<u>חוזה שכירות בלתי מוגנת והפעלה</u>

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום _____ לחודש _____ שנת 2026

– בין –

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ
מרח' הסיבים 47, פתח תקוה
(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 פתח תקוה (להלן: "**העירייה**") הינה בעלת הזכויות ב"קהילון נווה גן", אשר הנו מבנה משולב לפעילות מסחרית וציבורית-קהילתית, בשכונת נווה גן בפתח תקווה (להלן: "**הקהילון**");

והואיל ועיריית פתח תקוה הסמיכה את החברה לנהל את כל ענייני הקהילון, לרבות השכרת השטחים המסחריים בו;

והואיל והחברה פרסמה מכרז מס' 08/26 לקבלת הצעות להשכרת ה**שטח מסחרי, כהגדרתו להלן** (להלן בהתאמה: "**ההזמנה**" או "**המכרז**" 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 לפיתוח פתח תקוה בע"מ, מרח' הסיבים 47, פתח תקוה.

"**העירייה**" - עיריית פתח תקוה.

"**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 האחרון להגשת ההצעות למכרז, היינו: המדד הידוע ביום 15.4.2026.
"השטח המושכר" או **"השטח המסחרי"**	השטח הבנוי (כהגדרתו להלן) יחד עם השטח החיצוני (כהגדרתו להלן).
"השטח הבנוי"-	שטח בנוי בגודל של כ- 69 מ"ר ברוטו המהווה חלק בלתי נפרד מהשטח המושכר, המסומן **G** ובצבע צהוב בתשריט המצ"ב כנספח א'.
"השטח החיצוני" -	שטח חוץ בגודל של עד כ-42 מ"ר מתוך השטח המסומן **G1** בצבע צהוב בתשריט המצ"ב כנספח א'. מובהר כי המפעיל יהא רשאי לעשות שימוש רק בחלק מהשטח הנ"ל המסומן בצהוב, עד 42 מ"ר, ובהתאם לקביעת והנחיית החברה.

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' – הוראות נוספות בקשר לשטח המושכר.
נספח ו' – נספח ניהול.
נספח ז' - כתב התחייבות של שוכר המשנה.
נספח ח' - טופס הקמת הוראת קבע.

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, הן השטח הבנוי והן השטח החיצוני, במצבם AS IS, כפי שהם 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 כי ידוע לו כי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן **תהיינה רשאיות להפעיל במתחם הקהילון עצמו ו/או מחוץ למתחם הקהילון שטחים נוספים גם מעבר לאמור בחוזה זה**, אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי שוכרים אחרים, **וייתכן שיסופקו בהם שירותים דומים לשירותים שיסופקו על ידי השוכר בשטח המושכר ו/או בעלי מאפיינים דומים ולשוכר לא ניתנת שום בלעדיות באשר לסוג העסק שיופעל על ידו בשטח המושכר**. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי לקח האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו להזמנה והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.

2.6. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי בקהילון מתקיימים, מעת לעת ובאופן קבוע, ירידים/אירועים שונים, והוא מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד החברה ככל שיימכרו בירידים/אירועים הנ"ל מוצרים דומים ו/או זהים למוצרים אשר יימכרו על ידו בשטח המושכר.

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

2.8. 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.

2.9. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבקהילון אין חניה מוסדרת והחברה אינה מחויבת לספק אזורי חניה בהתאם.

2.10. <u>אי תחולת חוקי הגנת הדייר</u>

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.

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.

2.11. 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 ובקהילון.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי בשטח המושכר מחזיק כיום שוכר (להלן: "**השוכר הקיים**") אשר בכוונת החברה לפנות לאחר חתימת השוכר על חוזה זה. מודגש, כי מסירת השטח המושכר לשוכר מותנית בפינויו של השוכר הקיים את השטח המושכר והחברה אינה מתחייבת באשר למועד המסירה. השוכר מצהיר כי לקח האמור בחשבון עם מתן הצעתו למכרז ומתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ככל שיחול עיכוב במסירת השטח המושכר מסיבות הקשורות בשוכר הקיים ו/או באי פינויו ו/או באופן פינויו את השטח המושכר. מובהר, כי בכוונת החברה למסור לשוכר את השטח המושכר בתוך 30 יום (או לפני כן, בכפוף להסכמת הצדדים) ממועד פינוי השוכר הקיים את השטח המושכר.

2.15. בכפוף לקיום כל התחייבויותיו המוקדמות של השוכר, על פי 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.

2.16. 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.

2.17. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי הפעלת השטח הנוסף וכן הפעלת השטח החיצוני כפופה לקבלת ו/או הסדרת כל אישור ו/או רישוי הנדרש לפי כל דין ובהתאם לחוקי העזר העירוניים, והשוכר יהא אחראי לקבלת כל אישור ו/או היתר ו/או רישוי הנדרש על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

2.18. השוכר מתחייב לאפשר לחברה ו/או מי מטעמה גישה ומעבר בשטח החיצוני לצרכי תחזוקה וניקיון, בשעות שיתואמו בין הצדדים מראש.

2.19. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי השטח החיצוני (כהגדרתו לעיל) הוא באחריותו הבלעדית. השוכר מתחייב לבצע כל עבודת תחזוקה ו/או ניקיון נדרשות אשר נדרשות כתוצאה מהפעלת עסק השוכר.

2.20. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי ככל והוא לא יבצע בשביל (כהגדרתו לעיל) ו/או בשטח החיצוני (כהגדרתו לעיל) את עבודות התחזוקה ו/או הניקיון הנדרשות לפי חוזה זה אזי החברה תהא רשאית לבצע עבודות כאמור בעצמה ולהשית על השוכר את מלוא הוצאותיה, בתוספת קנס בשיעור של 20% מהוצאותיה, והכל כאמור בחוזה זה להלן ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים להם תהא זכאית החברה לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין. מודגש כי השוכר מתחייב לבצע עבודות תחזוקה לכל ליקוי כמפורט להלן:

2.20.1. ליקוי שאינו מסוכן/מפריע לפעילות העסק ו/או הקהילון ו/או למבקרים – עד 96 שעות ממועד פניית החברה לשוכר ו/או מי מטעמו.

2.20.2. ליקוי מסוכן/מפריע לפעילות העסק ו/או הקהילון ו/או למבקרים – עד 24 שעות ממועד פניית החברה לשוכר ו/או מי מטעמו.

השוכר מתחייב לבצע ניקיונות נדרשים בשטח החיצוני ובשביל בתוך שעתיים ממועד פניית החברה לשוכר ו/או למי מטעמו.

3. **<u>שכירות והפעלה</u>**

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

3.2. זכות השכירות הניתנת לשוכר בחוזה זה חלה אך ורק על השטח המושכר, ובהתאם להוראות החוזה, ולא על שום חלק אחר של מתחם הקהילון 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.

3.3. 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 (ככל שיהא מעוניין בכך) את עבודות ההתאמה בשטח המושכר כמפורט בסעיף 13 להלן, על פי פרוגרמת עבודות ההתאמה שיגיש לאישור החברה, כפי שאושרה על ידי החברה, והכל בכפוף לכל דין ובהתאם להיתר הבניה.

3.4. החל ממועד המסירה ולא יאוחר **מתום 90 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 דמי ניהול וכן 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.

3.5. השוכר מתחייב להפעיל ולנהל באופן רצוף במשך כל תקופת השכירות את השטח המושכר, כאשר השטח יופעל בשעות ובימים לפי שיקול דעתו של השוכר ובכפוף לחוקי העזר העירוניים ולהוראות כל דין.

3.1. **<u>אופציות לשוכר להשכרת שטחים נוספים</u>**

<u>שטח בנוי נוסף</u>

3.1.1. השוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לשכור שטח בנוי נוסף הסמוך לשטח המושכר של כ-7 מ"ר, המהווה חלק מהשטח המסומן באות G2 בצבע צהוב בתשריט המצ"ב כנספח א' [להלן: "**השטח הבנוי הנוסף**"].

3.1.2. מודגש כי השטח הבנוי הנוסף אינו מהווה את כל שטח G2 **וגודלו הסופי ייקבע בהתאם למדידה סופית שתבוצע בין הצדדים**.

3.1.3. מובהר כי נכון למועד פרסום המכרז קיים בשטח G2 מתקן אשפה ודחסן קרטונים (להלן: "**הציוד**"). ככל שהשוכר יהא מעוניין לשכור את השטח הבנוי הנוסף הוא יידרש לטפל, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי, בכל הנדרש לטובת פינוי והעתקת הציוד למיקום שייבחר על ידי החברה, לרבות הקמת התשתיות הנדרשות להפעלת הציוד במיקומו החדש, ובכלל זה (אך לא רק) תשתיות חשמל, כפי שיידרש, והכל בהתאם להנחיית החברה ואישורה את אנשי המקצוע שיבצעו את עבודות התשתיות.

3.1.4. בתמורה לשכירת השטח הבנוי הנוסף ישלם השוכר לחברה תשלום נוסף בהתאם למחיר למ"ר בנוי המשולם על ידו בגין השטח הבנוי לפי חוזה זה ובהתאם לגודלו הסופי של השטח הנוסף. כמו כן, ישולמו על ידי השוכר בגין השטח הנוסף תשלומי דמי הניהול וכן כל יתר תשלומי החובה החלים בגין השטח המושכר.

