחי התכנית - מפלס הבניה התחתון ביותר של כל בניין יהיה 16.60+ לפחות (לפי רשת מי"ה).

ג. היבטים הנדסיים בתכנון הבניינים

1. הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים בתחום שטח שהינו בפועל שטח מוצף במי מאגר, יהיו על פי הוראות הנספח ההנדסי של תכנית זו.

4. בניינים חדשים יתוכננו כך שלא יידרשו כל מערכות אקטיביות חדשות, כגון שאיבת מי תהום, לצורך יציבות ותפקוד מבנה השלד.

5. ככל שיידרש עקב עליית מפלס מי התהום המלוחים, יבוצע מיגון של יסודות של מבנים קיימים וחדשים, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט.

**הוראות בזמן בניה - עפ"י תכנית: 656-0254458**

א. עבודות הקמה ואתרי התארגנות:

1. שטחי התארגנות לביצוע העבודה יקבעו בהיתר הבנייה. יותרו אתרי התארגנות משותפים לכמה אתרים בהם מבוצעת עבודה במקביל.

2. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות.

3. יש לנקוט באמצעים כך שלא יעלה אבק בתקופת הבנייה.

4. אין לשפוך עודפי עפר בשטחים סביב הפרויקט. סילוק עודפי עפר יעשה בתיאום עם הרשות המקומית באתר שיקבע מראש.

5. יש למנוע הגעת פסולת ותשטיפים לנחלים ולשטחים הציבוריים והפתוחים מאתרי הבניה, ההתארגנות ומהשטחים בהם מבוצעות עבודות עפר.

6. המפקח על העבודות יבצע ניטור שוטף של מטרדים ומפגעים כתוצאה מעבודות ההקמה, ובמידה ונמצא מפגע שאיננו יכול לפתור באופן מיידי, עליו לדווח על כך בדחיפות למהנדס הועדה המקומית וליחידה הסביבתית.

ב. צמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר בעת הבנייה:

1. אתרי ההתארגנות יוכשרו בתאי שטח המתוכננים לשימוש עתידי, ולאחר השלמת השימוש בתאי שטח הם יוכשרו לייעודם.

2. אתרי ההתארגנות ישמשו גם לאחסון זמני של חומרי כרייה ובניה במהלך העבודות.

3. יש להרטיב דרכי עפר וערימות עפר ליד אזורים בעלי רגישות כמו: בתי מלון, מגורים וחופי רחצה מוכרזים.

4. יש להרטיב דרכי עפר המצויות במרחק הקטן מ- 100 מ' מערכי טבע מוגנים ו/או מאזורים

בעלי רגישות אקולוגית או נופית.

5. ההרטבה תיעשה בהתאם לצורך ועפ"י תנאי מזג האוויר וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.

6. משאיות היוצאות משטח העבודות עמוסות בחומרי מילוי וחציבה יכוסו ביריעות למניעת פיזור אבק.

ג. רעש במהלך עבודות ההקמה:

1. מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר כ'מבנה ב') בתקנות למניעת מפגעים (מניעת

רעש) התשנ"ג - 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) - 1979.

2. חל איסור מוחלט להפעיל ציוד בנייה באתרי הבנייה, בין השעות 19:00 בערב ל- 7:00 בבוקר למחרת.

3. כל ציוד הבנייה באתר (למעט המיקרופיילר והברייקר) יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.

4. בשלב התכנון המפורט לביצוע, ייבחן הצורך בשימוש בכלים כמו מיקרופיילר ובריייקר. במידת הצורך, יוצעו אמצעי מיגון בהפעלת כלים אלו בתקופת ההקמה.

ד. אחסון עודפי עפר בתקופת העבודות:

יותר אחסון זמני (בזמן ביצוע העבודות בלבד), של עודפי עפר בכל יעודי הקרקע בתחום התכנית המיועדים לפיתוח או לבנייה, במיקומים אשר יקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת של חל"י.

**עיצוב פיתוח ובינוי - עפ"י תכנית: 656-0254458**

א. עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות:



נווה זוהר ד.נ. ים המלח מיקוד 8691000 | טל: 08-6688888 פקס: 08-6584150

בשל הטופוגרפיה המשופעת בחלק משטח התכנית, יתכן ויווצרו בתוך חלק מתאי השטח החדשים המיועדים לבנייה, בעיקר לאורך הדרכים החדשות, מדרונות תלולים לאחר פריצת הדרכים, עד לקוי הדיקור. פתרונות להסדרת השטח

לבנייה ולפיתוח יעשו בהתאם להוראות תכנית זו לגבי קירות תומכים, מסלעות וכדומה.

מסלעות הגובלות במעברים לציבור, דרכים ושטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבנים על פי הנחיות תוכנית זו בשילוב גינון באופי מדברי.

במקרים חריגים בלבד, בהם הפרשי הגובה בין מפלס הדרך לבין שטח תא השטח הסמוך לו גדולים מ- 3מ', תותר חריגה נקודתית מההוראות הנ"ל, בתנאי שהשתכנע מהנדס הועדה המקומית שאין פתרון תכנוני סביר אחר, שקיימת

פגיעה של ממש באפשרות לניצול תא השטח למטרתו העיקרית ולאחר שבחן את ההיבט החזותי והנופי.

ב. בחירת חומרי בנייה המתאימים לתנאי ים המלח:

חומרי הבנייה והפיתוח יהיו עמידים ומותאמים לתנאי האקלים והמליחות הייחודיים של ים המלח.

ג. חזיתות הבניינים:

חומרי הגמר של הבניינים יהיו חומרים קשיחים, עמידים ורחיצים, תוך התאמה לתנאי מזג האוויר ולקרבה לים המלח. לא תותר העברת צנרות או כבלים כלשהם גלויים לעין על חזיתות הבניין החיצוניות.

ד. גגות / חזית חמישית:

יינתן דגש מיוחד לעיצוב גגות הבניינים בהתאם לתוכנית הבינוי ולטופוגרפיה של השטח. יותר שימוש בגגות. בגגות שיתוכננו בהם מערכות כגון קולטי שמש, מיזוג אויר דוודים ומערכות הנדסיות נוספות, יינתנו פתרונות

להסתרת המערכות. הפתרונות ישתלבו חזותית בתכנון המבנה כחלק אינטגרלי מהתכנון ומהחזות שלו, ויאושרו על-ידי מהנדס הועדה המקומית.

ה. מערכות מיזוג אויר וקולטי שמש:

מיקום מערכות מיזוג אויר וקולטי שמש יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין, המצללות, או הפיתוח. יתוכננו פתרונות להסתרת מערכות מיזוג אוויר ופתרונות למערכות קולטי שמש, דוודים ומערכות הנדסיות נוספות. במיקום

מערכות המיזוג יושם גם דגש על מניעת מטרדי רעש.

לא יותקנו מדחסי מזגנים במיקום היוצר מטרד רעש או פליטת חום לכיוון מעברי הולכי רגל או בנינים סמוכים.

המצללות, לרבות אם יותקנו עליהם קולטי שמש, יהוו חלק אינטגרלי מהעיצוב האדריכלי של המבנים.

ו. גידור תאי השטח:

הגדרות או החומות בגבולות תאי השטח הפונים לרחובות או למעברים ציבוריים יהיו מחומרים עמידים ובהתאמה לתאי השטח השכנים, כפי שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. גובה מכסימלי של כל הגדרות או החומות הקירות

יקבע בהיתר הבנייה, באישור מהנדס הועדה המקומית. יתוכננו נישות (מגרעות) מיוחדות להסתרת התשתיות הנחוצות בגדרות / בחומות (פילרים וכדומה). לא תותר תאורת גדר הפונה כלפי חוץ.

ז. מבנים יבילים, טרומיים, או קלים:

לא תותר הצבתם בתחום התכנית, למעט באתרי התארגנות. מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר הצבתם במקרים מיוחדים בלבד.

ח. ניצול המרחב התת קרקעי:

בשלב התכנון המפורט של מגרשי המלונאות החדשים תיבחן האפשרות, בכפוף לאילוצים הנדסיים, גיאוטכניים וכלכליים, לניצול תת הקרקע לחניה ולצרכים אחרים המאפשרים שימוש תת-קרקעי.

**עיצוב אדריכלי - עפ"י תכנית: 656-0598995**

1. חומרי הגמר יהיו ברי קיימא וקלים לתחזוקה ויוצגו כחלק מההגשה לבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס הוועדה.

2. לא תותר התקנה גלויה של מע' טכניות ומיזוג אויר. אלא ישולבו בבניו או בפיתוח באופו מוסתר. תותר התקנה

המע' על גגות המבנה במידה ותובטח הסתרתם המלאה.

3. לא תותר התקנת צנרת מע' טכניות ע"ג המעטפת החיצונית, אלא אם תשולב במערכת מיסתורים המהווה חלק מעיצוב הבניין.

4. השילוט ע"ג המבנה ישולב בעיצוב המבנה, בתיאום עם מהנדס הוועדה.

5. סוג, אופן ופרישת תאורת החוץ, תתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.

במבנה ישולבו פתרונות לבניה ירוקה עפ"י ת"י 5281, ככל האפשר. תכנון המבנה ילווה ביועץ מוסמך מטעם מכון התקנים הישראלי.

**מצללות וסככות - עפ"י תכנית: 656-0254458**

באישור מהנדס הועדה, תותר בנית מצללות וכן סככות צל (גם בקירוי מלא של 100%, בתנאי שהנן פתוחות לפחות ב-3 צדדים), בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלת זכויות ובניה, זאת בתנאי שיעמדו ביתר הוראות תכנית זו.

**בניה ירוקה - עפ"י תכנית: 656-0254458**

על תאי השטח ביעודים הבאים יחולו הוראות נספח בנייה ירוקה (נספח מחייב):

1. מלונאות.
2. אטרקציה תיירותית.
3. מסחר ותיירות.
4. מסחר ומלונאות.
5. מסחר.
6. מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
7. מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
8. מבנים ומוסדות ציבור.
9. מגורים תעסוקה ותיירות.

**תנאים למתן היתר בניה - עפ"י תכנית: 656-0598995**

א. אישור הוועדה המקומית, לתכנית בינוי, נוף ופיתוח, כמפורט בתקנון התכנית.

ב. תיאום עם רשות הניקוז לתכנית ניקוז.

ג. הגשת נספח תשתיות שיציג את מערך התשתית הקיימות והמוצעות וחיבורם לבנין.

כמו כן, תקבענה דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית הכוללות את קווי ותאי הביוב, קווי ותאי הניקוז, עמודי ומרכזיות תאורה, הדרכים וכל העבודות הכרוכות בביצוע בתוך תחום התכנית ובסמוך לה, כפי שיקבע ע"י מהנדס

המועצה, באישורו ובאישור בעלי התשתיות.

ד. הגשת ממצאי בדיקות תגובת אתר והתנזלות הקרקע ודרכי ישומן בתכנון, או, לחילופין, יצורף הסבר מפורט מדוע הסקרים, כולם או חלקם, אינם נדרשים, בהתאם לסעיף 6.6 להלן.

ה. יצורף דו"ח המפרט את אופן העמידה בהוראות ת"י 413 לגבי העתקים פעילים, בהתאם לסעיף 6.6 להלן.

ו. תיאום עם אגף תפעול, לפתרונות פינוי האשפה.

ז. תיאום עם משרד הבריאות.

ח. תיאום התכנון עם חברות התשתית: מקורות, בזק, חברת החשמל לישראל וכיוצא בזה עפ"י העניין.

ט. תנאי למתן היתר לכריתה או העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך, מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.

י. אישור הוועדה המקומית תמר לנושאים הבאים:

1. נספח תנועה הכולל הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית כולל הסדרי תנועה בתאום עם רשות התמרור המקומית.

2. נספח חניה הכולל תכנון מפורט של מערך החנייה, פריקה וטעינה, תפעול, והסדרי הכניסה והיציאה.

יא. תיאום ואישור מסמך אקוסטי, הערוך ע"י יועץ מוסמך לעניין, לקבלת המלצות ודרישות למניעת מטרדי רעש בסביבת התכנית (לרבות בתי מלון סמוכים) עם היחידה הסביבתית, "נגב מערבי" והמשרד להגנת הסביבה.

ההמלצות והדרישות מהמסמך האקוסטי המאושר יוטמעו בתכניות הבניה.

יב. הליך הרישוי יבוצע בהתאם לנוהל הרישוי, של מנהל התכנון, באזור הבולענים.

**תנאי למתן היתר איכלוס - עפ"י תכנית: 656-0254458**

1. בנינים או שימושים שפעילותם יוצרת שפכים:

השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה, בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

2. לבניין במגרש בו אושרה כריתת או העתקת עץ בוגר:

הגשת מפת נטיעה של האתר בו ניטע/ו העץ/ים החדש/ים, ערוכה בידי אדריכל נוף וצילום של העץ.



נווה זוהר ד.נ. ים המלח מיקוד 8691000 | טל: 08-6688888 פקס: 08-6584150
ארץ ים המלח DEAD SEA LAND

3. מלונאות הכוללת אכסון מלונאי מיוחד:

אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבניה בפועל לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לאכסון מלונאי מיוחד.

4. במגרשים של מלונות קיימים עם חזית מסחרית, המנצלים את התמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים:

תנאי לטופס אכלוס לתוספת הבנייה על פי התמריץ, יהיה השלמת הבנייה והתחלת הפעלה של 50% לפחות משטחי החזית המסחרית המותרים על פי תכנית זו.

5. במגרשי המלונות החדשים:

בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט התכנית - השלמת בנייה של החזית המסחרית, יחד עם הבנייה למלונאות, בהיקפים כפי שנקבע בהיתר הבנייה.

השלמת בנייה של 75% לפחות מזכויות הבנייה המותרות במגרש, ופיתוח של לפחות 75% משטח תא השטח.

6. מלון ראשון באזור הביניים:

הכנת מסמך על ידי הרשות המקומית, המגדיר אמצעים לקידום המודעות הסביבתית בקרב הנופשים והעובדים. מסמך זה ינחה את התפעול של המתחם, בתי המלון והמבנים האחרים ועותק ממנו יצורף לכל היתר בנייה לבניין חדש אשר יבנה בשטח התכנית.

**שילוט וסימון - עפ"י תכנית: 656-0254458**

עיצוב השילוט יעשה על פי עקרונות אחידות חזותית ותכנית שילוט כוללת שתוכן למתחם התיירות, או על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית, טרם הכנתה של תכנית זו.

הנחיה כללית

על המלונות ובתי עסק לא יותרו שלטי ניאון, שלטים נוצצים ושלטים דיגיטליים ולכיוון החוף גם לא שלטים המוארים מבפנים.

א. שילוט על בתי המלון:

1.השילוט יוצמד לחזיתות מבנה המלון בלבד.

2. מותר שימוש בלוגו, או בסמל המסחרי של הרשת או המלון.

3. על כל חזית יותר לוגו או סמל אחד בלבד והוא יותאם בגודלו ובמיקומו לעיצוב החזית.

4. לא תותר הצבת שלטים נוספים עם שם המלון או הכוונה אליו (למעט השלטים הציבוריים המכוונים אליו מהרחוב).

