<u>חוזה שכירות בלתי מוגנת והפעלה</u>

שנערך ונחתם בחולון ביום _____ לחודש _____ שנת _____

– בין –

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ
מרח' המרכבה 47, חולון
(להלן: "**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

– לבין –

_____ **ח.פ.** _____
מרח' _____
טלפון _____
דוא"ל _____
באמצעות _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
(להלן: "**השוכר**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל ועיריית חולון (להלן: "**העירייה**") הינה בעלת הזכויות במתחם ה' באייר, המצוי ברחוב ה' באייר בחולון, הידוע כגוש 7165, חלקה 46 , בשטח בנוי של כ-415 מ"ר (להלן: "**המתחם**");

והואיל ועיריית חולון הסמיכה את החברה לנהל את כל ענייני המתחם, לרבות השכרת השטחים המסחריים בו;

והואיל והחברה פרסמה הזמנה מס' 14/2026 לקבלת הצעות להשכרת ה**שטח מסחרי, כהגדרתו להלן** (להלן בהתאמה: "**ההזמנה**" ו-"**השטח המושכר**" או "**השטח המסחרי**"), והשוכר הגיש הצעה להזמנה;

והואיל והחברה קיבלה את הצעת השוכר בקשר לשטח המושכר והחליטה ליתן לשוכר זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר בהתאם לתנאי חוזה זה;

לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לחוזה זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. בחוזה זה, תהא למונחים שלהלן המשמעות כמוגדר בצידם, אלא אם כן מהות העניין או הקשר הדברים מלמדים אחרת:

"**החברה**" - החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ, מרח' המרכבה 47, חולון.

"**העירייה**" - עיריית חולון.

"**השוכר**" - לרבות נציגיו המוסמכים.

"**המנהל**" - מנכ"ל החברה או מי שהוסמך על ידו בכתב.

"**מדד**" - מדד המחירים לצרכן, הכולל פרות וירקות ומתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

"מדד הבסיס" -	המדד האחרון הידוע במועד הגשת ההצעות למכרז.
"השטח המושכר" או **"השטח המסחרי"**	השטח הבנוי (כהגדרתו להלן).
"השטח הבנוי"-	שטח בנוי בגודל של כ- 415 מ"ר ברוטו המהווה חלק בלתי נפרד מהשטח המושכר, המסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' (ובמקרה של זכייה בהצעה לחלק מהמתחם – השטח הבנוי שנקבע על ידי החברה בהתאם לתנאי ההזמנה, כמסומן בנספח א').

1.3. כל תנאי חוזה זה (מסמך ב'), וכל תנאי ההזמנה (מסמך א') ומסמכיה, ובכלל זה התנאים הכלליים להזמנה, לרבות הצעת המחיר שהגיש השוכר להזמנה, ולרבות כלל המסמכים המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

נספח א' – תשריט.
נספח ב' – נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
נספח ג' – נוסח ערבות בנקאית.
נספח ד' – נוסח הודעה על מועד המסירה.
נספח ה' - כתב התחייבות של שוכר המשנה.
נספח ו' - טופס הקמת הוראת קבע.
נספח ז' - פרוגרמת הפעלה ורמת שירות (SLA).

2. **<u>הצהרות השוכר</u>**

2.1. השוכר מצהיר כי בדק את כל הפרטים הנדרשים ביחס לשטח המושכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו והוא מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין או על כל טענה אחרת ביחס לשטח המושכר ו/או בקשר לאפשרות השימוש בשטח המושכר.

2.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר כי בדק את דרכי הגישה לשטח המושכר, את הסדרי החניה ואת התוכניות החלות עליו ובסביבתו.

2.3. השוכר יקבל את השטח המושכר, AS IS, כפי שהוא במועד פרסום המכרז, ומתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר למצבו.

2.4. השוכר מצהיר כי האמור בחוזה זה לא יתפרש בשום צורה ואופן כהתחייבות של החברה ו/או של העירייה כי המצב עובר לחתימת החוזה של השטח המושכר וכל הקשור בו ואליו, יישאר בעינו לרבות המצב התכנוני ו/או החוקי ו/או הפיזי, קיומם של דרכי הגישה ומצבן, קיומה או אי קיומה של חניה ומצבם של הסדרי החניה וכן קיומם או אי קיומם של עסקים נוספים בסביבה (לרבות עסקים מתחרים).

2.5. השוכר מצהיר ומתחייב כי ישתמש בשטח המושכר בהתאם לפרוגרמת ההפעלה שהוגשה על ידו ואושרה על ידי החברה, בהתאם לתנאים שקבעה החברה ובהתאם לכל תנאי חוזה זה. השוכר מצהיר כי ידוע לו שלא יהא רשאי לשנות, לעדכן או לסטות באופן מהותי מפרוגרמת ההפעלה שאושרה, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

_____

2.6. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהפעלת השטח המושכר כפופה לקבלת ו/או הסדרת כל אישור ו/או רישוי הנדרש לפי כל דין ובהתאם לחוקי העזר העירוניים, וכי האחריות לקבלת כל אישור ו/או היתר ו/או רישוי כאמור תחול עליו בלבד ועל חשבונו הבלעדי.

2.7. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן תהיינה רשאיות, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לפרסם מכרזים, להשכיר, להקצות או להפעיל במתחם עצמו ו/או מחוץ למתחם ו/או בסביבת המושכר, לרבות בנכסים המצויים מצדו השני של הרחוב או במרחב הציבורי הסמוך, שטחים ונכסים נוספים אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי שוכרים אחרים, וייתכן שיסופקו בהם שירותים דומים או זהים לשירותים שיסופקו על ידי השוכר בשטח המושכר ו/או בעלי מאפיינים דומים. השוכר מצהיר ומאשר כי לא ניתנת לו כל בלעדיות באשר לסוג העסק ו/או השירותים שיופעלו על ידו, בין במתחם ובין במרחב השכונתי או העירוני, וכי לקח האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.

2.8. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי החברה ו/או העירייה שומרות לעצמן את הזכות, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לקיים ו/או לאשר קיומם של ירידים, אירועים ופעילויות שונות במרחב הציבורי והפתוח הסמוך לנכס, והוא מתחייב לשתף פעולה עם פעילויות אלו ככל שיידרש, ולא לבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך או בקשר למוצרים שיימכרו במסגרת זו, לרבות ככל שיימכרו במסגרתם מוצרים דומים ו/או זהים למוצרים אשר יימכרו על ידו בשטח המושכר.

2.9. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מתכוונת לקיים פעילויות נוספות ושונות בשטח הסמוך לשטח המושכר במטרה לעודד תנועת קהל למתחם, לרבות (אך לא רק) התקנת מתקני משחקים, והוא מתחייב לשתף פעולה עם החברה בקיום פעילויות כאמור ולא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגדה בקשר לכך, ובלבד שפעילויות כאמור לא יפגעו ביכולתו של השוכר לעשות שימוש סביר בשטח המושכר למטרת השימוש.

2.10. השוכר מצהיר כי לא הוצג לו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל מצג בדבר הפוטנציאל הכלכלי ו/או העסקי שבהפעלת השטח המושכר.

2.11. השוכר מצהיר כי יודע שבמקום אין חניה מוסדרת והחברה אינה מחויבת לספק אזורי חניה בהתאם.

2.12. <u>אי תחולת חוקי הגנת הדייר</u>

2.12.1. השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי לא תהיה כל תחולה הן ביחס לשוכר והן ביחס לשטח המושכר, מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב–1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") על זכות השכירות מכוח חוזה זה ו/או לכל חוק אחר המגן על שוכר ו/או דייר בכל צורה שהיא בהיותו בחוזה זה.

חתימה וחותמת המציע

2.12.2. השוכר מצהיר, כי לא נתבקש לשלם ולא שילם דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל השינויים והתוספות שייעשו על ידו בשטח המושכר, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, וכי הוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה. בעת פינוי השטח המושכר, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע השוכר בשטח המושכר כדמי מפתח בשום צורה ואופן. השוכר לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו בגימור השטח המושכר, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו השוכר, למעט דמי ההשקעה כאמור בסעיף 9.11 להלן.

2.13. השוכר מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים להפעלת שירותים בשטח המושכר בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה להלן), ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, וכי זכות השכירות וההפעלה בשטח המושכר ניתנה לו בהסתמך על הצהרה זו, ובהתחשב במטרתה של החברה להבטיח מתן שירות אמין וברמה גבוהה לקהל המבקרים בשטח המושכר ובמתחם.

2.14. השוכר מצהיר כי יהיה אחראי מכל בחינה שהיא (לרבות מבחינה משפטית אזרחית ו/או פלילית) בקשר לכל תביעה ו/או דרישה הנובעת מאי קיומם המדויק והמלא של כל תנאי היתר הבניה ו/או של כל תנאי רישיון העסק ו/או כתוצאה מאי קיומם המלא והמדויק של הוראות כל דין, לרבות הוראות חוקי העזר העירוניים, וקיומם של כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

2.15. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי החברה בגין כל תביעה ו/או כתב אישום שיוגש נגדו בשל הפרת התחייבויותיו כאמור לעיל. כמו כן מצהיר/מתחייב השוכר כי יפצה ו/או ישפה את החברה ו/או את העירייה ו/או כל מי מטעמן בגין כל נזק לרבות כל תביעה או כתב אישום שיוגש נגדן או כנגד מי מהן, בכל עילה הקשורה בחריגה של השוכר מתנאי היתר הבניה ו/או מתנאי רישיון העסק ו/או הנובעת ממנה, לרבות בקשר להפרת תנאי ההיתר ו/או רישיון העסק, אי ביצועם ו/או סטייה מהם.

2.16. בכפוף לקיום כל התחייבויותיו המוקדמות של השוכר, על פי כל תנאי חוזה זה, החזקה בשטח המושכר תימסר לשוכר במועד שייקבע על ידי החברה במסגרת הודעת מסירה מאת החברה בנוסח המצ"ב כ**נספח ד'** (להלן: "**מועד המסירה**"). השוכר מתחייב לקבל את החזקה בנכס במועד המסירה, כפי שייקבע בהודעת המסירה, וממועד המסירה תחל תקופת השכירות.

2.17. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי הוצאת רישיון עסק, על כל הכרוך בכך, תיעשה ע"י השוכר ובאחריותו וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על השוכר בלבד.

3. **<u>שכירות והפעלה</u>**

3.1. החברה נותנת בזה לשוכר זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר, למטרת הפעלתו **<u>כ-</u>** _____ בלבד *(בהתאם להצעת הזוכה שאושרה)* (להלן: "**מטרת השכירות**"), והשוכר מקבל בזה מן החברה זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר למטרת השכירות, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות הדין.

_____

חתימה וחותמת המציע

3.2. מובהר ומוסכם בזה בין הצדדים כי מטרת השכירות הינה אך ורק הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בסעיף 3.1 לעיל, והכל בהתאם להוראות המכרז, להצעת השוכר ולפרוגרמת ההפעלה.

3.3. זכות השכירות הניתנת לשוכר בחוזה זה חלה אך ורק על השטח המושכר, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על שום חלק אחר של המתחם ו/או סביבתו ו/או דרכי הגישה אליו. השוכר ינהל ויפעיל את השטח המושכר אך ורק למטרת השכירות (כהגדרתה לעיל), ולא לכל מטרה אחרת שהיא. למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי פרט לזכות השכירות והפעלת השטח המושכר למטרה כאמור לעיל, לא תהיה לשוכר כל זכות אחרת, מכל מין ומכל סוג שהוא.

3.4. השוכר מתחייב ומצהיר כי לא יעשה שימוש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות, אלא אם כן קיבל לכך את הסכמתה המפורשת של החברה מראש ובכתב, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

3.5. הפרת הוראה זו או שינוי בפועל של מטרת השכירות ללא אישור החברה בכתב ומראש, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה ותקנה לחברה את הזכות לבטל את ההסכם באופן מיידי ולדרוש את פינויו של השוכר מהמושכר, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

3.6. החברה תעמיד את השטח המושכר לרשות השוכר במועד הנקוב בהודעת המסירה, כאמור לעיל, ובלבד שהשוכר ימלא עד לאותו מועד את כל ההתחייבויות שעליו למלא עד לאותו מועד על פי מסמכי ההזמנה. מובהר בזאת, כי לעניין תקופת החוזה ייחשב מועד המסירה, כאמור לעיל, כ-"**מועד המסירה**", גם אם המסירה בפועל תדחה עד שהשוכר יעמוד בכל התחייבויותיו כאמור.
החל ממועד המסירה יבצע השוכר את עבודות ההתאמה בשטח המושכר כמפורט בסעיף 12 להלן, על פי פרוגרמת עבודות ההתאמה שהגיש לאישור החברה, כפי שאושרה על ידי החברה, והכל בכפוף לכל דין ובהתאם להיתר הבניה.

