

מסמך ב'

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בחולון ביום _____

- ב י ן -

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ

מרחוב המרכבה 47, חולון

(להלן: "החברה")

מצד אחד:

- ל ב י ן -

ח.פ. _____

מרחוב _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני:

הואיל

ועיריית חולון (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות במשרדים בשטח של כ-594.34 מ"ר, המצויים במרתף, בקומת הקרקע ובקומה א' במבנה שברח' צהלים 9 בחולון, במקרקעין הידועים כגוש 7132 חלקה 82, ואשר מסומנים בתשריט המצ"ב **כנספח א'** לחוזה זה (להלן: "המושכר" או "השטח המושכר");

והואיל

והחברה הנה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלותה של העירייה, והעירייה הסמיכה את החברה לנהל עבורה ובשמה את המושכר, לטפל בהשכרתו לצדדים שלישיים, ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם מכרז פומבי ולהתקשר עם הזוכה במכרז לצורך יישום המכרז;

והואיל

והשוכר זכה במכרז פומבי מס' 1/2019 שפרסמה החברה להשכרת המושכר, והוא מצהיר, כי הוא מעוניין לשכור את המושכר, לאחר שערך את כל הבדיקות הנחוצות לצורך שכירתו, בהתאם לתמורה ולתנאים המפורטים בחוזה זה להלן;

והואיל

והחברה מצהירה כי היא מעוניינת להשכיר לשוכר את השטח המושכר, בהתאם לתמורה ולתנאים המפורטים בחוזה זה להלן;

לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. **כללי**

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

1.2. בחוזה זה, תהא למונחים שלהלן המשמעות כמוגדר בצידם:

"החברה" - החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ.

"העירייה" - עיריית חולון.

"השוכר" - לרבות נציגיו המוסמכים.

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

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

"מדד הבסיס" - מדד חודש _____ אשר פורסם ביום _____.

"המדד החדש" - המדד שיתפרסם לאחרונה לפני ו/או ביום ביצוע כל תשלום בפועל.

נוסח לפרסום

1.3. נספחי החוזה, אשר מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, הנם כמפורט להלן :

נספח 1 - תשריט.

נספח 2 - נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.

נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית.

2. הצהרות השוכר

2.1. השוכר מצהיר כי בדק את 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 למושכר ו/או בקשר לאפשרות השימוש בו.

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

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

2.3. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי העירייה ו/או מי מטעמה עשויים לאשר הפעלת עסקים נוספים בסמוך לשטח המושכר, אשר יופעלו על ידי שוכרים אחרים וייתכן שיכללו אף הם שירותים דומים לשירותים שיפעיל השוכר במושכר.

2.4. לאור כל האמור לעיל, מצהיר השוכר כי הינו מוותר בזה ויתור מלא ומוחלט ללא כל סייג על כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בגין כל הפרעה ו/או נזק ו/או אובדן, מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לו, במידה ויגרמו, במידה ויתברר כי השוכר טעה, מכל סיבה שהיא לרבות מסיבות הקשורות בחברה ו/או בעירייה ו/או מי מטעמן, באחת מהצהרותיו הנזכרות לעיל ו/או בהשפעתן על שיקוליו להתקשר בחוזה זה.

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

2.6. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה שידוע לו כי לא תהיה כל תחולה הן ביחס לשוכר והן ביחס למושכר, 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.

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 שיעשו במושכר - אם ייעשו - אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם. בעת פינוי המושכר, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצע השוכר במושכר (ככל שבוצעו) כדמי מפתח בשום צורה ואופן. השוכר לא יהא זכאי לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיו במושכר, השלמתו והתאמתו לשימוש שעשה בו השוכר.

2.7. השוכר מצהיר בזה כי יש לו את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות והכישורים הדרושים להפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, כפי שאושרה על ידי החברה, ולמילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה.

2.8. מובהר במפורש, כי השוכר 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 רשיון העסק ו/או כתוצאה מאי קיומם המלא והמדויק של כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה.

2.9. השוכר מצהיר ומסכים לכך - כי במידה ותידחה ו/או תעוכב מסירת החזקה במושכר לידי השוכר, וזאת בשל כל מניעה שאינה בשליטת החברה ו/או העירייה, לרבות בשל אי פינוי המושכר בזמן ע"י השוכר הנוכחי ו/או בשל הליך משפטי ו/או צווים שיפוטיים שונים, לא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה ו/או כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמן בשל כך.

נוסח לפרסום

2.10. מוסכם במפורש, כי כל התנאים הנקובים בסעיף 2 זה, ואמיתות כל הצהרות השוכר כמוצהר בסעיף 2 זה, מהווים תנאים עיקריים ומהותיים בחוזה זה, והפרת איזו מן ההתחייבויות ו/או מן ההצהרות לעיל, תהווה הפרה של החוזה.

3. השכירות ומטרת השכירות

3.1. החברה נותנת בזה לשוכר זכות שכירות של המושכר, למטרת הפעלתו כמכון להתפתחות הילד (להלן: "מטרת השכירות") והשוכר מקבל בזה מן החברה זכות שכירות של המושכר למטרה כאמור, והכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראות הדין.