ב. מרכזים מסחריים וחנויות - החזית הפונה לרחוב - מרכזיית שילוט במבואה למרכז, או על מדרכה / רחבה בסמוך לכניסה:

1. מרכזיית שילוט אחת על עמוד, הכוללת שלטים של כל בתי העסק במרכז, בגודל אחיד ובעיצוב אחיד (יקבעו כללים). יותר שילוט משני צדי העמוד.

2. יותרו שלטים עם תאורה פנימית, או תאורה חיצונית בתנאי שאינם מסנוורים.

3. גובה העמוד לא יחרוג מגובה המבנה.

4. המיקום יקבע באופן שלא יפריע לתנועת הולכי הרגל במרחב הציבורי. ישמר מעבר חופשי ברוחב 2 מטר לפחות לטובת הולכי הרגל.

5. מימדי, מאפייני וגובהי השילוט יעשו באופן בטיחותי (מבחינת גובה תחתית השלט ומבחינת יציבותו).

ג. מרכזים מסחריים וחנויות - החזית הפונה לרחוב - על חזית המבנה:

1. מעל הכניסה לבית עסק תותר הצמדה לחזית של שלט מלבני המתייחס לפרופורציות של חזית המבנה, גודל החנות ולשוויון ואחידות של השלטים בחזית. כל השלטים יוצבו בשורה אחת ובגודל אחיד ויהיו צמודים לחזית. תותר תאורה פנימית בלבד ובתנאי שלא ייווצר סנוור. כללי אחידות (מימדים, חומרים וכדומה) יקבעו בהמשך.

2. במרכז מסחרי בעל כניסה מרכזית (קניון) וחזית גדולה לכיוון הרחוב, יותר בנוסף להצמיד לוגואים וסימנים מסחריים של בתי העסק הפועלים במרכז, בתנאי שיסודרו באופן מסודר על החזית בשורה אחת או בטור אנכי ושטחם הכולל לא יעלה על 20% משטח החזית.

ד. מרכזיים מסחריים וחנויות - החזית הפונה לטיילת וחזיתות הצד - על חזית המבנה:

יחולו אותם כללים החלים בחזית הפונה לרחוב, אך לא תותר תאורה פנימית כלשהי של השלטים, כדי למנוע פגיעה באווירה הייחודית לאורך הטיילת והשבילים המוליכים אליה. תותר רק תאורה ממוקדת על השלט, באלומה ממוקדת על השלט בלבד וללא סנוור כלשהו.

ה. שלטי חוצות ומידע עירוני - על חזית בנין, או על מתקני תשתית, בתחנות אוטובוס, או על עמודי תאורה:

1. שלטי פרסום חוצות לא יותרו לאורך הטיילת והשבילים המובילים אליה.

2. שלטי חוצות או מידע שיוצמדו לחזיתות מבנים לא יהוו יותר מ- 20% משטח חזית מבנה, יתאימו לגאומטריה שלו ולא יחרגו מהחזית (עיצוב יוצע בהמשך).

3. שלטי חוצות או מידע על תשתיות הנדסיות (כגון מתקני משאבות מי תהום), ישולבו בעיצוב המתקן כחלק אינטגרלי מעיצובו ולא יחרגו מממדיו.

4. שלטי חוצות או מידע בתחנות אוטובוס ישולבו כחלק אינטגרלי מעיצוב התחנה.

5. שלטי חוצות על עמודי תאורה יעוצבו באופן המשתלב בתכנון העמוד ובממדיו ובכיוון שימנע פגיעה ברוחב ובאיכות התנועה הרגלית ובאופניים במרחב הציבורי. באופן עקרוני יש להמעיט בשילוט מסוג זה ולרכזו במספר מוקדים מרכזיים בודדים.

ו. שילוט זמני לאירועים:

1. לעמודי תאורה, לאורך הרחוב בלבד, יחוברו מתקנים עליהם ניתן להציב דגלים זמניים

**עתיקות - עפ"י תכנית: 656-0598995**

שטח התכנית כלול בתחום אתר עתיקות מוכרז "מצד בוקק", מס' 3802/0.

א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

ב. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

**סטיה ניכרת - עפ"י תכנית: 656-0254458**

כל חריגה לפי הפירוט שלהלן, בנוסף לסטיות המוגדרות בתקנות התכנון והבניה, תהווה סטייה ניכרת:

1. כל חריגה מרמת המלונאות המותרת בתא השטח.

2.כל חריגה מהיקף האכסון המלונאי המיוחד המותר על פי תכנית זו.

3. כל חריגה ממספר חדרי המלון המרבי המותר בכל מגרש המיועד למלונאות.

4. כל ניוד של חדרי מלון או זכויות בנייה ממגרש למגרש.

5. כל חריגה מהיחס שנקבע לגבי כל מגרש מלונאי (ככל שנקבע) בין אחוז חדרי האירוח בבניין הראשי והבניינים הנפרדים (מקבצים) ומספר החדרים המרבי בכל בנין נפרד (מקבץ).

6. כל חריגה מרום גג מרבי, מרום רצפה מזערי וממפלס בניה תחתון בהתאם להגדרותיהם וההוראות לגביהם בתכנית זו, כולל בנספחיה.

7. כל חריגה ממספר הקומות מעל הקרקע.

8. כל חריגה מההוראות ביחס לחנייה הנדרשת במגרשי המלונאות, הדרישות ביחס לחנייה תת- קרקעית או מבונה ושימוש בשטחי חניה לשימושים אחרים.

9. כל שינוי שימוש בזכויות הבנייה המיועדות למצללות, לשימוש אחר.

10. כל שימוש בחזית המסחרית, אשר לא הוגדר בהוראות תכנית זו כמותר בה.

11. כל חריגה במפלס המים במאגר מעבר ל- 15.10+ (לפי רשת מי"ה).

12. שימוש במגורי עובדים למגורים רגילים.

**גמישות לתכנית - עפ"י תכנית: 656-0254458**

1. קנה מידה:

חישובי שטחי תאי השטח בטבלאות האיזון מהווים אומדן בלבד ותיתכן סטייה בשטחים אלה, בהתאם לחוק והתקנות, אשר תחשב כסטייה סבירה, עד שיבוצע דיוק גבולות תאי השטח במדידה לצרכי רישום שיאושר בתצ"ר. לפיכך גם

סטיות קלות בגבולות תאי השטח הנובעות מהיקף התכנית, מקומפילציה של תכניות קודמות ומקנה המידה שלה, לא יחשבו לשינוי לתכנית זו, בתנאי שהוצגה תכנית מדידה על ידי מודד מוסמך, וניתנה חוות דעת מהנדס הועדה

המקומית שמדובר בסטייה קלה שאיננה מהותית מבחינת עקרונות ומטרות התכנית ואיננה פוגעת בשכן.

2. עלייה וירידה של המפלס במאגר:

סטיות קלות, או שינויים זמניים, בגבולות בין יעודי הקרקע בתשריט התכנית הגובלים במאגר, הנובעות מהאופי הדינמי של עליית מפלס התמיסות במאגר ושינויים בתוואי הקרקע הקשורים בעבודה על הגנות ים המלח, לא יחשבו

לשינוי לתכנית זו.

**הנחיות מיוחדות - עפ"י תכנית: 656-0254458**

סוללות מחלקות

א. הוראות בינוי:

1. הסוללות המחלקות יהיו בתוואי המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות".

2. רוחב הסוללות וגובהן יהיה על פי הקבוע בתת"ל/ 35א'.

3. יותרו פעולות לצורך תחזוקת הסוללות, התשתיות והמאגר לרבות שמירה על תזרים, עבודות עפר, ניטור ובקרה. כל עבודה על סוללות אלה ושינוי בהן יעשה לאחר תיאום עם המלון הסמוך.

4. לא יותרו תשתיות עיליות מכל סוג, או הצבת מיכלי דלק ומבדוקים.

5. תותר הקמת שערים או מחסומים על גבי הסוללות, בתנאי של תיאום נופי וחזותי עם חל"י.

6. תותר נגישות לצורך תחזוקה לסוללות המחלקות במאגר, בנהלים שיקבעו על ידי מוסד התכנון המוסמך ובתיאום עם מפעלי ים המלח. הנגישות לרכב תחזוקה, כולל לתנועת כלים כבדים, לצורך תיקונים ופעולות דחופות,

לסוללות מחלקות במאגר המתחברות לחוף, תהיה לפי ההוראות שלהלן:

נוהלי הנסיעה והתמרור והשעות המותרות לתנועה, יקבעו על ידי רשות התמרור המקומית, בתיאום עם מי"ה לפי צרכיה, עם חל"י, ועם מהנדס הועדה המקומית, באופן שתיגרם פגיעה מינימלית ככל האפשר בפעילות התיירותית

ובאופן שתמנע כניסה של רכב בלתי מורשה אחר.

7. ניתן יהיה להקים עמודים (על הסוללות המחלקות לסירוגין) במרחק של 1 קילומטר מקו החוף הנוכחי. מרחק השערים מקו החוף הנוכחי הוא 100 מטר וגובה השערים יהיה 1 מטר. דגם השערים ועיצובם יהיה פרט אחיד שיאושר

על-ידי הועדה המקומית תמר בהתייעצות עם הות"ל.

ב. פינוי מלח:

1. בשטח שצ"פ וחוף רחצה תותר עבודה ומעבר של כלים הנדסיים ומשאיות לצורך פינוי מלח המצטבר בחופים/במאגר בסמוך לחופים.

**שמירה על עצים בוגרים - עפ"י תכנית: 656-0598995**

תנאי למתן היתר לכריתה או העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך,

מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.

**סביבה ונוף - עפ"י תכנית: 656-0598995**

התכנית הבינוי, נוף ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:

א. פירוט של מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, פירוט פתרונות הביוב, הניקוז וטיפול במי נגר עילי, פירוט המצעים למניעת הפגיעה בערוץ הנחל וגדותיו ומתן פתרונות ניקוז בעת הצפות, פתרונות לתשתיות לרבות ארונות

לחיבורי חשמל, תקשורת וכיוצ"ב, פירוט מע' ההשקייה, גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, מיכלי אשפה וכוי.

ב. הצגת פרטים טיפוסיים לקירות התמך, הגדרות, תאורה, שילוט, ריהוט רחוב, מיכלי ומתקני אשפה ומיחזור, ערוגות ומפרצי גינון וכוי.

ג. תכנון הבינוי בתא שטח 5 יבטיח את המשכיות רציפות טיילת נחל בוקק ביחס לתא שטח 4.

**תשתיות**

**חשמל - עפ"י תכנית: 656-0598995**

א. תחנות השנאה חדשות, בשטחים בנויים תמוקמנה בתוך המבנה או במבנה יעודי. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס המועצה, לאשר הצבת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זאת לא תחול בשטחים

פתוחים, בהם תותר הצבת שנאים על עמודי חשמל.

ב. השנאים ימוקמו בתוך המבנים או במבנה יעודי נפרד, כאמור לעיל, בתיאום עם חברת החשמל לישראל ובאישור הוועדה המקומית.



נווה זוהר ד.נ. ים המלח מיקוד 8691000 | טל: 08-6688888 פקס: 08-6584150
ארץ ים המלח DEAD SEA LAND

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני של הקו או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני:2.00 מ' ומציר הקו: 2.25 מ'.
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 1.50 מ' ומציר הקו: 1.75 מ'.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 5.00 מ' ומציר הקו: 6.50 מ'.
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 5.00 מ' ומציר הקו: 8.50 מ'.
5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו, בשטח בנוי. המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 9.50 מ' ומציר הקו: 13.00 מ'.
6. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו, בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') בשטח בנוי.

המרחק המזערי מהתיל הקיצוני: 9.50 מ' ומציר הקו: 20.00 מ'.

7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו, המרחק המזערי מציר הקו: 35.00 מ'.

הערה: באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל לישראל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור, או לבצע עבודות בניה כלשהי, מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים, או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים, מתח גבוה / מתח נומו, או 0.1 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

**ניקוז - עפ"י תכנית: 656-0598995**

1. מפלסי פני השטח המתוכננים, של מרכז הכנסים ושל החניון יהיו שווים, או גבוהים מכל המפלסים המצויינים בתכנית 1640/07 בנספח הניקוז לתכנית. להלן פרוט הרומים המזעריים סמוך לנחל:

א. תא שטח 5, שישמש את מרכז הכנסים- מערב - (+23.05) 381-, מזרח:(+21.55) 382.50.

ב. תא שטח 6 המיועד לחניון - מערב:(+19.80) 384.25- מזרח:(+19.80) 384.25.

2. מפלסי הכניסה למבנים יהיו גבוהים מהרומים המצויינים לעיל בסעיף הקודם, בלפחות 0.5 מ'.

3. לאורך הנחל יש להקצות דרך שרות(רצועת מגן) ברוחב 5 מ' בתאום ובאישור רשות הניקוז. לדרך תהיינה כניסות ויציאות לכלי רכב, לרבות עבור כלים מכניים כבדים. הדרך תישאר באופן קבוע פתוחה לתנועת כלי רכב כבדים.

4. אין לבנות בניה קשיחה מעל למובל הניקוז התת קרקעי החוצה את תא שטח 5, שישמש את מרכז הכנסים. בעת תכנון המבנה במקום, תישקל הסטת תוואי המובל בהתאם לצרכי התכנון. תותר הסטת התוואי בתיאום עם רשות הניקוז ובאישור מהנדס המועצה.

**ניהול מי נגר - עפ"י תכנית: 656-0254458**

פיתוח שטח יתוכנן תוך התחשבות במצב של אירוע שטפוני. יש לתכנן את כיווני ניקוז מי הגשם בשטח למניעת סחיפה בתוך או מחוץ למגרש. יש לתכנן שטחי האטה לנגר המגיע מניקוז גגות הבניינים והחצרות.

בהיתר הבנייה יסומנו אזורים שבהם תבוצע ההאטה, אך ללא החדרה אקטיבית של מים לתת הקרקע (לשם מניעת התמוססות שכבות מלח העלולות להיות בתת הקרקע).

התכנון הנופי של שטחים ציבוריים יאפשר ככל הניתן המשך זרימת מים לערוצים קיימים כפי שהיה טרם הפיתוח. כל עבודות הניקוז בנחל רום ובנחל זוהר יתואמו עם רט"ג.

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה - עפ"י תכנית: 656-0254458**

א. השקיה בקולחין ושימוש במים אפורים

1. שימוש בקולחין ובמים אפורים יהיו בכפוף לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת.

2. תותר הקמת מערכות לשימוש חוזר והשקיה במי קולחין, מי עיבוי מזגנים ומים אפורים בשטחים ציבוריים ובמגרשי בנייה, בתנאי של הפרדה מוחלטת בין מערכות מים שפירים ומערכות מי קולחין, הכל בכפוף לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת.

ב. מערכות מים כפולות בתאי שטח המיועדים לבנייה

בעת מתן היתר בנייה יקבע מהנדס הועדה המקומית האם יש צורך לביצוע מערכת מים כפולה למי שתייה ולמים מטוהרים ולבניית מערכת לאיגום מי שתייה במגרשי המלונאות.

ג. מגבלות בנייה

1. מגבלות בניה בשל תחנת שאיבה / סניקה - לא יותרו שימושים קולטי קהל במרחק הקטן מ 50 מ' מתחנת השאיבה.