3.7. החל ממועד המסירה ולא יאוחר **מתום 120 ימים** (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), **<u>או</u>** עד לתחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, השוכר לא יידרש לשלם דמי שכירות בגין השטח המושכר, אולם יידרש לשלם את כל יתר תשלומי החובה, כמפורט בחוזה זה להלן ו/או כפי שיידרש על ידי רשויות ו/או גורמים רגולטוריים אחרים.
מובהר, כי תקופת ההתארגנות תהווה חלק בלתי נפרד מתקופת השכירות.
להסרת הספק מובהר, כי כ"**תקופת ההתארגנות**" לצורך חוזה זה, תיחשב רק התקופה שבה השטח המושכר סגור (ללא מתן שירות ללקוחות); עבודות התאמה שייעשו במהלך ובד בבד עם הפעלת השטח המושכר, **<u>לא ייחשבו</u>** כ"**תקופת התארגנות**" לצורך חוזה זה.
כמו כן, ולמען הסר ספק, מובהר כי לאחר תום תקופת ההתארגנות **<u>או</u>** עם תחילת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, השוכר יהא חייב לשלם לחברה גם את דמי השכירות, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות בשטח המושכר ו/או השוכר טרם התחיל להפעיל את השטח המושכר בפועל.

3.8. השוכר מתחייב להפעיל ולנהל באופן רצוף במשך כל תקופת השכירות את השטח המושכר, בשעות ובימים שייקבעו בפרוגרמת ההפעלה וברמת השירות (SLA) המאושרות על ידי החברה והמצורפות כנספח ז' להסכם זה, ובהתאם לחוקי העזר העירוניים ולהוראות כל דין. כל שינוי מהותי בשעות או בימי הפעילות יחייב אישור מראש ובכתב של החברה.

3.9. **פרוגרמת הפעלה ורמת השירות**

חתימה וחותמת המציע

3.9.1. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר באופן שוטף, רציף וברמה מקצועית וגבוהה ביותר, וזאת בהתאם ובכפוף לפרוגרמת ההפעלה ולרמת השירות (SLA) המצורפות להסכם זה כנספח ז' והמהוות חלק בלתי נפרד הימנו (להלן יחד: "**פרוגרמת ההפעלה וה-SLA**").

3.9.2. השוכר מתחייב לעמוד בכל הדרישות, שעות הפעילות, תמהיל השירותים, היקף כוח האדם, זמינות השירות, רמת הניקיון, התחזוקה, הבטיחות, התברואה, זמני התגובה לתקלות, אופן הטיפול בפניות הציבור וכל יתר מדדי השירות המפורטים בפרוגרמת ההפעלה וה-SLA ובמסמכי המכרז.

3.9.3. כל שינוי, עדכון או סטייה מפרוגרמת ההפעלה וה-SLA יחייבו קבלת אישור מראש ובכתב מאת נציג החברה המוסמך.

3.9.4. החברה או מי מטעמה יהיו רשאים לבצע בדיקות, ביקורות, מדידות ובקרות במושכר מעת לעת, לרבות באמצעות ביקורי פתע, דרישת מסמכים ונתונים תפעוליים ובדיקת עמידת השוכר במדדי השירות, על מנת לוודא את עמידת השוכר בהוראות פרוגרמת ההפעלה וה-SLA. אי עמידה בהוראות כאמור תחייב את השוכר לתקן את הליקוי בתוך המועד שייקבע בדרישת החברה, ובהיעדר קביעה כאמור - בתוך 3 ימי עסקים; ואולם ליקוי בטיחותי, תברואתי או ליקוי המשבית את הפעילות או חלק מהותי ממנה יתוקן באופן מיידי. אי תיקון הליקוי במועד, או הפרה מהותית או חוזרת של פרוגרמת ההפעלה וה-SLA, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

4. **<u>התחייבויות השוכר</u>**

4.1. השוכר מתחייב בזה כדלהלן:

א. מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר כאמור לעיל, מתחייב השוכר לקיים את חוקי העזר העירוניים והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע לשכירות והפעלה של השטח המושכר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר לבצע את כל הכרוך לצורך הוצאת רישיון עסק מתאים להפעלת השטח המושכר, ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין, לרבות קיום כל תנאי משרד הבריאות, לרכוש ציוד לשטח המושכר ו/או לבצע כל עבודה מכל סוג שהוא בשטח המושכר, אשר תידרש אם תידרש, על ידי רשות רישוי כלשהי, כתנאי להפעלת השטח המושכר, וכל זאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

ב. להשלים את עבודות ההתאמה, על פי כל תנאי חוזה זה ועל פי כל דין, לצייד ולהפעיל את כל השטח המושכר עד לתום תקופת ההתארגנות, בהתאם להוראות סעיף 12 להלן, באופן סדיר ורצוף וללא הפסקה, בצורה יעילה וברמה גבוהה וללא הפרעה לסביבה ולציבור ולשביעות רצון החברה.

ג. למען הסר ספק, עם סיום תקופת השכירות, החברה לא תרכוש ולא תהיה מחויבת לרכוש מהשוכר את הציוד שבשטח המושכר ו/או כל חלק שלו ו/או לחייב את השוכר הבא של השטח המושכר לרכוש את הציוד או חלק ממנו. כמו כן מובהר כי השוכר לא יהא זכאי

לכל החזר ו/או תשלום בגין השקעות שבוצעו במושכר, למעט השתתפות החברה בדמי ההשקעה בהתאם להוראות סעיף 9.11 להלן. השוכר יהיה חייב להותיר בשטח המושכר את כל השקעותיו המחוברות חיבור של קבע לשטח המושכר, לרבות (אך לא רק) מזגנים ו/או יחידות מיזוג.

ד. השוכר יהא רשאי להשמיע מוסיקה בשטח המושכר, באמצעות רמקולים ו/או מערכת הגברה, בתיאום ובכפוף לאישורה של החברה וכן בכפוף לכל דין, לרבות כל דיני שמירת זכויות יוצרים.

ה. השוכר מתחייב להפעיל את השטח המושכר באדיבות, בנאמנות ובמסירות לקהל המבקרים במקום, להנחת דעתה של החברה.

ו. השוכר מתחייב להקפיד כי הוא והעובדים מטעמו בשטח המושכר יהיו לבושים בלבוש נאה, מסודר ונקי להנחת דעתה של החברה.

ז. השוכר מתחייב להחזיק את השטח המושכר בתקופת השכירות במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן מיד על חשבונו והוצאותיו כל נזק שיתגלה בשטח המושכר. לא עשה כן השוכר, תהיה החברה זכאית להיכנס לשטח המושכר ולעשות כן במקומו ועל חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהיה זכאית החברה על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

ח. השוכר מתחייב לשמור בכל עת על מצבו התקין של הציוד בשטח המושכר ולתקן או להחליף, בהתאם להוראות החברה, כל פריט ציוד אשר יינזק או יתקלקל, וזאת על חשבונו והוצאותיו בלבד.

ט. השוכר מתחייב לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה בישראל, ולהרחיק/להחליף כל אדם המועסק על ידו בשטח המושכר, אם לדעת החברה התנהג אותו אדם שלא כשורה או שאינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג לעשות מעשה רשלנות בביצוע תפקידיו.

י. השוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת השטח המושכר, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בהם.

השוכר מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית עבור תוצאות אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.

4.2. השוכר יהא רשאי לגבות עבור המוצרים שיימכרו על ידו בשטח המושכר מחירים כמקובל במתקנים/עסקים דומים בארץ, ובהתאם לכל הוראות הפיקוח על המחירים והוראות דין אחרות.

4.3. השוכר לא יציב בשטח המושכר או מחוצה לו כל שלט ו/או מודעה, אלא לאחר קבלת אישור החברה, מראש ובכתב, לגבי הצבתו של כל שלט ו/או מודעה כאמור, וזאת לאחר שיפעל כאמור בתקנות וחוקי העזר העירוניים לגבי שילוט.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, על השוכר לתאם עם החברה ו/או מי מטעמה הצבת כל שילוט בשם העסק על מבנה המתחם ו/או בחזית המושכר, ככל שיאושר על ידי החברה. השוכר מתחייב להקפיד על ההנחיות שישלחו אליו מראש, לתאם מול החברה את הגעת הקבלן מטעמו להצבת השילוט, והכל בהתאם ובכפוף לכל הנחיות החברה ו/או מי מטעמה.

4.4. השוכר מתחייב בזה להחזיק את השטח המושכר, הצמוד לו וסביבתו, כשהוא נקי ומסודר כל העת, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב לנקות מידי יום ביומו את כל השטח המושכר ולסלק ממנו, לפחי האשפה שיתקין בשטח המושכר מסוג ובמספר להנחת דעתה של החברה, כל לכלוך, אשפה, בקבוקים ופסולת כלשהי הנגרמים על ידי אדם ו/או בעל חיים ו/או גורמי טבע (כגון: רוחות), לדאוג לכך כי השטח המושכר יהיה נקי ומסודר במשך כל שעות היום להנחת דעתה של החברה, ולרוקן את פחי האשפה שבשטח המושכר, מיד עם התמלאם, למכלי האשפה של העירייה.

4.5. השוכר מתחייב בכל עת לאפשר לחברה או למי שהוסמך על ידה בכתב לבדוק את אופן וטיב עבודות הניקיון, ולמלא אחר הוראותיה ודרישותיה של החברה בדבר אופן וטיב ביצוע עבודות הניקיון. לא מילא השוכר אחר הוראות החברה או מי שהוסמך על ידיה בכתב ולא ביצע את עבודות הניקיון לשביעות רצונה של החברה, בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שניתנה לו על ידי החברה, תהא החברה רשאית (אך לא חייבת) לבצע את עבודות הניקיון, כולן או מקצתן, בעצמה או באמצעות אחרים, ולחייב את השוכר בהוצאות הניקיון.

לצורך סעיף זה, "**הוצאות ניקיון**" – סך השווה לשכרם היומי של שני פועלי נקיון במשרה מלאה, כמקובל ברשויות מקומיות, עבור כל יום בו לא ביצע השוכר את עבודות הנקיון ובהתאם להוראות החברה והשוכר מתחייב בזה לשלם את הוצאות הנקיון לחברה, וזאת תוך 24 שעות מיום שנמסרה לו דרישה לתשלום מהחברה.

4.6. **<u>שינויים ותוספות</u>**

4.6.1. בכפוף לכל תנאי סעיף 12 להלן, השוכר מתחייב שלא לשנות את מבנה השטח המושכר באיזה אופן שהוא ולא להוסיף תוספות כלשהן למעט עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידי השוכר במסגרת תקופת ההתארגנות ו/או עבודות נדרשות לצורך קבלת רישיון עסק, ובתיאום מראש ובכתב עם החברה. במידה והשוכר יבצע שינוי או תוספת בשטח המושכר שלא אושרו על ידי החברה מראש ובכתב, תהיה רשאית החברה לסלקם, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או זכות ו/או הכנסה של החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

4.6.2. מובהר בזאת מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות לעיל, כי היה ויבוצעו שינויים או תוספות בשטח המושכר, בין אם התקבלה הסכמת החברה ובין אם לאו, הרי שכל ההשקעות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, שיוציא השוכר לביצועם, לא ייחשבו להשקעות בנייה ו/או להשתתפות בהשקעות בנייה, וככל שהחברה תדרוש - השוכר יפרק את השינויים והתוספות ויחזיר את השטח המושכר למצבו כפי שאושר לו על ידי החברה, והכל על חשבונו והוצאותיו.

4.6.3. אישרה החברה לשוכר, בכתב בלבד, ביצוע שינויים ו/או תוספות בשטח המושכר, כאמור, יהא על השוכר לקבל, על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע השינויים והתוספות כאמור, ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע השינויים והתוספות האמורים.

4.7. מובהר, כי זכות השכירות מושא חוזה זה מתייחסת אך ורק לשכירת ולהפעלת השטח המושכר בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה לעיל), ואין בהרשאה נשוא חוזה זה בכדי להקנות לשוכר זכות כלשהי לעשות במבנה השטח המושכר ו/או בחלק ממבנה השטח המושכר כל שימוש אחר, זולת למטרת השכירות, וכן אין לשוכר זכות כלשהי בכל שטח אחר של המקרקעין ו/או המתחם ו/או בסביבתו.