3.1.5. מודגש כי על השטח הנוסף יחולו כל הוראות חוזה זה החלים על השטח המושכר, בשינויים המחויבים, והוא יהווה חלק בלתי נפרד הימנו לכל דבר ועניין.

מחסן

3.1.6. השוכר יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לשכור בנוסף לשטח המושכר גם מחסן המצוי בקומת הביניים של הקהילון בשטח של כ-17 מ"ר ומסומן בתשריט הנוסף המצורף כחלק מנספח א' לחוזה השכירות (מסמך ב') [להלן: "**המחסן**"].

3.1.7. המחסן ישמש אך ורק לצרכי אחסון של השוכר.

3.1.8. בתמורה לשכירת המחסן ישלם השוכר לחברה תשלום נוסף בסך של 1,190 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין (לפי 70 ש"ח למ"ר). כמו כן, ישולמו על ידי השוכר בגין המחסן כל יתר תשלומי החובה החלים בגין השטח המושכר, למעט דמי ניהול.

3.1.9. מודגש כי על המחסן יחולו כל הוראות חוזה זה החלים על השטח המושכר, בשינויים המחויבים, והוא יהווה חלק בלתי נפרד הימנו לכל דבר ועניין.

מימוש האופציות האמורות לעיל הנו כפוף להודעת השוכר לחברה על רצונו לבצע מימוש כאמור עד 120 יום ממועד קבלת הודעת הזכייה במכרז.

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 13 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, ככל שבוצעו. 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.

יא. השוכר מתחייב לפעול בהתאם לכל ההוראות המיוחדות הנוספות המפורטות ב**<u>נספח ה'</u>**.

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 מנהל הקהילון מטעמה הצבת כל שילוט שהנו בתחומי השטח החיצוני, לרבות שילוט שם העסק על מבנה הקהילון. 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 13 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 הקהילון ו/או בסביבתו.

4.8. השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש בשטח החיצוני לשטח הבנוי שאינו מושכר על ידו (היינו: מעבר לגבולות של ה-42 מ״ר חיצוני) ו/או בכל שטח אחר של הקהילון שאינו מהווה חלק מהשטח המושכר שהוגדר לשוכר לפי חוזה זה אלא אם קיבל את אישורה של החברה מראש ובכתב. 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 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 מוצרי קצבייה או מזון בשרי, 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 היועדים לכך בקהילון. 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.

4.12. השוכר מתחייב לבצע פעולות פריקה וטעינה אך ורק באזורים שיוגדרו לצורך כך על ידי החברה ו/או מי מטעמה.

4.13. השוכר מתחייב כי המזון שיימכר על ידו בשטח המושכר יהא אך ורק מזון המיוצר במפעל ייצור אשר הנו בבעלותו של השוכר.

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 ותשלום דמי הניהול האמורים בסעיף 6 להלן, 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 מועד המסירה, בהתאם למוני המים והחשמל המשויכים לשטח המושכר.

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

מובהר, כי לשטח המושכר יוקצה לכל הפחות **<u>40</u>** אמפר.

השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי כל הגדלה של האמפר המוקצה לשטח המושכר תעשה על אחריותו וחשבונו הבלעדי של השוכר.

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>אספקת שרותי ניהול ואחזקה ודמי ניהול</u>**

6.1. בתמורה לשירותי הניהול והאחזקה, אותם תספק החברה, מתחייב השוכר לשאת במשך כל תקופת השכירות, יחד עם כל יתר שוכרי ומשתמשי הקהילון, בתשלום דמי ניהול חודשיים בסך השווה לכל הוצאותיה של החברה בגין הניהול והאחזקה של כל מבנה הקהילון (לרבות קומה מס' 1), בתוספת 15% מכלל ההוצאות האמורות (cost + 15%), בתוספת מע"מ כדין (לעיל ולהלן: "**דמי הניהול**").

6.2. בכל הקשור לשירותי הניהול ותשלום דמי הניהול יחולו על הצדדים כל הוראות נספח הניהול המצ"ב **<u>כנספח ו'</u>** לחוזה זה.

6.3. מוסכם מפורשות, כי החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי וצרכיה ו/או לפי הנחיית העירייה, להעביר ו/או להסב את שרותי הניהול והאחזקה של הקהילון לכל צד ג' אחר (להלן: "**חברת הניהול החדשה**"), שייכנס בנעליה לכל דבר ועניין בקשר עם אספקת שירותי הניהול והאחזקה של הקהילון. בכל מקרה כאמור מתחייב השוכר, ככל שיידרש, לחתום על חוזה ניהול ו/או נספח ניהול חדש, בנוסח המקובל לחוזים/נספחים מסוג זה, מול חברת הניהול החדשה ולקיים את מלוא התחייבויותיו לפי חוזה/נספח הניהול שייחתם כלפי חברת הניהול החדשה, לרבות תשלום דמי הניהול.

6.4. מובהר כי בתחשיב דמי הניהול לא ייגבו דמי ניהול בגין השטח החיצוני אלא רק בגין השטח הבנוי והשטח הנוסף בלבד.

7. **<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:

7.1. העירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להקים או להתיר הקמת מתקנים שונים במתחם הקהילון או בסמוך להם, 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.

7.2. 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 ובקהילון, 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.

7.3. השוכר מצהיר כי אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מזכויות העירייה בקהילון 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.

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

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. 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.

8. **<u>איסור הסבת זכויות</u>**

8.1. 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.

8.2. 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 8.1 לעיל.

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

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

8.3.2. 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.

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

8.4. 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.

9. **<u>אחריות וביטוח</u>**

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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 9.1, 9.2 ו-9.3 לעיל, לכל אדם, לגוף ו/או לרכוש, לרבות הוצאות משפטיות שיגרמו להן.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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.

10. **<u>תשלומים וערבויות</u>**

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

10.1.1. **בגין השטח הבנוי** - תחשיב של _____ ש"ח למ"ר ולפי גודל שטח ברוטו של 69 מ"ר, היינו דמי שכירות בסך של _____ ₪, בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים למדד הבסיס או לפי 8% ממחזור ההכנסות של השוכר מהפעלת השטח המושכר, לפי הגבוה מבניהם (להלן: "**דמי השכירות החודשיים בגין השטח הבנוי**").

10.1.2. **בגין השטח החיצוני** - תחשיב של _____ ש"ח למ"ר (30% מהמחיר למ"ר של השטח הבנוי) ולפי גודל שטח של 42 מ"ר, היינו דמי שכירות בסך של _____ ₪, בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים למדד הבסיס (להלן: "**דמי השכירות החודשיים בגין השטח החיצוני**").

דמי השכירות החודשיים בגין השטח הבנוי ודמי השכירות החודשיים בגין השטח החיצוני ייקראו להלן ביחד: "**דמי השכירות החודשיים**".

10.2. לצורך בחינת גובה ההכנסות של השוכר מהפעלת השטח המושכר מתחייב השוכר להעביר לידי החברה, מדי רבעון, עד ה-5 לחודש שאחרי הרבעון שחלף, דו"חות כספיים שנתיים, דיווחים ואישורים בדבר מחזור ההכנסות של השוכר חתומים ומאושרים על ידי רו"ח וכן כל אישור ו/או נתון אחר ו/או נוסף אשר יידרש על ידי החברה לצורך בחינה ומעקב אחר מחזור ההכנסות של השוכר מהפעלת השטח המושכר.

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

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.

בתום כל שנת שכירות תבוצע בין הצדדים התחשבנות בדבר דמי השכירות אותם חב השוכר לחברה לפי חוזה זה, ובין היתר בהתאם למחזור ההכנסות של השוכר מהפעלת השטח המושכר, וככל שהשוכר יהא חייב לחברה תשלומים נוספים השוכר מתחייב להעבירם לחברה בתוך 7 ימים ממועד דרישתה.

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

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

10.5. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.3 לעיל, מוסכם, כי בתחילת תקופת השכירות הנוספת (ככל שתמומש האופציה על ידי השוכר, כאמור להלן) יעודכנו דמי השכירות לתקופת השכירות הנוספת ויעלו בשיעור של **2%** לעומת דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בגין החודש האחרון של תקופת השכירות שחלפה. כמו כן, בתחילת תקופת/ות האופציה/ות (ככל שתמומשנה על ידי החברה, כאמור להלן), וכן אחת ל-24 חודשי שכירות במהלך תקופת האופציה, יעודכנו דמי השכירות לכל תקופת אופציה נוספת ויעלו בשיעור של 7.5% לעומת דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הרלבטית שחלפה.

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

10.7. 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.

10.8. השוכר ימציא לחברה, **במעמד חתימתו על חוזה זה**, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, בסכום השווה **לארבעה חודשי שכירות של השטח המושכר (כולל מע"מ)**, צמודה למדד, שהוצאה לבקשת השוכר בנוסח הרצ"ב כ**נספח ג'** 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 עד 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.

10.9. 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.

10.10. 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.

10.11. 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.

