

הסכם שכירות

לשיפוץ ושכירות של נכס ברחוב דרך בן גוריון 69 (במפלס "חוף הסלע") בבת ים

שנערך ונחתם בבת ים ביום ____ לחודש _____ שנת 2017

ב ין: חברת חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ, ח.פ. 510581895
מרחה' גנרל קניג 10, בת ים
(להלן: "החברה" או "המשכירה")

מצד אחד;

ל ב ין: _____ ת.ז. ח.פ. _____
שכתובתה _____
על ידי מורשי חתימתה: _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל ובחזקת עיריית בת-ים (להלן: "העירייה") מצוי הנכס נכס הנמצא בדרך בן גוריון 39 בבת ים, על גבי מפלס "חוף הסלע", על גבי חלק מחלקות 1 ו-2 בגוש 7143 (מבנה הצפוני מבין המבנים הסמוכים) (להלן: "הנכס" ו-"מקרקעי הנכס")

מיקום הנכס ופרטיו הינם כמסומן ומתואר בשמאות הנכס מיום 24.10.2017 המצ"ב (בחלקיות) **כנספח א'** לחוברת נספחי המכרז המצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שכירות זה (להלן: "השמאות", בהתאמה).

והואיל ועיריית בת ים (להלן: "העירייה"), באמצעות החברה, חפצה בהשכרת הנכס לשוכר לשם קיום מטרת השכירות במהלך תקופת השכירות (כהגדרת מונחים אלו להלן), והכל לאחר ובכפוף להשלמת עבודות ההכשרה בנכס (כהגדרת מונח זה להלן), והכל בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "מטרת ההתקשרות");

והואיל ולשם מימוש מטרת ההתקשרות פורסם מכרז 5/17 לשיפוץ ושכירות של נכס ברחוב דרך בן גוריון 69 (במפלס "חוף הסלע") בבת ים (להלן: "המכרז")

והואיל והצעתו של השוכר, שהוגשה במסגרת המכרז, הוכרזה ביום _____ על ידי ועדת המכרזים של החברה- כהצעה הזוכה במכרז; [יושלם בהתאם לאחר זכייה]

והואיל והשוכר מסכים לקבל על עצמו את הכשרת, אחזקת והפעלת הנכס לתקופה, למטרה, בתמורה ובהתאם ובכפיפות לכל יתר התנאים וההוראות המפורטים בהסכם זה;

אי לזאת הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן;

1. מבוא ומסמכי ההסכם

1.1. המבוא להסכם זה (על כל נספחיו) מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

- 1.2. הכותרות המופיעות בהסכם זה הינן לשם הנוחות בלבד ולא תשמנה לפרשנות ההסכם.
- 1.3. **נספחי חוברת המכרז, המצורפים במסגרת חוברת המכרז המצ"ב (כנספח א' להסכם זה), מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:**
- 1.3.1. השמאות מצ"ב **כנספח א'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.2. נוסח **ערבות עבודות ההכשרה** מצ"ב **כנספח ד'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.3. נוסח **ערבות אישית בעלי שליטה** מצ"ב **כנספח ה'** לחוברת נספחי המכרז.
- 1.3.4. נוסח **ערבות לתקופת השכירות** מצ"ב **כנספח ו'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.3.5. **טופס הצעת הזוכה למכרז**, על כלל נספחיו וצירופותיו מצ"ב **כנספח ז'** לחוברת נספחי המכרז (ולרבות נספחי ההבהרות והשינויים שהופצו לאחר פרסום המכרז, ככל שהופצו/ו);
- 1.3.6. **סמכי הצהרת המציע**, דהיינו- השוכר, מצ"ב **כנספח ח'** לחוברת נספחי המכרז ;
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין האמור בכל מסמך אחר אשר קדם להתקשרות הצדדים בהסכם זה, לרבות הוראות חובת המכרז, תגברנה הוראתיו של הסכם זה.

2. הגדרות

בהסכם זה, תהא למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידי, אלא אם נאמר במפורש אחרת :

- 2.1. **"בעלי שליטה"** - כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.
- 2.2. **"דמי השכירות החודשיים"** – סך של _____ ש"ח, **בתוספת מע"מ** והפרשי הצמדה, שישלם הזוכה לחברה תמורת זכות השכירות בנכס, בגין כל שנה במהלך תקופת השכירות כמפורט בהסכם זה, בהתאם להצעתו שהוכרזה כזוכה במכרז. *[יושלם בהתאם לאחר זכייה]*
- 2.3. **"המדד"** - מדד המחירים הכללי לצרכן (כולל ירקות ופירות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכן כל מדד אחר, שיחליף מדד זה, אשר ייקבע ע"י גוף או מוסד רשמי.
- 2.4. **"המדד הבסיסי"** – מדד חודש אוקטובר 2017 שפורסם ביום 15.11.2017.
- 2.5. **"המדד החדש"** – המדד האחרון הידוע בעת ביצוע כל תשלום בפועל.
- 2.6. **"הפרשי הצמדה"** – שינוי בסכום לתשלום המתקבל מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם השכירות, בשיעור שינוי המדד החדש לעומת המדד היסודי. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של ירידה במדד החדש לעומת המדד היסודי לא תהיה הפחתה בתשלום דמי השכירות.
- התחשבנות לצרכי תשלום הפרשי הצמדה על ידי השוכר, תיעשה בסיומה של כל שנה בתקופת השכירות, והשוכר מתחייב לשלם הפרשי הצמדה כאמור (ככל שיהיו כאלו) בתוך 7 ימים ממועד קבלת הודעת דרישה בגין התחשבנות.

2.7. "המכרז" – כהגדרתו בפרק המבוא להסכם שכירו זה.

2.8. "חברת חוף בת ים" או "החברה" או "המשכירה" – חברת חוף בת-ים לייזמות ולפיתוח בע"מ ו/או כל מי שיבוא במקומה ו/או מטעמה בכל הנוגע להסכם זה, על פי הרשאתה של עיריית בת ים.

2.9. "עבודות הכשרת הנכס" או "עבודות ההכשרה" – כלל העבודות ו/או המטלות ו/או המשימות, המבוצעות בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 4 להלן, והכל כפוף לתוכנית עבודות הכשרה שתאושר על ידי החברה טרם תחילת ביצוע.

2.10. "תקופת השכירות" – תקופה בת חמש (5) שנים בלבד שתחל במועד מסירת החזקה בנכס לשוכר, לאחר השלמת עבודות ההכשרה. השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות בגין תקופת השכירות, אף אם יחדל מלהחזיק בנכס.

3. הצהרות השוכר

השוכר מאשר, מצהיר ומתחייב בזאת כי:

3.1. הוא מודע לכך שבחירתו כזוכה במכרז, ובעקבות כך התקשרותה של החברה עמו בהסכם זה נעשו, בין היתר, על סמך הצהרותיו והתחייבויותיו הכלולות במסמכי המכרז וכי אין בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מאי אילו מהתחייבויותיו כ"מציע" או כ"זוכה" כפי שמתוארות בחוברת המכרז.