4.8. מודגש כי לחברה שמורה הזכות לגבות תשלום מהשוכר בגין כל שטח נוסף בו השוכר יעשה שימוש, ככל שיעשה שימוש כאמור. מובהר כי ככל שהשוכר יעשה שימוש בשטחים נוספים ללא קבלת אישור החברה ולצרכי ישיבת לקוחות יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם, על כל המשתמע מכך, והחברה תהא רשאית בנוסף לכל סעד ו/או תרופה להם תהא זכאית לפי החוזה ו/או לפי דין, לקנוס את השוכר בגין שימוש שנעשה על ידו ללא תשלום על בסיס כפל דמי השכירות המשולמים בגין כל מ״ר לפי חוזה זה.

4.9. השוכר מתחייב שלא למכור מוצרים אשר אינם מהווים במהותם חלק ממטרת השכירות, אלא בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב. כמו כן, השוכר מתחייב שלא להציב בשטח המושכר מתקנים שלא קיבלו את אישורה של החברה מראש ובכתב. החברה תהא רשאית לגבות תשלומים נוספים בגין כל מוצר אחר ו/או מתקן ו/או שימוש נוסף בשטח המושכר (ככל שיעשה, אך ורק באישור החברה מראש) אשר אינם מהווים חלק מההתקשרות מושא חוזה זה.

4.10. השוכר מתחייב שלא לעשות רעש בשטח המושכר ובסביבתו בניגוד לדין והוא מתחייב לפעול בניהולו והפעלתו את השטח המושכר, לרבות בכל הקשור לפריקת ו/או טעינת סחורות, בהתאם ובכפוף לכל דין ולכל חוקי העזר העירוניים הנוגעים למניעת רעש ו/או מטרדים ומתחייב שלא ליצור מטרד ו/או רעש בלתי סביר לתושבי הסביבה. השוכר מתחייב לעשות כמיטב יכולתו כי שעות הפריקה והטעינה של הסחורות תהיינה בשעות סבירות אשר לא יהוו מטרד ורעש לתושבי השכונה, וככל האפשר בין השעות 8:00 – 20:00.

מודגש כי במקרים בהם תבוצע פריקה ו/או טעינה של סחורות ו/או ייווצר רעש חריג בניגוד להוראות כל דין ו/או חוק עזר עירוני ו/או במקרים בהם תבוצע הפריקה ו/או הטעינה של הסחורות שלא באזור הפריקה (כפי שיוגדר על ידי החברה) החברה תהא רשאית לקנוס את השוכר בסך של 1,000 ש״ח לכל מקרה הפרה כאמור.

4.11. השוכר מתחייב לפנות אשפה וקרטונים למקומות המיועדים לכך במתחם. כמו כן, השוכר מתחייב לבצע פינוי כאמור בתוך שעתיים ממועד קבלת פנייה מהחברה ו/או מי מטעמה. ככל שלא יטפל בכך השוכר במועד תהא רשאית החברה לקנוס את השוכר בסך של 500 ש״ח בגין כל הפרה כאמור.

5. **<u>תשלומי מיסים ואגרות</u>**

5.1. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על השטח המושכר או בקשר אליו בגין תקופת החוזה, ובכלל זה מיסי ממשלה, אגרות, מיסים והיטלי הרשות המקומית, המוטלים על מחזיק, ומשתמש בנכס, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה לחברה ולשלם אותם במועדם (להלן: ״**תשלומי החובה**״).

5.2. הוטלו, לאחר חתימת חוזה זה, תשלומי החובה (כהגדרתם לעיל), המתייחסים לתקופת השכירות בגין השטח המושכר ו/או בגין השירותים מכל מין וסוג שהוא שיינתנו לשטח המושכר, יחולו תשלומי החובה על השוכר וישולמו על ידו במועד החוקי לתשלום. מוסכם במפורש, כי כל התשלומים האמורים בסעיף 5 זה יחולו על השוכר גם בגין תקופת ההתארגנות (כהגדרתה בחוזה זה).

5.3. השוכר מתחייב לשלם לחברת החשמל ולתאגיד המים את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים ובחשמל בשטח המושכר בתקופת החוזה, החל ממועד המסירה, בהתאם למוני המים והחשמל המשויכים לשטח המושכר.

באחריות השוכר להתקשר מול חברת החשמל ותאגיד המים בחוזה נפרד על שמו.

השוכר מתחייב להמציא לחברה, בתוך 14 ימים ממועד המסירה, אישור על רישום חשבונות המים והחשמל של השטח המושכר על שמו בחברת החשמל ובתאגיד המים.

5.4. לפי בקשת החברה, השוכר מתחייב להעביר לחברה עותקים מכל החשבונות ו/או האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו כמפורט בסעיפים 5.1, 5.2 ו-5.3 לעיל.

התחייבות השוכר לביצוע התשלומים כאמור במועדם הינה התחייבות יסודית בהסכם זה.

5.5. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם כל תשלום מהתשלומים כאמור לעיל במקום השוכר, ולגבותם מהשוכר בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות בדרך של חילוט הערבות האמורה להלן.

6. **<u>שמירת זכויות ופיקוח</u>**

הצדדים מצהירים ומסכימים בזה, כי העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות לבצע את הפעולות המפורטות להלן לפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, ולשוכר לא תהיה כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר עם ביצוע הפעולות הבאות:

6.1. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להקים או להתיר הקמת מתקנים שונים במתחם או בסמוך לו, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לשימוש הציבור הרחב, בתשלום ו/או ללא תשלום, ובכלל זה להתיר הפעלת שימוש מסוג מטרת השכירות נשוא חוזה זה, ולהפעילם בעצמן או באמצעות כל גורם אחר שהוא, לפי שיקול דעתן הבלעדי.

6.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת במקרקעין בהם נמצא השטח המושכר ובמתחם, לפי שיקול דעתן הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן לאחר מכן, לרבות תוספת או הפחתת שטחים, הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים וכל שינוי או תוספת כאמור. השוכר מצהיר כי לא תהיינה לו תביעות כלשהן מכל סיבה שהיא, לרבות הפרעות שייגרמו לו, אם ייגרמו בזמן ביצוע התוספת או השינוי, והוא מוותר בזאת ויתור שלם ומוחלט על כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר לביצוע שינוי או תוספת כאמור.

6.3. השוכר מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במתחם ו/או בסביבתו, והעירייה תהיה רשאית לבצע תוכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, במקרקעין ובשטחים שבו נמצא השטח המושכר ו/או בסמוך ו/או בשטחים האחרים האמורים לעיל, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.

6.4. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להציב בכל מקום במתחם ו/או בסביבתו, מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.

6.5. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להניח בשטח המושכר ו/או להעביר דרכו ו/או בתוכו ו/או מעליו ו/או מתחתיו, בין בעצמן ובין על ידי פקידיהן ו/או פועליהן ו/או מורשיהן ו/או על ידי אחרים, באמצעות מוסד ו/או חברה כלשהי או להרשות לגוף ו/או לרשות אחרת להניח ו/או להעביר כאמור לעיל – צינורות מים ו/או צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או קווי חשמל ו/או קווי טלפון וכן לבצע כל פעולה אחרת, הכל לפי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות.
השוכר מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה להשתמש בזכותן זו ולא להפריע לכניסתם של נציגי העירייה ו/או החברה ו/או הבאים מטעמן לשטח המושכר למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ו/או לשם החזקה תקינה ובצוע תיקונים בקווים שיונחו כאמור, כפי שיהא צורך מעת לעת.

6.6. החברה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לשטח המושכר בכל עת שהיא כדי לוודא קיומן של הוראות חוזה זה על ידי השוכר, והשוכר יאפשר ויסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות החוזה כאמור.

6.7. לשוכר לא תהא כל תביעה או טענה כלפי העירייה ו/או החברה במקרה של הפסקה בהספקת המים ו/או החשמל לשטח המושכר או הגבלה בהספקתם או תקלה ברשת הביוב/החשמל המחוברת לשטח המושכר, הנובעת ממחסור מים בעיר ו/או מחמת קלקול במכון או מכוני המים ו/או בבריכה או בריכות מים ו/או ברשת צינורות המים ו/או בכל מתקן מים אחר ו/או קלקול במתקן ביוב ו/או כתוצאה מתקלה ברשת החשמל ו/או מחסור באספקת חשמל ו/או בעטיה של כל הוראה אשר בדין.

6.8. לשוכר לא תהיה כל תביעה כנגד העירייה ו/או החברה במקרה של מיעוט מבקרים בשטח המושכר, הנובעת מכל סיבה שהיא, בין אם הינה נובעת ממעשי ו/או ממחדלי העירייה ו/או החברה ובין אם לאו.

6.9. למרות כל האמור בחוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות השוכר על פיו, בכל מקרה שהשוכר לא יבצע פעולה שהוא חייב לבצעה על פי חוזה זה, תהיה החברה רשאית, אולם לא חייבת, לבצע אותה פעולה באמצעות עובדיה ו/או מורשיה ו/או כל אדם הבא מטעמה, ולהוציא כל סכום לפי ראות עיניה לשם ביצוע אותה פעולה, ולחייב את השוכר בכל הוצאה שהוציאה או שנגרמה לה בשל כך, לאחר שנתנה לשוכר ארכה של 24 שעות לביצוע אותה פעולה.

7. **<u>איסור הסבת זכויות</u>**

7.1. חוזה זה הינו אישי עם השוכר בלבד וזכות השכירות המוקנית בו תהיה לשוכר בלבד, ואסור לשוכר להעביר ו/או ליתן זכות שכירות ו/או שכירות משנה ו/או ליתן זכות כבר רשות בשטח המושכר ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לאחר, או להרשות את השימוש בשטח המושכר, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת השטח המושכר, בשימוש בו או בהפעלתו, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

7.2. היה והשוכר הינו תאגיד או שותפות רשומה או בלתי רשומה יראו בהעברת 25% או יותר ממניות התאגיד או מזכויות השותפות, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברה הנוגדת את סעיף 7.1 לעיל.

7.3. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי ליתן זכות שכירות משנה בשטח המושכר לזכיין מטעמו שיפעיל את העסק בהתאם למטרת השכירות, ובהתאם ובכפוף לקיום כל האמור להלן:

7.3.1. השוכר ימשיך להיות אחראי כלפי החברה לקיום מלוא הוראות ההסכם על פי חוזה זה על ידי שוכר המשנה.

7.3.2. שוכר המשנה יתחייב לקיים את מלוא התחייבויות השוכר כלפי החברה על פי הסכם השכירות במלואן ובמועדן, וזאת, כאמור לעיל, מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר כלפי החברה לקיום מלוא ההתחייבויות לפי חוזה זה.

7.3.3. שוכר המשנה יחתום על כתב התחייבות כלפי החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ה'**, וכתב ההתחייבות החתום יימסר לידי החברה וייחתם על ידה כתנאי לכניסתה לתוקף של שכירות המשנה.

7.4. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לעירייה או לכל גורם אחר, לפי הנחיית העירייה, ובמקרה שכזה מתחייב השוכר להמשיך לשכור ולהפעיל את השטח המושכר על פי כל תנאי חוזה זה, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו של השוכר לפי חוזה זה. השוכר מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

8. **<u>אחריות וביטוח</u>**

8.1. השוכר יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק, איזה שהוא, בלי יוצא מן הכלל, שייגרמו לחברה ו/או לעירייה ו/או לעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר ו/או ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה. השוכר יפצה את החברה ו/או את העירייה ו/או את הניזוק (ים), לפי המקרה, בכל דמי הנזק שיגיעו למי מהם. השוכר משחרר לחלוטין ומראש את החברה ו/או העירייה, עובדיהן, שלוחיהן ואת מי שבא מטעמן מכל אחריות וחבות לכל ובגין כל תאונה, חבלה או נזק כנ"ל שאירעו כתוצאה מהרישא לסעיף זה, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, בכל עילה שהיא.

8.2. השוכר מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי פסק דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרותו, כתוצאה מתאונה או נזק כל שהוא שנגרמו לו תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר.

8.3. השוכר אחראי כלפי כל צד שלישי, לרבות כלפי כל עובד או אדם אחר המועסק בשרותו, היה ואחריות כזאת מוטלת עליה לפי פקודת הנזיקין (נוסח חדש), 1968 או לפי כל דין אחר, לנזקים שייגרמו להם תוך כדי ו/או עקב החזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של השטח המושכר, וכן לנזקים שיגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה. אם תתבע החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן, ו/או מי שבא מטעמן על נזק שנגרם כתוצאה מהאמור לעיל, יהא על השוכר לסלק את התביעה כנגדן או לשלם כל סכום שיפסק לחובתן ו/או לחובת מי מהן על ידי בית משפט בפסק דין סופי.

חתימה וחותמת המציע

8.4. השוכר מתחייב בזה לפצות ולשפות בשלמות את החברה ו/או את העירייה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש על ידי אדם כלשהו, נגדן ו/או נגד מי מעובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או מי שבא מטעמן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 8.1, 8.2 ו-8.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שיגרמו להן.