3. לא תתאפשר בניה של בניין במרחק הקטן מ- 5 מ' מקווי מים, ביוב וקולחין ראשיים. הוראות אלה אינן חלות על מתקנים וקווים להשפלת מי תהום.

ד. מובלי ניקוז

גובה ורוחב של מעביר מים במובל סגור שאורכו עד 50 מטר אורך, יהיה לפחות 2 מטר בכל כיוון (גובה ורוחב), כדי להבטיח תחזוקה נאותה. כל מובל סגור ארוך יותר, יהיה במידות 2.5 מטר לפחות בכל כיוון.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה - עפ"י תכנית: 656-0254458**

א. תמלחות:

מערך הריקון לים מכל מלון יכלול שוחת דיגום ייעודית עבור זרמי התמלחת טרם כניסתם לקו המאסף לתחנת השאיבה המשותפת. מילוי וריקון התמלחות שמקורן בים המלח יבוצע בצינור במרחק של 100 מטר לפחות מקו המים

העתידי ומותנה בקבלת היתר הזרמה לים מהיחידה הארצית להגנת הסביבה הימית.

ב. מכלי גז:

מכלי הגז יהיו מרכזיים לבניין או למספר בניינים וימוקמו במקומות מוסתרים המיועדים להם בתכנון הבניינים ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות לכך.

ג. אשפה:

מכלי ומתקני האשפה וכלי אצירת פסולת נסגרים יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. תבוצע הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע ריח, רעש או חזות. יובטחו דרכי טיפול

בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

ד. ריחות ממטבחים:

במטבחים תותקן מערכת ליניקה וסינון למניעת ריחות.

ה. אוורור חניונים תת קרקעיים

תינתן עדיפות לאוורור טבעי. במידה שאוורור טבעי אינו אפשרי יותקן גלאי CO ותותקן מערכת יניקה ואוורור על פי התקן בעת הוצאת היתר בניה ובאישור האחראי על איכות הסביבה במועצה האזורית תמר.

ו. פסולת בניין:

פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, או היחידה הסביבתית, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ז. שיקום השטח לאחר הבנייה:

לאחר ביצוע העבודות ישוקמו פני השטח באזורים שנפגעו, לפי הנחיות אדריכל נוף.

ח. הנחיות למניעת מפגעי רעש:

1. רעש בשטחים הפתוחים וכלפי מצוק העתקים:

פעילויות המתוכננות בשטחים פתוחים וכלפי מצוק העתקים, ובעיקר פעילויות הכוללות שימוש במערכות הגברה, יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר

כ'מבנה ב'), ביחס למבנים קיימים ומתוכננים בתחומי התכנית ובסמוך לה.

בשלב התכנון המפורט לביצוע של פרויקט בשטח פתוח, העשוי לכלול שימוש באמצעי הגברה, יוכן נספח אקוסטי ובמידת הצורך יוצעו אמצעים אקוסטיים והנחיות ביחס לשעות הפעילויות המותרות.

2. עבודות ההקמה:

מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן, 1990 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר כ'מבנה ב'), בתקנות למניעת מפגעים (מניעת

רעש) התשנ"ג1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.

3. לבניינים של בתי מלון יוכן נספח אקוסטי לעת הבניה. בנספח האקוסטי יושם דגש על:

3.1. מעבר של המשאיות הכבדות, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר

מכבישים אלו לשטח התכנית.

3.2. ריכוז הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את משך החשיפה לרעש מהפרויקט של אורחי בתי המלון הסמוכים למתחם הנבנה.

הנספח האקוסטי יבחן את כלל המערכות האלקטרו-מכאניות המתוכננות בכל בניין, כולל מרכזי האנרגיה ומערכות מיזוג האוויר, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי תא השטח וביחס למבנים קיימים

בתאי שטח צמודים. במידת הצורך, יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכד') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990 (בהתאם

למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר כ'מבנה ב').

ט. רעש מדוברות קציר המלח:

על קציר המלח יחולו המגבלות אשר נקבעו במסגרת תת"ל/ 35א', המבוססות על תסקיר השפעה על הסביבה אשר בחן את ההשפעות הסביבתיות של קציר המלח.

א. זיהום אור והנחיות בנושא תאורה

תאורה מלאכותית בשטחים הפתוחים הגובלים בשטח הבנוי משפיעה על הרכב חברת בעלי החיים שמתקיימת באותם שטחים ועל השעון הביולוגי של המינים השונים. לפיכך, יש לצמצם למינימום את זליגת האור לעבר השטחים הטבעיים.

במסגרת תכנון מפורט לביצוע של התכנית יחולו ההנחיות שלהלן:

1. ייעשה מאמץ למזער את עוצמות ההארה בשעות החשיכה.

2. הארת שטחים ציבוריים תיעשה באמצעות נורות בהן ניתן להגביל את כמות האור לאזורים מדויקים ובעצמה מוגבלת.

3. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי טווח פיזור מוגבל. לא תתבצע הארה של שטחים פתוחים מחוץ לשטח המיועד לפיתוח. בפרט תיאסר הארת המצוק אל מעבר לרצועת הכביש.

4. נורות תותקנה ככל האפשר בבתי מנורה בעלי כיסוי המונע פיזור אור בזווית גדולה מהכיוון האופקי, ורצוי אף מתחת לזה (עד 70 מעלות מהכיוון האנכי כלפי מטה). תכנון התאורה יקח בחשבון מניעת סינוור ובמיוחד

תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סינוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים בין הבניינים, או שגופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק מהים (כך שגופי התאורה

לא יהיו בין הולכי הרגל לבין הנוף).

5. בייעודים למלונאות, אטרקציות תיירותיות ומוקדים תיירותיים תבוצע פעילות באופן שלא תייצר מטרדי תאורה ביחס למתחמים סמוכים וכלפי השטחים הפתוחים.

6. מגרשי ספורט ומשחקים לא יוארו בשעות הלילה המאוחרות כאשר לא מתקיימת בהם פעילות.

7. תאורת הכבישים והטיילת תכובה ככל האפשר בשעות הקטנות של הלילה.

8. לא תתבצע הארת קירות ומשטחים אנכיים, באופן שיחזירו את האור כלפי השמיים.

9. לא תותר התקנת גופי תאורה לצורך הארת שלטי פרסום ולא יותר שימוש בפרוז'קטורים. בסביבת מקורות אור ציבוריים או פרטיים יישתל צומח מתאים לצורך מיסוך והסתרה.

10. מדרכות וכבישים יהיו בצבע מתאים שימנע החזרת אור לשמיים.

11. ככל שתוצע תאורה העלולה להאיר לכיוון מצוק העתקים, יעשה הדבר בתאום עם רט"ג.

12. תאורת השטחים החיצוניים במלונות ובמגרשים אחרים המיועדים לבנייה תאיר ככל הניתן רק לתוך שטחי המגרש ולא מעבר לו. הקפדה מיוחדת על כך באזורים הסמוכים לחוף ובשטחים פתוחים. תכנון התאורה יקח בחשבון

מניעת סינוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סינוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים בין הבניינים, או שגופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק

מהים (כך שגופי התאורה לא יהיו בין הולכי הרגל לבין הנוף).

ב. גידור:

1. יש להימנע מגידור של שטחים ציבוריים פתוחים או שטחים פתוחים. במידה ויהיה צורך בגידור בטיחותי, הגידור יתוכנן באופן שיתאפשר מעבר של בעלי-חיים מקומיים, באמצעות פתחים או רווחים במימדים המתאימים וזאת

בתיאום עם רט"ג ועם המועצה המקומית.

ג. צמצום הפגיעה הנופית:

צמצום הפגיעה הנופית ייעשה בהתאם להנחיות הבאות:

1. יודגש פיתוח התואם לסביבה המדברית ולעקרונות הבנייה הירוקה.

2. תודגש השתלבות מרבית של הבנייה החדשה בטופוגרפיה ובנוף.

3. ישמרו מבטים פתוחים אל המים ואל מצוק ההעתקים.

4. ישודרגו המתחמים התיירותיים הקיימים וישולבו במתחם החדש.

5. תיאסר בניית סוללות בבריכה 5 אשר יבלטו מעבר לגובה 16.10 מ'. (ברשת מי"ה).

6. תכנון מתקנים הנדסיים ותשתיות בכל שטח התכנית יעשה תוך רגישות מרבית להיבט החזותי.

7. תישתל צמחיה מדברית המתאימה לאזור, חסכונית במים ועמידה למליחות בהתאם לרשימת הצמחים המומלצת המובאת ב'נספח סביבה ונוף - צמחי תרבות ובר לשיקום נופי וסוגיות קרקע, מים וצומח' המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

8. תמנע שתילה של מיני צמחים שהוגדרו כפולשים על פי הנחיות נספח "צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח".

9. ייעשה שימוש בחומרי בניה מקומיים ובגוונים תואמים לאזור.

10. קו החוף יהיה רציף ופתוח לציבור לכל אורכו: הגישה לכל חופי הרחצה תהיה פתוחה לציבור, לא יהיו גדרות והגדרות של חופים, למעט חופי רחצה נפרדים לגברים ונשים וחוף רחצה לצורך מרפא (המעבר בו יותר לפרקים,

בשעות בהן אינו פעיל לצורכי מרפא).

11. יתוכנן מראש הטיפול ב"חזית האחורית" של המבנים.

ד. צמצום הפגיעה בעופות:

ייבחנו האמצעים האפשריים לצמצום ומניעה של התנגשויות ציפורים בחלונות ובחזיתות זכוכית על ידי שימוש בחלונות מסוג המקטין או מונע את אפקט המראה של החלונות.

**דרכים וחניות - עפ"י תכנית: 656-0254458**

א. התאמה לנספח דרכים תנועה וחניה:

כל הדרכים יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התנועה של תכנית זו. סטייה מנספח מנחה זה תותר באישור מוסד התכנון המוסמך, לאחר שהתקבלה חוות דעת חל"י. שינויים לא מהותיים ביחס לנספח התנועה והחנייה, לא יהוו שינוי

לתכנית זו ובכלל זה בין היתר שינויים בגבהים, חתכי הכבישים, ושינוי מיקום הכניסה למגרש וחיבורו אל הכביש הסמוך למגרש. יחד עם זאת לא תותר בשום מקרה כניסת רכבים לתאי שטח דרך הטיילת, אלא לתאי שטח 102,

110, 113, לפי הוראות פרטניות הרשומות בתכנית זו.

ב. דרכים לביטול:

לא תבוטל דרך המסומנת בתשריט התכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, המניחה את דעת מוסד התכנון המוסמך ובתיאום עם חל"י.

ג. חניה:

1. החניה תהיה בתחום תא השטח ובהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

2. באישור מוסד התכנון המוסמך ניתן להקל מתקן החנייה לתאי שטח ביעודים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, אטרקציה תיירותית וחוף רחצה וזאת אם השתכנעה הועדה שתאי שטח ביעודים אלה משמשים בין היתר אורחי

מלונות, אשר מכוניתם חונה במגרשי המלונאות ממילא (כפל חניה).

3. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום תא השטח, למעט במספר תאי שטח לגביהם ניתנו הוראות פרטניות בתכנית זו. למרות האמור לעיל, בסמכות מהנדס הועדה המקומית להתיר חנייה של אוטובוסים במגרש/י חנייה מרוכז/ים

לאוטובוסים מחוץ לתחום תא השטח (כדוגמת תא שטח 86).

4. אין מגבלה על מספר קומות המרתף המיועדות לחניה ובלבד שיעמדו בהוראות תכנית זו ביחס לרום בנייה מזערי ומפלס בניה תחתון.

5. תותר חניה זמנית בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית, לפי הנחיות מהנדס הועדה.

ד. אמצעי תחבורה:

ככל הניתן ייעשה שימוש באמצעי תחבורה סביבתיים לתנועה בתוך המתחם.

ה. שבילים ומסלולים להולכי רגל ורוכבי אופניים:

1. שבילים ומסלולים להולכי רגל ולרוכבי אופניים יופרדו, ככל הניתן, זה מזה.

2. באזורי בתי המלון הקיימים בעין בוקק וחמי זוהר ייסלל שביל האופניים לאורך כביש בתי המלון, ואילו באזור התיירות החדש ישולב שביל האופניים בטיילת הרחבה, שבה תשולב גם דרך שירות.

ו. הקמת גשרים:

1. בנוסף על הגשרים המסומנים בתשריט תותר הקמת גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים בכל היעודים לצרכי ציבור שבתכנית. מיקומם ועיצובם יהיה בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית לאחר שהתייעץ בנושא עם חל"י.

2. יאסר פרסום ושילוט מכל סוג על הגשר.

3. גובה תחתית הגשר יקבע על ידי מוסד התכנון נותן ההיתר.

**תשתיות - עפ"י תכנית: 656-0598995**

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע

הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת־קרקעיות.

ג. המבנה יחובר למערכת הביוב המקומית ולמט"ש עין בוקק.

**סקר סייסמי - עפ"י תכנית: 656-0598995**

עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותן בפני הגברה של תנודות קרקע,

תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור. מניעת מפגעים כתוצאה מסיכונים סייסמיים

והיווצרות בולענים.

א. לעת התכנון המפורט וכתנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית, יוכן דו"ח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס והתכנית תלווה בהצהרת המהנדס האחראי, כי התכנון נעשה בהסתמך על הדו"ח, ממצאיו והמלצותיו.

ב. במסגרת הכנת הדו"ח הגיאוטכני, תתבקש חוות דעת עדכנית של חל"י, או כל גורם מוסמך אחר שיבוא במקומה ושל המכון הגיאולוגי, לגבי הסיכון להתפתחות בולענים. חוו"ד זאת תשמש בסיס בידי מכין הדו"ח והמהנדס

האחראי להציג את ההשלכות האפשריות על התכנון וההתמודדות איתן.

## רישום, הפקעות

**הפקעות לצרכי ציבור - עפ"י תכנית: 656-0598995**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים

כאמור,

יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**הוראות בדבר קיום היוועצות - עפ"י תכנית: 656-0254458**

1. תיאום עם החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ (חל"י):

1.1 טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח, על היזם להעביר את כל המסמכים לחל"י והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 30 יום מקבלתם.

1.2. תנאי סף לקליטת בקשה להיתר בניה במוסד התכנון המוסמך הינו קיום תיאום עם חל"י, אשר תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון עד 30 יום לאחר קליטת הבקשה. על אף האמור לעיל פטורים מכך היתרי בנייה

לשינוי או תוספת לבניינים קיימים, בתנאי שהבקשה איננה כוללת בנייה בקומת קרקע או מרתף, שינוי בפני הקרקע הקיימים, או מגע בהם. חוות הדעת תוכל להתייחס בין היתר להתאמה לתפיסה האדריכלית, התיירותית והנופית

של פיתוח המתחם, למטרות ועקרונות תכנית זו, להיבטים של הגנות ים המלח, רום הבנייה, זיקות לתכניות ולפרויקטים של פיתוח המתחם, היבטי הנדסה ותשתית, זיקה למערכות הציבוריות במתחם, היבטים אדריכליים, נופיים,

סביבתיים והתאמה לנספח הבינוי והנוף וליתר נספחי תכנית זו.

2. קבלת חוות דעת מפעלי ים המלח (מי"ה):

2.1 יש לקיים התייעצות עם מי"ה בכל בקשה להיתר בניה שהיא מתחת לרום 15.1+ (ברשת מי"ה).