3.2. מעמדו ביחס לזכות במקרקעי הנכס תהיה אלא על פי האמור בסעיף 8 להלן.

3.3. הוא ביקר במקרקעי הנכס ובשטחם, ראה, בחן ובדק את הנכס בראיה ובבחינה של שוכר, בדק את מצבו הפיזי, התכנוני, ההנדסי והמשפטי, תנאיו הנוכחים, דרכי הגישה אליו, השטחים הפתוחים המצויים מסביב לנכס, עבודות ההכשרה הנדרשות, אפשרויות השימוש בנכס, התבי"ע החלה על הנכס ובכלל זאת כל נתון ו/או מידע הרלוונטים להכשרתו ו/או הפעלתו ו/או תחזוקתו של הנכס, ומצא את כל אלו מתאימים למטרותיו ולשביעות רצונו המלאה.

3.4. הוא מוותר ויתור גמור ומוחלט על כל טענות של אי התאמה, פגם או היעדר אפשרות שימוש בנכס בשל מאפייניו הנ"ל, או בגלל כל גורם אחר, ומשכך מוותר על כל הסעדים המוענקים בגין טענות כאלה, על פי כל דין שהוא בתוקף בעת חתימת הסכם זה או יהיה בתוקף בעתיד.

3.5. אין כל מניעה או הגבלה מכוח הסכם, דין או כל סיבה אחרת, המונעת ו/או מגבילה את השוכר מלהתקשר בהסכם זה ו/או מלבצעו בהתאם לתנאיו.

3.6. הוא מתחייב לשמור על אופיו וצביונו של הנכס בהיותו מצוי על חוף הים, ולאפשר לציבור הרחב לעשות שימוש בנכס כמפורט במכרז ובהסכם זה.

3.7. הינו בעל היכולת המקצועית, הכלים, הציוד וכוח האדם הדרוש לצורך הכשרת, הפעלת ואחזקת הנכס, בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בהסכם זה. כמו כן, השוכר מתחייב לבצע את עבודות הכשרת הנכס, ולאחר מתן אישור החברה והעירייה לביצוע עבודות הכשרת הנכס לשביעות רצונו, יפעיל את הנכס בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה להלן), במיומנות, במומחיות וברמה מקצועית גבוהה ולשביעות רצונו המלא של החברה והעירייה במשך כל תקופת השכירות, תוך מילוי הוראות הסכם זה וההוראות שיינתנו לו על החברה ו/או העירייה מעת לעת.

3.8. ידוע לו כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור מוניטין בעקבות פעילותו בנכס, אולם מובהר בזאת, כי אין בהתקשרות החברה עימו משום כל התחייבות ו/או אחריות מצד העירייה ו/או החברה בקשר עם המוניטין שייצבר, ככל שייצבר, והשוכר יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים רווחים.

3.9. בחמש (5) השנים שקדמו למועד חתימת הסכם זה, לא הורשע השוכר בעבירה פלילית כלשהיא, ותעודת יושר כדן, צורפה על ידי השוכר במסגרת מסמכי הצעתו במכרז.

3.10. השוכר מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ הינם בעלי השליטה בשוכר. במהלך תקופת השכירות, לא תבוצע החלפה של בעלי השליטה (כהגדרת מונח זה לעיל), ללא הסכמתה של החברה, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים – ואשר תהיה רשאית, ללא כל צורך בהנמקה, אף להביא להתקשרות נשוא הסכם זה לסיומה במקרה של בקשה להעברת שליטה. [יושלים בהתאם לאחר זכייה]

3.11. השוכר מצהיר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ הינם מורשה/י החתימה בשוכר. [יושלים בהתאם לאחר זכייה]

4. עבודות הכשרת הנכס

4.1. בטרם יחל השוכר בהפעלת ואחזקת של הנכס כמפורט בהסכם זה, מתחייב השוכר לבצע בנכס את עבודות הכשרת הנכס, והכל תחת ההתחייבות מצד השוכר להשקיע בעבודות שיפורטו להלן סכום כספי שלא יפחת מ- **420,000 ₪** (ארבע מאות וחמשים אלף ₪). העבודות ההכשרה, הינן כדלהלן :

4.1.1. קיום כל תנאי הרשות הלאומית לכבאות ובכלל זה קבלת אישור סופי לרישיון העסק מאת שירותי הכבאות.

4.1.2. קיום כל תנאי מורשה נגישות ובכלל זה קבלת אישור סופי מאת מורשה הנגישות.

4.1.3. קיום כל תנאי לשכת הבריאות המחוזית ת"א ובכלל זה קבלת אישור סופי לרישיון העסק מטעם לשכת הבריאות המחוזית ת"א.

4.1.4. קיום כל תנאי משטרת ישראל.

4.1.5. קיום כל תנאי היחידה לקיימות ואיכות סביבה.

4.1.6. קבלת אישור עדכני של יועץ הבטיחות.

4.1.7. המצאת אישור מדי שנה תקף לעסק זה מאת שירותי הכבאות, משטרת ישראל ולשכת בריאות מחוזית ת"א.

יובהר, כי אין באישורים המפורטים בסעיף 4.1 הנ"ל, בכדי להוות "רשימה סגורה" של העבודות ו/או האישורים הנדרשים מצד השוכר במסגרת עבודות ההכשרה, וכי תיאורן והיקפן וביצוען של עבודות ההכשרה יבוצעו בתיאום מראש עם החברה ולאחר קבלת אישורה כמפורט להלן.

4.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.1 לעיל, עבודות הכשרת הנכס תכלול גם הצטיידות השוכר בכל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לשם ביצוע עבודות אלו, וכן רישיונות והיתרים לאחזקתה

והפעלתה של חברת השוכר, לרבות אך לא רק, רישיון עסק, פוליסת ביטוח, כל רישיון ו/או היתר הנדרש בהתאם להוראות הדין.

4.3. עבודות הכשרת הנכס יבוצעו על חשבונו ואחריותו הבלעדית של השוכר, בהתאם להנחיות והוראות העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן ולשביעות רצונן המלא של העירייה והחברה.

4.4. השוכר יחל בביצוע עבודות הכשרת הנכס מיד לאחר חתימת הסכם זה **וישלים ביצוען עד לא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד זה** (להלן: **"תקופת עבודות הכשרת הנכס"** ו-"מועד סיום עבודות הכשרת הנכס").

מובהר כי השוכר, יהיה רשאי להקדים את מועד סיום עבודות ההכשרה בטרם תסתיים תקופת עבודות הכשרת הנכס, בהתאם ובכפוף לכך שנתקבל אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתו להלן), ובמקרה כאמור, תחל תקופת השכירות במועד מוקדם כאמור.