8.5. השוכר יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו לשטח המושכר אשר אירעו בתקופת החוזה לרבות כתוצאה מנזקי טבע ו/או כל נזק אחר, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את השטח המושכר למצבו התקין ולשימוש מלא.

8.6. השוכר יהא אחראי באחריות מלאה ובלעדית לכל עבירה שתעשה, אם תעשה, בשטח המושכר בכל תקופת תוקפו של חוזה זה והוא יפצה וישפה את החברה ו/או העירייה בכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו להן בגין כך.

8.7. מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כ**נספח ב'**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

9. <u>תשלומים וערבויות</u>

9.1. השוכר מתחייב בזה לשלם לחברה, במהלך כל תקופת השכירות, **דמי שכירות <u>חודשיים</u>** לפי המפורט להלן:

9.1.1. **בגין השטח המושכר** - תחשיב של _____ ש"ח למ"ר ולפי גודל שטח בנוי ברוטו של _____ מ"ר (415 מ"ר בהצעה למתחם כולו, או השטח שנקבע בהצעה לחלק מהמתחם), היינו דמי שכירות בסך של _____ ₪, בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים למדד הבסיס (להלן: "**דמי השכירות החודשיים**").

9.2. התשלום של דמי השכירות החודשיים ישולם על ידי השוכר לחברה מדי כל חודש בחודשו מראש, באמצעות הוראת קבע בלחשבון הבנק של החברה. על השוכר להעביר לבנק מטעמו את טופס ההרשאה להקמת הוראת קבע המצ"ב **כנספח ו'**.

למען הסר כל ספק מובהר כי חובת השוכר בתשלום דמי השכירות, לכל תקופת החוזה, תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח המושכר ובין אם לאו.

9.3. מוסכם, כי דמי השכירות החודשיים יהיו צמודים לעלייה במדד הבסיס (כהגדרתו לעיל), ויעודכנו אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, כמפורט להלן.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה לא יופחתו דמי השכירות.

9.4. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.3 לעיל, מוסכם כי בתחילת תקופת הארכת ההתקשרות, ככל שתמומש האופציה על ידי מי מהצדדים כאמור להלן, יעודכנו דמי השכירות לתקופת הארכת ההתקשרות ויעלו בשיעור של **5%** לעומת דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בגין החודש האחרון של תקופת השכירות שחלפה. למען הסדר הטוב מובהר כי במהלך תקופת הארכת ההתקשרות דמי השכירות יעודכנו אחת ל-24 חודשי התקשרות.

9.5. לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.

9.6. במקרה בו יפגר השוכר בתשלום כלשהו לחברה למעלה מ-14 יום, אזי החל ממועד התשלום על פי החוזה, תתווסף לסכום שבפיגור ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות חח"ד בבנק בו מתנהל חשבונה של החברה (להלן: "**הבנק**"), בתוספת 1%.

אישור הבנק לגבי שיעור הריבית יהווה ראיה מכרעת וסופית. לכל תשלום ריבית שישולם לחברה יתווסף מס ערך מוסף בשיעור הקבוע בחוק.

9.7. השוכר ימציא לחברה, **במעמד חתימתו על חוזה זה**, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, בסכום השווה **לחמישה חודשי שכירות של השטח המושכר (כולל מע"מ)**, צמודה למדד, שהוצאה לבקשת השוכר בנוסח הרצ"ב כ**<u>נספח ג'</u>** לחוזה זה (להלן: "**הערבות**"), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. הערבות תהא בתוקף עד לתקופה של 120 יום לאחר תום תוקפו של חוזה זה והשוכר מתחייב להאריכה, מפעם לפעם, לפחות 30 יום קודם למועד פקיעת הערבות שבתוקף אותה עת. היה והשוכר לא יאריך את תוקף הערבות, כאמור, תהא החברה רשאית לחלטה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה.
מוסכם על הצדדים, מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה של החברה לעיכוב בהארכת הערבות, ומבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרת לה זכאית החברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, כי החברה תהא זכאית לפיצוי בסכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מסכום הערבות, צמודים למדד בגין כל יום איחור בהארכת הערבות על ידי השוכר וזאת כפיצוי מוסכם וקבוע מראש.

9.8. מובהר בזאת, כי כל תשלום ו/או הוצאה שחלים על השוכר במסגרת חוזה זה, ולא שולמו על ידו במועד, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלמם במקום השוכר.

9.9. שילמה החברה תשלום החל על השוכר, יחזיר השוכר, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, את הסכום ששולם על ידי החברה בתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים, החל ממועד כל תשלום ועד ההחזר בפועל.

9.10. שילמה החברה סכום שעל פי חוזה זה, חל על השוכר, יישא השוכר גם בכל ההוצאות ו/או נזקי החברה בגין ביצוע התשלום, ובמידה ונגרם לחברה נזק בגין אי ביצוע התשלום על-ידי השוכר, ישפה השוכר את החברה על פי דרישתה בכל הסכום שחויבה החברה.

9.11. **<u>דמי השקעה לצורך עבודות ההכשרה, השיפוץ והתאמת השטח המושכר</u>**

9.11.1. החברה תישא בדמי השקעה לצורך עבודות ההכשרה, השיפוץ והתאמת השטח המושכר לשימוש המוצע, בסכום השווה ל-50% מעלות עבודות ההכשרה והשיפוץ בפועל, כפי שאושרה על ידי החברה, או 830,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, לפי הנמוך מביניהם (בהצעה לחלק מהמתחם – 830,000 ש"ח כשהוא מוכפל ביחס שבין השטח המושכר ל-415 מ"ר, קרי 2,000 ש"ח לכל מ"ר, בתוספת מע"מ כדין) (להלן: "**דמי ההשקעה**"). מובהר כי דמי ההשקעה ישולמו אך ורק בגין עבודות בינוי, תשתיות ושיפורים המחוברים למושכר חיבור של קבע (כגון: מערכות חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר, כיבוי אש, מפריד שומן, עבודות גמר, ריצוף וחזיתות), אשר יישארו במושכר ובבעלות החברה עם תום תקופת השכירות, ולא ישולמו בגין ציוד נייד, ריהוט, ציוד מטבח, מיתוג, שילוט או הוצאות תפעוליות.

9.11.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יתקשר, על אחריותו הבלעדית, עם קבלן השיפוץ ועם כל יועץ, מתכנן, ספק ובעל מקצוע שיידרשו לביצוע העבודות, ויישא באחריות ובעלות המלאה לתכנון ולביצוע של כל עבודות ההכשרה, השיפוץ ועבודות הפנים, לקבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים, לרבות רישיון עסק, ולהכנת הנכס להפעלה מלאה, לשביעות רצונה המלא של החברה, למעט השתתפות החברה בדמי ההשקעה כאמור בסעיף 9.11.1 לעיל.

9.11.3. דמי ההשקעה ישולמו לשוכר כהשתתפות במימון העבודות בלבד, בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה, מאת נציג החברה כפי שייקבע על ידה, לכתב כמויות, לתקציב מתומחר, לכל העלויות שבגינן מבוקשת השתתפות החברה ולהצעות המחיר המפורטות, והכל בטרם תחילת ביצוע העבודות. דמי ההשקעה ישולמו בכפוף להצגת הסכם התקשרות עם קבלן השיפוץ, חשבונות, חשבוניות ואסמכתאות לביצוע העבודות בפועל, הכל להנחת דעתה של החברה, ובעד 3 אבני דרך כפי שייקבעו על ידי החברה. לצורך חישוב דמי ההשקעה יובאו בחשבון רק עלויות שאושרו מראש ובכתב על ידי החברה, ומובהר כי החברה לא תכיר בכל עבודה ו/או עלות שלא אושרו כאמור מראש ובכתב, כי החברה לא תישא בכל סכום העולה על דמי ההשקעה, וכי השוכר יישא לבדו בכל יתר העלויות וההוצאות הכרוכות בעבודות, ויראו אותו כמי שהביאן בחשבון במסגרת הצעתו. בכל מקרה של מחלוקת ו/או אי הסכמה בקשר למחירי היחידה, היקף העבודות ו/או סבירות העלויות, ייבחנו הנתונים על בסיס מחירון "דקל" לעבודות שיפוצים ו/או בנייה, ובכל מקרה זכות ההכרעה הסופית תהא נתונה לחברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

9.11.4. מובהר בזאת כי החברה מסכימה לשאת בתשלום דמי ההשקעה בהתחשב בכך שהשוכר ישכור את השטח המושכר ויקיים את מלוא התחייבויותיו במהלך כל תקופת השכירות. ככל שמכל סיבה שהיא תסתיים השכירות לפני תום תקופת השכירות, ישיב השוכר לחברה את החלק היחסי מדמי ההשקעה ששולמו לו בפועל, באופן הבא: אם תסתיים השכירות במהלך השנה הראשונה - 80% מדמי ההשקעה; במהלך השנה השנייה - 50% מדמי ההשקעה; ובמהלך השנה השלישית - 25% מדמי ההשקעה, והכל בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, ומבלי לגרוע מיתר הוראות החוזה, הוראות כל דין והסעדים העומדים לרשות החברה במקרה של הפרת החוזה מצד השוכר.

9.11.5. מובהר כי תשלום דמי ההשקעה, כולם או חלקם, מותנה בקיומו של תקציב מאושר ו/או בקבלת מימון מתאים מאת העירייה לצורך כך, וככל שלא יתקבל תקציב כאמור, כולו או חלקו, החברה לא תהיה חייבת בתשלום דמי ההשקעה, כולם או חלקם, ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה בקשר לכך.

_____

חתימה וחותמת המציע

10. **<u>תקופת החוזה, קבלת אישור סטטוטורי וסיומו</u>**

10.1. **<u>תקופת החוזה</u>**

10.1.1. חוזה זה יהא בתוקף **לתקופה של 60 חודשים** (5 שנים) החל ממועד המסירה (כהגדרתו לעיל) [לעיל ולהלן: "**תקופת השכירות הראשונה**" או "**תקופת השכירות**"], והשוכר לא יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפני המועד האמור.

10.2. **<u>אופציה לתקופת שכירות נוספת</u>**

10.2.1. לכל צד תעמוד הזכות (אך לא החובה) להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה אחת נוספת בת 60 חודשים נוספים (להלן: "**תקופת הארכת ההתקשרות**") ועד לתקופת שכירות כוללת של **עשר (10) שנים**, וזאת בכפוף לכך שמסר הודעה בכתב למשנהו, 120 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו לממש את האופציה; בכפוף לכך שהשוכר קיים את מלוא התחייבויותיו לפי החוזה, במלואן ובמועדן, לשביעות רצונה המלא של החברה; ובכפוף לכל הוראות הדין המחייבות את העירייה והחברה בכל הנוגע לאפשרות הארכת תקופת ההתקשרות - כל התנאים הנ"ל, במצטבר.

10.2.2. מובהר מבלי לגרוע מהרשום לעיל, כי תנאי מתלה לאישור הארכת ההתקשרות הוא קיום כל הוראות הדין החלות על העירייה ו/או החברה בכל הנוגע להארכה, ובפרט - קבלת אישור העירייה ומועצת העיר, וכן כל האישורים הסטטוטוריים אשר נדרשים לפי הדין החל על העירייה והחברה, לרבות אישורי משרד הפנים ככל שיידרשו בהתאם למעמדה של העירייה כ"עירייה איתנה" ולפי הוראות משרד הפנים וכל דין.

10.2.3. לשוכר לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות, מכל סוג ומין שהוא, כלפי החברה ו/או העירייה, אם לא תמומש תקופת הארכת ההתקשרות, כולה או חלקה.

10.2.4. כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול גם על כל תקופת הארכת ההתקשרות, אם מומשה על ידי מי מהצדדים כאמור לעיל, לרבות הערבות הבנקאית ופוליסות הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת השוכר לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.

10.2.5. אין באמור בסעיפים 10.2.1 - 10.2.2 לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבטל את ההתקשרות ולסלק את ידו של השוכר במקרים של הפרה יסודית של ההתקשרות.

10.3. **<u>תחולת הוראות החוזה ותנאיו</u>**

10.3.1. כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול כלשונן, בשינויים המחויבים, גם על תקופת השכירות הנוספת, ככל שתמומש על ידי מי מהצדדים כאמור לעיל, לרבות הערבויות הבנקאיות ופוליסות הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת השוכר לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.

10.3.2. מוסכם במפורש, כי על תקופת השכירות הנוספת יחולו הוראות סעיף 9 לעיל, בקשר לתשלום דמי השכירות החודשיים כנקוב שם.