2.2 טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח וכן עבור פעילות שייט אל תא שטח 151 וממנו, יעביר היזם את כל המסמכים למי"ה (לרבות סקר סיכונים לבנייה במים, ככל שקיים ביחס להיתר המדובר) והיא תהיה

רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 30 יום מקבלתם.

2.3 בשלב הגשת בקשה למידע תכנוני ובד-בבד עם הגשת בקשה להיתר בנייה למוסד התכנון המוסמך, על מבקש ההיתר להעביר את כל המסמכים למי"ה והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון עד 30 יום לאחר קליטת הבקשה.

2.4 על אף האמור לעיל פטורים מכך היתרי בנייה לשינוי או תוספת לבניינים קיימים, בתנאי שהבקשה איננה כוללת בנייה בקומת קרקע או מרתף, שינוי בפני הקרקע הקיימים, או מגע בהם. חוות הדעת תתייחס להשלכות

העשויות להיות על הפעילות של מי"ה במאגר.

3. קבלת חוות דעת מחברות תשתית:

3.1 תיאום עם חברות התשתית הרלוונטיות לבקשה להיתר לדעת מוסד התכנון המוסמך.

3.2 כל היתר בנייה ברצועה שרוחבה 10 מ' מכל צד של קו מקורות המסומן בנספח מים של תכנית זו, חייב בתיאום עם חברת מקורות. ככל שיועתק הקו יתבטלו הוראות אלה ביחס לקו הקיים ויחולו על התוואי החדש.

4. אישור משרד התיירות להיתר בניה הכולל יחידות אירוח מלונאיות או קמפינג:

על משרד התיירות להעביר תוך 30 יום מקבלת כל החומר ממבקש ההיתר את אישורו, או הסבר מנומק לגבי סירובו לאשר את מתן ההיתר, או התנאים לאישורו.

**היטל השבחה - עפ"י תכנית: 656-0254458**

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

**חלוקה ורישום - עפ"י תכנית: 656-0598995**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**איחוד וחלוקה - עפ"י תכנית: 656-0254458**

החלקות הכלולות בתחום המתחמים (כמסומן בתשריט) תאוחדנה ותחולקנה מחדש על פי התשריט וטבלאות האיחוד והחלוקה של תכנית זו. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק. שטחי תאי השטח המוצעים ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות באתר ודבר זה לא יחשב כשינוי תכנית זו מטעמים המותרים על פי דין.

## ביצוע התכנית

**שלבי ביצוע - עפ"י תכנית: 656-0254458**

שלב 1.

תאור שלב:

ביצוע עבודות הגנות ים המלח בחופי עין בוקק וחמי זוהר, לרבות הגבהת החופים, הסדרת הדרכים, העתקת תשתיות ופיתוח נופי.

התנייה:

שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת.

שלב 2.

תאור שלב:

ביצוע עבודות הגנות ים המלח באזור הביניים, לרבות סלילת דרך מס. 2, העתקת תשתיות אליה, הסדרת קו החוף החדש ופיתוח נופי.

התנייה:

שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת.

שלב 3.

תאור שלב:

עבודות עפר ותשתיות להכשרת תאי השטח באזור הביניים. מומלץ שהבנייה תחל מעין בוקק דרומה ומחמי זוהר צפונה, אך שלביות סופית תקבע משיקולים תיירותיים, כלכליים והנדסיים תוך כדי הביצוע.

התנייה:

שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת.

שלב 4.

תאור שלב:

בניית מלונות בשלבים (בתאי שטח מאושרים תוך כדי ביצוע שלבים 1-3) ומלונות חדשים כאשר ניתן יהיה להתחיל בשיווק תאי שטח. מומלץ שהבנייה תחל מעין בוקק דרומה ומחמי זוהר צפונה, אך שלביות סופית תקבע משיקולים תיירותיים, כלכליים והנדסיים וכן בהתייחס לתשתיות משותפות, כגון ביוב ותמלחות.

**דף מידע ל: גוש : 100421 חלקה: 23 מגרש: 5 תכנית: 656-0598995**

התנייה:

שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת.

שלב 5.

תאור שלב:

בנייה של יותר מ- 7000 חדרי מלון.

התנייה:

ביצוע בדיקה תחבורתית לצומת חמי זוהר והגשתה לחברת נתיבי ישראל. ככל שמסקנות הבדיקה שתוגש יצביעו על צורך בשינויים בצומת זה וחוות דעת של חברת נתיבי ישראל תאשר זאת, יבוצעו השינויים בטרם ינתנו היתרי בניה לחדרי מלון נוספים.

שלב 6:

תאור שלב:

תחנת הכיבוי הקיימת בתא שטח 489 תמשיך בפעילותה עד אשר יבנה מבנה חדש עבורה והיא תופעל מבצעית ממבנה זה.

התנייה:

הריסת התחנה הקיימת תותר רק אחרי קבלת טופס 4 למבנה החלופי והתחלת פעילותה המבצעית ממבנה זה.

**מימוש התכנית - עפ"י תכנית: 656-0598995**

מיידי.

*המידע הכלול בדף המידע הינו תמציתי בלבד ואינו פוטר מעיון בהוראות המלאות של כל תכנית המוזכרת בו. תוקף דף המידע נכון למועד הוצאתו, ייתכנו שינויים במצב התכנוני ממועד מסירתו ואילך. המידע האמור אינו מהווה מידע לצורך הוצאת היתר בניה. אין בהנפקת דף המידע התכנוני מאתר הוועדה אסמכתא רשמית למהימנות התוכן. בכל מקרה של סתירה בין נוסח טופס מידע זה והוראות התכנית- יגברו הוראות התכנית.*

המידע הכלול בדף המידע הינו תמציתי בלבד ואינו פוטר מעיון בהוראות המלאות של כל תכנית המוזכרת בו.
תוקף דף המידע נכון למועד הוצאתו, ייתכנו שינויים במצב התכנוני ממועד מסירתו ואילך.
המידע האמור אינו מהווה מידע לצורך הוצאת היתר בניה.
אין בהנפקת דף המידע התכנוני מאתר הוועדה אסמכתא רשמית למהימנות התוכן.
בכל מקרה של סתירה בין נוסח טופס מידע זה והוראות התכנית- יגברו הוראות התכנית.

**נספח י' למסמך 1**

**פורמט חוות דעת**

**לכבוד**

**החברה הכלכלית חבל יפ המלח**

**ד.נ. ים המלח 86910**

**נווה זוהר**

**באמצעות המציע**

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור בדבר ביצוע מתן שירותים כנדרש על ידי המציע**

שם המזמין: _____

שם איש הקשר הרלוונטי: _____

טלפון ליצירת קשר (חובה): _____

א. הננו מאשרים בזה כי המציע/ה _____ ביצע/ה עבורנו את מתן השירותים הבאים (במהלך השנים 2015-2022 בלבד):

| מיקום ביצוע העבודות | מהות ופירוט העבודות | היקף ביצוע העבודות | מועד התחלה וסיום |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

ב. להלן חוות דעתנו המקצועית ביחס לעבודות המפורטות בטבלה דלעיל (***הקף/סמן בהתאם**):

| | | | |
|---|---|---|---|
| ניהול תיק אירוע. | גבוהה | טובה | מספקת |
| גודל ומורכבות האירוע ע"פ שיקול דעתה של החברה. | גבוהה | טובה | מספקת |
| שביעות רצון לקוח. | גבוהה | טובה | מספקת |

**פרטי החותם (שם מלא + תפקיד):** _____

**חתימה + חותמת:** _____

**חשוב: טופס המלצה זה צריך להיות חתום על ידי המזמין בלבד (חתימה + חותמת).**

**מסמך 2 למכרז**

**הצעה להשתתפות במכרז 01/23**

1. אנו הח"מ, _____, מציעים בזה להתקשר עם החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ (להלן: "**החברה**") בחוזה לקבלת הרשאה להפעלת מרכז אירועים ובילוי באזור התיירות בעין בוקק במועצה האזורית תמר (להלן: "**מרכז האירועים ובילוי**").

2. בהגישנו את הצעתנו למכרז אנו מאשרים כי אנו מסכימים לתנאי המכרז כפי שהם מוצגים במסמכי המכרז ומקבלים על עצמנו לקיימם.

3. דמי ההרשאה המוצעים על ידינו:

**3.1 פרמטר דמי שכירות הקבועים והמינימליים:**

3.1.1 סך - _____ ₪ בתוספת מע"מ החל משלב ההפעלה ועד לתום 12 חודשי פעילות ראשונים.

3.1.2 סך - _____ ₪ בתוספת מע"מ לחודש החל מן השנה השנייה והלאה לכל משך תקופת ההתקשרות.

**ביחס למחיר החודשי הקבוע המינימלי הוא 50,000 לשנה הראשונה ו- 120,000 ₪ החל מן השנה השנייה בתוספת מע"מ, הצעה שתחרוג מהמחירים המינימאליים תיפסל.**

**3.2 פרמטר אחוז העמלה מסך מחזור ההכנסות החודשי:**

3.2.1 סך %_____ בתוספת מע"מ מסך מחזור ההכנסה החודשי לשנה הראשונה של הפעילות.

3.2.2 סך %_____ בתוספת מע"מ מסך המחזור החודשי החל מן השנה השנייה ועד תום תקופת ההתקשרות.

3.3 **יובהר** כי הכנסות מרכז האירועים יחשבו כל מחזור הכנסות המכרז הן מאירועים בהפקה עצמית והן מאירועים בדמי שכירות המופקים על ידי מציעים אחרים.

3.4 יובהר כי סך אחוז העמלה המינימלי לא יפחת מ 6% אחוזים מסך מחזור ההכנסות החודשי מכלל הפעילות במשך השנה הראשונה ולא יפחת מ 7% מסך המחזור החל מן השנה השנייה, ובכל מקרה לא יהיה יותר מסך 12% מסך המחזור החודשי מכלל הפעילות.

**3.5 מובהר כי הסכום הגבוה המוצע בפועל הוא הסכום אשר ישולם בפועל על ידנו.**

3.6 **הצעה שתחרוג משיעורי האחוזים המינימאליים או המקסימליים תיפסל.**

4. **אנו מאשרים ומצהירים בזאת כי** אם הצעתנו תזכה במכרז, נשלם לחברה החל מתחילת תקופת הפעלה את דמי ההרשאה כמפורט לעיל מדי חודש, וזאת בנוסף לאגרות, למיסים וליתר העלויות הכרוכות בהפעלת מרכז האירועים.

5. ידוע לנו, כי מרכז האירועים והבילוי יימסר על ידי החברה ע"פ המפורט בנוהל מסירת פרויקט למציע או לזוכה, כי החברה לא תספק לנו כל ציוד או מלאי נוסף לצורך הפעלת מרכז האירועים ובילוי.

6. ידוע לנו, שבאחריותנו לדאוג לקבלת רישיון עסק וכל רישיון ו/או היתר ו/או אישור אחרים הדרושים על פי כל דין לשם הפעלת מרכז האירועים ובילוי, ובכלל זה רישיונות והיתרים מאת המועצה, ולרבות היתרים הדרושים לצורך הגשת אוכל ומשקאות.

7. 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 הצענו 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 את הצעתנו או על ביצוע השירותים על ידינו, היה ונזכה במכרז.

8. אנו מאשרים, כי בחנו את הגורמים העשויים להשפיע על הפעלת מרכז האירועים ובילוי והעלויות שתהיינה כרוכות בכך עבורנו ויש לנו כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות להפעלת מרכז האירועים ובילוי, כמפורט וכנדרש במסמכי המכרז.

9. ידוע לנו, שבנוסף לדמי ההרשאה הנקובים לעיל, יחולו עלינו כל ההוצאות, מכל סוג שהוא, הכרוכות בהפעלת מרכז האירועים ובילוי, לרבות כל ההוצאות בקשר עם שיווק המרכז, ניהולו ותחזוקת מרכז האירועים ובילוי, שכר עבודה בגין העובדים שיועסקו במרכז האירועים ובילוי, 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, תשלומים למועצה לרבות ארנונה ומים).

10. 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 מן המציעים, ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין כך.

11. 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.

12. 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.

13. הצעתנו זו תעמוד בתוקפה ותחייב אותנו מהמועד האחרון להגשת הצעות ועד למועד חתימתו של חוזה עמנו 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 _____

**<u>אישור עו"ד/רו"ח:</u>**

<u>אם המציע הוא יחיד</u>

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

| _____ | _____ | _____ |
|---|---|---|
| שם | חתימה | תאריך |

<u>אם המציע הוא תאגיד</u>

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 |

**מסמך 3 למכרז 1/23**

**חוזה**

שנחתם 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 מקדמת פיתוח מתחם אירועים, בילוי והופעות בעין בוקק (להלן: "**מרכז האירועים ובילוי**");

**והואיל** והחברה פרסמה מכרז להפעלת מרכז אירועים ובילוי, 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 להפעלת מרכז האירועים ובילוי, בכפוף להוראות חוזה זה;

**והואיל** והמפעיל מעוניין להפעיל את מרכז האירועים ובילוי, והחברה מעוניינת להתקשר עם המפעיל בחוזה להפעלת מרכז האירועים ובילוי, 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 מרכז האירועים והבילוי ולתפעולו של המפעיל משום השכרתו לו וכי השכירות (אם נוצרת), המפעיל ומרכז האירועים והבילוי 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 שיחקק בעתיד, המגן על שוכר או דייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקוניהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, המפעיל ומרכז האירועים ובילוי 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 במרכז האירועים ובילוי 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.

## 3. <u>מטרת ההתקשרות</u>

3.1. החברה מוסרת בזאת למפעיל הרשאה והמפעיל מקבל על עצמו את ההרשאה להפעיל את מרכז האירועים והבילוי, לרבות תחזוקתו השוטפת.

3.2. באחריות המציע למנות מנהל מתחם קבוע שיהיה נוכח באופן קבוע בעת קיום אירועים, הופעות וכדו'.

3.3. על המפעיל למנות סגל ניהולי קבוע לתפעול ואחזקת מתקן מרכז האירועים – הסגל ימנה:

3.3.1 מנהל מרכז האירועים – מנהל פעילות המתחם בכל אירוע כהגדרתו בחוק ומנהל ההתקשרות עם לקוחות המרכז , סיורים, תאומי הפקה וכיוצא באלו.

3.3.2 משווק המרכז - משווק/ת לניהול פרסום ושיווק המרכז, לרבות ניהולי קמפיין ולרבות ניהול הליך ההתקשרות עם לקוחות החל מהגשת הצעות מחיר, דרך סיורי שטח וכלה בהחתמת הלקוח על הסכם התקשרות. משווק המרכז יעסוק אף בשיווק אירועים מסחריים של המרכז כגון פסטיבלים/ הופעות .

3.3.3 אב בית/תחזוקן ראשי המכיר היטב את כל מערכות ההפעלה של המרכז, אחראי לציוד וריהוט המתקן, מפעיל ומלווה כל אירוע ומנהל את תחזוקת המתקן במהלך ימי העבודה.

3.3.4 מנהל/ת משרד – ניהול מענה משרדי, מענה לקוחות, ספקים, עובדים, ניהול יומן אירועים ופגישות ואדמיניסטרציית המרכז.