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

<u>תקופת החוזה</u>

11.1. חוזה זה יהא בתוקף **לתקופה של 24 חודשים** החל ממועד המסירה (כהגדרתו לעיל) [לעיל ולהלן: "**תקופת השכירות הראשונה**" או "**תקופת השכירות**"], והשוכר לא יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפני המועד האמור.

11.2. **<u>אופציה לשוכר לתקופת שכירות נוספת</u>**

בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של השוכר במלואן ובמועדן במהלך תקופת השכירות לשביעות רצון החברה, תקופת השכירות תוארך אוטומטית **לתקופת שכירות נוספת של 35 חודשים נוספים** (עד לתקופת התקשרות כוללת לפי חוזה זה של 59 חודשים), אלא אם נתן השוכר לחברה הודעה בכתב של לפחות **120 (מאה ועשרים)** יום לפני תום תקופת השכירות בדבר רצונו שלא להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת [להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**"].

מודגש כי החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לסיים את ההתקשות בתום תקופת השכירות הראשונה בהודעה של 120 ימים מראש ובכתב במקרה בו השוכר לא עמד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן לשביעות רצונה של החברה.

11.3. **<u>אופציה לחברה לתקופת/ות שכירות נוספת/ות</u>**

בכפוף **לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין**, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי וככל שהשוכר יסכים לכך, להאריך את תקופת השכירות הנוספת לתקופה/ות תקופות שכירות נוספת/ות, עד לתקופת התקשרות כוללת לפי חוזה זה (ממועד מסירת החזקה) שלא תעלה על 118 חודשים (להלן: "**תקופת/ות האופציה**").

<u>תחולת הוראות החוזה ותנאיו</u>

11.3.1. כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול כלשונן, בשינויים המחויבים, גם על תקופת השכירות הנוספת וכן גם על כל תקופת אופציה – ככל ומומשו על ידי השוכר ו/או החברה, לפי העניין, כאמור לעיל - לרבות הערבויות הבנקאיות ופוליסות הביטוח ובכפוף לזכות החברה לדרוש וחובת השוכר לבצע את הארכת תוקפן בהתאם.

11.3.2. מוסכם במפורש, כי על תקופת השכירות הנוספת וכן על כל תקופת אופציה יחולו הוראות סעיף 10 לעיל, בקשר לתשלום דמי השכירות החודשיים כנקוב שם.

<u>קבלת אישור סטטוטורי להארכת תקופת השכירות</u>

11.4. מובהר, כי הארכת תקופת השכירות בהתאם לאופציה המוקנית לחברה כאמור בסעיף 11.3 לעיל (להלן: "**האופציה להארכה**") טעונה אישור של מליאת מועצת העיר, הכל כמפורט להלן.

11.5. 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 118 חודשים) טעונה קבלת אישורה של מליאת מועצת העיר פתח תקווה, ברוב קולות חבריה (לעיל ולהלן: "**אישור מועצת העיר**").

11.6. 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.**

11.7. 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.

11.8. השוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שהחברה תחליט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, שלא לממש את האופציה ו/או ככל שמועצת העיר (ו/או שר הפנים, ככל שיידרש אישורו, כאמור לעיל) לא יאשרו את האופציה להארכה (כהגדרתה לעיל).

<u>סיום החוזה</u>

11.9. 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.
במועד האמור ימציא השוכר לחברה אישורים על סילוק כל החובות בגין כל תשלומי החובה ו/או דמי ניהול המוטלים עליו לפי סעיפים 5 ו-6 לעיל.

11.10. 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.

11.11. 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.
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.

11.12. ככל והשוכר לא יפנה את השטח המושכר כנדרש בסעיף 11.9 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.

12. **<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.

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

13.1. השוכר יעביר לאישור החברה, **עד ולא יאוחר מ-90 יום לאחר חתימה על החוזה**, את פרוגרמת עבודות ההתאמה שהוא מתכוון לבצע ולוחות זמנים לביצועם. השוכר לא יהא רשאי לבצע שום שינוי ו/או עבודה בשטח המושכר ללא קבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.

13.2. החל ממועד המסירה יבצע השוכר את עבודות ההתאמה של השטח המושכר, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדי, על פי כל דין ועל פי תוכניות עבודות ההתאמה שהגיש, כפי שאושרו בכתב על ידי החברה. ביצוע עבודות וההתאמה, לרבות קיום כל תנאי היתר הבנייה ו/או כל תנאי רישיון עסק, יהוו תנאי למתן הרשאה לשוכר להפעיל את השטח המושכר.

13.3. 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 ג'.</u>**

13.4. עבודות ההתאמה יבוצעו בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס החברה ובתיאום מראש עם הקבלן הראשי (אשר מבצע את הקמת הקהילון).

13.5. השוכר מתחייב לקבל רישיון עסק, להשלים את עבודות ההתאמה ולהתחיל להפעיל את העסק בתוך **<u>90 יום</u>** ממועד קבלת החזקה בשטח המושכר (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"). במקרה בו לא יקבל השוכר את רישיון העסק בפועל בתוך המועד הנ"ל השוכר יציג לחברה אישור מהעירייה כי הגיש בקשה לקבלת רישיון עסק, **אך מודגש, כי השוכר לא יוכל להפעיל את העסק בשטח המושכר ללא קבלת רישיון עסק**.
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.

13.6. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי הואיל ועלות עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו וכל יתר ההוצאות כמתחייב מחוזה זה נלקחו בחשבון עם הגשת הצעתו למכרז, הרי שהוא לא יהא זכאי לכל החזר, פיצוי ו/או שיפוי 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.

13.7. 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.

13.8. 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.

13.9. למען הסר ספק, יובהר, כי השוכר לא יהיה רשאי לבצע במבנה השטח המושכר שינויים כלשהם לרבות שינויים מבניים ו/או קונסטרוקטיביים. 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.

14. **<u>הפרות וסעדים</u>**

14.1. הוראות סעיפים 2, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 8.1, 9.7, 10, 11.9 ו-11.11 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.

14.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן 14.1 לעיל ומזכויות החברה על פי ההזמנה, מוסכם בין הצדדים כי היה והשוכר יסרב לקבל את השטח המושכר במועד המסירה ו/או לא יפעיל אותו תוך 90 ימים ממועד 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.

14.3. החברה תהא זכאית לחלט את סכום הפיצויים המוסכמים הנקובים בסעיפים קטנים 14.1 ו-14.2 לעיל מהערבות ו/או לנכותם מכל סכום שיגיע לשוכר, אם יגיע, ו/או לגבותם מהשוכר בכל דרך חוקית אחרת.

14.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 14.1 ו- 14.2 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 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.

14.5. 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.

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

14.7. 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.

14.8. 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.

14.9. כל תשלום המגיע לחברה מאת השוכר לפי חוזה זה ואשר לא ישולם לה במועד שנקבע לתשלומו יישא ריבית בגובה הריבית החריגה המקסימאלית הנהוגה בבנק, כהגדרתו 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.

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

15. **<u>יחסי הצדדים</u>**

15.1. 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.

15.2. 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.

16. **<u>שונות</u>**

16.1. 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.

16.2. 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.

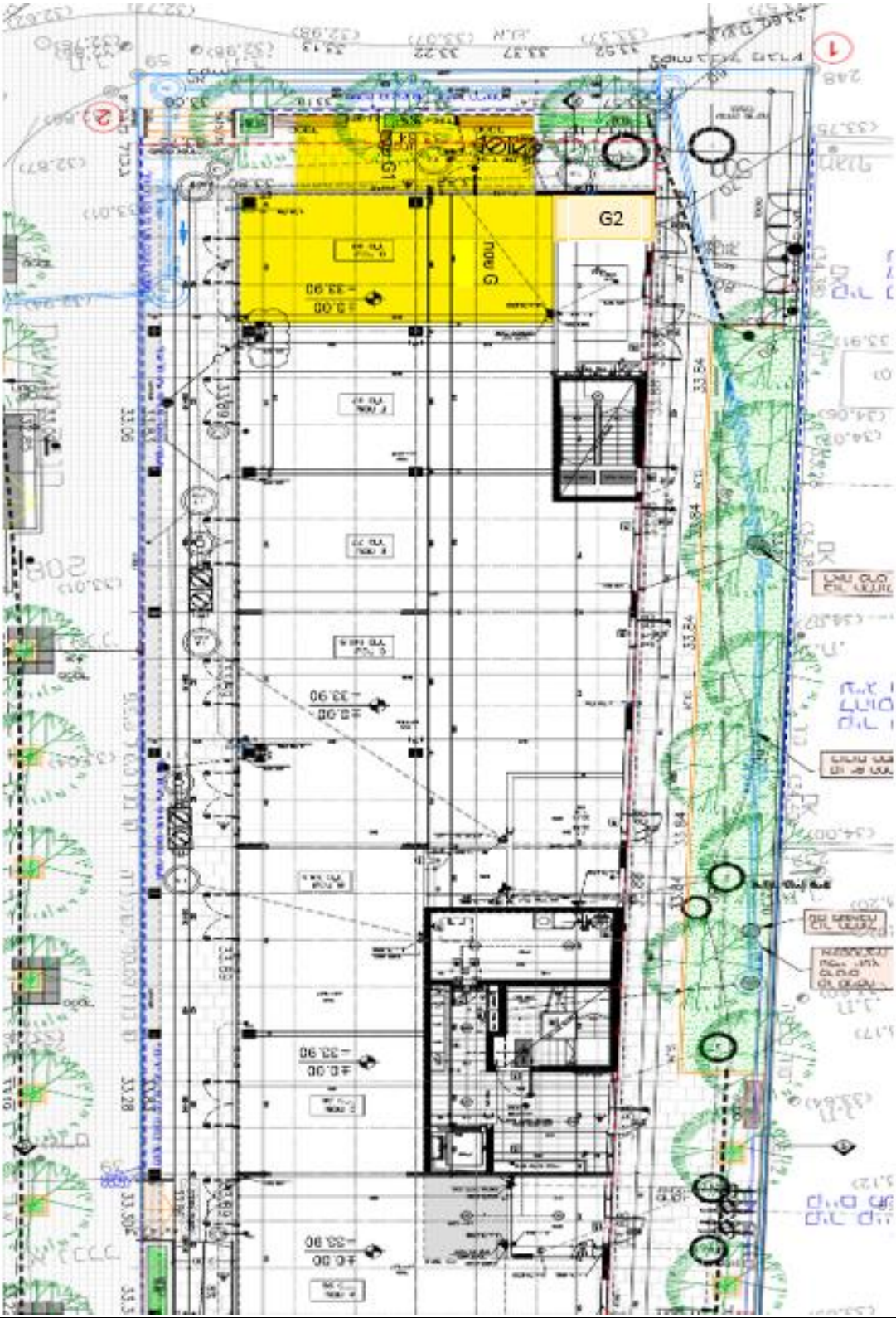
16.3. החברה תהא רשאית לקזז מכל סכום המגיע לשוכר כל סכום המגיע לה ממנו בין על פי חוזה זה ובין מכל עילה אחרת שהיא.

