נספח ג'1 - חוזה למתן רשות שימוש במשרד ובמחסן

שנערך ונחתם בפתח תקווה ביום ____ לחודש _____ שנת 2026

בין: **החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ** ח.פ 510044449
מרחוב הסיבים 47, קרית-מטלון, פתח תקווה
(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

לבין: _____
ת.ז./ח.פ. _____
מרח' _____
(להלן: "**השוכרת**")

מצד שני;

ה ו א י ל: והחברה מחזיקה, מנהלת ומפעילה את "אצטדיון שלמה ביטוח" בפתח תקווה (להלן: "**האצטדיון**");

ו ה ו א י ל: והשוכרת פנתה לחברה בבקשה ליתן לה רשות לעשות שימוש **בשטח הידוע כ- G111 המצוי בקומת הקרקע של האצטדיון, בגודל של 63 מ"ר (להלן: "המשרד"), וזאת למטרת משרדים לשוכרת, וכן שימוש במחסן הידוע כשטח G112 , בגודל של 25 מ"ר (להלן: "המחסן"), למטרת אחסון**, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה להלן;

ו ה ו א י ל: והחברה נענתה לבקשת השוכרת ליתן לה רשות שימוש במשרד ובמחסן (המשרד והמחסן ייקראו להלן ביחד: "**המושכר**") למטרות האמורות לעיל, הכל בהתאם ובכפוף לכל ההוראות המפורטות בהסכם זה להלן;

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא</u>**

א. המבוא להסכם זה וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד ממנו.

ב. הסכם זה מבטא וממצה את כל המוסכם בין הצדדים בקשר עם העניינים הנדונים בו והוא מחליף כל מצג, משא ומתן, נוהג, זיכרון דברים, הצעות, סיכומי דיון, מכתבי כוונה ו/או התחייבויות, ששררו ו/או הוחלפו, בין בכתב ובין בעל פה, בין הצדדים עובר לחתימתו של הסכם זה.

2. **<u>מטרת השימוש, תקופת השימוש וסיומה</u>**

א. השימוש **במשרד** יהא **למטרת המשרד האדמיניסטרטיבי של השוכרת**. כמו כן, השימוש **במחסן** יהא **למטרת אחסון** חפצים וציוד של השוכרת [להלן: "**מטרת השימוש**"].

ב. השימוש במושכר יהא בימים ובשעות פעילות האצטדיון בלבד, במהלך תקופת השימוש כהגדרתה להלן, בתמורה ובהתאם לכל התנאים שלהלן וכל מועד אחר שיתואם ויאושר מראש מול הנהלת האצטדיון.

ג. תקופת השימוש תחל במועד כניסתה של השוכרת למשרד לאחר השלמת עבודות השיפוץ (כהגדרתם בסעיף 3ט להלן) **או** ביום _____ (60 יום ממועד החתימה על הסכם זה), לפי **המוקדם** מבין המועדים הנ"ל, ותהיה תקפה למשך **12 חודשים** החל ממועד זה (להלן: "**תקופת השימוש**").

ד. מוסכם בין הצדדים, כי החברה תהא רשאית (אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה הבלעדי) להאריך את תקופת השימוש לעד ארבע תקופות שימוש נוספות, בנות 12 חודשים כל אחת (להלן: "**תקופת/ות השימוש הנוספת/ות**"), כך שתקופת השימוש ותקופות השימוש הנוספות תימשכנה בסך הכל עד 60 חודשים, בכפוף למתן הודעה בכתב לשוכרת עד 30 לפני תום תקופת השימוש או תקופת הנוספת (לפי העניין), אלא אם השוכרת עדכנה את החברה בכתב 60 יום לפני תום תקופת השימוש או תקופת השימוש הנוספת (לפי העניין) בדבר אי רצונה להאריך את תקופת השימוש.

מובהר, כי במהלך כל תקופת שימוש נוספת (ככל שתמומש, כאמור לעיל) יחולו כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים.

ה. על אף האמור לעיל לעניין תקופת השימוש ותקופות השימוש הנוספות, החברה תהא רשאית להביא את ההסכם לסיומו המוקדם בהתאם להוראות סעיף 6 להסכם, בהודעה מוקדמת בכתב של 60 ימים לפחות.

3. **<u>הצהרות והתחייבויות השוכרת</u>**

א. השוכרת מצהירה בזאת, כי בדקה את המושכר ואת התאמתו לצרכיה וכל עניין הקשור להתחייבויותיה על פי הסכם זה ו/או נובע מהן, והיא מצהירה בזאת כי המושכר מתאים לצרכיה ולמטרותיה, והיא מוותרת בזאת על כל טענה בדבר פגם ו/או אי התאמה ו/או מצג קודם.