למונח "מכון להתפתחות הילד", תהא בחוזה זה המשמעות שלהלן: "מכון או מרכז, מוכר על ידי משרד הבריאות, העוסק באבחון ובטיפול בילדים שלהם בעיות התפתחותיות, ברמות שונות, ואשר כולל צוות כוח אדם מקצועי בכל תחומי התפתחות הילד, לרבות יועצים בתחומי הרפואה הרלבנטיים, כגון: אורטופדיה, רפואת עיניים, גנטיקאים ועוד, ואשר עומד בכל תנאי משרד הבריאות, במלואם".

3.2. השוכר לא יהא רשאי לסיים או להפסיק את תקופת תוקפו של חוזה זה טרם המועד הנקוב בסעיף 9 להלן, והכל בכפוף לכל התנאים המפורטים שם.

3.3. זכות השכירות הניתנת לשוכר בחוזה זה חלה אך ורק על המושכר, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על כל חלק אחר של המבנה. השוכר, ישתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות (כהגדרתה לעיל), ולא לכל מטרה אחרת שהיא.

3.4. החברה תעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות, ובלבד שהשוכר ימלא עד לאותו מועד את כל ההתחייבויות שעליו למלא עד לאותו מועד על פי החוזה. מובהר בזאת, כי לעניין תקופת החוזה ייחשב מועד המסירה, כאמור לעיל, כ- "מועד המסירה", גם אם המסירה בפועל תידחה עד שהשוכר יעמוד בכל התחייבויותיו כאמור.

4. התחייבויות השוכר

4.1. מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר כאמור בסעיף 2 לעיל, ובנוסף לכל התחייבויותיו כאמור שם, מתחייב השוכר, כדלהלן:

4.1.1. לקיים את חוקי העזר העירוניים והוראות כל דין כפי שיהיו בתוקף מעת לעת בכל הנוגע לשכירות והפעלה של המושכר. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל – מתחייב השוכר, להצטייד ברישיון עסק מתאים להפעלת המושכר ולהפעילו בהתאם לתנאי הרישיון ובכפוף להוראות כל דין.

4.1.2. להחזיק את המושכר במהלך כל תקופת השכירות במצב נקי, מסודר, טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, ולהיות אחראי ולתקן מיד על חשבונו והוצאותיו כל נזק שיתגלה במושכר. לא עשה כן השוכר, תהיה החברה זכאית להיכנס למושכר ולעשות כן במקומו ועל חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהיה זכאית החברה על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

4.1.3. לא להעסיק עובדים חסרי רישיון תעסוקה בישראל במושכר.

4.1.4. למלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות הנקבעות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבניין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת (כגון פיקוד העורף, כיבוי אש, משרד הבריאות וכו'), בקשר עם החזקת 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.

נוסח לפרסום

4.2.

השוכר מתחייב שלא לפרסם מודעות ולא להציג שלטים על המושכר או על קירותיו ולא להרשות לאחר לעשות כן, ללא הסכמה מראש ובכתב מאת החברה על הצגת השלט, על תוכנו ומקום הצבתו, פרט לשלט בחזית בית העסק, הנושא את שם השוכר והשימוש במושכר בלבד.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר מתחייב בזה לשלם את כל האגרות ו/או המיסים ו/או ההיטלים הנוגעים להצבת שילוט במושכר, במידה ושילוט כזה יוצב.

כן מתחייב השוכר כי עם סיום תקופת השכירות ו/או עם סיום השכירות מכל סיבה אחרת שהיא, יוסרו על ידו כל השלטים שהציב במושכר, אם הציב, והשוכר יציג בפני החברה קבלות מהעירייה, כי כל המיסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים הנוגעים לשילוט שולמו על ידו, במלואם.

4.3.

שמירת זכויות ופיקוח

4.3.1.

החברה תהא רשאית לבצע את הפעולות המפורטות להלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ולשוכר לא תהיה כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה בקשר עם ביצוע הפעולות המפורטות בפרק זה להלן והוא מתחייב לאפשר לחברה ולנציגיה זכות כניסה ומעבר בלתי מופרעים למושכר.

4.3.2.

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

4.3.3.

העירייה ו/או החברה (ו/או כל גורם שלישי מוסמך) תהיינה רשאיות להקים או להתיר הקמת מתקנים שונים בסמוך למושכר או בסביבתו, לפי שיקול דעתן הבלעדי, לשימוש הציבור הרחב, בתשלום ו/או ללא תשלום, לרבות: חניונים, שירותים ציבוריים וכיוצא בזה.

4.3.4.

מבוטל

4.3.5.

השוכר מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה במקרקעין ו/או במבנה המושכר ו/או בזכויות העירייה וסמכויותיה על פי כל דין, והעירייה תהיה רשאית לבצע כל תכניות פיתוח ו/או פעולות אחרות מכל סוג ללא הגבלה, בבניין ובסביבתו, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים.

4.3.6.

העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להציב בכל מקום בבניין (למעט במושכר) מודעות, שלטים ואמצעי פרסום לפי ראות עיניהן ו/או למסור זכות פרסום כאמור לעיל לכל אדם אחר לפי ראות עיניהן.