4.5. **מובהר, כי תקופת עבודות הכשרת הנכס לא תיספר במניין תקופת השכירות ובמהלך תקופת עבודות הכשרת הנכס לא ישלם השוכר לחברה את דמי השכירות, כהגדרתם לעיל וכמפורט בסעיף 12.1 להלן.**

4.6. מובהר, כי בטרם תחילת ביצוען של עבודות הכשרת הנכס, יגיש השוכר לאישור החברה תוכניות לביצוע עבודות הכשרת הנכס, הכוללות בין היתר, מפרט כללי של עבודות הכשרת הנכס המתוכננות, תיאור החומרים ו/או האביזרים באמצעותם יבוצעו עבודות ההכשרה, ופרטי קבלנים ו/או ספקים לעבודות (להלן: **"תוכניות עבודות הכשרת הנכס"**).

4.7. החברה ו/או העירייה ו/או מחלקת ההנדסה בעירייה יהיו רשאיות להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות הכשרת הנכס, והשוכר יהיה מחויב להטמיען באלו, ליישמן ולבצען במסגרת עבודות ההכשרה שיבוצעו על ידו.

4.8. במהלך ביצוען של עבודות הכשרת הנכס, תהיינה רשאיות החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לפקח במישרין ו/או למנות מפקח מוסמך מטעמן (להלן: **"המפקח"**), לפקח אחר אופן ביצוען של העבודות, לרבות לבחינת עמידת השוכר בהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להטיל על החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן אחריות לפיקוח אחר עבודות הכשרת הנכס ו/או לגרוע מאחריותו של השוכר לעמוד בהוראותיו של סעיף זה במלואן ובמועדן.

4.9. השוכר מתחייב מצדו, ככל ומונה מפקח, להישמע להוראות המפקח וליישם הערות ו/או תיקונים עפ"י ההוראות שמסר המפקח וכן להמציא לידי המפקח, עפ"י דרישתו כל מסמך ו/או תכנית ו/או היתר עפ"י דרישתו של המפקח, ככל שנדרש לכך.

4.10. עם סיומן של עבודות הכשרת הנכס, ימסור השוכר לחברה דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות ההכשרה שבוצעו על ידו, תוך צירוף העתק מחשבוניות ו/או אסמכתאות מתאימות המעידות על **כלל** תשלומי ההוצאות שבוצעו על ידו במסגרת ביצוען של עבודות הכשרת הנכס כאמור (להלן: **"דו"ח עבודות הכשרת הנכס"**).

4.11. במועד סיום עבודות הכשרת הנכס **ובטרם** יחל השוכר בהפעלתו, יהיה על השוכר לקבל בכתב, אישור החברה כי עבודות הכשרת הנכס הושלמו לשביעות רצונה של החברה (להלן: **"אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס"**).

4.12. מובהר בזאת, כי העירייה ו/או החברה יהיו רשאיות להתנות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, את מתן אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס בתיקון ו/או הסדרת עבודות שבוצעו שלא לשביעות רצונה המלא של החברה, תוך קביעת מועד חדש לסיום עבודות ההכשרה ו/או הארכת תקופת עבודות

ההכשרה, שעד למועד זה תבוצענה כל עבודות התיקון ו/או ההסדרה שהורו עליהן העירייה ו/או החברה כאמור (להלן: "הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס").

4.13. אי מתן אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס חרף הארכת תקופת עבודות הכשרת הנכס ו/או לאחר שנקבע מועד חדש לסיום עבודות הכשרת הנכס על ידי העירייה ו/או החברה, תיחשב כהפרת תנאי ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות מצדו של השוכר, שאז יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 14 להלן, לרבות אך לא רק, סיום הסכם זה וביטול השכירות ו/או הסכם השכירות, מבלי שיהיה השוכר זכאי לכל החזר ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין מלוא ו/או חלק מעבודות הכשרת הנכס שבוצעו על ידו, ככל שבוצעו.

4.14. מובהר בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של העירייה כצד להסכם זה ו/או למכרז ו/או במעורבות מי מטעמה, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין) כנדרש לפי המכרז ו/או הסכם זה ולרבות במסגרת עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתן), ושיקול הדעת של כל אחד מגופי העירייה לצורך הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.

4.15. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה, שתעמוד לחברה ו/או לעירייה במקרה של הפרת התחייבותו של השוכר להשלים את ביצוע עבודות הכשרת הנכס כמתואר לעיל ולהלן, מוסכם ומובהר בזאת, כי החברה והעירייה יהיו זכאיות במקרה כאמור, לקבלת פיצוי מוסכם מראש, במלוא גובה ערבות ביצוע עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתה במכרז), וזאת בגין הפרת אלו מההתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע עבודות הכשרת הנכס, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכד'. יובהר כי במקרה כזה, יידרש השוכר לפנות את הנכס בתוך לא יאוחר מ 14 ימי עסקים ממועד הודעת העירייה ו/או החברה כי הפר את הסכם זה, ויהא עליו להשיב את הנכס כשהיא נקייה ופנויה מכל אדם וחפץ.

למען הסר ספק, מובהר כי מימוש של הפיצוי המוסכם יעשה ע"י חילוט מלוא ערבות הביצוע לעבודות הכשרת הנכס שהעמיד השוכר לטובת החברה. כמו כן, יודגש, כי אי השלמת ביצוע מלוא עבודות הכשרת הנכס עד לא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה וכתוצאה מכך תהא החברה רשאית לבטל את ההסכם לאלתר, ולשוכר לא תעמוד כל טענה בדבר זכות לפיצוי ו/או החזר הוצאות ו/או השקעות, מכל סוג ומין.

5. ניהול והפעלת הנכס

5.1. השוכר לבדו, יפעיל ויתחזק את הנכס על חשבונו ועל אחריותו במהלך תקופת השכירות. מובהר בזאת, כי כל הציוד ו/או החומרים ו/או הכלים ו/או צוות העובדים הנחוצים להפעלתה ואחזקתה של הנכס יסופקו ע"י השוכר על אחריותו וחשבונו.

5.2. הפעלת הנכס תיעשה למטרת _____ [יושלים בהתאם להצעה הזוכה] והכל בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין, ולמטרה הנ"ל בלבד (להלן: "מטרת השכירות").

5.3. לא יותר במסגרת הפעלת הנכס ו/או הפעילות העסקית/מסחרית בנכס שימוש אחר ו/או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות אלא בכפוף לקבלת אישורה מראש ובכתב של החברה. מוסכם בזאת, כי החברה תהיה רשאית לסרב לכל תוספת במטרת השכירות כאמור לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שתידרש לפרט את נימוקה.

5.4. הנכס תופעל על ידי השוכר בהתאם למועדים ולשעות המפורטים בנספח ב' להסכם זה (להלן: "מועדי הפעלת הנכס").