3.4. מנב"ט קבע להכנת פק"מ מרכז האירועים וללוויי ופיקוח אירועים. (תמורת השכר תהא פר אירוע. יובהר כי בכל מקרה ההחלטה בדבר רכישת אוהל מרכז האירועים ובילוי הינה של החברה בלבד.

3.5. על המפעיל למנות מנהל פרויקט מוסמך מטעמו אשר ילווה וישתתף בהליך התכנוני והליך רכישת האוהל ככל שמתבקש לאורך ההליך, לרבות השתתפות בישיבות החברה לטובת תכנון וגיבוש תכנית מרכז האירועים ולרבות התכנון הפונקציונלי, התכנון האדריכלי, ותכנון המפרט הטכני של מרכז האירועים. המנהל יהיה מוסמך להציג את עמדת המציע בכל היבטי התכנון ועל פי צורך להביא כל מידע ו/או התייחסויות מקצועיות הנדרשות לשם קידום הליך התכנון. אף על פי כן יובהר כי המלצותיו ודעותיו יושמעו אך ההחלטה הסופית תהא של החברה ומנהל הפרויקט מטעמה.

3.6. הפעלת מרכז האירועים והבילוי תהיה כפופה לקבלת כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לכך על פי כל דין, לרבות, ככל הנדרש, רישיון עסק מאת המועצה וכן לרבות היתרים הדרושים לצורך הגשת אוכל ומשקאות, באחריות המציע הזוכה.

3.7. המפעיל מצהיר, כי בדק את כל התנאים הפיזיים והמשפטיים להפעלת מרכז האירועים ובילוי למטרות המצוינות בחוזה זה ואין לו ולא תהיה לו כל טענה כנגד החברה בקשר לכך.

3.8. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בחוזה זה כדי להעניק למפעיל זכות קניינית כלשהי, לרבות זכות חזקה במרכז האירועים ובילוי.

3.9. המפעיל לא יעשה במרכז האירועים ובילוי כל שימוש אחר החורג ממטרת ההתקשרות כמפורט בסעיף זה לעיל.

## 4. <u>תקופת ההתקשרות - תקופות ההקמה, ההפעלה והאופציה</u>

4.1. תקופת ההתקשרות תהא בשני שלבים עיקריים ובנוסף תקופת אופציה:

4.1.1 **שלב א'**- תקופת ההקמה: זכייה במכרז, התקשרות חוזית ועסקית בין המציע לחברה לתקופת הביניים בין הזכייה והחתימה על הסכם ההתקשרות עד לסיום הקמתו ומסירתו של המתחם להפעלת המציע. **להלן "תקופת ההקמה"** אשר תמשך לכל הפחות שנה וחצי מיום הזכייה במכרז ועד לסיום ההקמה ומסירת המתחם. ברי ונהיר למפעיל כי המטרה הינה לסיים את ההקמה ולהפעיל את המרכז בהקדם האפשרי אך הוא גם מבין ויודע כי תהליכי תכנון, רכש רישוי והקמה עלולים להתעכב והוא מוותר מראש על כל טענה לשיהוי ו/או עיכוב במסירת המרכז.

4.1.2 **שלב ב':** אשר יחל בפועל לאחר 60 ימים קלנדריים מיום מסירת המרכז מטעם החברה, ולאחר קבלת תעודת גמר שבאחריות החברה **להלן: "תקופת הפעלה"**.

תקופת ההפעלה תמשך על פני 6 שנים, החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "**תקופת ההפעלה**").

4.2. לחברה שמורה הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף למילוי כל התחייבויות המפעיל לפי חוזה זה, להאריך את תקופת ההפעלה בתקופה נוספת בת 12 חודשים ועד 4 פעמים (להלן: "**תקופת האופציה**") סה"כ לא יותר מ- 120 חודשים. כל תנאי החוזה, בשינויים המחויבים ואלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה, ימשיכו לחול גם בתקופת האופציה (במידה ותופעל). ככל והחברה תחליט לממש את תקופת האופציה ולהאריך את תקופת ההפעלה בתקופה נוספת, הרי שבכל עת במהלך תקופת האופציה, המפעיל יהיה רשאי להודיע לחברה על הפסקת ההפעלה, וזאת בהתראה בכתב של 6 חודשים מראש. החברה תודיע למפעיל על הארכת תקופת ההפעלה או על אי הארכתה בכתב, לא יאוחר מ-6 חודשים לפני סיום תקופת ההפעלה.

למען הסר ספק מובהר, כי בסיום תקופת ההפעלה או תקופת האופציה (לפי העניין) או עם ביטולו של חוזה זה בכל מועד אחר, לא תהיינה למפעיל זכויות מכל מין וסוג במרכז האירועים והבילוי 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 במרכז האירועים ובילוי וסביבתו.

4.3. המפעיל מצהיר בזאת, כי בתום תקופת ההפעלה או תקופת האופציה (לפי העניין) יפנה את מרכז האירועים ובילוי ולא יפעל בכל דרך שיש בה כדי למנוע מן החברה מלפרסם מכרז חדש ו/או למסור את מרכז האירועים ובילוי והפעלתו לגורם עליו תורה החברה. מובהר בזאת, כי גם אם וככל שיהיו למפעיל טענות בקשר לפינויו מרכז האירועים והבילוי, הוא יהיה מנוע מלנקוט כל פעולה שיש בה כדי למנוע את פינוי מרכז האירועים.

5. **<u>דמי ההרשאה</u>** בתמורה להרשאה להפעלת מרכז האירועים והבילוי, ישלם המפעיל לחברה דמי ההרשאה לזכות החברה אשר ישולמו במנגנון הגבוה מבין שני הפרמטרים הבאים:

5.1 **<u>פרמטר דמי השכירות הקבועים והמינימליים</u>**: דמי שכירות קבועים ומינימליים על פי הפירוט הבא:

5.1.1 סך סכום שכירות חודשי על פי הצעת המחיר מאת המציע למשך שנת הפעילות הראשונה, קרי:_____ בתוספת מע"מ , אשר בכל מקרה לא יפחת מ – 50,000 ₪ בתוספת מע"מ, ובסיכום שנתי שלא יפחת מ- 600,000 ₪ בתוספת מע"מ.

5.1.2 סך סכום שכירות חודשי על פי הצעת המחיר מאת המציע החל מן השנה השנייה והלאה לכל משך תקופת ההתקשרות, קרי: _____ בתוספת מע"מ, אשר בכל מקרה לא יפחתו מ- 120,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ. ובסיכום 1,440,000 ₪ בתוספת מע"מ לשנה, החל מן השנה השנייה והלאה למשך כל תקופת ההפעלה.

5.2 **<u>פרמטר שיעור אחוז מסך מחזור ההכנסה החודשי:</u>** סך הכנסות המציע מפעילות מרכז האירועים לרבות כל מחזור הכנסות המכרז הן מאירועים בהפקה עצמית והן מאירועים בדמי שכירות המופקים על ידי מציעים אחרים.

5.2.1 המציע ישלם סך %_____ עמלה מינימלי בשנת הפעילות הראשונה אשר לא יפחת מ 6% מסך המחזור החודשי מכלל הפעילות.

5.2.2 המציע ישלם סך %____ עמלה מינימלי החל משנת הפעילות השנייה לא יפחת מ 7% מסך המחזור החודשי מכלל הפעילות.

5.2.3 יובהר כי סך האחוז המקסימלי אשר אותו יציע המציע בהצעתו לא יעלה על 12% מסך מחזור הפעילות.

5.3 **מובהר, כי המחיר שייגבה בפועל יהיה הגבוה <u>מבין שניהם</u>, כמו כן הצעה אשר תפחת מהשיעור המינימלי המצוין ביחס לפרמטר מינימום דמי השכירות הקבועים ו/או פרמטר שיעור האחוז המינימלי או המקסימלי, תיפסל על הסף על ידי החברה ולא תידון**.

5.4 תמורת דמי ההרשאה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש <u>אוגוסט 2024</u>, אשר פורסם ביום <u>ספטמבר 2024</u> . מיום מסירת המרכז למציע.

5.5 במשך כל תקופת ההרשאה ותקופת האופציה (אם תופעל), יפעל המפעיל בהתאם להוראות סעיף 5.3 לעיל (בשינויים המחויבים).

5.6 תמורת דמי ההרשאה הקבועים והמינימליים ישולמו לחברה על ידי המפעיל באמצעות 12 המחאות מראש לשנה ולכל שנה מתקופת ההסכם, תאריך כל המחאה יהיה ל-1 לכל חודש שאליו מתייחס כל תשלום, יובהר כי אחת לרבעון תבוצע בחינה על ידי החברה ביחס לתמורה אל מול מחזור כספים ובהתאם לכך ישולמו במידת הצורך ההפרשים.

5.7 יובהר כי דמי ההרשאה יחשבו מסך ההכנסות בגין הפקת אירועים עצמאיים על ידי המציע והן בשכירות המתחם ללקוחות משנה.

5.3.1 מרכיב עמלת דמי ההרשאה לחברה תגבה מסך הכנסות המציע משני מרכיבי הכנסה אלו.

5.3.2 יובהר כי המפעיל יקים או ייעד חברה בע"מ נפרדת לניהול הפיננסי של המתחם. המפעיל יפיק ויגיש לחברה אחת לחודש דוח הכנסות, דוח ההכנסות ירכז את סך ההכנסות בגין כל הפעילות במרכז האירועים ללא יוצאי דופן.

5.7.2.1 המפעיל רשאי אך לא חייב לנהל את כל ההוצאות הישירות של המתחם דרך תכנת הניהול ובכך לייצר זיכרון ארגוני ופיננסי עבור עצמו ועבור החברה.

5.8 אחת לרבעון תבוצע בחינה על ידי החברה ביחס לאחוז עמלת התמורה מול מחזור הכספים ובהתאם לכך ישולמו ההפרשים.

5.9 דמי ההרשאה יחושבו לא יאוחר מהיום ה- 20 לכל חודש קלנדרי, בהתבסס על דו"ח מע"מ של הכנסות מרכז האירועים ובילוי בתקופה שחלפה, אשר יומצא לחברה מדי חודש. כמו כן, פעם בשנה יגיש המפעיל לחברה דו"ח בדבר הכנסות מרכז האירועים ובילוי, חתום על ידי רואה חשבון.

5.10 למען הסר ספק מובהר, כי לעניין חישוב דמי ההרשאה, מחזור הכספים יכלול כל הכנסה שתצמח למפעיל מהשימוש בשטח מרכז האירועים ובילוי בין אם עקיפה ובין אם ישירה.

5.11 לחברה תתאפשר על פי בקשתה לקבל גישה לכל הכרטסות ו/ או הסכמים שנערכו עם צד ג' ו/או כל מסמך אחר לצורך הפעלת המתחם ולמפעיל לא תהיה כל טענה ו/או זכות סירוב להגיש מסמכים אלו לבחינת החברה הכלכלית.

5.12 דמי ההרשאה בתקופת האופציה (אם תופעל) יהיו גבוהים בשיעור של 1.5% נוסף מהשיעור הנקוב בסעיף 5.3 לעיל (תוספת של 1.5% תהיה על מרכיב ההתמחרות שייבחר מבין שתי האופציות. לדוג': המחיר שהוצע וזכה ע"י המציע הוא 40 אש"ח ו/או- 8% הגבוה מבניהם. עם המעבר לתקופת האופציה נדרש לשלם: 40,600 ₪ או 8.12% הגבוה מבניהם), אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים.

(להלן: "**דמי ההרשאה**").

## 6. <u>תשלומים ועלויות נלוות להפעלת מרכז האירועים והבילוי</u>

.6.1

6.2. למציע תשמר הזכות בכפוף לשיקול דעתו של מנהל הפרויקט מטעם החברה לשלב הכנות לעיצוב, מתקנים ותשתיות אשר רצוי לשלבן בעבודות ההקמה השלדית ובכפוף לביטוח קבלני שיאושר ע"י החברה.

6.3. אירועים ובילוי בנוסף לדמי ההרשאה, יישא המפעיל גם בתשלומים כדלקמן, לאורך כל תקופת ההתקשרות לפי חוזה זה:

6.3.1 כל המיסים, האגרות, תשלומי הארנונה, ההיטלים ותשלומי החובה, עירוניים וממשלתיים, שוטפים או חד פעמיים, אשר יוטלו על המפעיל בנכס בקשר עם הפעלת מרכז האירועים והבילוי, במישרין או בעקיפין.

6.3.2 כל התשלומים וההוצאות (לרבות קבועות) בגין ביוב, פינוי אשפה, חשמל, אינטרנט, מים, גז וטלפון בקשר עם הפעלת מרכז האירועים והבילוי במישרין או בעקיפין.

6.3.3 כל המיסים והתשלומים שיגיעו לחברה ו/או למועצה ו/או לממשלה ו/או לכל גוף אחר בגין הפעילות שיעשה ו/או ינהל המפעיל במרכז האירועים והבילוי, לרבות מס עסקים, אגרת שלטים, אגרות, היתרים ורישיונות לעסק ולניהולו, וכל מס ותשלום אחר כפי שיחולו מעת לעת.

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

6.4. החברה תשלם בגין הנכס מס רכוש וכל מס אחר החל על הבעלים או חוכרים לדורות.

6.5. המפעיל מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתה הראשונה של החברה, 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 בצירוף ריבית פיגורים כאמור בסעיף 7 להלן.

6.7. יובהר כי הסכומים שתעביר החברה למפעיל (ככל שתעביר) מהווים השתתפות חלקית על דרך השבת הוצאות בלבד, ולא על דרך של מימון (מלא או חלקי), וכי הצגת חשבוניות (באופן הקבוע בחוזה זה) מהווה תנאי לקבלת סכומי ההשתתפות כאמור.

## 7. <u>פיגור בתשלומים</u>

7.1.

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 לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בחוזה זה או על פי כל דין בגין הפיגור בתשלום.

## 8. ערבות בנקאית

8.1 להג
אוכ
יובי
הק
מרכ

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 ההפעלה (כהגדרתה בסעיף 4 לעיל) ועוד 60 ימים לאחר מכן (להלן: "**תוקף הערבות**"). ככל והחברה תפעיל את תקופת האופציה, המפעיל יאריך את תוקף הערבות בהתאם, למשך כל תקופת ההארכה 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 לחוזה זה, הינו הארכת הערבות הבנקאית כנדרש בסעיף 8.1 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 ותשולמנה על ידו.

## 9. פיקוח

9.1 החברה ו/או המועצה רשאיות, אך לא חייבות, לקיים פיקוח על השימוש במרכז האירועים והבילוי והפעלתו ועל קיום מטרת החוזה, כאמור לעיל, והמפעיל מתחייב להישמע להוראותיהן.

9.2 פיקוח מטעם החברה ו/או המועצה, אם יתבצע, אינו גורע מאחריותו המלאה של המפעיל לטיב ואיכות התחזוקה, לשימוש במרכז האירועים והבילוי 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 כל אחריות שהיא. לצורך פיקוח כאמור, תהיינה החברה ו/או המועצה רשאיות להיכנס למרכז האירועים והבילוי בכל מועד סביר (לרבות שעות הערב והלילה).

9.3 החברה והמציע יגבשו פרוטוקול קוד אירועים אסורים / לא רצויים במרכז האירועים, המפעיל ידבק בקוד זה, יפיק ויעמיד את המתקן לשכירות אירועים אחרים בהתאם לקוד המוסכם.