4.4.

שינויים ותוספות

4.4.1.

השוכר מתחייב שלא לשנות את מבנה המושכר באיזה אופן שהוא ולא להוסיף תוספות כלשהן, אלא בכפוף להסכמת החברה מראש ובכתב.

4.4.2.

מובהר בזאת מבלי שהדבר יתפרש בשום צורה ואופן כהסכמה לביצוע שינויים או תוספות בניגוד להוראות סעיף 4.4.1 לעיל, כי היה ויבוצעו שינויים או תוספות במושכר, בין אם התקבלה הסכמת החברה ובין אם לאו, הרי שכל ההשקעות וההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, שיוציא השוכר לביצועם לא ייחשבו להשקעות בניה ו/או להשתתפות בהשקעות בניה, והשוכר יפרק את השינויים והתוספות ויחזיר את המושכר למצבו כפי שאושר לו על-ידי החברה, והכל על חשבונו והוצאותיו.

במידה שהשוכר לא יפרק את השינויים והתוספות, רשאית החברה לעשות זאת על חשבונו, ולגבות מהשוכר את הוצאות הפירוק ו/או ההריסה בכל דרך שהיא, לרבות חילוט הערבות.

נוסח לפרסום

4.4.3. אישרה החברה לשוכר בכתב בלבד, ביצוע שינויים ו/או תוספות במושכר, 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.

כמו כן, השוכר מתחייב לקיים את כל הביטוחים הנדרשים לביצוע העבודות, כמפורט בנספח ב'2.

5. תשלומי מיסים ואגרות

- 5.1. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על המושכר או בקשר אליו בגין תקופת החוזה, ובכלל זה מיסי ממשלה, אגרות, מיסים והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלה מוטלים על המחזיק, המשתמש, הבעלים או אחרת, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה לחברה.
- 5.2. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים בגין צריכה ושימוש במים, בחשמל ובטלפון בשטח המושכר בתקופת החוזה.
- השוכר מתחייב להעביר ולרשום על שמו את חשבון הארנונה והמים בעירייה ואת חשבון החשמל בחברת החשמל וזאת לא יאוחר מ-7 ימים ממועד חתימת חוזה זה.
- 5.3. לפי בקשת החברה, השוכר מתחייב להעביר לחברה, עותקים מכל החשבונות ו/או האישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו כמפורט בסעיפים 5.1 ו-5.2 לעיל.
- 5.4. החברה תהא רשאית, לפי שקול דעתה בלבד, לשלם כל תשלום מהתשלומים כאמור לעיל במקום השוכר, ולגבותם מהשוכר בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות בדרך של חילוט הערבות האמורה להלן.

6. איסור הסבת זכויות

- 6.1. 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.
- 6.2. היה והשוכר הנו תאגיד, אזי יראו בהעברת 25% או יותר מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברה הנוגדת את סעיף 7.1 לעיל, למעט אם תתקבל הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 6.3. במקרה של פטירת השוכר או הכרזתו כפושט רגל או פירוק התאגיד, במקרה שהשוכר הינו תאגיד, ו/או במקרה של אירוע כלשהו שבעקבותיו לא יוכל השוכר, לפי שיקול דעתה של החברה, למלא עוד אחר הוראות חוזה זה (להלן: "אירוע מפקיע"), תהיה החברה רשאית להביא חוזה זה לידי סיומו או להמשיך בביצוע החוזה עם חליפו של השוכר, לפי העניין - הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- במקרה של סיום החוזה עקב ארוע מפקיע כאמור לעיל, יחולו הוראות סעיף 10 להלן לענין פינוי השטח המושכר.
- 6.4. על אף האמור לעיל, יוכל השוכר להסב את מלוא זכויותיו מכוח החוזה לאחר, בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב.
- 6.5. החברה רשאית להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את כל זכויותיה, או כל חלק שלהן, לעירייה או לכל חברה אחרת שהנה בבעלות העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי ו/או על פי הוראות העירייה, ובמקרה שכזה מתחייב השוכר להמשיך להפעיל את השטח המושכר על פי כל תנאי חוזה זה עד לסיום תקופת השכירות. השוכר מוותר על כל תביעה ו/או דרישה כלפי החברה בגין כל העברה או הסבה או המחאה של זכויות, כאמור לעיל.