6. תחזוקה שוטפת של הנכס

- 6.1. השוכר לבדו, יפעיל ויתחזק את הנכס באופן שוטף בהתאם לכל דין, על חשבונו ואחריותו במהלך כל תקופת השכירות, הכל במצב נקי ותקין, וכן יתקן על חשבונו כל קלקול, נזק ואבדן, מיד לאחר התהוותם או היגרמם, יהא הקלקול ו/או הנזק ו/או העילה להיווצרותו אשר יהיו.
- 6.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ינקה ויתחזק השוכר את הנכס על כל חלקיה ומתקניה באופן שוטף ורציף, וידאג שהנכס על כל חלקיה ומתקניה יהיו נקיים ומתוחזקים ברמה גבוהה ומקצועית במשך כל תקופת השכירות.

7. ביקורת בנכס

- 7.1. השוכר יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בפירוט רב ככל הניתן: אירועים מיוחדים, תלונות שיוגשו על ידי הציבור וכל אירוע חריג בקשר עם הפעלת ו/או אחזקת הנכס (להלן: "יומן ההפעלה").
- 7.2. לחברה וכן לעירייה (ביחד או לחוד) תהא זכות הבקרה המלאה בקשר עם ביצוע עבודות הכשרת הנכס ויידוא מילוי התחייבויות השוכר לניהול והפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה והוראות המכרז. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן יהיו רשאיות לבקר בנכס, להיכנס אליו, ולדרוש מהשוכר להציג את יומן ההפעלה בכל עת ולהורות לשוכר על תיקון ו/או הסדרת כל ליקוי שיימצא שאינו בהתאם להוראות הסכם זה.
- השוכר מצידו מתחייב לפעול ללא שיהוי לצורך תיקון ו/או הטמעת כל דרישה של החברה ו/או העירייה בקשר עם ליקויים כאמור שיימצאו, ככל שיימצאו.
- 7.3. הפעלת ו/או אי הפעלת זכות הבקרה האמורה אינה פוטרת את השוכר מאחריות ו/או מביצוע מלוא התחייבויותיו של השוכר בהתאם להסכם זה, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם מימוש או אי-מימוש זכות הבקרה האמורה.

8. מעמד השוכר במקרקעי הנכס והסבת זכויות

- 8.1. במהלך תקופת עבודות הכשרת הנכס יימצא השוכר במקרקעי הנכס כבר רשות בלבד, כזכות שאינה מוגנת על פי כל דין, ולא תהא לשוכר במהלך תקופה זו כל זכות חזקה או כל זכות אחרת במקרקעי הנכס, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 8.2. במהלך תקופת השכירות, תוענק לשוכר זכות השכירות במקרקעי הנכס הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 8.3. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה על היחסים שבין השוכר לעירייה ו/או החברה מכוח הסכם זה, לא יחולו ההוראות הבאות:
- 8.3.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, לרבות תיקוניו העתידיים והתקנות מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת ו/או כל חוק אחר שיבוא לעניין זה במקומו, וכל השקעה שתבוצע ע"י השוכר במסגרת עבודות הכשרת הנכס ו/או בכלל לא תחשב כדמי מפתח; וכן -

8.3.2. הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 15, 22(1), 25 לחוק השכירות והשאילה תשל"א - 1971.

8.4. השוכר מתחייב בזאת שלא להמחות ו/או להעביר בכל אופן שהוא לאחר או לאחרים, במישרין או בעקיפין (לרבות, שינוי השליטה בשוכר שלא בהסכמת החברה מראש ובכתב) בתמורה או ללא תמורה, כל זכות מזכויותיו על פי הסכם זה, כולו או מקצתו, זולת במקום בו נקבעה הוראה מפורשת לכך בהסכם זה.

9. סיום מוקדם ומנגנון החזר השקעות בגין עבודות הכשרת הנכס

9.1. בחלוף שנת השכירות הראשונה, ולמרות האמור בכל מקום אחר, מוסכם כי החברה תהא רשאית, בכל עת, להודיע לשוכר בכתב על הפסקת תקופת השכירות מכוח הוראות הסכם זה, וזאת מכל סיבה שהיא, ומבלי שתידרש לנמק החלטתה זו (להלן: "הודעת ההפסקה").

9.2. נתנה החברה לשוכר הודעת הפסקה כאמור, יראו הצדדים את תקופת השכירות כמסתיימת בחלוף 90 ימים ממועד מתן הודעת ההפסקה (להלן: "סיום מוקדם" ו- "מועד הסיום המוקדם", בהתאמה).

9.3. ניתנה לשוכר הודעת ההפסקה על ידי החברה כאמור, יפנה השוכר את הנכס וישיבו לידי החברה ו/או העירייה בדרך ובתנאים הנקובים בהסכם זה לעניין השבת הנכס בתום תקופת השכירות. איחור ו/או עיכוב בהשבת הנכס לידי החברה ו/או העירייה, ללא קבלת אישור החברה מראש ובכתב, יבטלו את זכותו של השוכר לקבלת הסכומים, בהתאם למנגנון החזר המפורט להלן, חרף הסיום מוקדם.

9.4. לשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה במקרה של מתן הודעת הפסקה כאמור.

9.5. ניתנה לשוכר הודעת הפסקה על ידי החברה, יהיה זכאי השוכר להחזר חלקי עד לגובה 80% בגין "השקעות מאושרות", שיאושרו על ידי החברה, בהתאם להשקעות שבוצעו על ידי השוכר במסגרת ביצוע עבודות הכשרת הנכס ושבגינן מסר אסמכתאות ו/או חשבוניות לחברה במסגרת דו"ח עבודות הכשרת הנכס כהגדרתו לעיל, וזה יחול רק ביחס למתקנים ולעבודות שיוותרו בידי העירייה ו/או החברה עם סיום תקופת השכירות, במועד הסיום המוקדם (להלן: "מנגנון החזר").

9.6. מנגנון החזר במקרה של סיום מוקדם יהיה מושתת ובכפוף לקיומם של העקרונות הבאים:

9.6.1. השוכר יהיה זכאי להחזר רק במקרה שעבודות הכשרת הנכס בוצעו במלואן ובמועדן ע"י השוכר, בהתאם לאמור לעיל וניתן אישור השלמת עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתו לעיל).

9.6.2. סכום החזר לו יהיה זכאי השוכר במקרה של סיום מוקדם, ייקבע "פרו ראטה" למועד הסיום המוקדם ביחס לתקופת השכירות במלואה (דהיינו 5 שנים), ובניכוי פחת פחת עד לאותו מועד בגין כל עבודה, ובניכוי ערך כל מתקן ו/או מחובר בחיבור של קבע אשר יוותר בידי העירייה ו/או החברה, כפי שייקבע ע"י מעריך שימונה ע"י החברה.

9.6.3. כן יובהר, כי כל החזר ו/או שיפוי בגין השקעות שבוצעו בקשר עם עבודות הכשרת הנכס ע"י השוכר, יינתן בכפוף להוכחת היקף השקעותיו בפועל של השוכר באמצעות אסמכתאות מתאימות שצויינו וצורפו לדו"ח עבודות הכשרת הנכס ובכפוף לכך שכל השקעה כאמור סווגה "השקעה מאושרת" על ידי העירייה ו/או החברה (כפי שיוחלט ביניהן).