10.4. **<u>קבלת אישור סטטוטורי להארכת תקופת השכירות</u>**

10.4.1. מובהר, כי הארכת תקופת השכירות כאמור בסעיף 10.2 לעיל (להלן: "**האופציה להארכה**") טעונה אישור של מליאת מועצת העיר, הכל כמפורט להלן.

10.4.2. בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) השכרת מקרקעין לתקופה העולה על 5 שנים (ובכלל זה מתן אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות מעבר ל-5 שנים ומתן האופציה לחברה להארכת תקופת השכירות עד תקופה כוללת של 120 חודשים (10 שנים)) טעונה קבלת אישורה של מליאת מועצת העיר חולון, ברוב קולות חבריה (לעיל ולהלן: "**אישור מועצת העיר**").

10.4.3. מובהר, כי העירייה הוכרזה כ"עירייה איתנה", לפי החוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 135), תשע"ד 2014 מיום 10.2.2014 (להלן: "התיקון לפקודת העיריות"), וכי במועד חתימת חוזה זה הכרזת העירייה כ"איתנה", כאמור לעיל, הנה בתוקף.

10.4.4. מובהר, כי לפי התיקון לפקודת העיריות, לא נדרש אישור שר הפנים לצורך אישור האופציה להארכה. על אף האמור לעיל, ככל וייקבע ע"י שר הפנים (או מי המוסמך מטעמו) כי נדרש אישורו, יחולו הוראות סעיף זה, בשינויים המתחייבים, גם לגבי אישור שר הפנים כאמור.

10.4.5. השוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שלא תמומש האופציה להארכה, כולה או חלקה, בשל אי מימושה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בשל אי התקיימות התנאים למימושה, לרבות אי קבלת אישור מועצת העיר (ו/או שר הפנים, ככל שיידרש אישורו, כאמור לעיל).

10.5. **<u>שמירת זכויות והרחבת התקשרות עתידית</u>**

10.5.1. החברה ו/או העירייה שומרות לעצמן את הזכות הבלעדית, לפי שיקול דעתן המוחלט, לקדם תכנון, הגדלה, העצמה או הרחבה של זכויות הבנייה ו/או זכויות הניצול במקרקעין עליהם מצוי המתחם ו/או השטח המושכר, כולן או חלקן. מבלי לגרוע מן האמור, החברה ו/או העירייה תהיינה רשאיות, אך לא חייבות, לפי שיקול דעתן הבלעדי, להציע לשוכר להרחיב את היקף ההתקשרות לפי הסכם זה בקשר למימוש זכויות כאמור, לרבות על דרך של הוספת שטחים נוספים במתחם לשטח המושכר ו/או הוספת שירותים ופעילויות נוספים, והכל בתנאים מסחריים ומשפטיים שייקבעו על ידן ובכפוף להוראות כל דין.

10.5.2. למען הסר ספק, אין בהוראות חוזה זה כדי להקנות לשוכר כל זכות מוקנית לדרוש הרחבה של ההתקשרות כאמור, והחלטה בעניין זה תהא נתונה לשיקול דעתן הבלעדי של העירייה ו/או החברה, לפי העניין, ותהא כפופה לאישור מראש ובכתב של העירייה ו/או החברה, לפי העניין.

10.5.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, כל זכות כאמור, לרבות כל תוספת זכויות בנייה ו/או זכויות ניצול שתאושר בעתיד במקרקעין עליהם מצוי המתחם, תהא שייכת במלואה ובבלעדיות לעירייה, ולשוכר לא תהא כל זכות, טענה או תביעה בקשר לכך.

10.5.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה והעירייה שומרות לעצמן את הזכות המלאה לעשות שימוש בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים במתחם לצורך קיום אירועים עירוניים, קהילתיים או ציבוריים מעת לעת, וזאת מבלי שהדבר יקנה לשוכר זכות לכל פיצוי, שיפוי או הפחתה בדמי השכירות ובלבד שהדבר לא ימנע באופן מוחלט את הגישה הסבירה למושכר.

10.6. **<u>סיום החוזה</u>**

10.6.1. עם תום תקופת החוזה, או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את השטח המושכר וימסור אותו לידי החברה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר.

10.6.2. במועד האמור ימציא השוכר לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין תשלומי החובה המוטלים עליו לפי סעיף 5 לעיל, וכן כל חיוב אחר החל עליו לפי חוזה זה.

10.6.3. השוכר אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם לשטח המושכר או לכל חלק ממנו מכל סיבה שהיא בתקופת החוזה, וישיבו לידי החברה עם תום תקופת החוזה כשהוא שלם וללא כל פגם.

10.6.4. בנוסף ומבלי לפגוע בהתחייבותו זו, נותן בזה השוכר לחברה ו/או לעירייה רשות מראש ומייפה בזה את כוחה, להיכנס לשטח המושכר בתום תקופת החוזה, ולתפוס חזקה בו מבלי כל צורך ברשות נוספת כלשהי.

10.6.5. מוסכם ומותנה במפורש, כי תנאי זה הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, וידוע לשוכר כי החברה הסכימה ליתן לו זכות שכירות בשטח המושכר אך ורק בכפוף לסעיף זה.

10.6.6. ככל והשוכר לא יפנה את השטח המושכר כנדרש בסעיף 10.6.1 לעיל, תערוך החברה רשימת אביזרים ו/או מיטלטלין שנרכשו על ידי השוכר לצורך הפעלת השטח המושכר (להלן: "**הציוד**") הנמצאים בו וערכם ייקבע על ידי שמאי אשר ימונה על ידי החברה לצורך זה. מיטלטלין פסידים (מתכלים), תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, למכור, ושאר הציוד יוחזר לשוכר בכפוף לזכות החברה לגבות מהם כל סכום המגיע לה מאת השוכר, לרבות שכר טרחת השמאי. למען הסר ספק, החברה לא תישא בכל נזק ו/או הפסד מכל סוג שהוא שייגרמו לשוכר ו/או לרכושו בשל פינוי כאמור.

11. **<u>אי רכישת ציוד קיים</u>**

_____

השוכר מצהיר, כי ידוע לו כי בתום תקופת השכירות החברה ו/או העירייה לא ירכשו ממנו את הציוד שבשטח המושכר ולא יחייבו את השוכר הבא אחריו לרכוש את הציוד הנ"ל, והוא לא יהא זכאי לכל תמורה ו/או תשלום ו/או החזר השקעות בגין השקעותיו בשטח המושכר ו/או בגין כל הוצאה אחרת, למעט קבלת דמי ההשקעה במהלך תקופת ההסכם בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9.11 לעיל.

12. **<u>עבודות התאמה והתארגנות בשטח המושכר</u>**

12.1. החל ממועד המסירה יבצע השוכר את עבודות ההתאמה של השטח המושכר על פי כל דין ועל פי תוכניות עבודות ההתאמה והפרוגרמה שהגיש כחלק מהצעתו למכרז, כפי שאושרו בכתב על ידי החברה. ביצוע עבודות ההתאמה, לרבות קיום כל תנאי היתר הבנייה ו/או כל תנאי רישיון עסק, יהוו תנאי למתן הרשאה לשוכר להפעיל את השטח המושכר. השוכר לא יהא רשאי לבצע שום שינוי ו/או עבודה בשטח המושכר ללא קבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.

12.2. מודגש, כי השוכר לא יהא רשאי לקבל חזקה בשטח המושכר ולהתחיל בביצוע עבודות ההתאמה בטרם העביר לחברה את כל אישורי קיום הביטוחים הנדרשים, בהתאם להוראות **<u>נספח ב'</u>**.

12.3. עבודות ההתאמה יבוצעו בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס החברה.

12.4. השוכר מתחייב להתחיל בהליכי קבלת רישיון העסק בתוך **<u>30 יום</u>** ממועד חתימת הסכם זה, לרבות הגשת כל בקשה, מסמך או פנייה הנדרשים לצורך כך לרשות המוסמכת.
השוכר יהא רשאי להפעיל את השטח המושכר עם השלמת עבודות ההתאמה על-ידו, גם לפני תום תקופת ההתארגנות כהגדרתה לעיל, ובלבד שקיבל רישיון עסק וקיבל את אישור החברה להתחלת הפעלת העסק.

12.5. בכפוף להשתתפות החברה בדמי ההשקעה כאמור בסעיף 9.11 לעיל, השוכר מצהיר ומאשר בזה כי הואיל ועלות עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו וכל יתר ההוצאות כמתחייב מחוזה זה נלקחו בחשבון עם הגשת הצעתו להזמנה, הרי שהוא לא יהא זכאי לכל החזר, פיצוי ו/או שיפוי נוסף מן החברה ו/או מן העירייה, ולא מהשוכר שיבוא אחריו בגין ביצוע שיפוץ ו/או יתר ההשקעות בשטח המושכר כאמור, לרבות בגין עבודות שיידרשו ויבוצעו על ידו לצורך קבלת רישיון עסק.

12.6. מוסכם בין הצדדים, כי עם סיומו של חוזה זה וסיום הפעלת השטח המושכר מכוחו על ידי השוכר, ייוותרו עבודות ההתאמה שבוצעו על ידי השוכר בשטח המושכר, והשוכר לא יהא רשאי לשנותם ו/או לפרקם. כמו כן מוסכם, כי השוכר לא יהא זכאי לקבל מן החברה תמורה כלשהי, כספית או אחרת, בגינם, והינו מוותר בזאת על כל זכות, מכל מין וסוג שהוא, שקיימת לו, ככל שקיימת בשינויים ובתוספות האמורים.

12.7. השוכר מתחייב, לצורך ביצוע העבודות כאמור, לקבל מראש, על אחריותו, על חשבונו ועל הוצאותיו, את כל האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע עבודות ההתאמה ולשלם את כל התשלומים, מכל מין וסוג שהוא, הקשורים והכרוכים בביצוע העבודות לעיל.

12.8. למען הסר ספק, יובהר כי השוכר לא יהיה רשאי לבצע במבנה השטח המושכר שינויים כלשהם, לרבות שינויים מבניים ו/או קונסטרוקטיביים, חריגות בנייה, עבודות הטעונות היתר ללא קבלת היתר כדין, או כל עבודה החורגת מהיתר הבנייה, מהתוכניות שאושרו על ידי החברה ו/או מהוראות כל דין. כמו כן, לא יהיה רשאי השוכר לעשות כל שינוי אחר בשטח מעבר לעבודות ההתאמה שאושרו על ידי החברה, אלא אם קיבל את אישורה של החברה מראש ובכתב.

13. **<u>הפרות וסעדים</u>**

13.1. הוראות סעיפים 2, 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 3.8, 3.9.1 עד 3.9.4, 4, 5 , 7.1 עד 7.3.3, 8.7, 9.1, 9.2, 9.7, 10.6, 12.1, 12.2, 12.4 ו-12.8 הנן תניות יסודיות בחוזה זה, אשר הפרת כל אחת מהן תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, ותזכה את החברה בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסכום השווה ל-10% (עשרה אחוזים) מהיקף ההתקשרות לפי חוזה זה, צמודים למדד החל ממדד הבסיס ועד למדד החדש, וזאת מבלי לפגוע מכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

13.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 13.1 לעיל ומזכויות החברה על פי ההזמנה, מוסכם בין הצדדים כי היה והשוכר יסרב לקבל את השטח המושכר במועד המסירה ו/או לא יפעיל אותו במועד שייקבע על ידי החברה במועד המסירה, תהא החברה זכאית לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) צמודים למדד הבסיס, לכל יום פיגור, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה שיש לחברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

13.3. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות החוזיים הנקובים בסעיפים קטנים 13.1 ו-13.2 לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע לשוכר, אם יגיע, ו/או לגבותם מהשוכר בכל דרך חוקית אחרת.

13.4. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל אחד מהמקרים הבאים, יפצה השוכר את החברה בהתאם לסכום הנקוב בצידם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד נוסף או אחר לפי חוזה זה או לפי הדין:

מס"ד	ההפרה	הפיצוי
1.	שימוש בנכס שלא לטובת מטרת הפעלתו כאמור בחוזה זה וללא אישור החברה מראש ובכתב	60,000 ₪ + הפרה יסודית וחילוט ערבות
2.	פיגור בתשלום דמי שכירות ו/או תשלום אחר לפי החוזה.	יחולו הוראות סעיף 9.6 לעיל.
3.	אי-ציות להנחיות החברה או העירייה בכל הנוגע לשמירת הסדר ושמירת הניקיון בנכס	200 ₪ למקרה. ככל שמדובר בהפרה מתמשכת, כל יום יהווה מקרה חדש המחייב בפיצוי כאמור.
4.	איחור בפינוי מלא ומוחלט של הנכס במועד סיום ההתקשרות לפי הודעת החברה, מכל סיבה שהיא	500 ₪ לכל יום איחור (בנוסף לדמי השכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם לפי החוזה)
5.	ביצוע עבודות ו/או שיפוצים ללא אישור מראש ובכתב של החברה	60,000 ₪ + הפרה יסודית וחילוט ערבות

6.	כל הפרה אחרת שאינה הפרה יסודית	200 ₪ למקרה. ככל שמדובר בהפרה מתמשכת, כל יום יהווה מקרה חדש המחייב בפיצוי כאמור.