נוסח לפרסום

7. אחריות וביטוח

- 7.1. 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 לעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמן ו/או לאדם אחר כלשהו, לגוף או לרכוש, בשל מעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או כל מי שבא מטעמו בקשר ובכל הנובע, במישרין או בעקיפין, מהחזקה ו/או השימוש ו/או ההפעלה של המושכר, לרבות מעלית 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, עובדיה, שלוחיה 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.
- 7.2. 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 המושכר, לרבות מעלית המושכר, ו/או ממעשה או מחדל רשלניים הקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה.
- 7.3. 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, לרבות מעלית המושכר, וכן לנזקים שייגרמו 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 עובדיה ו/או שלוחיה, 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.
- 7.4. 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 מעובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי שבא מטעמן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק שמפורט בסעיפים 7.1, 7.2 ו-7.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שייגרמו להן.
- 7.5. השוכר יהא אחראי, אחריות מלאה ומוחלטת, לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לשטח המושכר, לרבות מעלית המושכר, אשר אירעו בתקופת החוזה לרבות כתוצאה מנזקי טבע, והוא מתחייב לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את השטח המושכר למצבו התקין ולשימוש מלא.
- 7.6. 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 שייגרמו להן בגין כך.
- 7.7. 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 **כנספח 2**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

נוסח לפרסום

8. תשלומים וערבויות

- 8.1. השוכר מתחייב בזה לשלם לחברה, **דמי שכירות חודשיים** בסך **ש"ח** (במילים: **שקלים חדשים**) (בתוספת מע"מ) (להלן: "**דמי השכירות**") כשהם צמודים למדד הבסיס (כהגדרתו בסעיף 1.2 לעיל), בגין כל חודש שכירות.
- התשלום של דמי השכירות החודשיים, ישולם על ידי השוכר לחברה כמפורט להלן: במעמד החתימה על חוזה זה, ימציא השוכר לחברה שיק לפרעון מיידי בסכום השווה לדמי שכירות עבור 3 חודשים. שאר התשלומים, עבור כל יתר תקופת השכירות, ישולמו על ידי השוכר מדי חודש בחודשו, ב-1 לכל חודש, באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של החברה. מובהר, כי כל התשלומים האמורים לעיל ישולמו בהתאם לתנאי התשלום האמורים בסעיף זה לעיל ולהלן, כאשר הפרשי ההצמדה למדד ישולמו כמפורט בסעיף 8.3 להלן.
- 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.
- 8.2. מובהר, כי דמי השכירות יגדלו ב-5% (חמישה אחוזים) בתחילת השנה השלישית לתקופת השכירות. כמו כן, בתחילת תקופת השכירות הנוספת (כאמור בסעיף 9.2.1 להלן, ככל שתמומש הזכות ע"י השוכר) יגדלו דמי השכירות החודשיים ב-5% (חמישה אחוזים) נוספים (מסכום דמי השכירות האחרון ששולם) וכן בתחילת השנה השמינית לשכירות (המהווה את השנה השלישית לתקופת השכירות הנוספת) דמי השכירות יגדלו שוב ב-5% (חמישה אחוזים) נוספים (מסכום דמי השכירות האחרון ששולם).
- 8.3. דמי השכירות יהיו צמודים למדד הבסיס לפי תנאי ההצמדה הבאים:
- אחת לשנה ישלם השוכר לחברה הפרשים בגין ההצמדה למדד. אם יהיה המדד החדש (כהגדרתו בסעיף 1.2 לעיל) גבוה ממדד הבסיס ישלם השוכר לחברה את הפרשים בהתאם לעליית המדד החדש ביחס למדד הבסיס. אם יתברר שהמדד החדש שווה למדד הבסיס או נמוך ממנו לא ישלם השוכר הפרשי הצמדה. למען הסדר הטוב, מובהר בזאת כי בכל מקרה לא יוחזרו לשוכר כספים.
- למען הסר ספק, מובהר כי דמי השכירות יהיו צמודים תמיד למדד הגבוה ביותר שהתפרסם ממועד חתימת החוזה.
- 8.4. לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף כפי שיעורו החוקי במועד ביצוע התשלום בפועל.
- 8.5. במקרה בו יפגר השוכר בתשלום כלשהו לחברה למעלה מ-15 יום, אזי החל ממועד התשלום על פי החוזה, תתווסף לסכום שבפיגור, הכולל גם את הפרשי ההצמדה למדד שהצטברו עד למועד התשלום על פי החוזה, ריבית שנתית הנהוגה בחשבוניות 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.
- 8.6. השוכר ימציא לחברה, במעמד חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית, אוטונומית, בסכום של **[סך השווה לדמי שכירות עבור 6 חודשים]**, צמודה למדד, שהוצאה לבקשת השוכר בנוסח הרצ"ב **כנספח 3** 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 להאריך אותה, 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.
- 8.7. 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 לשלם במקום השוכר.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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.

נוסח לפרסום

9. תקופת החוזה וסיומו

תקופת החוזה

9.1. מוסכם בין הצדדים כי חוזה זה יהיה בתוקף **לתקופה של 59 חודשים**, החל מחודש 3/2020 ועד לחודש 1/2025 (לעיל ולהלן: "**תקופת השכירות**"), ולשוכר לא תהיה זכות לסיים את תקופת השכירות לפני המועד האמור.

9.2. תקופת שכירות נוספת

9.2.1. בכפוף לקיום התחייבותיו על-פי החוזה, במלואן ובמועדן ולשביעות רצונה המלא של החברה, תהא לשוכר הזכות (אך לא החובה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת, בת 59 חודשים, על-פי כל תנאי סעיף זה (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**"), וזאת בכפוף לכל הוראות הדין החלות על העירייה ועל החברה בנוגע להארכת תקופת השכירות.