9.6.4. העירייה ו/או החברה יהיו רשאיות להורות כי התשלום לשוכר על פי מנגנון החזר (במקרה של סיום מוקדם) יבוצע בידי השוכר אחר אשר יזכה במכרז חדש שיפורסם

לשכירות הנכס. במקרה כאמור, השוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או ריבית (למעט הצמדה) בגין פרק הזמן שיחלוף עד מועד קבלת התשלום האמור לשוכר, בידי שוכר אחר.

9.6.5. במקרה של הפרת הסכם זה על ידי השוכר – לא יהיה השוכר זכאי לכל החזר כספי ו/או פיצוי בגין השקעות ו/או החזר הוצאותיו בגין עבודות ההכשרה ו/או עבודות נוספות ו/או אחרות.

9.6.6. במקרה של סיום הסכם זה בתום תקופת השכירות, קרי במקרה שזו לא הסתיימה סיום מוקדם כאמור לעיל, לא יהיה זכאי השוכר לכל החזר ו/או פיצוי ו/או תשלום מאת החברה ו/או העירייה בגין אלו מבין הוצאותיו ו/או השקעותיו בקשר עם הנכס, מכל מן וסוג שהוא.

10. אחריות וביטוח

10.1. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בקשר עם הנכס וסביבתו במהלך תקופת ביצוע עבודות הכשרת הנכס ותקופת השכירות של הנכס, לרבות לכל אדם ו/או רכוש ובלבד שניתן לתבוע על פי כל דין את אותו הנזק מהמחזיק בנכס ו/או מהעירייה ו/או מהחברה ו/או מי מטעמן.

10.2. הנזק כאמור בסעיף 10.1 לעיל, כולל כל נזק אשר יגרם לשוכר, לעובדיו, לעובדי העירייה ו/או עובדי החברה ולכל אדם לרבות משיג גבול.

10.3. השוכר ישפה את העירייה ו/או החברה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחויב בתשלומו בעבור נזקים שנגרמו או שיגרמו במישרין או בעקיפין בשטח הנכס ובסביבתה הקרובה, לרבות סכום ששולם על פי החלטת בורר או בית משפט ולרבות הוצאות משפט, שכר עדים ושכר טרחת עו"ד, וזאת בתוך שבעה (7) ימים מיום קבלת הודעה מהעירייה ו/או מהחברה על ששילמו את הכסף בגין הנזק כאמור או כי עליהן לשלמו בתאריך נקוב.

10.4. השוכר ירכוש ויקיים במשך כל תקופת השכירות פוליסות ביטוח בתוקף שתהיינה על שמו ועל שם העירייה והחברה, בהתאם להוראות להלן:

10.4.1. השוכר מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת השכירות, בחברת הביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, את הנכס, תכולתה והרכוש המשרת אותה ו/או הנמצא בשטחה, ו/או בסביבתה הקרובה וכן כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספות לנכס שנעשו ו/או שיעשו ע"י השוכר ו/או עבור השוכר מכל מין וסוג, לרבות ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים, כל הנ"ל בערך כינונו, כנגד אובדן או נזק עקב סיכונים המקובלים בביטוח מורחב מסוג זה.

10.4.2. השוכר מתחייב לגרום לכך שהפוליסה שיערוך כאמור בסעיף 10.4.1 תכלול תנאי מפורש על פיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוש) כלפי העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן. השוכר פוטר בזאת את העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן מכל חבות בגין נזק שבגיניו זכאי השוכר לשיפוי על פי הפוליסות שיערך כאמור לעיל.

10.4.3. השוכר מתחייב לבטח על חשבונו במשך כל תקופת השכירות את כל פעילותו בנכס.

10.4.4. בפוליסות השוכר יכלול תנאי מפורש על פיו הן קודמות לכל ביטוח אשר נערך ע"י העירייה ו/או החברה מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן, וכן יכלול תנאי לפיו מתחייב השוכר שהכיסוי על פיהן לא יצומצם, לא יבוטל ולא יפוג, אלא אם תימסר על כך הודעה בכתב בדואר רשום לידי העירייה ו/או החברה (לפי העניין) שישים (60) יום מראש. כמו כן, יכלול פוליסות השוכר תנאי לפיו השוכר לבד ישא בתשלום הפרמיות, וכי חברת הביטוח מותרת

מראש על כל דרישת תשלום כלשהו בגין פרמיות השוכר מצד שלישי, לרבות העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן.

10.4.5. השוכר מתחייב להפקיד בידי החברה במעמד חתימת ההסכם אישור עריכת ביטוח בהתאם לנוסח המפורט **כנספח ד'** להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן – "אישור עריכת ביטוח") כשהוא חתום ע"י המבטח ותוך שלושים (30) יום ממועד חתימת ההסכם מתחייב השוכר להפקיד בידי החברה העתק מלא וחתום בידי המבטח של פוליסות השוכר והכל ללא צורך ודרישה מצד החברה. למען הסר ספק מובהר כי הפקדת אישור עריכת הביטוח ו/או פוליסות השוכר במועד לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה.

10.5. סעיף אחריות וביטוח זה הינו מעיקרי הסכם זה והשוכר לא יהיה רשאי להתחיל בעבודות הכשרת הנכס ו/או הפעלת הנכס ללא הצגת והפקדת העתק מפוליסות הביטוח הנ"ל בידי החברה.

11. בטוחות להבטחת התחייבויות השוכר

בטוחות להבטחת עבודות הכשרת הנכס

11.1. להבטחת התחייבויותיו של השוכר לביצוען של עבודות הכשרת הנכס, ימסור השוכר לחברה, במעמד חתימת הסכם זה:

11.1.1. ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, על סך של 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) בצרוף מע"מ בנוסח המצורף **כנספח ד'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות עבודות הכשרת הנכס").

השוכר מסכים ומאשר בזאת לחברה להמשיך ולהחזיק בערבות המכרז (כהגדרתה במסמכי המכרז) – כערבות עבודות הכשרת הנכס, לכל דבר ועניין, וכי לא תהיה לא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהחברה בקשר עם אי השבת ערבות המכרז חזרה לידי.

11.1.2. ערבות עבודות הכשרת הנכס תעמוד בתוקפה עד תום 90 יום לפחות לאחר תקופת עבודות הכשרת הנכס ותשמש להבטחת מלוא התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה, בקשר עם ביצוען של עבודות הכשרת הנכס. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת ערבות עבודות הכשרת הנכס, תושב לשוכר ערבות המכרז (כהגדרתה בחוברת המכרז) אשר הוגשה עם הצעתו במסגרת המכרז בו זכה.