16.4. 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.

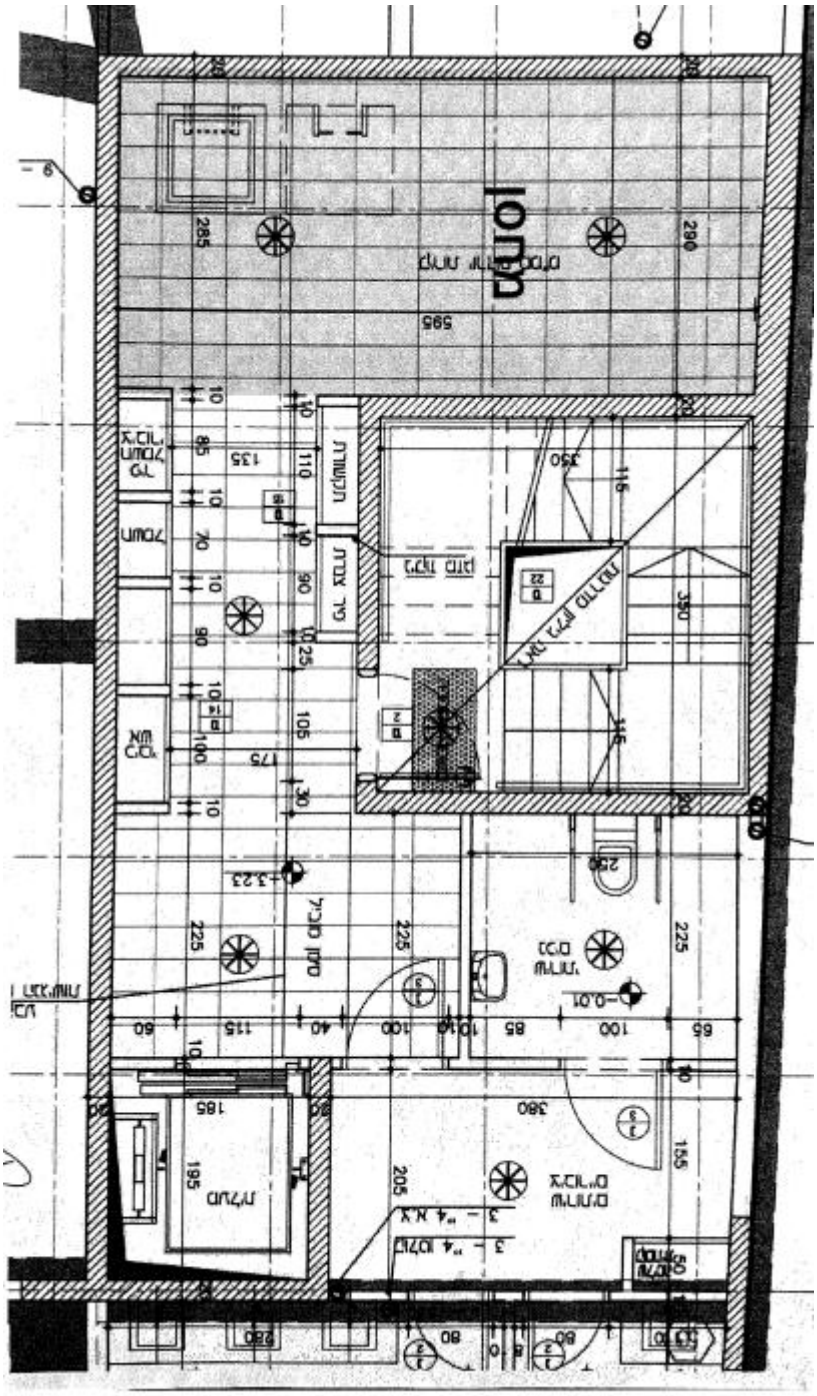
16.5. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי חוזה זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא לחוזה זה. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כנתקבלה 72 שעות לאחר הישלחה מבית דואר בישראל.

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

נספח א' – תשריט השטח המושכר



תשריט המחסן (אופציה לשוכר)



נספח ב' -נספח ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוחי עבודות במושכר:

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי החברה אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב'1** ("**אישור ביטוח עבודות השוכר**" ו-"**ביטוח עבודות השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות[1].

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

2. ביטוחי קבע:

2.1. בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.1.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או ע"י החברה עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי החברה, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי מי מטעם החברה, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 8,000,000 לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לכלול את החברה כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את החברה כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין

[1]. גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות:

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב'
250,000	200,000 ₪	1,000,000 ₪
250,000-500,000	300,000 ₪	2,000,000 ₪
500,000-1,000,000	300,000 ₪	3,000,000 ₪
מעל 1,000,000	400,000 ₪	4,000,000 ₪

קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לחברה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי החברה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי מי מטעם החברה וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, על השוכר להמציא לידי, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב'2** ("**אישור ביטוחי הקבע של השוכר**" ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי השוכר בקשר עם המושכר , ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה, ומי מהבאים מטעמה, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

2.6. השוכר פוטר את החברה, והבאים מטעמה וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות השוכר, לסעיפים 1.1, 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי החברה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

2.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לחברה כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

2.10. לחברה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה.

זכות החברה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.

2.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי החברה או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

2.13. על החברה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

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

מבקש האישור 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 לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה		☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐שוכר ☒אחר: **משכיר / חברת הניהול**
ת.ז./ח.פ. 5100044449	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען הסיבים 47, פתח תקווה	מען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: משכיר אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	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		ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					לתקופה	למקרה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):								₪	**308** - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) **309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **313** (כיסוי בגין נזקי טבע) **314** (כיסוי בגין פריצה ושוד) **316** (כיסוי רעידת אדמה) **318**- (מבוטח נוסף-מבקש האישור) **328** (ראשוניות) **334** - תקופת תחזוקה (12 חודשים)
גניבה ופריצה					כלול				
רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים					יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות				
רכוש בהעברה									
פינוי הריסות									

נספח ב1 - אישור קיום ביטוחים- ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה										תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
										במסגרת פוליסת עבודות קבלניות **338** - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש
צד ג'				יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					₪	**302** - אחריות צולבת **309** (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) **315** (כיסוי לתביעות מל"ל) **312** (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה) **318** - מבוטח נוסף- מבקש האישור **328** (ראשוניות)
אחריות מעבידים				20,000,000					₪	**309** - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **318** - מבוטח נוסף- מבקש האישור **328** ראשוניות)

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)* :

074- שיפוצים

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 (DD/MM/YYYY)**

חתימת האישור :

המבטח :

נספח ב'2- אישור ביטוחי הקבע של השוכר

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

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

מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם: החברה לפיתוח פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה	שם: חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: ☒נדל"ן ☐שירותים ☐אספקת מוצרים ☐אחר: _____ העיסוק המבוטח: _____	☒משכיר ☐שוכר ☐זכיין ☐קבלני משנה ☐מזמין שירותים ☐מזמין מוצרים ☐אחר: _____
ת.ז./ח.פ. 5100044449	ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען	מען	מען		
הסיבים 47, פתח תקווה	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: משכיר אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.			
כיסויים				

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה***	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****

אישור קיום ביטוחים								תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
רכוש							₪ /$	**308** (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) **309**– ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **313** - כיסוי בגין נזקי טבע **314** - כיסוי בגין פריצה ושוד **316** - כיסוי בגין רעידת אדמה **328** – ראשוניות
אובדן תוצאתי							₪	
צד ג'					8,000,000		₪	**302** – אחריות צולבת **309** – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **315** – כיסוי לתביעות מל"ל **321** - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח **322** - (מבקש האישור מוגדר כצד ג') **328** – ראשוניות
אחריות מעבידים					20,000,000		₪	**309** – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **319** – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח **328** – ראשוניות

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 – שכירויות והשכרות

041-מזון/שירותי הסעדה/ בתי אוכל

ביטול / שינוי פוליסה

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול	
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**	
חתימת האישור המבטח:	

נספח ג'

נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ
רחוב הסיבים 47, פתח תקוה

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 שנכרת ביניכם לבין המבקשים **במסגרת מכרז מס' 08/26 בקשר לשטח G.**

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

נספח ד'

הודעה על מועד מסירת החזקה

לכבוד

_____

א.ג.נ,

הנדון: הודעה על מועד מסירת חזקה – חוזה שכירות מיום _____ (מכרז מס' _____), שטח G

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 לפיתוח פתח תקוה בע"מ

אישור השוכר

הנני לאשר קבלת ההודעה בדבר מועד מסירת החזקה הנקוב לעיל.