ב. השוכרת מתחייבת להשתמש במושכר אך ורק בשעות פעילות האצטדיון, כאמור בסעיף 2ב' לעיל, רק לצורך מטרת השימוש (כהגדרתה לעיל) וכן אך ורק במהלך תקופת השימוש (כהגדרתה לעיל) או תקופת השימוש הנוספת (ככל שתוארך). מובהר, כי הפרת הוראת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל מוסכם במפורש כי החברה תהא רשאית שלא לאפשר לשוכרת לעשות שימוש במושכר בימים מסוימים ו/או במשך זמן של שעות מסוימות, לרבות בשל קיום משחקי כדורגל ו/או אירועי ספורט ו/או אירועים שונים או אחרים באצטדיון (להלן: "**האירועים באצטדיון**"), והשוכרת מתחייבת שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.

מוסכם על הצדדים, כי מאחר ומועדי האירועים באצטדיון אינם בהכרח בשליטתה ו/או בידיעתה מראש של החברה ונקבעים על ידי גורמים חיצוניים, אזי החברה תודיע לשוכרת מראש, בתוך זמן סביר מהמועד שנודע לה על קיומו של אירוע באצטדיון (כהגדרתו לעיל).

מוסכם, כי בכל מקרה, השוכרת מתחייבת כי היא ו/או מי מטעמה לא יסתובבו ו/או יתקרבו לאזורי חדרי ההלבשה בזמן משחקים ו/או אירועים אחרים באצטדיון.

הכניסה למשרד ו/או למחסן תתבצע אך ורק דרך כניסת הספקים הקרובה למשרד ולמחסן. השוכרת תוודא כי דלת היציאה מהאצטדיון שבה היא ו/או מי מטעמה משתמשים סגורה לאחר כל מעבר דרכה.

ג. מוסכם, כי במועד קבלת החזקה במושכר לצורך ביצוע עבודות השיפוץ (כאמור בסעיף 3ט להלן) יחתמו הצדדים על פרוטוקול מסירה ויתעדו את מצב המושכר. השוכרת תהא אחראית לשמור על ניקיון ותקינות המושכר במהלך השימוש בו, ומתחייבת להחזירו, הן בתום תקופת השימוש או בתום תקופות השימוש הנוספות (לפי העניין), כשהוא נקי, תקין, מסודר ופנוי מציוד השוכרת, ובהתאם למצבו כפי שהוא נמסר לה.

ד. השוכרת תפנה, על חשבונה, כל ציוד השייך לה ו/או למי מטעמה המצוי בשטח האצטדיון מחוץ למשרד ולמחסן, כמוגדר בהסכם זה. השוכרת לא תשאיר ציוד כלשהו מחוץ למשרד ו/או למחסן, אף לא לפרק זמן קצר, ללא אישור החברה מראש ובכתב.

ה. השוכרת תוודא כי בתום פעילותה בכל יום יכובו התאורה, המזגנים וכל ציוד אחר במשרד ו/או במחסן הנדרש להפעלתו חשמל.

ו. השוכרת מתחייבת למלא אחר הוראות כל דין בכל הקשור לשימוש במושכר, ובכלל זה (אך לא רק) חוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון התשמ"ג- 1983 על תקנותיו, חוק זכות יוצרים - התשס"ח 2007, חוק זכויות מבצעים ומשדרים התשמ"ד - 1984, חוקי עזר עירוניים, תקנות, צווים וכו'.

ז. השוכרת מתחייבת לדאוג לסדר ולפעול למניעת עישון במושכר ובכל שטח האצטדיון. העישון יותר רק באזורים המיועדים לכך מחוץ לאצטדיון.

כמו כן, השוכרת מתחייבת לפעול לפי הנחיות משרד הבריאות ו/או כל גורם מוסמך אחר בכל הקשור לנגיף הקורונה.

ח. השוכרת מתחייבת לשמור על כל ההוראות, ההנחיות והנהלים הנהוגים בחברה בקשר לניקיון, סדר, הפעלת מכשור חשמלי, כניסת ויציאת קהל וכו'.

ט. השוכרת תפנה את הפסולת הנוצרת עקב פעילותה לפחים הטמונים שמחוץ לאצטדיון, ולא תשליך אותה לפחים המצויים בתוך האצטדיון.

י. השוכרת ו/או מי מטעמה לא יחנו כלי רכב ו/או נגררים בחזית האצטדיון או בתוכו. עצירה לצורך פריקה וטעינה תותר רק בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב.

יא. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכרת מתחייבת לקבל את כל האישורים, הרישיונות וההיתרים הדרושים מכל גורם ו/או רשות בכל הקשור למטרת השימוש במושכר, ככל שהדבר דרוש על פי כל דין.