9.2.2. למען הסדר הטוב מובהר, כי מימוש הזכות לתקופת השכירות הנוספת, כאמור לעיל, ייעשה בכפוף לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים אשר יידרשו על-פי דין, ובכלל זה אישור מועצת העירייה.

לעניין זה יובהר, כי במועד פרסום המכרז העירייה הינה "עירייה איתנה" כמשמעות המונח בפקודת העיריות [נוסח חדש]. על כן, וכל עוד הנסיבות הללו ייוותרו על כנן, לא נדרש אישור שר הפנים לצורך מימוש תקופת השכירות הנוספת, אולם יידרש בכל מקרה, אישור מועצת העיר חולון, על פי החלטה ברוב חברי המועצה.

כך או כך, השוכר לא יוכל להעלות טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלשהן כלפי החברה ו/או העירייה, ככל ולא תאושר כדין תקופת השכירות הנוספת, כולה או חלקה.

9.3. תחולת הוראות החוזה ותנאיו

9.3.1. כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול גם על כל תקופת שכירות נוספת - אם מומשה על ידי השוכר, כאמור לעיל - לרבות הערבות הבנקאית ונספח הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת השוכר לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.

9.3.2. מוסכם במפורש, כי בכל תקופת שכירות נוספת, יחולו הוראות סעיף 8 לעיל, בקשר לתשלום דמי שכירות שנתיים כנקוב שם.

סיום החוזה

9.4. עם תום תקופת החוזה, או עם סיומו עוד קודם לכן, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר וימסור אותו לידי החברה כשהוא מסודר, נקי, במצב תקין ופנוי מכל אדם וחפץ.

במועד האמור ימציא השוכר לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה ו/או דמי ניהול המוטלים עליו לפי סעיף 5 לעיל.

9.5. איחור בפינוי המושכר יחייב את השוכר לשלם לחברה סך של 1,000 ₪, בתוספת מע"מ, בגין כל יום איחור, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה לכל סעד אחר על פי דין ו/או על פי החוזה.

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

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

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

נוסח לפרסום

9.8. במקרה כאמור בסעיף 9.6 דלעיל תערוך החברה רשימת אביזרים ו/או מיטלטלין שנרכשו על ידי השוכר לצורך הפעלת המושכר (להלן: "הציוד") הנמצאים בו וערכם ייקבע על ידי שמאי אשר ימונה על ידי החברה לצורך זה. מיטלטלין פסידיים (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.

10. הפרות וסעדים

10.1. הוראות סעיפים 2, 3.1, 4, 5, 6.1, 7.7, 8, 9.1 ו-9.4 הנן התניות 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 בסך של 60,000 ₪, 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.

10.2. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 10.1 לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע לשוכר, אם יגיע, ו/או לגבותם מהשוכר בכל דרך חוקית אחרת.

10.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.1 לעיל מוסכם בין הצדדים כי האירועים הבאים יחשבו 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 לחוזה זה או ביצועו.

10.4. 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 מהמושכר, לתבוע מהשוכר פיצויים על הפרת החוזה ולחלט את הערבות.

10.5. החליטה החברה לבטל את החוזה תינתן החברה לשוכר הודעה על כך בכתב (להלן: "הודעת הביטול").

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

10.7. תפסה החברה את 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.

נוסח לפרסום

10.8. תפסה החברה את המושכר, זכאי השוכר להחזר תשלומים ששילם בגין התקופה שלאחר יום תפיסת המושכר, וזאת בניכוי כל ההוצאות, הנזקים והפיצויים שנגרמו ו/או יגרמו לחברה עקב הפרת החוזה על ידי השוכר.

10.9. כל תשלום המגיע לחברה מאת השוכר לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלום יישא ריבית בגובה הריבית החריגה המקסימאלית הנהוגה בבנק, כהגדרתו בסעיף 8.5 לעיל בגין משיכות יתר בלתי מאושרות, מחושבת מהמועד שנקבע לפירעון אותו תשלום ועד למועד פירעונו בפועל. כל סכום שייגבה מהשוכר על חשבון הפיגור האמור ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה על חשבון הקרן.

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

11. יחסי הצדדים

11.1. 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.

11.2. הצדדים קובעים בזה כי העובדים שיבצעו את העבודות 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.

12. שונות

12.1. 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.

12.2. לשוכר לא תהא זכות עיכובן 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.

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

12.4. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד החברה, לא ייחשבו כויתור 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.

12.5. 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.

ולראיה באנו על החתום:

השוכר

החברה

נוסח לפרסום

נספח 1

תשריט המושכר

נוסח לפרסום

נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים – נספח 2

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה ביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לביטוח, יגברו הוראות נספח זה. המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקום בו נכתב "החברה" משמע: "החברה ו/או מי מהבאים מטעמה ו/או עיריית חולון".

1. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, הרי שעד ולא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר וכתנאי לה, וללא צורך בכל דרישה או פניה מצד החברה, מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוח לעבודות התאמה ושיפוצים (להלן "העבודות") אשר יבוצעו על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו במושכר, ולהמציא לידי החברה אישור בדבר עריכת ביטוח לעבודות בהתאם לנוסח "אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר" המצורף להסכם זה והמסומן **נספח 2.2 - 1** להסכם, כשהוא חתום כדן ע"י המבטח. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת "אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר" כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות ההתאמה ו/או קבלת החזקה, וכי החברה תהיה רשאית למנוע מן השוכר את ביצוע העבודות במקרה שהאישור לא הומצא עד המועד האמור. מובהר, כי אם מועד קבלת החזקה יידחה עקב אי המצאת "אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר" כאמור, תהיה המשכירה רשאית להתייחס למושכר כאילו החלה תקופת השכירות, על כל המשתמע מכך.
- על אף האמור בסעיף לעיל, היה וגובה העבודות שתבוצענה כאמור לעיל לא יעלה על 200,000 ₪ אזי יהא השוכר רשאי במקום עריכת ביטוח עבודות השוכר, להמציא לידי החברה, אישור עריכת ביטוח כאמור ב**נספח 2.2-2** "אישור עריכת ביטוח השוכר" להלן, ובלבד שבסופו תתווסף סיפא כדלקמן: "למען הסר ספק מובהר, כי הביטוחים כאמור לעיל חלים גם בעת ביצוע עבודות כלשהן במשך תקופת הביטוח, ע"י השוכר ו/או מי מטעמו".
2. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, ממועד תחילת השכירות על פי הסכם זה או ממועד הכנסת רכוש למושכר, המוקדם מבין שני המועדים, מתחייב השוכר לרכוש על חשבונו ולהחזיק בתוקף, במשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים ב"אישור עריכת ביטוח השוכר" המצורף להסכם זה והמסומן **נספח 2.2-2** להסכם, אשר יומצא לחברה, לא יאוחר ממועד תחילת השכירות על פי הסכם זה או ממועד הכנסת רכוש למושכר, המוקדם מבין שני המועדים, כשהוא חתום כדן ע"י המבטח. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת "אישור עריכת ביטוח השוכר" כאמור הינו תנאי מתלה ומקדמי לתחילת השכירות להכנסת רכוש למושכר המוקדם מביניהם, החברה תהיה רשאית למנוע מן השוכר את פעילותו במושכר ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור האמור לא הומצא לו לפני המועד שצוין לעיל.
3. הביטוחים ייערכו ע"י השוכר ועל חשבונו בחברת ביטוח מורשית כחוק לעריכת ביטוחים בישראל ויכללו את המשכיר כמבוטח נוסף.
4. השוכר מתחייב לשלם את הפרמיות במלואן במועדים שהוסכמו עם המבטח, לא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים יודגש, כי השוכר ישא בכל מקרה בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי השוכר.
5. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל ע"י השוכר כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה, ועריכת הביטוחים הנ"ל לא תשחרר אותו מחובתו לפצות את החברה ו/או עיריית חולון ו/או כל אדם שהוא בגין כל נזק שהשוכר אחראי לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין.
6. לא יאוחר מ- 7 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי החברה אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי השוכר לתקופת ביטוח נוספת כל עוד ההסכם בתוקף.
7. החברה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים, אך לא חייבים, לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו למי מהם ע"י השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויותיו בנספח זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכויות החברה ו/או מי מטעמה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על החברה ו/או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר עפ"י הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים בביטוחי השוכר ובין אם לאו, בין אם נבדקו ביטוחי השוכר ובין אם לאו.
8. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישור עריכת ביטוחים הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על השוכר שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או עיריית חולון ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

נוסח לפרסום

9. סבר השוכר, כי יש צורך בעריכת ביטוחים משלימים ו/או נוספים לביטוחי השוכר, רשאי השוכר לערוך ולקיים על חשבונו ביטוחים משלימים ו/או נוספים אלה. בכל ביטוח נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או עיריית חולון ו/או כל הפועלים מטעמן ו/או בשמן (לעניין ביטוחי הרכוש) ו/או הביטוח יורחב לשפות את החברה ו/או עיריית חולון בכפוף לסעיף אחריות צולבת (לעניין ביטוחי חבויות).
10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר השוכר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או עיריית חולון ו/או מי מטעמן בגין כל נזק שהוא זכאי לשיפוי עפ"י הביטוחים שהתחייב לערוך כמפורט לעיל, או שהיה זכאי לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח, והוא פוטר בזאת את החברה ו/או עיריית חולון ו/או מי מטעמן ו/או את השוכרים האחרים ו/או הדיירים ו/או בעלי זכויות במבנה מכל אחריות לנזק כאמור, ובתנאי – ובהתייחס לשוכרים האחרים – ולדיירים ו/או בעלי זכויות שבהסכמי השכירות שלכם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במבנה נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מאחריות לטובת השוכר. האמור בסעיף זה יוסיף (ולא ייגרע) על כל הוראה אחרת בהסכם זה בדבר פטור מאחריות כלפי החברה ו/או עיריית חולון. הפטור האמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
11. השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי על פי סעיף 4 לנספח "ב.2-2" אישור עריכת ביטוחי השוכר, במלואו או בחלקו, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 10 לעיל יחול כאילו נערך ביטוח בגינו.
12. למען הסר ספק, יובהר, כי השוכר אחראי בלעדית לביטוח מבנה המושכר על צמודותיו ומערכותיו בהתאם לס' 1 לאישור עריכת ביטוחי השוכר והשוכר ימשיך ויערוך ביטוח מלא עבור מבנה המושכר על צמודותיו ומערכותיו בהתאם לס' 1 לאישור עריכת ביטוחי השוכר, גם אם יתקשר השוכר עם שוכרי משנה בקשר עם השכירות נשוא הסכם זה.
13. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על פי סעיפים 1 ו-4 לאישור עריכת ביטוחי השוכר, מעת לעת.
14. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהחברה ו/או עיריית חולון אינן מתחייבות לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במושכר, ולו יעשו כן אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם.
15. השוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים אשר האחריות עליהם מוטלת עליו מכח סעיפי הסכם זה.
16. הפרת סעיפים 1-15 של הנספח מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