_____

חתימת השוכר

נספח ה'
הוראות נוספות בקשר לשטח המושכר

1. השוכר יהא רשאי להפעיל את השטח המושכר בכפוף לכל דין, לרבות חוקי העזר העירוניים.
2. השוכר מתחייב לא לבשל ו/או לאפות מזון אלא אך ורק בשטח המטבח.
3. השוכר יעביר לאישור החברה את כל תוכניות עבודות ההתאמה שבכוונתו לבצע בשטח המושכר, אשר תכלולנה, בין היתר, את כל התוכניות הנוגעות למערכות שיותקנו על ידו במושכר.
4. **הנחיות מיוחדות ביחס לשטח החיצוני והשטח הנוסף**

4.1. השוכר נדרש לפנות לאגף רישוי העסקים בעירייה ו/או כל אגף רלבנטי אחר, כפי שיידרש, לצורך קבלת אישור לביצוע פעילות בשטח הנוסף ובשטח החיצוני, בין אם אישור בגין פעילות בשטח פתוח ובין אם אישור בגין פעילות במסגרת סגירת חורף. **מובהר כי החברה אינה מתחייבת כי יינתן כל אישור כאמור והשוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.**

הנחיות להצבת שולחנות וכיסאות

4.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר יהיה רשאי להציב שולחנות וכסאות בשטח החיצוני רק לאחר שקיבל רישיון עסק תקף או שנמצא בהליך רישוי תקין ולאחר שקיבל "היתר הוצאת שולחנות וכסאות" מאת מחלקת רישוי רוכלות שבאגף הביטחון הפיקוח והחירום בעירייה, ויפעל בהתאם לתנאי ההיתר שיינתן, ככל שיינתן.

4.3. השוכר לא יקים גדרות, מחיצות, במות, קירות, גג קשיח, וכיו"ב וחל איסור שינוי בריצוף המדרכה, ללא אישור ממנהל ההנדסה ואגף מאור בעירייה.

4.4. מבלי לגרוע מהוראות חוקי העזר הרלוונטיים, בעל העסק ינקוט בכל האמצעים למניעת מטרדים לשכנים היה והוצאת השולחנות והכיסאות יהווה מטרד עבור השכנים ההיתר יבוטל בכפוף לשימוע.

נספח ו'

נספח ניהול

1. כאמור בחוזה השכירות, החברה (להלן לצורכי נספח זה גם: "**חברת הניהול**") תשמש כחברת ניהול ותהא אחראית על האחזקה והניהול של הקהילון.

2. **תפקידי חברת הניהול**

תפקידי חברת הניהול יכללו, בין היתר, את הפעולות כדלקמן (להלן: "**השירותים**"):

2.1. ניהול, ניקיון, הפעלה, סיוד, צביעה ותאורה, גינון, אחזקה, בדק, בידוד, איטום גגות, קירות, רצפות, שטחים ומפלסים, שיפוץ, שימוש, תיקון, חידוש, השבחה, שילוט, סימון הכוונה, שימור וטיפוח של השטחים הציבוריים ושל המתקנים המערכות, הציוד, האביזרים והפריטים השונים המצויים בשטחים הציבוריים והמיועדים לשמש את באי הקהילון ו/או את השוכרים ו/או את החברה ו/או העירייה או חלקם, כגון גנרטורים, מערכות מיזוג אויר, חשמל, ניקוז, תאורה ואינסטלציה, מעליות ודרגנועים וכיו"ב (להלן ביחד: "**המתקנים**") לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור – תשלום כל התשלומים הנדרשים לצד שלישי כלשהו, לרבות לספקי המתקנים וטכנאיהם, חברת החשמל, תאגיד המים וכיוצא באלה.

למען הסר ספק מובהר, כי תשלומי החשמל והמים בגין השטח המושכר עצמו ישולמו ישירות על ידי השוכר לחברת החשמל ולתאגיד המים, בהתאם להוראות החוזה.

2.2. גביית דמי השכירות, דמי הניהול, התשלום בגין החניון וכל התשלומים מכל מין וסוג שהוא שהשוכר חייב בהם על פי חוזה השכירות, לרבות נספח זה.

2.3. כתיבה, עדכון, תיקון, שינוי ופרסום של תקנון, נהלים והוראות שוטפות, לפי שיקול דעתה של חברת הניהול, להבטחת הניהול וההפעלה השוטפים, התקינים והמסודרים של הקהילון והשטחים הציבוריים, ופיקוח על אכיפתם, שמירתם וביצועם. התקנון, הנהלים וההוראות האמורים, ככל שיתוקנו ו/או ישונו ו/או יעודכנו מעת לעת, יחייבו את השוכר כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, והשוכר מתחייב למלא אחריהם במלואם.

2.4. ייזום פעולות בתחומי הפרסום והבידור, כמפורט בסעיף 4 להלן.

2.5. על אף האמור לעיל, מוסכם בזה במפורש כי חברת הניהול לא תיחשב כשומר של הקהילון ו/או השטח המושכר ו/או תכולתו, כמשמעות המונח בחוק השומרים, ה תשכ"ז - 1967 , והוראות החוק האמור לא תחולנה בין השוכר לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה.

2.6. ביצוע כל הביטוחים הנזכרים בחוזה השכירות והחלים על החברה ו/או חברת הניהול, וכן כל ביטוח נוסף אשר יידרש לדעת חברת הניהול מעת לעת. מוסכם בזה כי בעריכת הביטוחים כאמור, לא יהיה כדי להוסיף על אחריותה של חברת הניהול מעבר לאמור בנספח זה ו/או כדי לגרוע מחובת השוכר על פי חוזה השכירות, ובכלל זה נספח זה.

2.7. תשלום כל החיובים והמיסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים ו/או בגינם, במישרין ו/או בעקיפין, עבור השוכרים ובשמם, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומי ארנונה עירונית, מסי שילוט ואספקת מים.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול להחליט, על פי שיקול דעתה, להעביר את ביצוע גביית החיובים והמיסים כאמור לידי הרשות הרלוונטית במישרין כלפי השוכרים או חלק מהם. למען הסר ספק, תשלומים המפורטים בסעיף זה יתווספו לדמי הניהול ו/או יכללו בהם, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

2.8. כל דבר אחר כמפורט בנספח זה ו/או כפי שתראה חברת הניהול לנכון ו/או כפי שייקבע על ידה מעת לעת.

3. **<u>סמכויותיה והרשאותיה של חברת הניהול</u>**

נוסף על כל הוראה אחרת בחוזה השכירות ובנספח זה, תהיה חברת הניהול רשאית ומוסמכת לפעול, כדלקמן:

3.1. חברת הניהול תהיה זכאית מעת לעת, לפי שיקול דעתה, לקבוע, לעדכן ולשנות את היקף השירותים, סוגם, טיבם, אופן ביצועם, תדירותם, פרק הזמן בו יבוצעו, האזור בקהילון בו יבוצעו וכיו"ב.

3.2. חברת הניהול רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להחליט כי שטחי הקהילון או כל חלק מהם ינוהל באופן נפרד מיתרת שטחי הקהילון ו/או להחליט כי שטחי הקהילון, או כל חלק מהם, ינוהלו יחד עם יתרת שטחי הפרויקט או כל חלק מהם.

3.3. ניהול וביצוע השירותים ייעשה על ידי חברת הניהול בעצמה, או חלק בעצמה וחלק על ידי ספקים ו/או קבלני משנה ו/או גופים אחרים עימם תתקשר חברת הניהול, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

3.4. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע נהלים, כללים ותנאים בדבר שילוט ואמצעי פרסום אשר יותקנו ויוצבו על גבי הקירות הפנימיים והחיצוניים של הפרויקט או בכל מקום אחר, לרבות קירות חיצוניים של המושכר, ולשנותם לפי הצורך מעת לעת.

3.5. חברת הניהול תהיה זכאית מעת לעת, לפי שיקול דעתה, להתקין מצלמות ברחבי הקהילון ו/או השטח המושכר לצורך אבטחה, מניעת עזיבות ושימוש בחניון.