יב. השוכרת לא תהא רשאית להציב שום שילוט הכוונה ו/או אחר אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת החברה ובהתאם ובכפוף לתנאים שיסוכמו בין הצדדים בקשר לכך. השוכרת לא תהא רשאית לפרסם כל פרסום ו/או שלט שתוכנו פוליטי.

מודגש כי השוכרת לא תהא רשאית לשלט ו/או לפרסם ו/או להתיר לאחר/ים לפרסם במתחם האצטדיון, לרבות באופן של חלוקת מדבקות, מסטיקים, דבקים וכדו'.

השוכרת לא תהא רשאית להתיר מכירה ו/או הפצה של אביזרים ו/או מוצרים באצטדיון ו/או בסביבתו במהלך תקופת השימוש, אלא אם קיבלה את הסכמת החברה לכך מראש ובכתב.

יג. **<u>ביצוע עבודות שיפוץ במשרד</u>**

החברה מאשרת לשוכרת לבצע עבודות שיפוץ במשרד, על חשבונה ועל אחריותה הבלעדית של השוכרת (להלן: "**עבודות השיפוץ**"). השוכרת תוכל להתחיל בביצוע עבודות השיפוץ **החל ממועד החתימה על הסכם זה,** בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב הן ממהנדס החברה והן ממנהל האצטדיון, שכל אחד מהם רשאי לסרב לתת את אישורו ללא צורך בנימוק, וכן בכפוף להמצאת אישור עריכת הביטוחים הנדרשים לתקופת ביצוע עבודות השיפוץ, מחברת ביטוח מורשית ומוכרת, כנדרש במסגרת **<u>נספח</u>** 1. מובהר ומוסכם כי השוכרת והיא בלבד תהא אחראית בגין כל נזק, מכל מין וסוג שהוא, שייגרם למשרד ו/או לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד ג' ו/או לאצטדיון עקב ביצוע השיפוץ במשרד בתקופת ביצועו. ביצעה השוכרת שינוי ו/או שיפוץ כלשהו במשרד ו/או הוסיפה תוספת כלשהי במשרד, תהא החברה רשאית להחליט בתום תקופת השימוש אם השוכרת תהא חייבת להחזיר את המצב לקדמותו כולו או חלקו ו/או לדרוש שהשינויים או התוספות הנ"ל יושארו במשרד, ויהיו שייכים לחברה ללא כל תמורה ומבלי שתהא לשוכרת זכות בהם.

יד. השוכרת מצהירה, מתחייבת ומאשרת בזה שידוע לה כי המושכר הנו נכס המצוי בתוך האצטדיון, וכי לא תהיה כל תחולה הן ביחס לשוכרת והן ביחס למושכר, מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 (להלן "**חוק הגנת הדייר**") על זכות השימוש מכוח חוזה זה ו/או לכל חוק אחר המגן על שוכר ו/או דייר בכל צורה שהיא בהיותו בחוזה זה.

השוכרת מצהירה, כי לא נתבקשה לשלם ולא שילמה דמי מפתח, כהגדרתם בחוק הגנת הדייר, או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל השינויים והתוספות שייעשו על ידה במושכר - אם ייעשו – אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על הסכם זה. בעת פינוי המושכר, לא ייחשבו כל השינויים, ההתאמות וההשלמות שביצעה השוכרת במושכר כדמי מפתח בשום צורה ואופן. השוכרת לא תהא זכאית לכל תשלום או החזר שהוא, בגין החזר השקעותיה במושכר לשימוש שעשתה בו השוכרת.

טו. החברה תהא רשאית, באמצעות עובד מטעמה, להיכנס לשטח המושכר בכל עת שהיא, בתיאום מול השוכרת, כדי לוודא קיומן של הוראות הסכם זה על-ידי השוכרת, והשוכרת תאפשר ותסייע לכל גורם כנ"ל לוודא קיומן של הוראות ההסכם כאמור.

טז. **בגין כל הפרה של איזו מההוראות המפורטות בסעיף 3 זה, יחולו הוראות סעיף 5 להלן לעניין תשלום הפיצוי המוסכם.**

4. <u>התמורה</u>

א. תמורת מתן רשות השימוש על פי הסכם זה במשרד ובמחסן, במהלך תקופת השימוש, כהגדרתה לעיל, תשלם השוכרת לחברה, תשלום חודשי בסך של _____ ₪ **(ובמילים:** _____), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**התמורה החודשית**"). בנוסף לתמורה החודשית תשלם השוכרת לחברה תשלום חודשי קבוע בסך של **500** ₪, בתוספת מע"מ כדין, בגין הוצאות חשמל.

ב. מוסכם, כי בתחילת כל תקופת שימוש נוספת (ככל שתוארך תקופת השימוש) תעלה התמורה החודשית שתשלם השוכרת לחברה בשיעור של 5%.