13.5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 13.1 עד 13.4 לעיל, מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים ייחשבו כהפרה יסודית של החוזה ויזכו את החברה בכל הסעדים והתרופות המוקנים לה בשל כך על פי חוזה זה ועל פי כל דין:

א. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי השוכר, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 30 יום ממועד ביצועם.

ב. מונה לנכסי השוכר, כולם או חלקם, כונס נכסים זמני או קבוע או מפרק זמני או קבוע.

ג. השוכר קיבל החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה כנגדו בקשה לפירוק או שהוצא נגדו צו פירוק או שהשוכר הגיע לפשרה או לסידור עם נושיו, כולם או חלקם, או שיזם פניה לנושיו למען יקבל אורכה או פשרה או למען הסדר איתם על פי סעיף 233 לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983.

ד. אם יתברר כי הצהרה כלשהי של השוכר אינה נכונה או כי לא גילה לחברה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת החברה לחתום איתו על חוזה זה.

ה. הוכח להנחת דעתה של החברה כי השוכר הסתלק מביצוע החוזה.

ו. הוכח להנחת דעתה של החברה כי השוכר או אדם אחר מטעמו נתן או הציע שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר עם הזכייה בהזמנה ו/או בקשר לחוזה זה או ביצועו.

ז. השוכר הפר הוראה כלשהי של החוזה וההפרה לא תוקנה בתוך המועד שנקבע בהתראה בכתב שנשלחה לשוכר על ידי החברה.

13.6. הפר השוכר חוזה זה תהא החברה זכאית לכל סעד ותרופה על פי חוזה זה, ועל פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971, וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תהא החברה זכאית לבטל את החוזה, לדרוש את סילוק ידו של השוכר מהשטח המושכר, לתבוע מהשוכר פיצויים על הפרת החוזה והנזקים שנגרמו לה עקב כך ולחלט את הערבות.

13.7. החליטה החברה לבטל את החוזה תיתן החברה לשוכר הודעה על כך בכתב (להלן: "**הודעת הביטול**").

13.8. עם קבלת ההודעה יהא השוכר חייב לפנות מיידית את השטח המושכר ולמסור את החזקה בו לידי החברה. השוכר לא יעכב את מסירת החזקה בשטח המושכר לחברה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפי החברה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בהליכים שימצא לנכון לגביית אותם סכומים.

13.9. תפסה החברה את השטח המושכר, ויהיו בו ציוד או מתקנים של השוכר, תהא החברה זכאית לדרוש מהשוכר לסלק מהשטח המושכר את הציוד והמתקנים או כל חלק מהם, ואם לא ציית השוכר לדרישה זו תוך 15 ימים, רשאית החברה על חשבון השוכר, לסלקם מהשטח המושכר לכל מקום שיראה בעיניה, ולא תהא אחראית לכל נזק או אובדן שיגרם להם.

_____

חתימה וחותמת המציע

13.10. כל תשלום המגיע לחברה מאת השוכר לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלומו, יחולו לגביו הוראות סעיף 9.6 לעיל לעניין גובה הריבית. כל סכום שייגבה מהשוכר על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית, על חשבון הקרן.

13.11. הוראות פרק זה באות להוסיף על זכויות החברה על פי חוזה זה ועל פי כל דין ולא לגרוע מהן.

14. **<u>יחסי הצדדים</u>**

14.1. מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור למערכת היחסים בין השוכר לבין החברה יחשב השוכר כקבלן עצמאי ולא יהיו יחסי עובד-מעביד בין החברה ו/או העירייה לבין השוכר.

14.2. הצדדים קובעים בזה כי עובדי השוכר ו/או כל גורם אחר מטעם השוכר הינם עובדי השוכר בלבד והם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו המלאים, והוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא חוזה זה.

15. **<u>שונות</u>**

15.1. מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה ביניהם במלואו, וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בכתב או בעל פה, שאינם נכללים בחוזה זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו.

15.2. לשוכר לא תהא זכות עיכבון בשטח המושכר ו/או בכל ציוד השייך לחברה ו/או לעירייה, ולא תהא לשוכר זכות קיזוז מכל סכום שהוא, שעליו לשלם לחברה מכוח חוזה זה.

15.3. החברה תהא רשאית לקזז מכל סכום המגיע לשוכר כל סכום המגיע לה ממנו בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא.

15.4. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד החברה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה החברה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

15.5. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

<u>#חתימות הצדדים הנן בנספח החתימות בעמוד האחרון להסכם #</u>

חתימה וחותמת המציע

נספח א' – תשריט



חתימה וחותמת המציע

חתימה וחותמת המציע

נספח ב' -נספח ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם אשר עניינה ביטוח ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה, יגברו הוראות נספח זה. המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם.

מבקש האישור - להלן **החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ** ו/או עיריית חולון ו/או חברת הניהול במידה וקיימת"

המבוטח / המציע– להלן " _____"

1. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות המבוטח עפ"י הסכם זה, בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי המבוטח או על ידי מי מטעם המבוטח או על ידי מבקש האישור עבורו , במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, מתחייב המבוטח לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות בחברת ביטוח מורשת בישראל, על שמו, על שם **מבקש האישור** ו/או קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה., בגין עבודות המבוצעות על ידו או מי מטעמו בשטח המושכר (להלן: "**העבודות**") למשך תקופת העבודות וכן לתחזוקה מורחבת שלא תפחת מ 12 חודשים, כאשר התנאים בפוליסה כאמור לא יפחתו מהמפורט לעיל ולהלן. על המבוטח להמציא למבקש האישור את אישור עריכת ביטוח עבודות המבוטח לא יאוחר מ- 7 ימים בטרם תחילת ביצוע העבודות, ובהתאם לנוסח המצורף להסכם זה והמסומן כ**נספח "X'-1"** או בנוסח אחר שיומצא על ידי חברת הביטוח בהתאם לתקנות המפקח על הביטוח (להלן: "**אישור עריכת ביטוח עבודות המבוטח**"), כשהוא חתום כדין ע"י מבטחו. המבוטח מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת אישור בגין עריכת ביטוח עבודות המבוטח, כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ומבקש האישור זכאי אך לא חייב למנוע מן המבוטח ביצוע עבודות במושכר, היה והאישור כאמור לא הומצא לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

1.1 **פרק א' - ביטוח הרכוש**

ביטוח המבטח את העבודות, במלוא ערכן לרבות חומרים, ציוד קל, מתקנים וכל רכוש אחר המהווה חלק מן העבודות ושהובא למבנה או למושכר או המסופקים על-ידי מבקש האישור מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי הנגרם בתוך תקופת הביטוח ו/או תקופת התחזוקה לפי העניין. קיום התחייבויות בדבר תחזוקת העבודות (להלן: "**עבודות התחזוקה**") או אבדן או נזק כאמור לעיל לעבודות הפרויקט שאירע בתקופת התחזוקה המורחבת כתוצאה ממקרה ביטוח אשר התהוותו הישירה בתקופת הביטוח. פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם ו/או כלפי שוכרים ו/או דיירים אחרים באתר ו/או בעלי זכויות (להלן: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוחי הרכוש ו/או בביטוחי העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף לטובת המבוטח, ובלבד שהוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. פרק זה כולל כיסוי מלא לנזקי טבע, רעידת אדמה, פריצה, גניבה, שוד, נזק בזדון ונזק עקיף מתכנון, עבודה, רכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים עד לסך של 10% מערך העבודות המבוטחות ולכל הפחות 250,000 ₪ לכל מקרה ביטוח.

1.2 **פרק ב' - חבות כלפי צד שלישי**

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח חבות המבוטחים על פי דין בשל נזק לגוף או לרכוש של אדם או ישות כלשהי בקשר לעבודות, במשך תקופת הביטוח וכן נזק לגוף או לרכוש כאמור במשך תקופת התחזוקה לעניין עבודות התחזוקה בגבול אחריות כמפורט להלן. הפרק כאמור כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. בפרק מצוין במפורש כי מבנה המושכר נחשב לרכוש צד שלישי למעט רכוש הניתן לבטח בפרק א'. פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם ו/או כלפי שוכרים ו/או דיירים אחרים באתר ו/או בעלי זכויות (להלן: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוחי הרכוש ו/או בביטוחי העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור

_____

חתימה וחותמת המציע

מקביל על זכות התחלוף לטובת המבוטח, ובלבד שהוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

גבול האחריות: הינו פי 10 משווי העבודות, מינימום 2,000,000 ₪ מקסימום 10,000,000 ₪ ₪ לאירוע ובמצטבר.
הפרק כאמור מורחב לכלול את הנושאים הבאים:

- תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאין חובה לבטחו בביטוח חובה.
- חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות, ויברציה והחלשת משען בגבול אחריות של עד 10% מגבול האחריות הכללי של פרק זה.

1.3 **<u>פרק ג - חבות מעבידים</u>**

ביטוח אחריות מעבידים לכיסוי חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים התש"מ 1980,המבטח חבות בגין פגיעה גופנית או מחלת מקצועית לעובדים המועסקים בביצוע העבודות, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ולתקופת הביטוח. פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור ו/או חברת הניהול, ובלבד שהוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

2. על אף האמור בסעיף לעיל, היה וגובה העבודות שתבוצענה כאמור לעיל לא יעלה על 300,000 ₪ אזי יהא המבוטח רשאי במקום לערוך ביטוח עבודות קבלניות כמובא לעיל, לערוך את הביטוחים על פי המפורט להלן וכאמור בנספח "X'2" המצורף להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**אישור ביטוחי המבוטח**"), ובלבד, שבגין העבודות כאמור, יתווסף בסיפא של סעיף 3.2 **ביטוח צד שלישי** ו- 3.3 **ביטוח חבות מעבידים** המלל שלהלן: "למען הסר ספק מובהר, כי הפוליסה מורחבת לכסות עבודות מכל סוג לרבות שיפוץ עבודות בניה, הרחבה, שיפור התאמה כלשהן במשך תקופת הביטוח ע"י המבוטח ו/או מי מטעמו".

3. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות הצדדים עפ"י הסכם זה, מתחייב המבוטח לרכוש על חשבונו ולהחזיק בתוקף, במשך כל תקופת השכירות, בחברת ביטוח מורשת בישראל את ביטוחים אשר היקפם לא יפחת מהמפורט להלן באישור עריכת ביטוחי מבקש האישור בהתאם לנוסח המצורף להסכם זה **<u>כנספח "X'-2"</u>** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן בהתאמה: "**אישור ביטוחי המבוטח**" **או** "**ביטוחי המבוטח**").