3.6. חברת הניהול תהיה רשאית להעביר לרשויות ו/או לכל גורם מוסמך את הצילומים ממצלמות האבטחה, ככל שיותקנו.

4. <u>הפעילות בתחומי הפרסום והבידור</u>

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בנספח זה, תהא חברת הניהול רשאית (אך לא חייבת) לפעול, כדלקמן:

4.1. חברת הניהול תהיה זכאית ליזום בעצמה או באמצעות אחרים, פעולות בתחום הפרסום של הקהילון ו/או העסקים אשר בו, הן פרסום בין כותלי הקהילון, לרבות שילוט קבוע או שאינו קבוע, עלונים,ברושורים, דיוור ישיר וכיוצא באלה, והן פרסום מחוץ לשטח הקהילון בכל מדיה אלקטרונית או מדיה אחרת, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, פרסום באמצעי התקשורת השונים לרבות טלוויזיה מקומית או כללית, רדיו, עיתונות מקומית או כללית, רדיו, עיתונות מקומית וכללית, אינטרנט, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של חברת הניהול.

4.2. חברת הניהול תפעל על פי שיקול דעתה, לעריכת פעולות ופעילויות שונות בקהילון ומחוצה לו לשם משיכת תשומת לב הציבור לקהילון, קידום המכירות בו ועידוד הקניה והביקור בקהילון, לרבות עריכת טקסים, אירועים ומופעים.

4.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שעריכת פעולות לצורך קידום מכירות כאמור בסעיף זה לעיל תשרת, בין היתר, גם את ענייניה של החברה והשוכרים. לפיכך, מתחייב השוכר כי לא תעלה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין עריכת פעולות כאמור, ואלו לא יחשבו בין היתר ובשום צורה שהיא, במישרין ו/או בעקיפין, כהפרת בלעדיות כלשהי שהוענקה לשוכר, ככל שהוענקה.

5. **<u>העסקת עובדים וקבלנים</u>**

לצורך ניהול וביצוע השירותים תהיה חברת הניהול רשאית להעסיק, על פי שיקול דעתה המוחלט, עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים, לרבות עורכי דין, אדריכלים, יועצים, רואי חשבון, מנהלי חשבונות, עובדי ניקיון, שומרים, אנשי ביטחון וכיו"ב, במשרה חלקית או מלאה וכן להתקשר עם קבלנים וקבלני משנה, והכל בתנאים שתמצא חברת הניהול לנכון.

6. **<u>התחייבויות השוכר</u>**

השוכר מצהיר ומתחייב בזה, כדלקמן:

6.1. להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים, לא לבצע כל פעולה זהה או דומה לשירותים ולא להפעיל את סמכויות חברת הניהול שבנספח זה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או בצוותא עם אחרים, אלא באמצעות חברת הניהול בלבד.

6.2. השוכר מתחייב לשלם את דמי הניהול וכן כל תשלום כנדרש ממנו בנספח זה במלואם ובמועדם, זאת על בסיס המפתח והקריטריונים שיקבעו מעת לעת על ידי חברת הניהול כמפורט בנספח זה להלן, ולמלא אחר הוראות התקנון וכל הכללים וההוראות שיקבעו על ידי חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים והשימוש במתקנים, ובקשר עם מערכות שנמצאות בהחזקתו ו/או באחריותו של השוכר.

6.3. השוכר לא יהיה רשאי להפסיק קבלת שירות מהשירותים ו/או לעכב ו/או להשהות קבלת שירות מהשירותים, מכל סיבה שהיא.

6.4. השוכר והבאים מכוחו ומטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה ככל שיידרש, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של כל השירותים.

6.5. השוכר יודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

6.6. השוכר ידאג לפינוי אשפה באופן שוטף וסדיר מן המושכר למקום פינוי אשפה מותר אשר יקבע על ידי חברת הניהול, בכפוף לכל דין. השוכר ירכז את האשפה הנוצרת מהפעלת עסקו, לרבות אריזות ריקות, במקום שייעד למטרה זו בתוך המושכר עד לפינויה כאמור. השוכר ימנע באופן מוחלט מהנחת כל אשפה ו/או אריזות ו/או כל חפץ אחר בשטחים הציבוריים, למעט במקום המיועד לכך כפי שנקבע על ידי חברת הניהול כאמור, והוא מתחייב לסלק כל דבר כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע הוראות, על שיקול דעתה, בקשר עם פנוי אשפה מהמושכר ו/או מהקהילון. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית להורות לשוכר להציב על חשבונו במושכר או בשטחים סמוכים, כפי שתורה חברת הניהול, דחסנים לאשפה לסוגיה כולל לאשפה רטובה, לאריזות וכיו"ב.

6.7. השוכר מתחייב לתאם עם חברת הניהול ולקבל הסכמתה לפני כל ביצוע עבודה במושכר לרבות עבודות עיצוב פנים, ולפני הצבת מתקנים, מערכות, ציוד ואביזרים המצריכים חיבור לאיזו מבין המערכות המשותפות בקהילון, וזאת מבלי לגרוע מחובת השוכר לבקש את הסכמת החברה לביצוע האמור.

6.8. השוכר מתחייב להרשות לחברת הניהול ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר לשם ביצוע תפקידי חברת הניהול על פי נספח זה, בין אם הדבר דרוש עבור השוכר עצמו או עבור שוכר אחר או לצורך ביצוע תיקונים שנדרשו במושכרים אחרים בקהילון, ולבצע כל פעולה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם מילוי תפקידיה והפעלת סמכויותיה על פי נספח זה, והשוכר מוותר בזאת על טענה כלפי חברת הניהול ו/או מי מטעמה בגין הפרעה שתיגרם לו. מבלי לגרוע בכלליות האמור, תהיה חברת הניהול רשאית, בין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציות וצינורות להתחבר אליהם ולבצע כל עבודות חשמל שהן. בכל מקרה של ביצוע הפעולות כאמור תשתדל חברת הניהול לתאם מראש עם השוכר את מועד כניסתה או כניסת מי מטעמה למושכר, ובתום ביצוע הפעולות כאמור, תחזיר חברת הניהול את מצב המושכר לקדמותו.

6.9. השוכר מתחייב כי לא תהיה לו טענה כלשהי, לרבות כלפי שוכרים אחרים, בקשר לסוגי העסקים שיופעלו בקהילון ובסביבתו, לרבות בקשר לימי ושעות ההפעלה שלהם (לרבות שבת וחג), לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, ריחות וכל מטרד אחר הנגרם בשל פעילותם.

7. <u>הוצאות חברת הניהול</u>

7.1. השוכר מתחייב לשאת, ביחד עם כל יתר השוכרים/משתמשים בפרויקט, בכל הוצאותיה של חברת הניהול בתוספת 15% מכלל ההוצאות האמורות, כל זאת בצירוף מס ערך מוסף כחוק (להלן: "**הוצאות חברת הניהול**").

7.2. חלקו של השוכר בהוצאות חברת הניהול (לעיל ולהלן: "**דמי הניהול**"), ייקבע בהתאם למפתח- וקריטריונים שיוכנו על ידי חברת הניהול בהתאם לעקרונות המנחים המפורטים להלן:

7.2.1. הבסיס לחלוקת הוצאות חברת הניהול ייקבע על פי היחס שבין השטח המושכר לבין השטח הכולל של המושכרים האחרים בפרויקט, המושכרים או מוחזקים בפועל על ידי שוכרים.

7.2.2. השוכר מסכים כי על אף האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע קריטריונים אחרים ו/או מיוחדים לחלוקת הוצאות חברת הניהול בין השוכרים/משתמשים כאמור, בהתאם לנתונים שיימצאו על ידה רלוונטיים, והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

7.2.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע שיעור מוגדל או מופחת של השתתפות בהוצאות חברת הניהול לגבי סוג מסוים של שוכרים ו/או שטחים בקהילון, בהתאם לאופיים ו/או לכמות השירותים הנדרשת ביחס אליהם (למשל הפעלת יתר של מערכות קירור וחימום, ביצוע ניקיון ברמה ובתדירות גבוהים מהרגיל וכיו"ב) או בהתאם לקריטריון מקובל ו/או רלוונטי אחר ולקבוע להם מקדם לחישוב דמי ניהול שונה, והכל על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של חברת הניהול, ובלי שלשוכר תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם כך.

7.2.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לייחס חלק מתאים מהוצאות חברת הניהול לכל אחד מחלקי הקהילון, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

7.2.5. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע כי חלקו של מי מהשוכרים בהוצאות חברת הניהול יחושב בשיעור מוקטן או שיהיה סכום קבוע מראש, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. במקרה כאמור יופחתו סכומים אלה מהוצאות חברת הניהול, והיתרה תחולק בין שוכרי המושכרים/המשתמשים האחרים בקהילון, המושכרים או מוחזקים בפועל על ידי שוכרים/משתמשים, בהתאם למפורט בסעיף זה. השוכר מצהיר ומאשר כי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות, טענות או תביעות בקשר עם האמור לרבות על דרישות להפחתת דמי הניהול.