9.4 על אף האמור לעיל החברה שומרת לעצמה להטיל וטו על אירועים החורגים מקוד ההפעלה, המפעיל יכבד את איסור החברה ומצהיר כי יוותר מראש על כל טענה בגין הטלת הוטו.

## 10. <u>העדר יחסי עובד מעביד והבטחת זכויות עובדים</u>

10.1 המפעיל לא יהיה סוכן, שליח או נציג של החברה ו/או המועצה, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמסמיך את המפעיל ו/או מי מטעמו להופיע בשם החברה, המועצה או מי מטעמן או כמקנה לו מעמד של נציג החברה ו/או המועצה בעניין כלשהו או למטרה כלשהי, אלא אם נקבע במפורש ובכתב אחרת לעניין מסוים.

10.2 המפעיל מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהוא מקים ומפעיל את מרכז האירועים והבילוי כקבלן עצמאי, על כל המשתמע מכך, ומבלי שייווצרו יחסי עובד - מעביד בין המפעיל ו/או עובדיו לבין החברה ו/או המועצה. המפעיל יהיה מנוע מלטעון לקיומם של יחסי עובד - מעביד בינו לבין החברה ו/או המועצה, ויהיה מנוע מלדרוש מהחברה זכויות כלשהן שיסודן בטענה לכאורית לקיומם של יחסי עובד - מעביד בינו ו/או מי מטעמו לבין החברה.

10.3 כל העובדים והמועסקים במרכז האירועים והבילוי יחשבו לכל דבר ועניין כעובדי המפעיל בלבד. המפעיל מצהיר, כי הינו המעביד של העובדים שיועסקו על ידו במרכז האירועים והבילוי 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.

10.4 המפעיל מתחייב לשאת בתשלומי שכר לעובדים שיועסקו במרכז האירועים והבילוי 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.

10.5 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.

10.6 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 במרכז האירועים ובילוי 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.

10.7 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. <u>אופן הפעלת מרכז האירועים והבילוי</u>:** פירוט מלא לאופן ההפעלה המחויב על פי הסכם זה מצוי ומפורט בנספח א'2 להסכם זה, **להלן תמצית אופן ההפעלה:**

11.1 מרכז האירועים ובילוי יופעל באוהל אשר יירכש על ידי החברה ובשטח שמסביבו כמתואר בתשריט שבמפרט הטכני.

11.2 הפעלת מרכז האירועים תעשה בניהולו של המפעיל ובאמצעות סגל המרכז הקבוע. המפעיל יפיק ויזום אירועים בעצמו ובמקביל יפעל להשכיר את המרכז ללקוחות פרטיים, חברות הפקה בתחום האירועים העסקיים וחברות הפקה בתחום הפקת אירועים מסחריים/מכורטסים. יחד עם זאת ולמען הסר ספק יובהר כי השכרת המתקן לכל גורם הפקתי אחר לטובת קיום אירוע מכל סוג תהיה תחת פיקוחו של המפעיל ותחת אחריותו המלאה לרבות אחריות פלילית וביטוחית. כלפי החברה והרשויות המפעיל הנו הגורם האחראי הבלעדי לכל הפעילות במרכז.

בכל השכרת המתקן לכל גורם הפקתי אחר, המפעיל ישאיר בתחום אחריותו את התחומים הבאים –

11.2.1 ניהול המתקן בעת האירוע על ידי מנהל המרכז תוך שימת דגש על סדר ציבורי, שמירה על הוראות הפעלת המרכז, וניהול צוות המרכז.

11.2.2 ניהול אבטחת המתחם על ידי קב"ט מפקח מטעם המפעיל.

11.2.3 הפעלת צוות אחזקה וניקיון תחת ניהול מנהל אחזרת המרכז.

11.2.4 בד בבד, המפעיל באמצעות מנהל המרכז יפקחו מקרוב על ההכנות לאירועים ועל הפעלתם תוך מעורבות בהליכי ההפקה וניהול האירועים על ידי לקוחות המרכז.

11.3 המפעיל מתחייב, כי הוא וכל הבאים מטעמו ימלאו ויבצעו את הוראותיהם של כל חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למרכז האירועים ובילוי, החזקתו והשימוש בו. המפעיל מתחייב שהוא וכל הבאים מטעמו לא יעשו במרכז האירועים ובילוי או בכל חלק ממנו או בקשר אליו כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לציבור.

11.4 המפעיל מתחייב להקפיד על רמתם הטובה של העובדים שהוא יעסיק במרכז האירועים והבילוי, על מתן הוראות והנחיות ברורות לעובדים באשר לאופן ההתנהגות במרכז האירועים והבילוי ועל אכיפתן השוטפת והקפדנית של הוראות והנחיות אלה, בהתאמה לכללי ההתנהגות החלים על עובדי החברה. החברה תהיה רשאית לדרוש מהמפעיל, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להחליף מי מהעובדים העוסקים במרכז האירועים והבילוי, 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.

11.5 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.

11.6 המפעיל ידאג לתחזוקה השוטפת של מרכז האירועים ובילוי ברמה גבוהה ועל חשבונו. לחברה תהא הזכות להורות למפעיל לעשות שימוש ו/או להימנע משימוש בחומרים מסוימים.

11.7 המפעיל ידאג לפינוי האשפה ממרכז האירועים והבילוי בהתאם להנחיות שיקבל מהחברה מעת לעת.

11.8 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.

11.9 יתר פירוט לאופן ההפעלה בנספח א'2 שהנו חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

12. **<u>אחזקה ותיקונים</u>**

12.1 המפעיל מתחייב להחזיק את מרכז האירועים והבילוי במצב טוב ותקין. המפעיל מתחייב להימנע מגרימת כל נזק או קלקול למרכז האירועים והבילוי 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 מרכז האירועים והבילוי ובכלל זה לשמור באופן קפדני על ניקיונו ושלמותו ועל חזותו החיצונית.

12.3 הפר המפעיל את הוראות סעיפים קטנים (1) ו- (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 מרכז האירועים ובילוי וחזותה. לצורך מימוש זכותה כאמור בסעיף זה, תהא החברה רשאית להיכנס למרכז האירועים והבילוי 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. **<u>רישוי ורישיונות</u>**

13.1 המפעיל מצהיר, כי הוא בקיא בתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הפעלת מרכז האירועים והבילוי וכי לפני החתימה על חוזה זה בדק בפועל את התאמת מרכז האירועים והבילוי לצרכיו ולמטרת התפעול ואת האפשרות לקבל רישיונות, היתרים ואישורים הדרושים לפי כל דין וחוזה להפעלת מרכז האירועים והבילוי, ומצא את כולם מתאימים למטרותיו.

13.2 המפעיל מתחייב להשיג ולשמור בתוקף משך כל תקופת ההפעלה (לרבות תקופת האופציה, אם תופעל) את כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים, הנדרשים לצורך הפעלת מרכז האירועים והבילוי, 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 הופסקה הפעלת מרכז האירועים והבילוי 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. **<u>ביצוע שינויים במרכז האירועים והבילוי</u>**

14.1 פרט לביצוע עבודות האחזקה השוטפת כאמור לעיל, לא יבצע המפעיל כל שינוי פנימי או חיצוני במרכז האירועים והבילוי, לא יוסיף כל תוספת, ולא ירשה או יתיר כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת, 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 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 במרכז האירועים והבילוי (למעט שינויים ו/או תוספות אשר אינם מחוברים בחיבור של קבע למרכז האירועים והבילוי), בין בהסכמת החברה ובין שלא, וכן כל המחוברים למרכז האירועים והבילוי, הם רכוש החברה. למען הסר ספק מובהר, כי המפעיל לא יהיה זכאי לכל תשלום שהוא בגינם. החברה תהא רשאית לדרוש שהמפעיל ישיב על חשבונו את המצב לקדמותו וייטול לרשותו את כל התיקונים, התוספות, השיפוצים והשיפורים כאמור.

14.3 המפעיל מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס למרכז האירועים והבילוי בכל עת וזמן ובתיאום מול המפעיל, המתקבלים על הדעת לצורך בדיקת מרכז האירועים והבילוי ו/או כדי לבצע בו עבודות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, סידורים טכניים, למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על החברה חובה לבצע כל פעולה שהיא או כדי למעט מהתחייבויותיו של המפעיל. החברה מתחייבת כי תעשה כמיטב יכולתה על מנת שנזק שיגרם למפעיל, אם יגרם, יהיה מועט ככל האפשר, כי משך הפעולות יהיה קצר ככל האפשר, וכי מצב מרכז האירועים והבילוי יוחזר לקדמותו עם סיום העבודות כאמור.

15. **<u>העברת זכויות על ידי המפעיל</u>**

15.1 הפעלת מרכז האירועים והבילוי 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 קטן (1) לעיל בתמורה או שלא בתמורה, ההסכמה אינה פוטרת את המפעיל מאחריותו והתחייבותו לפי חוזה זה ו/או על פי כל דין והמפעיל ישא באחריות מלאה לביצוען התקין של הוראות חוזה זה.

15.3 במידה והמפעיל יהיה מעוניין בהסבת זכויותיו ו/או התחייבויותיו (לאחר חתימה על חוזה זה), יהא רשאי לפנות לחברה בבקשה מתאימה, והחברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי למסור ו/או להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן, בכפוף לשמירת זכויות החברה על פי חוזה זה. כמו כן, תהא החברה רשאית להעביר ו/או להמחות זכויותיה במרכז האירועים והבילוי, בכפוף לשמירת זכויות המפעיל כאמור.

16. **<u>אחריות ושיפוי בנזיקין</u>**

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 עובדיהן ו/או צד שלישי כלשהו ו/או למפעיל ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו בקשר עם ההפעלה של מרכז האירועים והבילוי ו/או התחייבויותיו של המפעיל ו/או השירותים הנלווים לנ"ל (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 אבדן 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 אבדן ו/או נזק ו/או קלקול לציוד מכל סוג ותאור הנמצא בשימושו בקשר עם השירותים ו/או לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למרכז האירועים והבילוי ו/או לסביבתה ו/או למרכז האירועים והבילוי, והוא פוטר את החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן ו/או כל אדם הנמצא בשירותן מכל אחריות לכל אבדן 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. **<u>ביטוח</u>**

ע"פ נספח ביטוח מצורף.

18. **<u>פינוי</u>**

18.1 עד 30 ימים ממועד תום תקופת ההפעלה (או האופציה, אם תופעל) או ממועד ביטולו של החוזה מכל סיבה שהיא (להלן: "**מועד פינוי מרכז האירועים והבילוי**"), יפנה המפעיל את מרכז האירועים והבילוי וימסור את החזקה בו לידי החברה כשהוא נקי ומסודר ופנוי מכל אדם וחפץ השייכים למפעיל. מרכז האירועים והבילוי יימסר לחברה כשהוא כולל כל שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחוברים למרכז האירועים והבילוי באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו ו/או הוספו במרכז האירועים והבילוי על ידי המפעיל ו/או על חשבונו, אלא אם דרשה החברה שהמפעיל יפנה כל מתקן ותוספת כאמור מן מרכז האירועים והבילוי, שאז מתחייב המפעיל לבצע דרישה זו ועל חשבונו ובמועד פינוי מרכז האירועים ובילוי.

18.2 החברה תהיה זכאית להשתמש בעת הפינוי בכוח, במידת הצורך, ותהיה זכאית לנהוג ברכוש ובציוד המצויים במרכז האירועים והבילוי 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 מרכז האירועים והבילוי כאמור בסעיף 18.1 לעיל, ישלם המפעיל לחברה, בנוסף לדמי ההרשאה וכל יתר התשלומים על פי חוזה זה, 5,000 ש"ח בגין כל יום של איחור בפינוי מרכז האירועים והבילוי, החל ממועד פינוי מרכז האירועים והבילוי כהגדרתו לעיל ועד למועד פינויה בפועל. סכום זה נקבע והוסכם בין הצדדים כפיצוי מוסכם, אשר הוערכו מראש כסכום הנזק הנגרם לחברה עקב אי פינוי מרכז האירועים והבילוי 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 פינויה של מרכז האירועים והבילוי במועד הקבוע, לרבות זכותה לחילוט הערבות הבנקאית, ואין בו כדי ליצור בין הצדדים יחסי הרשאה לגבי התקופה שלאחר מועד פינוי מרכז האירועים ובילוי 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 מרכז האירועים והבילוי 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. **<u>תרופות בגין הפרת החוזה</u>**

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 מוסכם 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 1,500 ₪ ובין היתר בגין ההפרות הבאות:

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

19.2.2 אי מילוי התחייבות המפעיל בנושא פינוי וטיפול באשפה.

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

19.2.4 אחזקה לקויה ו/או אי ביצוע אחזקה מונעת למתקנים והציוד השייך לחברה.

19.2.5 ביצוע שינויים במתחם ו/או במבנים ו/או בציוד השייך לחברה ללא קבלת אישור מוקדם לכך מהחברה ולאחר שהחברה התריעה על החריגה.

19.2.6 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 בס"ק (1) לעיל ו/או לא שילם את הפיצוי המוסכם בגין הפרה שביצע, תהא החברה רשאית להורות על ביטול החוזה ועל פינוי מרכז האירועים ובילוי בתוך 7 ימים מהמועד האחרון שניתן לתיקון ההפרה על פי ההודעה כאמור ו/או לחלט את הערבות הבנקאית.

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.

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 במתכנן באופן מהותי בכל דרך, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

ה. שונה מצבו העסקי או הכספי של המפעיל באופן אשר על פי שיקול דעתה הסביר של החברה עלול להשפיע מהותית לרעה על יכולתו של המפעיל לבצע כיאות את התחייבויותיו על פי החוזה.