נוסח לפרסום

נספח 2(א) - אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר

תאריך: _____

לכבוד

עיריית חולון ו/או החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ
מרח' המרכבה 47, חולון (שתייהן ביחד ולחוד באחריות ובערבות הדדית ייקראו להלן: "החברה")

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת הביטוח") וכן למשך תקופת
תחזוקה מורחבת של 12 חודשים, ערכה חברתנו לבקשת השוכר פוליסה לביטוח "עבודות קבלניות" מספר
_____ לפי נוסח "ביט" (להלן: "הפוליסה") בגין עבודות המבוצעות על ידי השוכר בשטח
המבנה. כמפורט להלן

פרק א' – ביטוח הרכוש

ביטוח העבודות במלא ערכן לרבות חומרים, ציוד, מתקנים וכל דבר אחר שהובאו לאתר, בשל מקרה ביטוח שיגרם
תוך תקופת הביטוח. פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי שוכרים ו/או דיירים אחרים במבנה ו/או בעלי
זכויות אשר בביטוחי הרכוש ו/או בביטוחי העבודות (פרק א') של השוכרים ו/או דיירים האחרים ו/או בעלי זכויות
אחרים במבנה נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף לטובת השוכר, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא
יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. פרק זה כולל כיסוי לנזקי טבע, רעידת אדמה, פריצה, גניבה, הוצאות פינוי
הריסות עד לסך של 10% מערך העבודות המבוטחות, רכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים עד לסך של 10% מערך
העבודות המבוטחות ולכל הפחות 400,000 ₪ לכל מקרה ביטוח.

פרק ב' – חבות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכיסוי אחריות המבוטחים על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לגופו
ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו עקב ביצוע העבודות, בגבולות אחריות כמפורט להלן. הביטוח על פי פרק
כפוף לסעיף אחריות צולבת. רכוש החברה (לרבות במפורש מבנה הנכס) ייחשב כרכוש כצד שלישי.
גבול האחריות: _____ ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה (*).

הפרק כאמור מורחב לכלול את הנושאים הבאים:

- תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה.
- חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 400,000 ₪ לאירוע.

(*) גבול האחריות יהא בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח הנכס במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ –
2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

פרק ג' – חבות מעבידים

ביטוח חבות מעבידים לכיסוי חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות
למוצרים פגומים התש"מ 1980 כלפי כל המועסקים בביצוע העבודות, בגבולות אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע,
למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

נוסח לפרסום

כללי –

- שם המבוטח בפוליסה (על כל פרקיה) מורחב לכלול בנוסף לשוכר קבלנים ו/או קבלני משנה בכל דרגה ו/או את החברה.
- מוצהר כי אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי מי מהמבוטחים, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- הביטוח הינו ראשוני וקודם לכל ביטוח הנערך על ידי החברה, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי החברה.
- הננו מאשרים כי השוכר בלבד אחראי לתשלום דמי הביטוח וסכומי ההשתתפויות העצמיות בגין הביטוח דלעיל.
- הננו מתחייבים כי הפוליסה הנ"ל לא תבוטל ולא תשונה לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא בהודעה מראש של 30 יום לחברה, בדואר רשום.
- הפרת תנאי הפוליסה בתום לב ו/או קיומם על ידי מי מיחידי המבוטח לא תגרע מזכויות החברה ו/או מי מטעמה לקבלת שיפוי
- חריג רשלנות רבתי מבוטל- אין באמור כדי לגרוע מזכויות המבטח על פי חוק חוזה ביטוח

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

שם המבטח	חתימה וחותמת המבטח	שם החותם	תפקיד החותם
----------	--------------------	----------	-------------

נוסח לפרסום

נספח 2(ב) - אישור עריכת ביטוחי השוכר

תאריך: _____

לכבוד

עיריית חולון ו/או החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ
מרח' המרכבה 47, חולון (שתייהן ביחד ולחוד באחריות ובערבות הדדית ייקראו להלן: "החברה")

הננו מאשרים בזאת, כי ערכנו את הביטוחים המפורטים להלן בין ביתר בקשר עם הסכם השכירות שבנדון על שם _____ בע"מ (להלן: "השוכר") בגין הנכס אשר נשכר על ידי השוכר ברחוב צהלים 9 חולון (להלן: "המושכר"), וזאת לתקופה המתחילה ביום ____/____/____ ועד יום ____/____/____ (להלן: "תקופת הביטוח").