7.2.6. בכל מקרה של מחלוקת בין השוכר לחברה לגבי אופן חישוב חלקו של השוכר בהוצאות חברת הניהול, יבחן רו"ח חיצוני של חברת הניהול את אופן החישוב כאמור.

7.2.7. במידה ובסיס חלוקת הוצאות חברת הניהול יהיה על פי יחס שטחים כאמור לעיל, לא יכללו בחישוב השטח הכולל של המושכרים האחרים שטחים ציבוריים ומרחבים מוגנים. בנוסף, במידה ועל פי תנאי חוזי השכירות שבין החברה לבין שוכרי מושכרים אחרים יכללו בשטחי איזה מהמושכרים הנוגע לעניין, שטחים מיוחדים (כגון: גלריות, קומות ביניים, מחסנים, שטחי פריקה וטעינה, מעברים וכו', שלצורך תשלום דמי השכירות לא יילקחו בחשבון או יילקחו בחשבון באופן חלקי או מופחת לעומת רוב שטח אותו מושכר, לא יילקחו שטחים מיוחדים אלו בחשבון לעניין חישוב חלקם היחסי של אותם מושכרים בהוצאות חברת הניהול או שיילקחו בחשבון באופן חלקי או מופחת באותו יחס, הכל לפי שיקול דעת חברת הניהול. אישור בכתב מאת החברה בדבר גודל השטחים המיוחדים כאמור ובדבר יחס ההפחתה האמור, ישמש כראיה סופית לעניין זה.

7.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול זכאית (אך לא חייבת) לגבות מ"שוכרי עוגן" בפרויקט סכום קבוע מראש אשר יהווה את חלקן בהוצאות חברת הניהול, או סכום אחר שיחושב על פי כל קריטריון אחר, והכל על פי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי של החברה ויתר הוראות סעיף 7.2.5 לעיל יחולו בהתאמה.

7.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 7.2.5 לעיל, אם החברה תשכיר או תתיר שימוש בשטח המיועד להשכרה בקהילון, לזמן קצוב של פחות מ - 12 חודשים, תהיה חברת הניהול זכאית (אך לא חייבת) לגבות מהשוכר או המחזיק באותו שטח סכום קבוע מראש אשר יהווה את חלקו בהוצאות חברת הניהול, ויתר הוראות סעיף 7.2.5 לעיל לעיל יחולו בהתאמה.

7.5. מוסכם כי התיקונים שבמסגרת תפקידי חברת הניהול כוללים גם, אך לא רק, חידוש ו/או שיפור ו/או החלפת ו/או תוספת ציוד ואביזרים, לרבות תיקונם, ככל שידרשו לדעת חברת הניהול לשם שמירה על מצב תחזוקתי נאות של הקהילון. חברת הניהול תכלול בהוצאות חברת הניהול כאמור בסעיף 7.1 לעיל, סכומים המיועדים לכיסוי החלפת מתקנים, ציוד ומערכות המשמשים את הקהילון, והוצאות חידוש בשטחים הציבוריים והמשותפים בקהילון בהתאם לשיעורים שייקבעו על ידה עד תקרת הפחת לפי תקנות מס הכנסה. הסכומים שיופרשו כאמור (להלן: "**קרן החידוש**") ישמשו לתוספת, לחידוש, לשיפוץ, ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש אחר בקהילון, ככל שיידרש, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

הסכומים שיופרשו כאמור יועברו למשכירה וישמשו לתוספת, לחידוש, לשיפוץ, ולהחלפת ציוד, מתקנים ורכוש אחר בקהילון, ככל שיידרש, ולא יוחזרו לשוכר, בין אם נעשה שימוש בכספי קרן החידוש ובין אם לאו. למען הסר ספק מובהר, כי לאחר התשלום והפרשת הכספים לקרן החידוש לא יהיו לשוכר טענות בקשר לכספי קרן החידוש ו/או לשימוש המיועד על פי הוראות הסכם זה. מובהר, כי השוכר לא יהיה זכאי לקבלתם של כספי קרן החידוש, כולם או מקצתם, עם סיום השכירות גם אם טרם הוצאו על ידי החברה באותה עת.

במידה וקרן החידוש לא תהא מספקת לביצוע חידוש, שיפוץ, או החלפת מערכת כאמור למרות שהפעולה אינה סובלת דיחוי לדעת חברת הניהול, אזי חברת הניהול תהיה רשאית לגבות מהשוכר ושאר המחזיקים סכומים חד פעמיים לכיסוי ההוצאה הנוספת לפי מפתח שיקבע על ידה.

7.6. לצורך ביצוע תפקידיה והפעלת סמכויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית לשכור בפרויקט משרדים (כולל ריהוט וציוד), להעסיק עובדים ולהתקשר עם קבלנים בתשלום כאמור בסעיף 5 לעיל.

7.7. מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם תעניק חברת הניהול שירותים ו/או שירותים נוספים או אחרים גם לפרויקטים נוספים ו/או שאינם כלולים בתפקידי חברת הניהול על פי הסכם זה, תעשה הפרדה חשבונאית לצורך תשלום הוצאות חברת הניהול, ולצורך זה בלבד, בהתאם להוראות ולתחשיבים אשר יוכנו על ידי חברת הניהול. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי אין לו ולא תהיה לה כל דרישה או טענה בקשר לאמור לעיל, לרבות דרישה להפחתת דמי הניהול החלים עליו.

7.8. היה ומכל סיבה שהיא החליטה חברת הניהול לממן בעצמה ועל חשבונה, באופן מלא או חלקי, הוצאה מסוימת בשנה מסוימת או בחודש מסוים מבלי לחייב את השוכרים בהוצאה זו, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה, לכלול את ההוצאה האמורה בהוצאות חברת הניהול בחודש או בשנה או בשנים לאחר מכן, וזאת אף אם תקופת השכירות טרם החלה במועד הוצאת ההוצאה.

7.9. מובהר כי העלויות המפורטות להלן תחשבנה כחלק מהוצאות חברת הניהול:

7.9.1. עלויות הכרוכות בהשגת מימון להפעלת סמכויות חברת הניהול כאמור בהסכם זה, וכל הקשור והנובע מכך.

7.9.2. ההוצאות והתשלומים שיחולו על חברת הניהול ו/או המשכירה בקשר עם הפרת התחייבויות השוכר ו/או שוכרים אחרים ו/או אכיפתן.

8. **<u>חשבונות</u>**

8.1. מקדמות על חשבון דמי הניהול ישולמו על ידי השוכר, בהתאם לחשבונות שיוגשו לו על ידי חברת הניהול. המקדמות על חשבון דמי הניהול ישולמו מראש מידי רבעון במועד הקבוע לתשלום דמי השכירות החודשיים, או מדי תקופה אחרת כפי שתקבע מעת לעת חברת הניהול על פי שיקול דעתה, כשהם צמודים לעלייה במדד באופן שיקבע על ידי חברת הניהול, וכפי שיהיה נהוג בקהילון באותה עת.

8.2. עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה (כהגדרתו לעיל), וכתנאי למסירת החזקה, ימציא השוכר לחברת הניהול 4 שיקים, כאשר כל שיק יהווה תשלום מקדמה עבור שלושה חודשי ניהול מראש (עבור כל רבעון).

כמו כן, השוכר מתחייב כי עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני תחילתה של כל שנת שכירות נוספת, ימציא לחברה 4 שיקים נוספים, כל אחד עבור שלושה חודשי שכירות מראש (עבור כל רבעון), אשר יהוו תשלום מקדמת דמי ניהול עבור כל שנת השכירות הנוספת.

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

8.3. בתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות חברת הניהול לשנה האמורה (להלן: "**הדוח השנתי**"). השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, אם יהיו כאלה, בצירוף הפרשי הצמדה, בין דמי הניהול ששולמו בפועל בגין אותה שנה קלנדרית לבין הסכומים שעליו לשלם לפי הדוח השנתי. התשלום יבוצע תוך שבעה ימים מהיום בו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי לשוכר, שיתבסס על הדוח השנתי (להלן: "**החשבון השנתי**"). מובהר כי חברת הניהול תהיה רשאית להורות לשוכר לבצע את התשלום בגין ההפרשים כאמור גם לאחר שנת השכירות הקלנדרית הרלבנטית ו/או בתום תקופת השכירות, לפי שיקול דעתה הבלעדי. היו ההפרשים לזכותו של השוכר אזי תיזקף היתרה לזכות השוכר עד למועד הקרוב של תשלום דמי הניהול. חישוב חלקו של השוכר בהפרש או ביתרה כאמור יהיה בהתאם לחלקו היחסי בתשלום דמי הניהול, כאמור לעיל.

אשר לשנה הקלנדרית הראשונה של תקופת השכירות חברת הניהול תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להגיש לשוכר חשבון שנתי המתייחס לתקופה המתחילה במועד תחילת תקופת השכירות ומסתיימת בסוף אותה שנה, או להוסיף את החשבון השנתי המתייחס לתקופה זו אל השנה הקלנדרית הבאה.

8.4. השוכרת מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול ואת כספי ההוצאות הנוספות בכל תקופת השכירות, בין אם הוא עושה שימוש במושכר בעצמו, בין אם מסר את השימוש בו לאחר בהסכמה של החברה, ובין אם אין אדם המשתמש בפועל במושכר.