בטוחות להבטחת התחייבויות השוכר במהלך תקופת השכירות

11.2. להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיו של השוכר בהפעלת ואחזקת הנכס במהלך תקופת השכירות, ימסור השוכר לחברה, בד בבד עם קבלת אישור החברה לסיום עבודות הכשרת הנכס, ערבות בנקאית שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן, בסך השווה לדמי השכירות החודשיים בתוספת מע"מ בגין שלושה (3) השנתיים (כהגדרתם לעיל), קרי סך של _____ ₪, בצרוף מע"מ בנוסח המצורף **כנספח ו'** לחוברת נספחי המכרז (להלן: "ערבות לתקופת השכירות"). **[הסכום יושלם לאחר זכייה]**

הערבות לתקופת השכירות, תעמוד בתוקפה (ותחודש בהתאם ככל שנדרש) עד תום 90 יום לאחר תום תקופת השכירות (לרבות במקרה של סיום מוקדם כאמור לעיל) ותשמש להבטחת מלוא

התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה. למען הסר ספק יובהר, כי כנגד מסירת הערבות לתקופת השכירות, תושב לשוכרה ערבות עבודות הכשרת הנכס (כהגדרתה לעיל).

11.3. היה והשוכר תאגיד – תצורף בנוסף לערבות עבודות הכשרת הנכס ולערבות לתקופת השכירות, גם ערבות אישית מטעם שני (2) בעלי שליטה לפחות, להבטחת מלוא התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה לרבות לביצוע עבודות הכשרת הנכס, בנוסח המצורף בנספח ה' לחוברת נספחי המכרז (להלן: **"ערבות אישית בעלי שליטה"**).

ערבות עבודות הכשרת הנכס, הערבות לתקופת השכירות וערבות אישית בעלי שליטה יכוננו להלן יחדיו: **"הערבויות"**.

11.4. החברה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבויות שלפי פרק 10.1 זה (לפי העניין), כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל צורך בהוכחת נזק, וזאת בכל מקרה בו הפר השוכר התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות אי תשלום חוב קצוב, תשלום לעירייה, חשבונות מים, חשמל ו/או מיסים אחרים, תשלום פיצויים מוסכמים ו/או הפסד רווחים שנגרם לחברה בגין הפרת הסכם זה.

12. תשלומים

12.1. בתמורה למתן ההרשאה לתפעל ולתחזק את הנכס, ישלם השוכר לחברה את דמי השכירות החודשיים, בתוספת מע"מ ובצמוד למדד, במועדם כאמור בהסכם זה ו/או על פי הוראות הדין.

12.1.1. יובהר, כי דמי השכירות ישולמו לחברה בשניים עשר (12) תשלומים שווים, כל תשלום עבור החודש העוקב מראש.

להבטחת תשלום דמי השכירות החודשיים, יפקיד השוכר בידי החברה, בראשית כל שנה של תקופת השכירות שתים עשרה (12) המחאות מעותדות לעשירי לכל חודש, והכל בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. יובהר, כי מסירת המחאות כשלעצמה לא תיחשב כתשלום מראש, וכי רק במועד פירעונה של כל המחאה ייחשב השוכר כמי ששילם את דמי השכירות בגין החודש העוקב.

12.1.2. כמו כן ומלבד דמי השכירות החודשיים, ישלם השוכר לרשויות ו/או לגופים הרלוונטיים - את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי הארנונה, המים, החשמל והטלפון וכל תשלום אחר הכרוך באחזקת והפעלת הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אגרות, היטלים, מס רישוי עסקים, מס שלטים וכו'.

יובהר, כי כל החשבונות ביחס לנכס, לרבות חשבון המים, החשמל ואגרות הנכס, יועברו על ידי השוכר על שמו למשך כל תקופת השכירות.

12.2. פיגור בתשלום כלשהו של דמי השכירות, לתקופה העולה על 14 ימים, יישאו ריבית פיגורים בשיעור הריבית הנהוגה בבנק הבינלאומי לישראל על חריגה בלתי מאושרת ממסגרת אשראי בחשבון חח"ד, בתוספת 1% החל מהיום הראשון לפיגור.

12.3. פיגור בתשלום כלשהו של דמי שכירות לתקופה העולה על 30 ימים יעניק לחברה הזכות לבטל את הסכם שכירות זה לאלתר, ובמקרה כאמור לא יהיה השוכר זכאי לכל החזר ו/או שיפוי בגין עבודות הכשרת הנכס חרף האמור לעיל והחברה.

12.4. למען הספק ספק, יובהר, כי אין באמור בסעיף זה על מנת לגרוע מחובתו של השוכר לשאת ולשלם את העלויות בגין עבודות הכשרת הנכס.

13. אי קיום יחסי עובד מעסיק

13.1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים, כי השוכר יפעל כקבלן עצמאי, וכי בין השוכר ו/או עובדי השוכר ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני משנה (ככל וישנם), לבין החברה ו/או העירייה, לא יתקיימו כל יחסי עובד-מעסיק, וכל החובות המוטלות על מעסיק כלפי עובדו על פי כל דין, יחולו על השוכר בלבד. בהתאם לכך, במקרה בו תתבע החברה ו/או העירייה על ידי עובד כאמור, ישפה השוכר את העירייה ו/או החברה בגין כל סכום שזו תשלם ו/או תחויב בתשלומו והאמור בסעיף 10.3 יחול בשינויים המחויבים.

13.2. החברה רשאית להורות לשוכר, מפעם לפעם, להעביר עובד מתפקיד הקשור בהפעלת הנכס מטעמים סבירים, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והשוכר מחויב לפעול בהתאם לכל הוראה כזאת.

14. הפרות

14.1. מבלי לפגוע בהוראות הסכם זה לענין סעיף שהפרתו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, מוסכם בזאת כי כל אחד מהמעשים/מחדלים הבאים יחשב להפרה יסודית של הסכם זה:

14.1.1. פיגור בתשלום דמי ההפעלה השנתיים או כל תשלום אחר החל על השוכר בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין, של תקופה העולה על 30 ימים בכל פעם או פיגור מצטבר (אף אם אינו עולה על 30 ימים בכל פעם) העולה על 90 ימים במהלך תקופת השכירות.

14.1.2. אי עמידה באחד מהמועדים הנקובים בהסכם זה, לרבות (אך לא רק) אי השלמת עבודות הכשרת הנכס במלואן ובמועדן.

14.1.3. פקיעת הערבויות הניתנות לחברה מכוח הסכם זה, מבלי חידושה או הארכתה.

14.1.4. אי עריכת פוליסות ביטוח מתאימות על ידי השוכר, באופן, בתנאים, בכיסוי ובשיעורים המפורטים בהסכם זה, או פקיעת תוקפן במהלך תקופת השכירות מבלי שחודשו או הווארכו.

14.1.5. העברה ו/או שעבוד של זכויות השוכר לגבי השוכר, שלא בהתאם לאמור בהסכם זה.

14.1.6. במידה והוגשה לבית המשפט המוסמך בקשה להכריז על השוכר כפושט רגל או ככל ומדובר בחברה- כחדלת פירעון, למנות לו נאמן, כונס לחלק מנכסיו ו/או להטלת עיקול על חלק מנכסיו או עיקול תכולת הנכס, והבקשה לא בוטלה, תוך 45 ימים ממועד הגשתה לבית המשפט כאמור, או הצו שניתן לפיה לא בוטל תוך 45 יום ממועד נתינתו ו/או אם השוכר או מי מיחידיו או מן הערבים להסכם זה הגיש בקשה להכריזו כפושט רגל או לעריכת הסדר נושים.