3.1 **ביטוח אש מורחב**

3.1.1 ביטוח אש מורחב המבטח, בערך כינון למעט מלאי המבוטח בערכו, אבדן או נזק לרכוש המבוטח מכל מין וסוג אשר בבעלות ו/או אחריות המבוטח ו/או המובא על ידו למושכר ו/או לאתר ו/או בקרבתו (מבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים מכל מין וסוג שהוא) לרבות תוספות ושיפורים שהוספו למושכר על ידי המבוטח ו/ או מי מטעמו עבור המבוטח לרבות על ידי מבקש האישור, כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, רעידת אדמה, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב ו/או כלי הרמה, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות שביתות, נזק בזדון נזקי שוד , ופריצה על בסיס נזק ראשון .שבר זכוכית . הביטוח כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי מבקש האישור ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם ו/או כלפי שוכרים ו/או דיירים אחרים באתר ו/או בעלי זכויות (להלן: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוחי הרכוש ו/או בביטוחי העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף לטובת המבוטח, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון

3.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**

ביטוח אחריות על פי דין כלפי צד שלישי המבטח את חבות המבוטח בגין אבדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או רכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא, בגבול אחריות בסכום 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח. הביטוח

אינו כפוף לכל הגבלה בדבר: אש, התפוצצות, בהלה, כלי הרמה, פריקה וטעינה, חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח כאמור מורחב לשפות את מבקש האישור בגין מעשה מחדל או רשלנות של המבוטח הפוליסה תכלול סעיף אחריות צולבת לפיו כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. . הביטוח כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי מבקש האישור ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם ו/או כלפי שוכרים ו/או דיירים אחרים באתר ו/או בעלי זכויות (להלן: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוחי הרכוש ו/או בביטוחי העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף לטובת המבוטח, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון

3.3 **ביטוח חבות מעבידים**

ביטוח אחריות מעבידים עפ"י פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם-1980 בגין חבות המבוטח כלפי עובדיו בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת ביטוח, כאשר הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם במידה ויחשבו עובדי המבוטח. הביטוח מורחב לשפות את מבקש האישור היה ויקבע כי הוא חייב ביחסי עובד מעביד כלפי מי מעובדי המבוטח. הביטוח כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי מבקש האישור אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון

3.4 **אובדן תוצאתי**

ביטוח אבדן תוצאתי של המבוטח בשל נזק שנגרם למושכר ו/או לרכוש המבוטח בסעיף 3.1 לעיל, עקב הסיכונים האמורים בסעיף 3.1 לעיל למעט פריצה וכל הסיכונים, לתקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח מורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה על פי תנאי הפוליסה. הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקת שירותים ציבוריים לרבות אספקת החשמל על ידי מבקש האישור או מי מטעמו הביטוח כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי מבקש האישור ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם ו/או כלפי שוכרים ו/או דיירים אחרים באתר ו/או בעלי זכויות (להלן: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוחי הרכוש ו/או בביטוחי העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף לטובת המבוטח, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון

4. **<u>המבוטח מתחייב לכלול בכל פוליסות הביטוח דלעיל את ההוראות הבאות</u>**:

4.1 המבוטח לבדו אחראי לתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות הביטוח המפורטות לעיל

4.2 הביטוחים קודמים וראשוניים לכל ביטוח הנערך ע"י מבקש האישור והפוליסות כוללות סעיף לפיו המבטחת מוותרת על כל טענת שיתוף ביטוחיו.

4.3 הביטוחים לא יבוטלו ולא ישונו לרעה במשך תקופת הביטוח מבלי שנשלחה למבקש האישור הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.

4.4 הפרה כלשהי בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות הנ"ל ע"י המבוטח אינה מהווה עילה לדחיית חבות כלפי מבקש האישור .

4.5 סעיף רשלנות רבתי מבוטל בכל הפוליסות - אין הדבר גורע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981.

5. תנאי הפוליסות הנערכות על פי נספח זה, הינם בהתאם לנוסח הידוע כלל ביט או מגדל ביט ו/או מנו ביט ו/או הראל ביט ו/או פסגה ו/או אילון ביט. או נוסח מקביל

6. על פי דרישת מבקש האישור מתחייב להמציא לידי מבקש האישור כמובא לעיל והמצורף להסכם זה ומסומן כנספח "X'2", לא יאוחר ממועד תחילת השכירות על פי הסכם זה אישור בדבר עריכת ביטוחי המבוטח, כשהוא חתום כדין ע"י המבטח.

7. המבוטח רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי במלואו או בחלקו, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 10 להלן יחול כאילו נערך ביטוח בגינו.

8. עם תום תקופת ביטוחי הקבע של המבוטח או כל חלק מהם, או בכל פעם שמבטחו של המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחיו יבוטל או יחול בו שינוי לרעה, מתחייב המבוטח להפקיד בידי מבקש האישור את אישור קיום

חתימה וחותמת המציע

הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הקבע של המבוטח או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת ההסכם.

9. מבקש האישור ו/או מי מטעמו יהיו רשאים, אך לא חייבים, לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו כאמור לעיל, והמבוטח יפעל לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויותיו בנספח זה. המבוטח מצהיר ומתחייב כי זכויות מבקש האישור לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מבקש האישור ו/או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על המבוטח עפ"י הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים בביטוחי המבוטח ובין אם לאו, בין אם נבדקו ביטוחי מבקש האישור ובין אם לאו.

10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר המבוטח כי הוא פוטר את מבקש האישור ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם ו/או כלפי שוכרים ו/או דיירים אחרים באתר ו/או בעלי זכויות (להלן: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוחי הרכוש ו/או בביטוחי העבודות הקבלניות של בעלי הזכויות האחרים נכלל פטור מקביל לטובת המבוטח בגין כל אבדן ו/או נזק לרכוש לרבות אובדן ו/או נזק לרכוש שהוא זכאי לשיפוי עפ"י ביטוחים שהתחייב לערוך בהתאם לסעיף 3.1 ו- 3.4 ולעיל (ביטוחי הקבע והאובדן התוצאתי של המבוטח) או שהיה זכאי לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח. וזאת בין אם נערכו אם לאו. הפטור האמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

11. בכל פעם שמבטחו של המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחי המבוטח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, מתחייב המבוטח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש בהתאם להתחייבויותיו בנספח זה לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור

12. מובהר כי אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה, אשר מחובת המבוטח להמציאם חתומים בידי מבטחו, מנוסחים במתכונת תמציתית בלבד כנדרש מאת חברות הביטוח על פי הנחיות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון כאשר אין בהמצאת האישורים כאמור בכדי לגרוע מחובת המבוטח לקיים את כל האמור בסעיפי הביטוח שלעיל ולערוך ביטוח בהתאם לקבוע במפרטי הביטוח כאמור. כן מובהר כי ככל שיחולו שינויים בהנחיות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון כאמור, מבקש האישור יהא זכאי להחליף את אישורי הביטוח המצורפים להסכם זה באישורי ביטוח חלופיים

13. המבוטח מצהיר בזה כי ידוע לו שמבקש האישור אינו מתחייב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במושכר ו/או באתר, ובמידה ויעשה כן אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המבוטח . כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם.

14. הפרת סעיפים 1-11 מהווה הפרה של ההסכם. על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשת מבקש האישור בכתב להמצאת אישור כאמור.

15. מבקש האישור מתחייב לרכוש ולהחזיק בתוקף, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, במשך כל תקופת השכירות, ביטוחים כמפורט להלן:

15.1 **ביטוח אש מורחב** ביטוח מבנה כולל המושכר על מערכותיו, צמודותיו ומתקניו , אשר בבעלות מבקש האישור לרבות או רכוש אחר בבעלות מבקש האישור ו/או כל תוספת שיפור או שינוי שנעשו לבניין על ידי מבקש האישור על בסיס ערך כינון ובמפורש למעט שיפורים נעשו על ידי מבקש האישור או מי מטעמו לטובת המבוטח או בעלי זכויות אחרים כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב לרבות נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה תאונתית (Impact), פגיעה על ידי כלי רכב פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון וכן נזקי פריצה במידה וקיים רכוש למבקש האישור על בסיס נזק ראשון. הביטוח יכלול תנאי מפורש על פיו המבטח מוותר על זכות לתחלוף כלפי המבוטח ומי מטעמו , ובלבד שהוויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.2 **ביטוח אחריות על פי דין כלפי צד שלישי** בגין חבות מבקש האישור על פי דין עקב כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלני משנה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את המבוטח בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי מבקש האישור ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.

15.3 **ביטוח חבות מעבידים** - ביטוח חבות מבקש האישור כלפי עובדיו על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם - 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף לכל עובד כתוצאה מתאונה ו/או מחלת מקצוע תוך כדי ועקב עבודתו, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לנפגע, למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח. ביטוח זה לא יכלול הגבלה בדבר קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם במידה ויחשבו עובדי מבקש האישור. הביטוח יורחב לשפות את המבוטח במידה וייחשב המבוטח כמעביד של מי עובדי מבקש האישור הביטוח כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המבוטח אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון

15.4 **אובדן תוצאתי** - ביטוח אבדן דמי שכירות ו/או דמי חניה או דמי ניהול במידה וקיימת חברת ניהול בשל נזק שנגרם למבנה בו נמצא המושכר וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.1 לעיל, עקב הסיכונים האמורים בסעיף 15.1 לעיל למעט פריצה וכל הסיכונים, לתקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי המבוטח, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

מבקש האישור רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן דמי שכירות ו/או דמי חניה ו/או דמי ניהול כמפורט לעיל, במלואם או בחלקם, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 15 להלן יחול כאילו נערך ביטוח בגינו.

16. מבקש האישור מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המבוטח, בגין כל נזק שהוא זכאי לשיפוי עפ"י ביטוחי הרכוש שהתחייב לערוך בסעיפים 15.1 ו- 15.4 או שהיה זכאי לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח, והוא פוטר בזאת את המבוטח מכל אחריות לנזק כאמור. הפטור האמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

17. למרות האמור לעיל ולהלן היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 15.1 ו- 15.4 לעיל בנסיבות בגינן אחראי המבוטח כאמור בהסכם ו/או על-פי דין, יישא המבוטח בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום בו יישא המבוטח כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על 40,000 ₪.

18. המבוטח מתחייב לשלם למבקש האישור, חלק יחסי של דמי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים לפי סעיף 15 בהתאם למכפלת הפרמיה ביחס שבין שטח המושכר לסה"כ שטחים המיועדים להשכרה במתחם.

19. מבקש האישור רשאי, על פי שיקול דעתה הבלעדי להגדיל את היקף הכיסויים האמורים ו/או להוסיף כיסוי ו/או ביטוחים שאינם נזכרים בסעיף 15 לעיל, ובמקרה כזה ישתנו בהתאמה דמי הביטוח וייגבו מהמבוטח כמפורט בסעיף 18 לעיל בגין הביטוחים שיערכו ע"י מבקש האישור.

_____ _____

חתימת המבוטח חתימת מבקש האישור

_____

חתימה וחותמת המציע

נספח "X'-1" - אישור עריכת ביטוחי המבוטח לתקופת ביצוע עבודות המבוטח

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור

ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ ו/או עיריית חולון	שם ו/או חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה ו/או חברת ניהול	שם _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה (מכל דרגה)	עבודות התאמה בכתובת _____ שווי עבודות _____	☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ מבוטח ☒ אחר: משכיר
ח.פ.	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען: המרכבה47 חולון	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה ו/או חברת ניהול.	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה			מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					לתקופה	למקרה*			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):									☒ 308- שוכרים, מחזיקים ובעלי זכויות אחרים בנכס בכפוף להדדיות
גניבה ופריצה					כלול			₪	☒ 309
רכוש עליו עובדים					10% מערך העבודות המבוטחות מינימום 250,000			₪	☒ 313 ☒ 314 ☒ 316 ☒ 318
רכוש סמוך					10%			₪	☒ 328
פינוי הריסות					10% מערך העבודות המבוטחות מינימום 250,000			₪	☒ 334 (12 חודשים)
צד ג (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)					לפי הנוסחה במפרט לעיל			₪	☒ 302 ☒ 304 ☒ 308- שוכרים, מחזיקים ובעלי זכויות אחרים בנכס בכפוף להדדיות

_____

חתימה וחותמת המציע

כיסויים								
								☒309 ☒312 ☒315 ☒318 ☒322 ☒328 ☒334 (12 חודשים) ☒340 343
אחריות מעבידים (ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)				20,000,000	20,000,000		₪	☒309 ☒318 ☒328 ☒334 (12 חודשים)

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח **ג** כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:
062, 074
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.
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח

חתימת האישור
המבטח:

_____

חתימה וחותמת המציע

נספח "X'-2" אישור עריכת ביטוחי המבוטח לתקופת השכירות

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור

ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ ו/או עיריית חולון	שם ו/או חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה ו/או חברת ניהול במידה וקיימת	שם	אופי העסקה: ☒נדל"ן ☐שירותים ☐אספקת מוצרים ☐אחר: _____ שכירות להפעלת מבנה מסחרי (מזנון/מסעדה/בית קפה) ב בבית ספר איילון, ברחוב קריית שמונה 13 בחולון.	☒משכיר ☐מבוטח ☐זכיין ☐קבלני משנה ☐מזמין שירותים ☐מזמין מוצרים ☐אחר: _____
ח.פ.	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען: המרכבה 47 חולון	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה ו/או חברת ניהול במידה וקיימת.	מען		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה* **	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקט יבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקט יבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
					לתקופה	למקרה*			
רכוש									☒308-שוכרים, מחזיקים ובעלי זכויות אחרים בנכס בכפוף להדדיות ☒309 ☒313 ☒314 ☒316 ☒328 ☒338 ☒345
צד ג					4,000,000				☒302 ☒304 ☒307 ☒309 ☒315 ☒321

_____

חתימה וחותמת המציע

כיסויים									
									☒322 ☒328 ☒329
אחריות מעבידים				20,000,000					☒309 ☒319 ☒328
אבדן תוצאתי									☒308-שוכרים, מחזיקים ובעלי זכויות אחרים בנכס בכפוף להדדיות ☒309 ☒313 ☒316 ☒328 ☒335 (12 חודשים)

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)* :
096

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.

תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח

חתימת האישור
המבטח :

_____

חתימה וחותמת המציע

נספח ג'

נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ
רחוב המרכבה 47, חולון

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות בנקאית**

על פי בקשת _____(להלן: "**המבקשים**") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ **ש"ח** (_____ ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "**הפרשי הצמדה**"), להבטחת כל התחייבויות המבקשים על פי חוזה השכירות מיום _____ שנכרת ביניכם לבין המבקשים **במסגרת מכרז מס' 14/2026 בקשר לשטח המסחרי במתחם ה' באייר, חולון.**

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים באשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומו של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

במכתבנו זה:

"**מדד**" - משמעו מדד המחירים הכללי לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן - "**המדד החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ היינו _____ נקודות (להלן - "**המדד היסודי**") יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין בדרישתכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

דרישה שתגיע לסניפינו באמצעות הפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי ערבות זו, ולא תענה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל (להלן: "**המועד הקובע**").

דרישה שתגיע אלינו אחרי המועד הקובע לא תיענה.

לאחר המועד הקובע ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

_____

חתימה וחותמת המציע

נספח ד'

הודעה על מועד מסירת החזקה

לכבוד
_____

א.ג.נ,

הנדון: הודעה על מועד מסירת חזקה – חוזה שכירות מיום _____ (הזמנה מס' 14/2026)

1. בהתאם להוראות חוזה השכירות שבנדון, הננו להודיעכם כי מועד מסירת החזקה בשטח המושכר נקבע ליום _____ (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").
2. הנכם מתבקשים להשלים את כל התחייבויותיכם בהתאם להוראות החוזה עד למועד מסירת החזקה בשטח המושכר וכתנאי למסירת החזקה.
3. הנכם מתבקשים לאשר קבלת ההודעה, במקום המיועד לכך מטה.

בכבוד רב,
החברה הכלכלית לפיתוח חולון
בע"מ

אישור השוכר
הנני לאשר קבלת ההודעה בדבר מועד מסירת החזקה הנקוב לעיל.

_____
חתימת השוכר

_____
חתימה וחותמת המציע

נספח ה'
כתב התחייבות של שוכר משנה

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ
(להלן: "**המשכירה**")

תאריך: _____

א.ג.נ,

הנדון: כתב התחייבות שוכר משנה

1. אנו הח"מ, _____ ח.פ. _____, מרח' _____ (להלן: "**שוכר המשנה**") מבקשים מכם בזאת את אישורכם לשכור בשכירות משנה מאת _____ ח.פ. _____ (להלן: "**השוכר הראשי**") את השטח המושכר על ידו במתחם ה' באייר על פי הסכם מיום _____ שנחתם ביניכם לבין השוכר הראשי (להלן: "**הסכם השכירות המקורי**") המצורף **כנספח א'** לכתב התחייבות זה, המסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' להסכם השכירות המקורי (להלן: "**השטח המושכר**"), וזאת לצורך הפעלתו בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה בהסכם השכירות המקורי).

2. הננו מאשרים בזאת כי נוסח הסכם השכירות המקורי הוצג לנו וכי ההתחייבויות הכלולות בו ידועות לנו ומקובלות עלינו במלואן וללא כל סייג.

3. הרינו מתחייבים בזאת למלא אחר כל הוראות הסכם השכירות המקורי ולחבויות החלות על השוכר בהתאם להסכם השכירות המקורי וכי אין ולא תהיינה לנו זכויות בשטח המושכר שאינן מכח זכויות השוכר הראשי על פי הסכם השכירות המקורי. הננו מתחייבים שלא לבצע כל פעולה ו/או מחדל שיהיה בהם כדי לגרום להפרתו של הסכם השכירות המקורי מצד השוכר הראשי ו/או מצדנו.

4. מובהר כי הפרה אשר בעטיה יבוטל הסכם השכירות הראשי אף תביא לסיומה של זכות השימוש שלנו בשטח המושכר ולא תהיה לנו כל טענה כנגד המשכירה בעניין זה. הרינו מתחייבים בזאת לפנות את השטח המושכר בתום תקופת השכירות לפי הסכם השכירות המקורי ו/או בכל מקרה אחר בו יגיע הסכם השכירות המקורי לידי סיום, מכל סיבה שהיא, והכל בהתאם להוראות הפינוי הקבועות בהסכם השכירות המקורי.

5. כל הפרה של כתב התחייבות זה ו/או של הסכם השכירות המקורי ביחס לשטח המושכר, על ידי שוכר המשנה תקנה לכם במישרין את כל הסעדים ו/או התרופות ו/או הזכויות העומדים לרשותכם כנגדנו על פי כתב התחייבות זה ו/או על פי הסכם השכירות המקורי ולכל הסעדים הקבועים בכל דין.

6. השוכר הראשי ושוכר המשנה מצהירים בזאת במפורש, כי היה וקיים ו/או יקום בעתיד חוב כלשהו של השוכר הראשי ו/או שוכר המשנה ו/או של מי מהם כלפי צד שלישי (לרבות עירייה או כל רשות אחרת ו/או כל צד ג' שהוא) הקשור לשטח המושכר ו/או בתקופת השכירות של מי מהם בשטח המושכר, הרי שבכל מקרה יחובו השוכר הראשי ו/או שוכר המשנה בחוב. בכל מקרה, המשכירה תהא פטורה מכל תשלום הנוגע לחובות אלו כאמור, וכי לשוכר הראשי ו/או לשוכר המשנה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה בעניין זה.

7. מובהר, כי השוכר הראשי ייוותר אחראי כלפי המשכירה לכל התחייבויותיו לפי הסכם השכירות המקורי ואין באמור בכתב התחייבות זה כדי לגרוע מהתחייבויות השוכר הראשי.

_____
שוכר המשנה

אישור עו"ד שוכר המשנה:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי שוכר המשנה, _____ ח.פ. _____, הוא תאגיד קיים ופועל וכי הוא קיבל את כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בכתב זה על פי מסמכי ההתאגדות שלו; כי החתימות דלעיל הן חתימותיהם של _____ת.ז. _____ ו-_____ת.ז. _____ המוסמכים לחייב את שוכר המשנה בחתימתם.

_____
_____, עו"ד

_____
חתימה וחותמת המציע

<u>אישור השוכר הראשי</u>:
אנו מסכימים לאמור לעיל ומצהירים כי אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויותינו על פי חוזה השכירות מיום _____.

_____
השוכר הראשי

<u>אישור עו"ד השוכר הראשי:</u>
אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי השוכר הראשי, _____ ח.פ. _____, הוא תאגיד קיים ופועל וכי הוא קיבל את כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בכתב זה על פי מסמכי ההתאגדות שלו; כי החתימות דלעיל הן חתימותיהם של _____ת.ז. _____ ו-_____ת.ז. _____ המוסמכים לחייב את השוכר הראשי בחתימתם.

_____
_____, עו"ד

<u>אישור המשכירה:</u>
הרינו מאשרים לשוכר הראשי להשכיר את השטח המושכר בשכירות משנה לשוכר המשנה, בהתאם ובכפוף לאמור לעיל.

_____
המשכירה

_____
חתימה וחותמת המציע

נספח ו' – הרשאה להקמת הוראת קבע לחיוב חשבון

_____

חתימה וחותמת המציע

נספח ז' - פרוגרמת הפעלה ורמת שירות (SLA)

1. **פרוגרמת ההפעלה המפורטת שאושרה על ידי החברה**, לרבות ימי ושעות הפעילות, תמהיל השירותים ו/או המוצרים, קהל היעד, אופן הפעלת המושכר, מצבת כוח האדם המינימלית, בעלי התפקידים, אופן השימוש בשטח המושכר וההתחייבויות התפעוליות של השוכר, **מהווה חלק בלתי נפרד מנספח זה**, וכל שינוי בה יחייב אישור מראש ובכתב של החברה.

2. מבלי לגרוע מפרוגרמת ההפעלה שאושרה, השוכר מתחייב להפעיל את המושכר בכל ימי ושעות הפעילות שאושרו על ידי החברה, לקיים רציפות תפעולית מלאה ולוודא כי לאורך כל שעות הפעילות יימצא במושכר כוח אדם מיומן ובהיקף מספיק לשם מתן השירותים ברמה מקצועית, אדיבה, יעילה ובטוחה.

3. השוכר מתחייב כי בכל עת במהלך שעות הפעילות יעמדו לציבור עיקר השירותים, המוצרים, המתקנים והפעילויות הכלולים בפרוגרמת ההפעלה, כשהם תקינים, זמינים וראויים לשימוש, וכי כל חוסר, השבתה, ביטול או צמצום מהותי של שירות, מוצר או פעילות יטופלו ללא דיחוי וידווחו לחברה ככל שהם נמשכים מעבר ליום עסקים אחד או פוגעים באופן מהותי בפעילות המושכר.

4. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון, סדר, תחזוקה, בטיחות ותברואה ברמה גבוהה ובהתאם לכל דין, לאורך כל שעות הפעילות, לרבות ניקיון שוטף של כלל חלקי המושכר, פינוי אשפה באופן סדיר, מניעת מפגעים, שמירה על תקינות הציוד, המערכות, הריהוט והמתקנים, וטיפול מיידי בכל ליקוי בטיחותי או תברואתי.

5. השוכר מתחייב לטפל בכל פנייה, תלונה או אירוע שירות המתקבלים מהחברה, מהעירייה או מהציבור בקשר למושכר, באדיבות וביעילות, ולהתחיל בטיפול בהם לא יאוחר מסוף יום העסקים שבו התקבלו; תלונה מהותית, תקלה בטיחותית, מפגע תברואתי או תקלה המשביתה את הפעילות או חלק מהותי ממנה יטופלו באופן מיידי.

6. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל תקלה תפעולית, תחזוקתית או שירותית המצויה באחריותו בתוך זמן סביר בנסיבות העניין ולא יאוחר מ-24 שעות ממועד גילויה או ממועד קבלת הודעה עליה, לפי המוקדם, ואולם תקלה מהותית המשפיעה על בטיחות, תברואה, רישוי, חשמל, מים, מיזוג, ציוד חיוני או המשך הפעילות הסדירה של המושכר, תטופל מיידית ותושלם ככל האפשר בתוך המועד שתקבע החברה בנסיבות העניין.

7. החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים, בכל עת ובלא צורך בהודעה מוקדמת, לבצע ביקורות שירות, בדיקות פתע, בקרות תפעוליות ובחינת עמידה במדדי השירות, לרבות באמצעות דרישת מסמכים, דוחות, יומני תפעול, אישורי תחזוקה ותיעוד טיפול בתקלות ובפניות, והשוכר מתחייב לשתף פעולה באופן מלא ולהמציא כל מידע סביר שיידרש בקשר לכך.

8. לפי דרישת החברה, השוכר יגיש בתוך 5 ימי עסקים תכנית פעולה מתקנת הכוללת את פירוט הליקויים, הגורמים להם, הפעולות המתקנות, לוחות הזמנים לביצוע וזהות האחראים מטעמו, ויישם אותה במלואה במועדים שיאושרו על ידי החברה.

9. לעניין נספח זה, אי עמידה בשעות ובימי הפעילות המאושרים, הפעלה בחסר מהותי של השירותים או המתקנים, מחסור מתמשך בכוח אדם, אי שמירה על רמת ניקיון, בטיחות או תברואה נאותה, אי טיפול בתקלות במועדים הנדרשים, או אי שיתוף פעולה עם ביקורת החברה, ייחשבו כהפרת רמת השירות.

10. הפרת רמת שירות אשר לא תוקנה במועד שנקבע על ידי החברה, ובהיעדר קביעה כאמור - בתוך 3 ימי עסקים, וכן כל הפרת רמת שירות מהותית או חוזרת, תהווה הפרה יסודית של ההסכם. לעניין זה, "הפרה חוזרת" משמעה שלוש הפרות או יותר של הוראות נספח זה ו/או של פרוגרמת ההפעלה במהלך תקופה של 12 חודשים, אף אם כל אחת מהן תוקנה לאחר דרישה.

נספח חתימות לחוזה השכירות

חוזה שנערך ונחתם בחולון ביום ____ לחודש_____שנת _____

חוזה מספר _____

ולראיה באנו על החתום:

_____
השוכר

א י ש ו ר (יש להחתים במקרה של תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה _____ וכן _____ מנהלי _____ (להלן: "**השוכר**") אשר חתמו על חוזה זה בצירוף חותמת השוכר מחייבות את השוכר בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

_____ _____
תאריך חתימת עו"ד/רו"ח

_____

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ

_____

ראש העיר ויו"ר הדירקטוריון – שי קינן

_____

חתימה וחותמת המציע

_____

חתימה וחותמת המציע