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

ז. 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. **<u>שונות</u>**

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 סטיה מהוראת החוזה, לא ייחשב הדבר כוויתור או כאישור על כל הפרה או סטיה 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 מן 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:**

_____ _____

**המפעיל** **החברה**

**<u>אימות חתימה = אישור עו"ד/רו"ח:</u>**

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

_____ _____ _____

תאריך שם חתימה

**נספח א'1 למסמך 3**

## נוהל מסירת פרויקט

בכפוף לזכיית המציע במכרז ההפעלה ובכפוף לחתימת ההסכם עמו , יימסר מתקן המרכז לאירועים לניהול של המציע, להלן נוהל מסירת פרויקט:

1. החברה תמסור את הפרויקט לאחר קבלת תעודת אכלוס למעט ולא כולל רישוי עסקים שיהיה באחריות המציע הזוכה.
2. לשיקול החברה בשיתוף המציע הזוכה למסור את המתחם טרם קבלת היתר גמר לצורך ביצוע עבודות של המציע כל עוד מוגדר וברור שזה רק לטובת עבודות והכנת מרכז האירועים והבילוי ליום ההפעלה ובכפוף לאישור יועצת הביטוח של החברה. התשלום לחברה יהיה ע"פ המועד שהוסכם, חודשיים ממועד מסירת המתחם למציע באופן סופי.
3. הפרויקט יימסר לאחר ביצוע העבודות הבאות:
   - 3.1 גודל המתחם כ- 3.5 דונם.
   - 3.2 פיתוח נופי לרבות גינון.
   - 3.3 הצבת מבנה שירותים קבוע מבקרים מחוברים למבנה המרכז.
   - 3.4 הצבת מבנה עבור חדר אומנים/פרטי ומשרד המציע – כ- 50 מ"ר.
   - 3.5 הצבת ממ"מ יבילי/בנוי – כחלק ממבנה חדר אומנים / משרדים כ- 25 מ"ר .
   - 3.6 מבנה מטבח לחימום מזון מהיר – כ- 100 מ"ר בנוי.
   - 3.7 אוהל האירועים ובילוי על רצפת אספלט. גודל אוהל מתוכנן: כ- 1500 מ"ר.
   - 3.8 תאורה ע"פ תכנון ראשוני של יועץ תאורה מטעם החברה – תאורת הצפה סטנדרטית. וע"פ מדיניות המועצה האזורית תמר בהיבט תאורת חוץ.
   - 3.9 מערכת מיזוג ואוורור.
   - 3.10 גידור של כלל המתחם – הגדר תוקם על ידי ועל חשבון היזם הזוכה.
   - 3.11 התקנת מערכות כיבוי אש ע"פ תוכנית בטיחות.
   - 3.12 חיבורי ראשי מערכת: חשמל, תקשורת, מים וביוב.
   - 3.13 תכנון ואישורי בטיחות, קונסטרוקציה, חשמל, נגישות.
4. מרגע מסירת הפרויקט ע"י החברה, תינתן למציע תקופת הערכות של 60 יום קלנדריים ללא תשלום. כגון: הרכבת ריהוט, כסאות, מערכות תאורה ייעודיות, שדרוגים אלו ואחרים. כלל התוספות שהמציע יחליט להוסיף ויהיו באישורה הבלעדי של החברה ובמימון מלא של המציע ובהתאמה לתכנית הרעיונית שאושרה.
5. יובהר בזאת כי פרק הזמן בין בחירת המציע במכרז דנן לבין מסירת המתחם בפועל (מכרז אשר יפורסם על ידי החברה בהמשך) יכול לנוע בטווח של עד שנתיים.
6. **אחזקת המתחם:** באחריות המציע מרגע קבלת המתחם, לתחזק ולשמור את כלל המתחם באופן סדיר, לרבות:
   - א. ניקיון.
   - ב. גינון – אחזקה שוטפת של הגינון שיבוצע במסגרת הפיתוח הנופי, שמירה וחידוש צמחיה ככל שיידרש.
   - ג. אחזקה עיתית למערכות המיזוג ע"פ הגדרת יצרן וע"י טכנאי מוסמך מטעם היצרן, נדרש לתעד ולהעביר אישור עיתי לחברה.

ד. אחזקת מבנים עיתית ואחזקת שבר – תיקוני חשמל, מים, צביעה וכדו'. (מבנה שירותים, אומנים, מטבח, פרגולות, מזנון וכו').

ה. החלפת יריעות באוהל במידה וייקרעו.

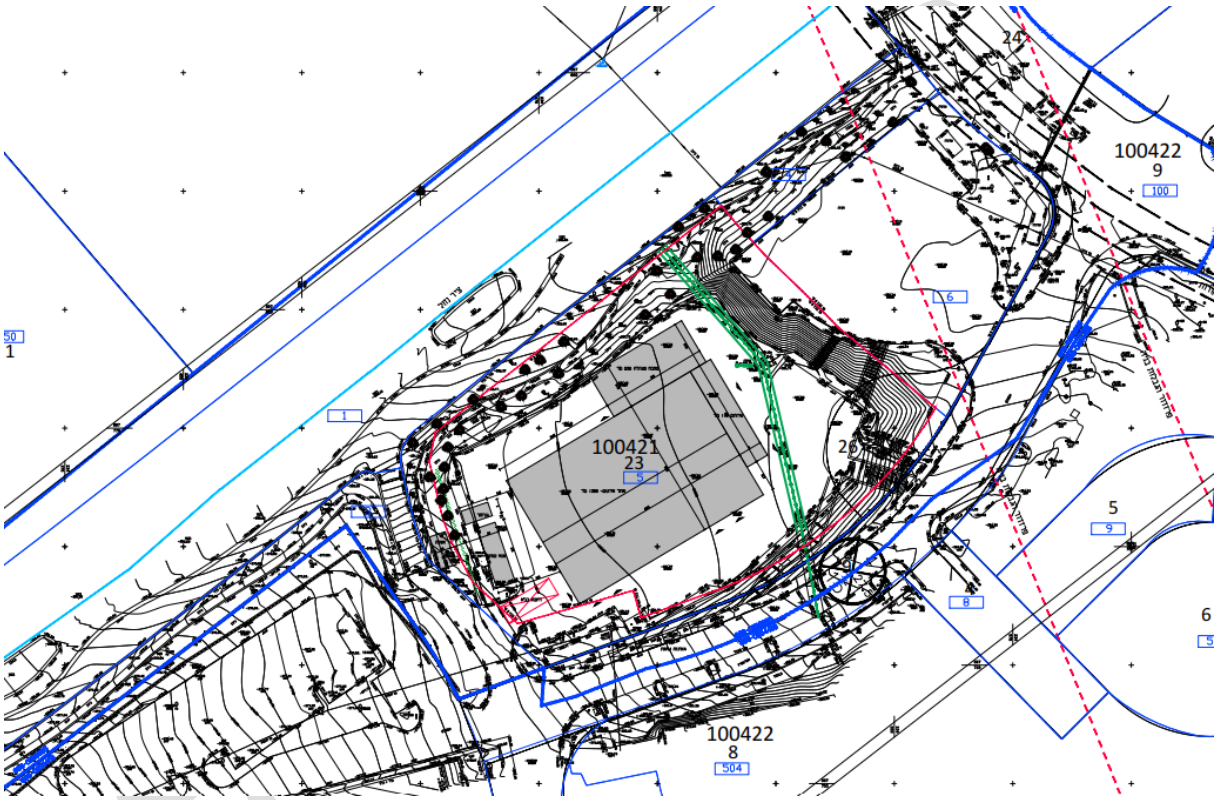
ו. החלפת יריעות באוהל אל מול בלאי סביר (לא קריעות) והתיישנות, יחולו על החברה.

ז. למען הסר ספק, מקובל על כל הצדדים שהחברה, תחת חוות דעת של ספק האוהל, יחליטו מהו בלאי סביר ומהו בלאי לא סביר.

7. כלל הוצאות אחזקת המתחם ותשלומים לרשויות יחולו על המציע בלבד.

8. הצבת דוכני מזון באירועים במתחם החיצוני של האוהל בכפוף לקבלת רישיון עסק.

9. תשריט מרכז האירועים ובילוי:




תשריט זה הנה תכנית העמדה עקרונית למרכז האירועים ועל פי העמדה זו תתוכנן תכנית פרטנית.

למסמך זה מצורפים קבצי DWG

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| המפעיל | החברה |

**נספח א'2 למסמך 3**

**להלן נספח לקביעת אופן וסטנדרט ההפעלה למרכז האירועים והבילוי, נספח זה הנו חלק בלתי נפרד מחוזה ההתקשרות.**

**1. רישוי קבע למרכז האירועים ורישוי פרטני לאירועים מיוחדים:**

1.1 המפעיל יפעיל את מרכז האירועים ברישיון שנתי וקבוע למרכז האירועים עד 1,200 איש או למקסימום תפוסת הקהל האפשרית על פי תנאי רישיון העסק האפשריים.

1.2 המפעיל יפעל להשגת רישיון הקבע במסגרת 60 ימי העסקים בין מסירת המתקן עד לתחילת הפעלתו.

1.3 יובהר ויודגש כי הפעלת מרכז האירועים כפופה לרישיון עסק בתוקף.

1.4 פריט הרישוי למרכז האירועים יקבע בהתאם לאפיון הפעילות ובהתאם לתאום מראש מול הרשות המקומית.

1.5 במסגרת רישיון הקבע יכללו כל האישורים הנלווים הללו:

1.5.1 אישור מהנדס קונסטרוקציה למתקני הקבע.

1.5.2 אישור מהנדס חשמל לכל תשתית החשמל הקבועה לרבות התקני התאורה.

1.5.3 אישור נגישות לקהל בעלי מוגבלויות.

1.5.4 אישור בטיחות למתקן הקבע לרבות מספר וורסיות קבועות לעריכת ריהוט וניהול קהל.

1.5.5 אישור כבאות.

1.5.6 אישור תברואה/משרד הבריאות.

1.5.7 אישור משטרה.

1.5.8 כל אישור אחר הנדרש במסגרת פריט הרישוי.

1.6 המפעיל ייערך ויפעל להוצאת רישיון הגשת משקאות משכרים.

1.7 המפעיל יוודא הפקת אישור מהנדסי קונסטרוקציה, חשמל, נגישות ובטיחות פרטניים לכל אירוע ובו יתקיימו הקמות חריגות שאינן במסגרת רישיון הקבע ובכלל זה- במות ומבנים, פרישות חשמל ותאורה ארעיות, הסדרי הושבה הכנסה ותנועת קהל באתר.

1.8 המפעיל יפעל להפקת רישיון פרטני לאירועים מיוחדים טעונים רישוי פרטני שאינו במסגרת רישיון הקבע.

1.9 המפיק יגדיר במסגרת הסכמי השכירות והשימוש למפיקים ולקוחות עצמאיים כי כל הקמת מבנים ארעיים ו/או פרישת תשתיות ו/או שינויים בהסדרי הקבע של המרכז יהיו בכפוף להמצאת האישורים הרלוונטיים לרבות הפקת הליך רישוי פרטני לאירועים מיוחדים טעוני רישוי.

1.10 יובהר כי על המפעיל חלה האחריות לנהל את כל הפעילות במרכז תחת כל תנאי הרישוי המחויבים החוק והוא פוטר מראש את החברה מכל אחריות רישוי לאירועים במרכז.

1.11 יובהר כי עלות הוצאות הליך הרישוי לרבות השלכות תנאי הרישוי ויישומם הלכה למעשה יחולו על המפעיל ללא כל תביעה או בקשה להשתתפות החברה בהוצאות הנ"ל.

**2. מתכונות התפעול:**

2.1 המפעיל יקבע מתכונות תפעול קבע למרכז האירועים במסגרת זו- ניהול כניסות, ניהול אבטחה, ניהול ניקיון שוטף, נוהלי הפעלת מיזוג אוויר, תאורת אירוע, פרישות ועריכת ריהוט, וכל מתכונת שוטפת אחרת הנדרשת לקיום וניהול האירועים.

2.2 אבטחה /שמירה:

2.2.1 המפעיל ימנה מנב"ט למרכז האירועים אשר יגדיר את תפיסת האבטחה הכללית של המרכז – פק"מ.

2.2.2 באחריות המנב"ט להגדיר את רמת הכשרתם ואסמכתם של מאבטחי מרכז האירועים.

2.2.3 באחריות המנב"ט לקבוע מפתח סד"כ להצבת מאבטחים וסדרנים בעת קיום אירועים במתכונות קבע לפי כמויות קהל באירועים סטנדרטיים כגון אירועים פרטיים.

2.2.4 באחריות המנב"ט לקבוע מפתח סד"כ להצבת מאבטחים וסדרנים בעת קיום אירועים מיוחדים כגון –אירועים עסקיים, מסחריים, כנסים, תערוכות וכדומה, ה-סד"כ יקבע על פי שיקול דעתו של המנב"ט כל אירוע לגופו.

2.2.5 המפעיל יגדיר חברת אבטחה כחברת הבית לאספקת מאבטחים וסדרנים למרכז. ככל ולקוחות יבקשו להביא חברות אבטחה אחרות אלו יהיו בכפוף לאישור מקדמי של המנב"ט ואישור סופי של משטרת ישראל.

2.2.6 באחריות המפעיל להביא לידיעת כל לקוח כי תחום האבטחה במרכז כפוף לשיקול דעתו של מנב"ט המרכז.

2.2.7 מיגון ושמירה: המפעיל יתקין מערכות מיגון לרבות מערך מצלמות לשמירה שוטפת על מתקן מרכז האירועים.

2.3 תפעול שוטף: המפעיל יהיה האחראי למערכי תפעול השוטף בכל אירוע באופן בלעדי הן באירועים בהפקתו והן באירועים בהפקת חברות הפקה ולקוחות פרטיים ובכלל זה במערכים הבאים:

2.3.1 אבטחה על פי הגדרת המנב"ט.

2.3.2 ניקיון - כוח אדם מיומן מטעם המפעיל ואמצעים על פי הגדרת המנהל. (באירועי קייטרינג כוח האדם להגשה ופינוי יהיה באחריות הקייטרינג)

2.3.3 תחזוקת שירותים על ידי כוח אדם מיומן ואורגני מטעם המפעיל.

2.3.4 אחראי מטבח קצה לפיקוח תקינות הפעלת המטבח על ידי צוותי חברות קייטרינג.

2.3.5 צוות הקמה - צוותי הקמה לעריכת ריהוט הבית.

2.3.6 מנהל מרכז או/ מי מטעמו נוכח ומפקח בכל אירוע.

2.3.7 פיקוח אישורים ורישוי על ידי מנהל המרכז.

2.3.8 על המפעיל להגדיר שירותי אלו במסגרת חבילות השכירות ללקוחות המרכז. חלק מן השירותים יכללו בחבילות וחלק לא, זאת על פי שיקול דעתו ושיקוליו המסחריים של המפעיל.

2.4 ספקים וקבלני משנה באירועים:

2.4.1 לשם שמירה על שלמות המרכז ונראותו בעת האירועים - המפעיל יוודא כי כל ספק וקבלן משנה המספקים אמצעים ומבצעים שירותים במרכז, יתודרכו על אופן העבודה במרכז לרבות תדריך פריקה וטעינה, תדריך התקנת תשתיות ואמצעים, תדריך לעבודה מול קהל, ודגשים מיוחדים וספציפיים פר קבלן / ספק.

2.4.2 על המפעיל לוודא כי כל קבלן משנה המבצע עבודות ו/או הפעלות באתר מחויב באישורים הנדרשים וכל תו תקן אחר לו הם נדרשים לשם הפעלת וביצוע העבודות במרכז.

2.4.3 המפעיל יוודא כי חברות קייטרינג\ קבלני וספקי מזון משקאות יהיו עם כל האישורים הנדרשים על פי חוק.

2.4.4 על המפעיל לפקח אחר אופן הביצוע ואספקת השירותים ולוודא כי נהלי המרכז נשמרים בקפדנות.

2.5 ביטוח מפיקים ולקוחות פרטיים:

2.5.1 המפעיל יוודא כי מפיקים ולקוחות השוכרים את המרכז להפקת אירוע מחזיקים בפוליסת ביטוח מתאימה לכיסוי נזקים לגוף ו/או לרכוש המרכז ואורחיו.

2.5.2 יובהר כי המפעיל נושא באחריות העליונה לרבות אחריות הביטוח לכל הפעילות במרכז ובין אם הוא חייב מפיקים ולקוחות משנה בביטוח ושיפוי ובין אם לאו.

**3. שיווק ומכירות:**

3.1 מיתוג:

3.1.1 המפעיל יפעל למיתוג מרכז האירועים ובכלל זה הקניית שם מסחרי, לוגו ושפה גרפית למרכז.

3.1.2 מיתוג המרכז יבטא את מהותו ואת שייכותו לסביבה התיירותית של אזור ים המלח בכלל לעין בוקק בפרט.