14.1.7. הפרה שאינה יסודית, ושלא תוקנה על ידי השוכר, בתוך פרק הזמן אשר יצוין על ידי החברה בהודעה. ביטול הסכם במקרה של תת סעיף זה ייעשה, ייכנס לתוקפו בחלוף 7 ימים, מיום שליחתה של הודעה נוספת בכתב לשוכר.

15. סעדים

15.1. הפר השוכר את ההסכם הפרה יסודית, תהא החברה רשאית, בנוסף לכל הסעדים האחרים העומדים לרשותה, לבטל מיידית את ההסכם.

15.2. השוכר מוותר על כל זכות לקיזוז.

15.3. לשוכר אין ולא תהיה זכות עכבון מכל סוג ומין ומכל סיבה שהיא כלפי החברה ו/או העירייה.

15.4. חשבון שערכה החברה ו/או העירייה, לפי העניין, יהווה ראיה מכרעת לגובה הריבית לצורך הסכם זה.

15.5. החברה זכאית לרכוש את הפוליסות הנזכרות בפרק 10 לעיל או לשלם במועדיהם את תשלומי הפרמיות בגינן במקום בו השוכר לא עשה כך. במקרה זה, ישפה השוכר את החברה ו/או העירייה בגובה ההוצאות שהוציאה, בצירוף ריבית כמפורט בסעיף 12.2 לעיל.

15.6. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לה, זכאית החברה ו/או העירייה במקרה של אי פינוי ו/או אי השבת הנכס עם פקיעתו של הסכם זה, להיכנס לשטח הנכס, ליטול את מקרקעי הנכס מידי השוכר לרבות החזקה בהם, וזאת ללא הודעה מוקדמת וללא צורך בפסק דין של בית משפט או בצו הוצאה לפועל, ולממש מתוך מלוא או חלק מהערבות שבידה (על פי שיקול דעתה) לצורך פירעון הוצאותיה בגין פעולות אלו.

15.7. אין בהוראות שבהסכם כדי לגרוע מהזכויות המוענקות לצדדים או מהחובות המוטלות עליהם וכן אין בהן כדי לגרוע מכל תרופות וסעדים העומדים או שיעמדו להם על פי כל דין.

16. שונות

16.1. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים, ובא במקום כל הסכמה ו/או הבנה ו/או הסכם קודם שנערך בין הצדדים.

16.2. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יהיו בני תוקף אך ורק אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים.

16.3. הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, המסמכים והתעודות שיידרשו לשם קיום התחייבויותיהם על-פי ההסכם.

16.4. שינוי או ויתור ו/או הימנעות מצד החברה לעמוד על זכויותיה בכל מקרה של הפרת התחייבויות השוכר ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה, לא ימנעו מאת החברה לדרוש מהשוכר בכל עת למלא התחייבויות שהופרו, ולא יימנעו אפשרות של דרישה ו/או תביעה במקרים אחרים ו/או במועדים אחרים.

16.5. כתובות הצדדים לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח על פי כתובות הצדדים במבוא להסכם זה בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר ולידיעתו תוך 5 ימים מעת שיגורה בדואר רשום מבית דואר בישראל, ואם נמסרה ביד-בעת מסירתה, ואם שוגרה בפקס או בדואר אלקטרוני - תוך 24 שעות ממועד שיגורה.

16.6. סמכות השיפוט המקומית הייחודית והבלעדית בכל הנוגע להסכם זה הינה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום דלעיל.

השוכר

חברת חוף בת ים

נספח א' - חוברת המכרז וחוברת נספחי המכרז

נספח ב' - מועדי הפעלת הנכס

מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של השוכר בהתאם לאמור בהסכם שנספח זה מצורף לו, מתחייב בזאת השוכר כי מועדי הפעילות הנכס יהיו כדלהלן:

מועדי הפעלת הנכס בכל חודשי השנה, למעט: _____ :

שעות הפעילות	יום
8:00-22:00	א'
6:00-15:00	ב'
6:00-15:00	ג'
6:00-15:00	ד'
8:00-22:00	ה'
6:00-14:00	ו'

- לא ייעשו שינויים במועדי הפעלת הנכס האמורים לעיל, אלא באישור מוקדם ובכתב מעת החברה.

נספח ג' - אישור עריכת ביטוח (לעבודות ההכשרה)

תאריך _____

לכבוד

עיריית בת ים

חברת חוף בת ים

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של (להלן: "השוכר") ו/או קבלן מטעמו (להלן יכוננו ביחד ו/או לחוד: "הקבלן") בגין עבודות שיפוץ (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כי אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות, כמפורט להלן:

1. **ביטוח עבודות קבלניות/ ביטוח הקמה** עבור העבודות בערך כולל של 3,000,000 ₪ (פוליסה מס' _____). הכולל גם כיסוי עבור:

בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.	(1) רכוש סמוך
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.	(2) רכוש שעליו עובדים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.	(3) פינוי הריסות
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.	(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 100,000 ₪.	(5) הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה

2. **ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי")** על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות: לתובע, למקרה ולתקופה ביטוח 4,000,000 ₪.

2.1 נזקים לחברה ייחשבו כנזק לצד שלישי. נזקים לרכוש סמוך ורכוש שעליו עובדים, שאינם מבוטחים תחת פרק א', ייחשבו כנזק לצד שלישי.

2.2 הביטוח מורחב לכלול כיסוי עבור נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי כהגדרתו בפקודת התעבורה, שאין חובה חוקית לבטחו.

2.3 הביטוח מורחב לכסות תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

2.4. ביטול חריג (אם קיים): כיסוי רעידות, הסרת תמיכה וכיוב', עד 20% מהיקף העבודה, אך לא פחות מ- 400,000 ₪.

3. **ביטוח חבות מעבידים** בגין כל העובדים המועסקים על ידי הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, בגבולות אחריות כמקובל בישראל שלא יפחתו מסך:

לתובע 6,000,000 ₪.

למקרה ולתקופה שנתית - 20,000,000 ₪.

הביטוח מורחב לכסות את החברה היה ותיחשב כמעבידה של מי מעובדי הקבלן.

4. הפוליסות תהינה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח. הפוליסה מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות לחברה. הפוליסה מורחבת לכסות בהתאם לרשימת הכיסויים וההרחבות המפורטות בסעיף 1 לעיל.

כמו כן, מכסה הפוליסה הוצאות מיוחדות שתידרשנה לתיקון הנזקים, שכר מומחים, שכר עבודה בשבתות וחגים, עבודות לילה, הוצאות הובלה מיוחדות, משלוח אווירי וכיו"ב עד לסכום השווה ל- 20% מהנזק.

5. כל הביטוחים יערכו לתקופה מתאריך _____ עד _____ (שני התאריכים נכללים) (____ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.

6. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד החברה, חברות בנות, וחברות מסונפות של החברה, עובדי החברה וכל הבא בשמה ו/או מטעמה.

7. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

"המבוטח" בפוליסה יהיה הקבלן ו/או החברה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.

"החברה" לעניין אישור זה: לרבות עיריית בת ים ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בת ועובדים של הנ"ל.

"הקבלן" לעניין אישור זה: השוכר ו/או הקבלן מטעמו.

7.1. בביטוח חבות כלפי צד שלישי נכלל סעיף אחריות צולבת.

7.2. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת הקבלן ו/או ביוזמתנו ו/או לשנות תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור לחברה ו/או לעירייה הודעה, בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

7.3. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו לחברה ו/או לעירייה או למי שהחברה ו/או העירייה תורנה, בכתב, לשלם.

7.4. הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן.

7.5. השוכר לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. כל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את החברה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה, וללא זכות לדרוש ממבטחי החברה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכך אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי החברה וכלפי מבטחיהן.

9. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

-

חתימת המבטח	תאריך
_____ פקס : _____	שם : _____ טלפון : _____

נספח ד' - אישור עריכת ביטוח (לתקופת השכירות)

תאריך: _____

לכבוד

עיריית בת ים

חברת חוף בת ים

א.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "השוכר") בקשר לשכירות והפעלה של נכס בהתאם להסכם שכירות מיום _____ (להלן: "הפעילות" ו/או "הפעלת הנכס בחוף הסלע בבת ים").

אנו החתומים מטה _____ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים בזאת כי ערכנו את הביטוחים המפורטים להלן בגין מתן השכירות ו/או הפעלת הנכס כדלקמן:

1. ביטוח רכוש - אובדן תוצאתי - שכ"ד ואובדן הכנסות, פוליסה מס'

שם המבוטח: השוכר.

הרכוש המבוטח: רכוש, ציוד מתקנים, תכולה, מלאי, וכן שינויים, שיפורים ותוספות שבנכס, על בסיס ערך כינון.

הסיכונים המבוטחים: הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, נזקי טבע ורעידת אדמה, פרעות, שביתות ונזק בזדון, נזקי מים, פריצה ושוד, פגיעה תאונתית (impact) פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס וחפצים הנופלים מהם, רעם על-קולי, נזקי גניבה ופריצה וכן הרחבה ל"כל הסיכונים", במלוא ערך כינון של הציוד. אובדן תוצאתי- שכ"ד ואובדן הכנסות עקב נזק כתוצאה מהסיכונים הנ"ל (למשך 12 חודשים).

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דין, פוליסה מס'

שם המבוטח: השוכר ו/או החברה ו/או העירייה עירייה.

נושא הבטוח: חבותו של השוכר ו/או החברה ו/או העירייה בגין הפעילות המתקיימת בשכירות ובהפעלת הנכס בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש שייגרמו בקשר עם הפעלת הנכס, או על ידי מעשה או מחדל של השוכר, עובדיו, קבלניו וכל הפועלים מטעמו.

גבולות אחריות: ₪ 4,000,000 לאירוע ולתקופה שנתית.

ביטול הגבלות: אש, התפוצצות, בהלה, כלי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה וחומר זר בכל מאכל או משקה, כלים סניטאריים פגומים, מהומות אזרחיות, בהלה, שביתות והשבתות ותביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

למען הסר ספק, נזק לחברה ו/או לעירייה ייחשבו כנזק לצד שלישי.

תנאים מיוחדים: הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת בין יחידי המבוטח. הביטוח כולל את החברה ואת העירייה כמבוטחות נוספות, והוא מורחב לשפות את החברה ואת העירייה בגין ו/או בקשר למעשי ו/או מחדלי השוכר ו/או מי מטעמו.

3. ביטוח חבות מעבידים, פוליסה מס'

שם המבוטח: השוכר ו/או החברה ו/או העירייה

גבולות אחריות: 6,000,000 ₪, לתובע; 20,000,000 ₪, למקרה ולתקופה שנתית.

תנאים מיוחדים: הביטוח כולל את החברה ואת העירייה כמבוטחות נוספות ככל שתחשבנה למעביד של מי מעובדי השוכר.

4. ביטוח חבות המוצר, פוליסה מס'

שם המבוטח: השוכר ו/או החברה ו/או העירייה.

נושא הבטוח: ביטוח חבות המוצר על פי כל דין לרבות על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ועל פי חוק האחריות למוצרים פגומים תש"מ-1980 בגין מוצרים המיוצרים ו/או המסופקים ו/או הנמכרים על ידי השוכר.

גבולות אחריות: 2,000,000 ₪, לאירוע ולתקופה שנתית.

תנאים מיוחדים: במקרה שביטוח אחריות מוצר לא יחודש בחברתנו, מסיבה כלשהי, מוסכם כי תחול לגבי הפעלת הנכס תקופת גילוי מוארכת, למשך 6 חודשים נוספים מהמועד בו פג תוקף הביטוח בחברתנו, וכל אירוע עליו תימסר הודעה במהלך תקופה זו ייחשב לכל נושא ועניין כאירוע עליו נמסרה הודעה במהלך תקופת הביטוח.

הביטוח כולל תאריך רטרואקטיבי מיום מועד תחילת הפעלת מועדון הנכס.

5. ביטוח "תאונות אישיות" על פי תקנות הספורט (ביטוח) תשנ"ה-1994.

6. למטרות הפוליסות הנ"ל - "העירייה" לעניין אישור זה : עיריית בת ים ו/או חברות בת ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל.
7. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים :
- א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה וכלפי העירייה, למעט כלפי מי שגרם לנזק במתכוון.
- ב. הביטוחים המפורטים בסעיף 1 לעיל (רכוש ואובדן תוצאתי) כוללים גם סעיף ויתור על זכות התחלוף גם כלפי שוכרים אחרים, ובעלי זכויות אחרים בסביבת הנכס, ככל שישנם (להלן יקראו יחדיו השוכרים האחרים, הדיירים ובעלי הזכויות האחרים כאמור : "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- ג. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת השוכר ו/או ביזמתנו ו/או לשנות תנאיהן לרעה, אלא לאחר שנמסור לשוכר, לחברה ולעירייה הודעה, בכתב, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- ד. היקף הכיסוי בפוליסות אינו פחות מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
8. השוכר לבדו אחראי לתשלום הפרמיות, השתתפויות עצמיות, ומילוי תנאי הביטוח לפי תנאי הפוליסות.
9. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, ולגבי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את החברה ו/או החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות שלנו בביטוחי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמה, וללא זכות לתבוע ממבטחי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לשאת בנטל החיוב כקבוע בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981, ואנו מוותרים בזאת במפורש על טענת "ביטוח כפלי" כלפי החברה, העירייה וכלפי מבטחיהן.
10. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שנו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

חתימת המבטח

תאריך

פרטי סוכן הביטוח : שם _____ טלפון : _____ פקס : _____