1.

פוליסה אש מורחב מס' _____
ביטוח אש מורחב המבטח, בערך כינון, אבדן או נזק למבנה על צמודותיו ומערכותיו לרבות כל תוספת ו/או שיפור ו/או שינוי שנעשה למבנה, לרכוש השוכר מכל מין וסוג אשר בבעלות השוכר ו/או באחריותו הנמצא במושכר ו/או בקרבתו מבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים מכל מין וסוג שהוא לרבות כלי רכב ו/או 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 ופריצה. הביטוח כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או מי מטעמה, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים (להלן: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. הביטוח יורחב לכלול את החברה כמבוטחת נוספים. תגמולי הביטוח בגין אבדן ו/או נזק למבנה המושכר, על צמודותיו ומערכותיו, לרבות כל תוספת ו/או שיפור ו/או שינוי שנעשו למבנה למעט אלו שנעשו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, ישולמו למשכיר. סכום הביטוח, בערך כינון, של מבנה המושכר, על צמודותיו ומערכותיו לרבות כל תוספת ו/או שיפור ו/או שינוי שנעשו למבנה למעט אלו שנעשו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו הינו בסך _____ ₪.

2.

ביטוח צד שלישי (פוליסה מס' _____)
ביטוח אחריות כלפי צד ג' המבטח את חבות השוכר ו/או מי מטעמו, על פי דין בגין אבדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או רכושו של כל אדם ו/או כל גוף שהוא לרבות המשכיר ו/או מי מטעמו, בגבול אחריות בסך של 8,000,000 ₪ * בגין מקרה ביטוח אחד ובמצטבר במשך תקופת ביטוח שנתית אחת. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר: אש, התפוצצות, בהלה, כלי הרמה, פריקה וטעינה, חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, ביצוע תוספות ושיפורים במושכר, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח כאמור מורחב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין אחריות העלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר, זאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

3.

ביטוח חבות מעבידים (פוליסה מס' _____)
ביטוח אחריות מעבידים עפ"י פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או עפ"י חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 בגין חבות השוכר כלפי עובדיו בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת ביטוח שנתית, כאשר הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר ביצוע תוספות ושיפורים במושכר, פיתיונות ורעלים, חבות כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם במידה ויחשבו עובדי המבוטח וכן העסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה, היה ויחשבו לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי הם נושאים בחובות מעביד כלפי מי מעובדי השוכר. הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או הבאים מטעמה, ובלבד שהויתור על זכות תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

4.

אובדן תוצאתי פוליסה מס' _____
ביטוח אבדן תוצאתי (למעט דמי שכירות למשכיר ו/או דמי ניהול לחברת הניהול) בשל נזק שנגרם לתכולת המושכר ו/או למושכר ו/או למבנה בו נמצא המושכר, עקב הסיכונים האמורים בסעיף (1) לעיל, לתקופת שיפוי שלא תפחת מ- 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה. הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף כלפי החברה וכל הבאים מטעמה, ו/או כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח אבדן תוצאתי של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

נוסח לפרסום

5. כללי

- 5.1 שם המבוטח יורחב לכלול את המשכיר.
- 5.2 השוכר לבדו אחראי לתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות הביטוח המפורטות לעיל.
- 5.3 ביטוחים המפורטים לעיל (להלן: "הביטוחים") מצוין במפורש כי ביטוחים אלו קודמים וראשוניים לכל ביטוח הנערך ע"י החברה ואנו מוותרים על כל טענת שיתוף ביטוחי החברה.
- 5.4 אנו מאשרים, כי הביטוחים לא יבוטלו ולא ישונו לרעה במשך תקופת הביטוח מבלי שניתנה לכם הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.
- 5.5 אנו מאשרים בזאת, כי אי קיום החובות המוטלות על המבוטח עפ"י הביטוחים, לרבות, אך לא מוגבל לאי מתן הודעה ו/או אי הגשת תביעה ו/או הפרה כלשהיא בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות הנ"ל ע"י השוכר אינה מהווה עילה לדחיית חבות כלפי החברה
- 5.6 תנאי הפוליסות הנערכות על פי אישור זה, לא יפחתו מהנוסח הידוע כביט או מגדל ביט ו/או מנו ביט חריג רשלנות רבתי מבוטח בכל הפוליסות- אין באמור כדי לגרוע מזכויות המבטח על פי חור חוזה ביטוח.
- 5.7 **בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.**

תפקיד החותם

שם החותם

חתימה וחותמת המבטח

שם המבטח

נוסח לפרסום

נספח 3

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 החוזה מיום _____ שנכרת ביניכם לבין המבקשים.

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 תשלומי 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.

דרישה שתגיע אלינו אחרי _____ לא תענה.

לאחר יום _____ ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,