3.1.3 היות ומרכז האירועים הנו נכס החברה והיות שמיתוג המרכז הנו מיתוג הקבע, המפעיל יאשר את המיתוג עם נציג המוסמך של החברה.

3.1.4 התקנת שילוט ותאורה המופנים כלפי המרחב הציבורי יהיו בכפוף לחוקי המועצה האזורית תמר.

3.2 שיווק:

3.2.1 המפעיל ימנה מנהל/ת שיווק למרכז האירועים שינהלו את שיווק המרכז באופן השוטף.

3.2.2 שיווק המרכז יחולק ל שלושה ערוצים מרכזיים:

3.2.2.1 שיווק המרכז ללקוחות אירועים פרטיים – חתונות, בר/בת מצוות, שמחות.

3.2.2.2 שיווק המרכז לאירועי חברות וכנסים בהפקה עצמאית של המפעיל.

3.2.2.3 אירועים מסחריים יזומים בהפקת המפעיל.

3.2.2.4 שיווק המרכז למפיקים וחברות הפקה להפקות אירועי חברה ואירועים מסחריים.

3.2.3 המפעיל יבסס קמפיינים ואמצעי שיווק שוטפים לכל אחד מן הערוצים לעיל. הקמפיינים והאמצעים יפעלו לכל אורך השנה בתדירות רציפה לשם שמירת המרכז בתודעת שוק האירועים ובתודעת הלקוחות הפוטנציאליים.

3.2.4 נכסים דיגיטליים – המפעיל ישיק ויקים נכסים דיגיטליים למרכז האירועים ובכלל זה:

3.2.4.1 אתר בית הכולל את כל המידע על המרכז, אפשרויות ההפעלה, גלריית תמונות, דף צור קשר , ורשימת תפוצה לניוזלטר וקשר.

3.2.4.2 חשבון פייסבוק בתפעול שוטף והעלאת פוסטים שוטפים מאירועים במרכז.

3.2.4.3 חשבונות סושיאל אחרים לשיקול דעתו של המפעיל. \

3.2.4.4 קידום PPC בגוגל / SEO , והעלאת מיקומו בחיפוש האורגני.

3.2.4.5 יובהר כי נכסים אלו יועברו לחברה על כל התנועה בהם וכל נתוני הגלישה של לקוחות המרכז בתום תקופת ההתקשרות.

3.2.5 קמפיין פתיחה: לצד שגרת השיווק השנתי ועם מסירת המרכז לתפעולו של המפעיל, יפיק המפעיל קמפיין פתיחה למרכז האירועים ובו ירכז מאמץ נקודתי להחדרת המרכז לתודעת שוק האירועים.

3.3 מכירות:

3.3.1 המפעיל יגבש מחירון השכרת המרכז ללקוחות.

3.3.2 המחירון יכלול לפחות שלושה תעריפי קבע לשכירות המרכז-

3.3.2.1 מחיר לאדם באירוע פרטי (שמחות).

3.3.2.2 מחיר לאדם באירוע עסקי (אירועי חברה וכנסים) .

3.3.2.3 מחיר לאדם באירוע מסחרי (הופעות פסטיבלים).

3.3.3 המחירון יגדיר מינימום משתתפים פר אירוע.

3.3.4 המפעיל יציע את שירותי ההפקה שלו למגוון האירועים לעיל.

3.3.5 המפעיל יחייב עמלות ספקים את ספקי המזון ומשקאות ולרבות ובעיקר חברות קייטרינג.

## 4. ייזום הפקות אירועים ציבוריים:

המפעיל יזום הפקות אירועים מסחריים וציבוריים במרכז האירועים, האירועים יכללו:

4.1.1 מתכונת מופעי תרבות שוטפים לציבור התיירים המזדמן של האזור. (מופעי מוסיקה, סטנד אפ , ירידי אמנויות קבועים וכדומה)

4.1.2 מתכונת פסטיבלים יזומים מעת לעת הכוללים שיווק מסיבות ומופעים לקהל ייזום בשילוב לינה ואירוח במלונות עין בוקק.

4.1.3 תערוכות וכנסי נשואי נושא ותוכן.

**5. מעורבות אזורית:**

5.1 המפעיל ישמר קשרי עבודה וסנכרון מול כל גורמי המועצה האזורית ונציגיה בסביבה התיירותית של עין בוקק ובכלל זה - עם גורמי התיירות, תחזוקה וגינון, פיקוח וביטחון.

5.2 המפעיל ישמר קשרי עבודה פוריים עם מלונות עין בוקק תוך עידוד הנהלת המלונות לקיים פעילות לתיירי המלונות, ללקוחות מאורגנים וקבוצות לשיתוף פעולה עם המרכז לאירועים.

5.3 המפעיל יסביר פנים לתושבי האזור ויעודד עריכת אירועיהם הפרטיים במרכז.

**6. כללי:**

6.1 מטרת המתכונת המפורטת לעיל הינה לשוות סטנדרט הפעלה גבוה ואיכותי למרכז האירועים, בין אם הדברים האמורים בו מקיפים דיים ובין אם יש דברים אשר יש בכוחם להשפיע על סטנדרט ההפעלה ואינם מופיעים באמור לעיל, יעשה המפעיל ככל הנדרש לשבח את סטנדרט מרכז ההפעלה ויעשה כל שביכולתו וניסיונו למצב אותו כמתקן אירוע אירועים בתקן וסטנדרט מן הגבוהים בארץ.

6.2 החברה שומרת לעצמה את הזכות לתקן ולשפר את מתכונת ההפעלה, השיווק והמכירות בהתאמה לרוח התקופה ובהתאמה לנסיבות והמגמות המשתנות באזור. המפעיל ישתף פעולה ויתאים את מתכונות ההפעלה בהתאם לבקשות החברה.

**ולראיה באנו על החתום:**

**המפעיל:**_____ **החברה:**_____

**<u>אימות חתימה = אישור עו"ד/רו"ח:</u>**

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

| _____ | _____ | _____ |
|---|---|---|
| תאריך | שם | חתימה |

**נספח ב'1 למסמך 3**

**אישור על קיום ביטוחים -**

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"**המבוטח**" - _____

"**מבקש האישור**" – מועצה אזורית תמר ו/או החברה הכלכלית חבל ים המלח ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם

"**שטח ההרשאה**" – רשות שימוש במתחם לצורך הפעלת מרכז הופעות, אירועים, פנאי ובילוי באזורי התיירות בעין בוקק ובחמי זוהר

**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 10 להלן: "**ביטוחי המבוטח**").

במידה ויבוצעו על ידי המבוטח עבודות קבלניות בשטח ההרשאה מתחייב המבוטח לבטחן במסגרת פוליסה לביטוח עבודות קבלניות בהתאם לסעיף 10.1 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 ביטוח אובדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף - 10.3 להלן, ובלבד שיחול הפטור כאמור בסעיף 6 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.

2. 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 6-1-2019 (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.

3. על המבוטח לקיים את כל תנאי ביטוחי המבוטח, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, 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 10.2 ו-10.3 להלן, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

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

4. 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.

5. 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 המבטח 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.

6. 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.

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

8. ידוע למבוטח שמבקש האישור אינו מתחייב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים בשטח ההרשאה 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.

9. לא ערך המבוטח את ביטוחי המבוטח כמתחייב בסעיף ביטוח זה ו/או לא חידשם 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 בהוראות 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.**

**10. <u>ביטוחי המבוטח:</u>**

10.1. **ביטוח עבודות קבלניות** - שיכלול כיסוי כמפורט להלן: <u>פרק א' - ביטוח העבודות</u> 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 1,000,000 ₪; <u>פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>, בגבול אחריות שלא יפחת מ-10,000,000 ₪ 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 יחשבו רכוש צד שלישי. הפרק יכלול סעיף בדבר אחריות צולבת, לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח; <u>פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים</u>, בגבול אחריות שלא יפחת מ-20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

10.2. **<u>ביטוח אש מורחב</u>**

המבטח את מבנה ואת תכולת שטח ההרשאה וכל רכוש אחר בבעלות ו/או באחריות המבוטח ו/או המובא לשטח ההרשאה על-ידי ו/או עבור המבוטח לרבות כל שיפורים למבנה ו/או תוספות 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.

10.3. **<u>ביטוח אובדן תוצאתי</u>**

המבטח אבדן רווח גולמי למבוטח עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 10.2 לעיל ו/או לשטח ההרשאה ו/או בשל מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המפורטים בסעיף 10.2 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

10.4. **<u>ביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>**

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 מיחידי המבוטח.
<u>גבול אחריות</u>: 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח.

**10.5. <u>ביטוח חבות מעבידים</u>**

המבטח 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 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.
<u>גבול אחריות</u>: 6,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ו- 20,000,000 ₪ במצטבר לתקופת הביטוח.

**10.6. 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.

**11. ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:**

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

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

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

12. הפרה של איזה מהוראות סעיף בטוח זה תהווה הפרה יסודית.

**נספח ב'1 למסמך 3**

## אישור ביטוחי העבודות של המבוטח

| אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה | 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 | מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות* | מעמד מבקש האישור* |
|---|---|---|---|
| שם: מועצה אזורית תמר ו/או החברה הכלכלית חבל ים המלח ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם | שם: _____ | | ☐קבלן הביצוע<br>☐קבלני משנה<br>☐שוכר<br>☐אחר: _____ |
| ת.ז./ח.פ.: | ת.ז./ח.פ.: _____ | | |
| מען: | מען: _____ | | |

| פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח | מספר הפוליסה | נוסח ומהדורת פוליסה | ת. תחילה | ת. סיום | גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה | | כיסויים נוספים בתוקף ובטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | סכום | מטבע | |
| כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה: | | | | | _____ | ₪ | ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309)<br>כיסוי בגין נזקי טבע (313)<br>כיסוי גניבה, פריצה ושוד (314)<br>כיסוי רעידת אדמה (316)<br>מבוטח נוסף - מבקש האישור (318) |
| תקופת תחזוקה | | | | | 24 חודשים | | |
| רכוש סמוך | | | | | עד 20% מסכום הביטוח, מינימום ₪ 1,000,000 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| רכוש עליו עובדים | | | | | עד 20% מסכום הביטוח, מינימום 1,000,000 ₪ | מוטב לתגמולי ביטוח - מבקש האישור (324) ראשוניות (328) |
| הוצאות תכנון ופיקוח | | | | | עד 15% מהנזק, מינימום 200,000 ₪ | |
| שכ"ט מתכננים אדריכלים ומומחים אחרים | | | | | עד 15% מסכום הביטוח, מינימום 200,000 ₪ | |
| רכוש בהעברה | | | | | עד 10% מסכום הביטוח, מינימום 500,000 ₪ | |
| מתקנים כלי עבודה וציוד קל (שאינם כלולים בשווי הפרויקט) | | | | | עד 15% מסכום הביטוח (מקסימום לפריט בודד : 50,000 ₪) | |
| מבני עזר זמניים | | | | | עד 15% מסכום הביטוח | |
| רכוש מחוץ לחצרים | | | | | עד 15% מסכום הביטוח | |
| נזק **ישיר** כתוצאה מתכנון לקוי חומרים לקויים או עבודה לקויה | | | | | עד 20% מסכום הביטוח | |
| נזק **עקיף** כתוצאה מתכנון לקוי חומרים לקויים או עבודה לקויה | | | | | מלוא סכום הביטוח | |
| פינוי הריסות | | | | | עד 20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000 ₪ | |
| שינויים ותוספות שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות בעקבות מקרה ביטוח ובתנאי שלא נדרשו טרם קרות מקרה הביטוח | | | | | עד 10% מגובה הנזק | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| הוצאות מיוחדות בגין שעות נוספות, עבודת לילה וחגים והובלות מיוחדות | | | | | | עד 15% מסכום הביטוח | |
| צד ג' הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה: | | | | | | 10,000,000 ₪ | אחריות צולבת (302) קבלנים וקבלני משנה (307) ויתור על תחלוף לטובת |
| נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאין חובה לבטחו בביטוח חובה | | | | | | מלוא גבול האחריות | ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה (312) כיסוי לתביעות המל"ל (315) מבוטח נוסף - מבקש האישור (318) מבקש האישור מוגדר כצד ג' (322) ראשוניות (328) רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג' (329) |
| נזק **ישיר** מפגיעה במתקנים, צינורות וכבלים תת קרקעיים | | | | | | מלוא גבול האחריות | |
| רעד והחלשת משען | | | | | | 1,000,000 ₪ | |
| נזק **תוצאתי** מפגיעה במתקנים, צינורות וכבלים תת קרקעיים | | | | | | 2,000,000 ₪ | |
| אחריות מעבידים | | | | | | 20,000,000 ₪ | ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309) מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח (319) ראשוניות (328) |

| פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')* : |
|---|
| 096 |
| 062 |
| 009 |

| ביטול/שינוי הפוליסה* |
|---|
| שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול. |

| חתימת האישור |
|---|
| המבטח : |

* **<u>באישור ביטוח כללי</u>** ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

| 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 תמרו/או החברה הכלכלית חבל ים המלח ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם | שם | ☒נדל"ן<br>☐שירותים<br>☐אספקת מוצרים<br>☐אחר: רשות שימוש במתחם לצורך הפעלת מרכז הופעות, אירועים, פנאי ובילוי באזורי התיירות בעין בוקק ובחמי זוהר | ☒משכיר<br>☐שוכר<br>☐זכיין<br>☐קבלני משנה<br>☐מזמין שירותים<br>☐מזמין מוצרים<br>☐אחר: _____ |
| ת.ז./ח.פ. | ת.ז./ח.פ. | | |
| מען | מען | | |

| כיסויים | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| סוג הביטוח<br>חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח | מספר הפוליסה | נוסח ומהדורת הפוליסה | ת. תחילה | ת. סיום | גבול האחריות/ סכום ביטוח | | כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים<br>יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' |
| | | | | | סכום | מטבע | |
| רכוש מבנה + תכולה | | | | | בערך כינון | | ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309)<br>כיסוי בגין נזק טבע (313) |
| אובדן תוצאתי | | | | | 12 חודשים | | כיסוי גניבה, פריצה ושוד (314)<br>כיסוי רעידת אדמה (316)<br>ראשוניות (328) |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| צד ג'- לרבות ביטול חריג אחריות מקצועית לעניין נזקי גוף | | | | | 8,000,000 | ₪ | אחריות צולבת (302)<br>קבלנים וקבלני משנה (307)<br>ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309)<br>כיסוי לתביעות המל"ל (315)<br>מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח - מבקש האישור (321)<br>מבקש האישור מוגדר כצד ג' (322)<br>ראשוניות (328)<br>רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג' (329) |
| אחריות מעבידים | | | | | 20,000,000 | ₪ | ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור (309)<br>מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח (319)<br>ראשוניות (328) |
| אחר | | | | | | | |

| פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')* : |
|---|
| 096 |
| 026 |

| 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' למסמך 3**

**נוסח ערבות בנקאית**

לכבוד
החברה הכלכלית חבל ים המלח בע"מ
נווה - זוהר, ד.נ. ים המלח

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות מס'** _____
**בקשר לחוזה מיום _____ (להלן - "החוזה")**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד ל- 200,000 ש"ח (ובמילים: מאתיים 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 _____