8.5. עם תום תקופת השכירות תיערך התחשבנות סופית בין השוכר לבין חברת הניהול. השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול כל הפרש לזכותה של חברת הניהול בתוך 7 ימים ממועד דרישתה. כמו כן, החברה תשיב לשוכר דמי ניהול ששולמו על ידו בעודף.

8.6. נוסף על כל תשלום הנזכר בנספח זה ובמועד תשלומו, ישלם השוכר לחברת הניהול מס ערך מוסף כשיעורו במועד התשלום בפועל, וחברת הניהול תמציא לו בגין כל תשלום כאמור חשבונית מס כדין.

9. <u>ספרי חברת הניהול</u>

9.1. ספרי הניהול והחשבונות של חברת הניהול ייחשבו ויהיו נאמנים על השוכר וישמשו בכל עת ראיה לכאורה בכל הנוגע לחובות השוכר לחברת הניהול, וכן לכספים ששולמו על ידי השוכר לחברת הניהול, להוצאות חברת הניהול, לקרן החידוש ולכל עניין אחר המופיע והרשום בספרי הניהול והחשבונות.

9.2. השוכר, באמצעות רואה חשבון חיצוני, יהיה זכאי לבקש לעיין בדו"חות הכספיים של חברת הניהול במשרדי חברת הניהול או בכל מקום אחר עליו תורה חברת הניהול, בתיאום מראש על פי הוראותיה של חברת הניהול, וכנגד חתימה על כתב סודיות כפי שיידרש על ידיה.

10. **<u>שירותים לשוכרים אחרים</u>**

חברת הניהול תהיה רשאית להעניק שירותים מיוחדים ו/או אחרים ו/או נוספים לכל שוכר מהשוכרים בקהילון, בתנאים ובתשלומים כפי שיסוכמו על ידה אם אותו שוכר בנפרד. מוסכם בזה במפורש, כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר עם צדדים שלישיים כלשהם בהסכמים למתן שירותים דומים או זהים לשירותים שהיא מספקת בהתאם להוראות הסכם זה, זאת גם לגבי פרויקטים אחרים ובלבד שהדבר לא יפגע במילוי כל התחייבויותיה כאמור בנספח זה.

11. **<u>העברת זכויות על ידי חברת הניהול</u>**

11.1. מבלי לגרוע מזכות החברה ליטול את סמכויות חברת הניהול ו/או להחליפה בחברת ניהול אחרת, מוסכם כי חברת הניהול תהיה רשאית להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי נספח זה, כולן או חלקן, זאת מבלי שתידרש לקבל לכך הסכמה כלשהי מצד השוכר, והכל בתנאי שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא תפגענה.

11.2. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בנספח זה כלפי מי שיבוא במקום חברת הניהול ללא כל סייג, וכן מתחייב לשתף פעולה עם חברת הניהול ו/או עם מי שיבוא במקומה, ולחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או הרשאה ו/או הוראה ככל שיתבקש, אם יתבקש, על ידי חברת הניהול לאישור ו/או לביצוע האמור בסעיף זה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חתימת נספח ו/או הסכם ניהול חדש.

12. **<u>סעדים ותרופות</u>**

12.1. בכל מקרה שהשוכר יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי נספח זה ו/או אם יפר תנאי מתנאי נספח זה או מתנאי חוזה השכירות (ובמקרה כזה די בהודעה שהחברה תיתן לחברת הניהול לפיה בוצעה הפרה כאמור), תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה ו/או בזכות החברה לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים להן על פי נספח זה ו/או על פי חוזה השכירות ו/או על פי כל דין, להפסיק בשלמות או באופן חלקי את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לשוכר.

12.2. היה והשוכר יפגר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם לחברת הניהול בהתאם לנספח זה, יישא אותו סכום ריבית פיגורים כמפורט בחוזה השכירות מהיום הראשון לפיגור כאמור ועד ליום התשלום בפועל ובתוספת מע"מ, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברת הניהול על פי נספח זה ו/או על פי חוזה השכירות ו/או על פי כל דין.

12.3. מובהר כי כל מעשה או פעולה של חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה, לא יהיה בהם כדי לפטור את השוכר מהתחייבויותיו לתשלום דמי השכירות, דמי הניהול וכל תשלום אחר החל עליו, במלואם ובמועדם.

12.4. מוסכם במפורש כי הפרת חוזה השכירות על ידי השוכר תחשב גם כהפרת נספח זה, והפרת נספח זה ו/או התקנון על ידי השוכר תחשב גם כהפרה של חוזה השכירות, לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך.

12.5. השוכר לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום של דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים עליו בהתאם לחוזה השכירות בכל מקרה של דרישה או טענה כלפי חברת הניהול בכל הקשור למתן השירותים על ידה ו/או בקשר לכל דרישה או טענה אחרת כלפיה.

12.6. השוכר לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום של דמי הניהול בכל מקרה של דרישה או טענה כלפי החברה בכל הנוגע לקיום הוראות חוזה השכירות.

12.7. כל טענה שתעמוד לשוכר כלפי החברה לא תשמש עילה לתביעה מצד השוכר כלפי חברת הניהול, וכל טענה שתעמוד לשוכר כלפי חברת הניהול לא תשמש עילה לתביעה מצד השוכר כלפי החברה (ככל שהחברה אינה חברת הניהול). מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לפגוע מזכויות החברה ו/או חברת הניהול.

נספח ז'
כתב התחייבות של שוכר משנה

לכבוד
החברה לפיתוח פתח תקווה 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 בקהילון "נווה גן" על פי הסכם מיום _____ שנחתם ביניכם לבין השוכר הראשי (להלן: "**הסכם השכירות המקורי**") המצורף **כנספח א'** לכתב התחייבות זה, המסומן **באות G** 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

<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.

_____
המשכיר

נספח ח' – הרשאה להקמת הוראת קבע לחיוב חשבון

בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד
בנק _____
סניף _____ (_____)
("הבנק")

תאריך: _____

מספר חשבון																	סוג חשבון					סניף			בנק	

קוד המוסד (המוטב)	אסמכתא/מס מזהה של הלקוח אצל המוטב (ככל שקיים)
24003	
שם המוסד (המוטב) החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ	

☐ הרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

או -

- הרשאה הכוללת לפחות אחת מההגבלות הבאות:
  - ☐ תקרת סכום החיוב - _____₪.
  - ☐ מועד פקיעת תוקף ההרשאה - ביום ___/___/___.

אם יישלחו על ידי המוטב חיובים שאינם עומדים בהגבלות שקבע הלקוח, הם יוחזרו על ידי הבנק, על כל המשמעויות הכרוכות בכך.

לתשומת לבכם: אי סימון אחת מהחלופות המוצגות לעיל, משמעה בחירה בהרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

1. אנו הח"מ _____ מס' זהות/ ח.פ. _____ ("**הלקוחות**")
   שם בעלי החשבון כמופיע בספרי הבנק

מבקשים בזה להקים בחשבוננו הנ"ל ("**החשבון**") הרשאה לחיוב חשבוננו, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם ע"י המוטב באמצעות קוד המוסד, בכפוף למגבלות שסומנו לעיל (ככל שסומנו).

2. כמו כן יחולו ההוראות הבאות:
   א. עלינו לקבל מהמוטב את הפרטים הנדרשים למילוי הבקשה להקמת ההרשאה לחיוב החשבון.
   ב. הרשאה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה בכתב מאתנו לבנק שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה לבנק, וכן ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
   ג. נהיה רשאים לבטל חיוב מסוים, ובלבד שהודעה על כך תימסר על ידנו בכתב לבנק, לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לאחר מועד החיוב. ככל שהודעת הביטול ניתנה לאחר מועד החיוב, הזיכוי ייעשה בערך יום מתן הודעת הביטול.
   ד. נהיה רשאים לדרוש מהבנק, בהודעה בכתב, לבטל חיוב, אם החיוב אינו תואם את מועד פקיעת התוקף שנקבע בהרשאה, או את הסכומים שנקבעו בהרשאה, אם נקבעו.
   ה. הבנק אינו אחראי בכל הנוגע לעסקה שבינינו לבין המוטב.
   ו. הרשאה שלא יעשה בה שימוש במשך תקופה של 24 חודשים ממועד החיוב האחרון, בטלה.
   ז. אם תענו לבקשתנו, הבנק יפעל בהתאם להוראות הרשאה זו, בכפוף להוראות כל דין והסכם שבינינו לבין הבנק.
   ח. הבנק רשאי להוציאנו מן ההסדר המפורט בהרשאה זו, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו תוך ציון הסיבה.

3. אנו מסכימים שבקשה זו תוגש לבנק ע"י המוטב.

חתימת הלקוחות _____

לידיעתכם: ניתן להגיש את הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון גם באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, ללא צורך בהגעה לסניף.

נספח חתימות לחוזה השכירות

חוזה שנערך ונחתם בפ"ת ביום ___ לחודש___ שנת 2026

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 זו בצירוף חותמת השוכר מחייבות את השוכר בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

_____ _____
תאריך חתימת עו"ד/רו"ח

_____
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