ג. התמורה החודשית ותשלום החשמל במהלך תקופת השימוש ובכל תקופת שימוש נוספת, ככל שתוארך, ישולמו לחברה באמצעות הוראת קבע בדרך של הרשאה לחיוב חשבון, מדי חודש בחודשו מראש, ביום הראשון לכל חודש, בגין אותו חודש. במעמד חתימת הסכם זה ימציא המשתמש לחברה אישור על הקמת הרשאה לחיוב חשבונו, וידאג כי ההרשאה תהיה בתוקף וכי בחשבונו תהיה יתרה מספקת לביצוע התשלומים במשך כל תקופת התשלום. אין בהקמת ההרשאה כדי לגרוע מחובת המשתמש לוודא את ביצוע מלוא התשלומים במועדם.

למען הסר ספק מובהר, כי חובת השוכרת בתשלום דמי השימוש, לכל תקופת השימוש, תחול עליה בין אם נעשה שימוש בפועל במושכר ובין אם לאו.

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

ה. במקרה בו תפגר השוכרת בתשלום כלשהו לחברה למעלה מ-14 יום, אזי החל ממועד התשלום על פי ההסכם, תתווסף לסכום שבפיגור, אשר יכלול גם את הפרשי ההצמדה למדד המחירים לצרכן שהצטברו עד למועד התשלום על פי ההסכם, 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.

ו. השוכרת תישא בכל תשלום ו/או הוצאה מכל סוג ומין ללא כל יוצא מן הכלל, הכרוכים בשימוש במושכר ו/או הפעלתו ו/או אחזקתו ו/או במילוי התחייבויותיה לפי הסכם זה.

לעניין זה מובהר, כי השוכרת מתחייבת לשלם את חלקה היחסי בתשלומי הארנונה בגין המושכר במהלך תקופת השימוש, וזאת במקרה בו העירייה תחייב את החברה ו/או את השוכרת עצמה לשלם ארנונה לעירייה בגין המושכר. אם וככל שהעירייה לא תדרוש מהחברה ו/או מהשוכרת עצמה לשלם לה ארנונה כאמור, לא תידרש השוכרת לשלם ארנונה.

בסמוך לחתימה על הסכם זה, מתחייבת השוכרת לדווח לאגף הארנונה בעירייה על התקשרותה בחוזה זה ולהעביר לעירייה עותק של החוזה.

ז. התמורה ומועדי תשלומה מהווים תנאי מהותי בהסכם זה שהפרתו הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

5. **<u>אחריות וביטוח</u>**

א. השוכרת תהא אחראית לכל נזק, רכוש ו/או גוף, מכל מין וסוג שהוא, שייגרם לחברה ו/או לעיריית פ"ת (להלן: "**העירייה**") ו/או לשוכרת ו/או מי מטעמן ו/או לכל אדם, לרבות קהל המבקרים במושכר ו/או כל צד שלישי, , בקשר עם שימוש השוכרת במושכר ו/או הנובע ממעשה ו/או מחדל של השוכרת ו/או מי מטעמה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכרת תהא אחראית לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו למושכר אשר אירעו בתקופת השימוש, והיא מתחייבת לתקנם, ללא דיחוי, הכל על מנת להחזיר את המושכר למצבו התקין ולשימוש מלא.

ב. החברה לא תהיה אחראית לנזק כלשהו שייגרם לשוכרת ו/או לעובדיה ו/או מי מטעמה ו/או לרכוש ולציוד שהוצב באצטדיון ו/או במושכר, מכל סיבה שהיא, לרבות עקב גניבה, פריצה, אש, מים, תאונת דרכים, התפרצות קהל וכו', אלא אם נגרם הנזק בשל רשלנות או זדון של החברה.

בחתימתה על הסכם זה, פוטרת השוכרת את החברה ו/או את העירייה מכל אחריות לכל נזק ו/או אבדן מכל מין וסוג שהוא שייגרם לרכושה ו/או לרכוש באחריותה ו/או לרכוש של מי מטעמה, לרבות פטור מאחריות לנזק עקיף ו/או תוצאתי מכל סוג שהוא, אלא אם נגרם הנזק בשל רשלנות או זדון של החברה.

ג. מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות השוכרת על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **<u>כנספח 1</u>**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ד. השוכרת מתחייבת להמציא לחברה, במעמד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי חוזרת ובלתי מותנית, לטובת החברה, בנוסח המצורף **<u>כנספח ב'</u>** לקול הקורא שמכוחו נחתם הסכם זה (להלן: "**הקול הקורא**"), בסכום השווה לתמורה החודשית בגין שלושה חודשי שימוש, בתוספת מע"מ כדין, ככל שחל (להלן: "**הערבות**"), להבטחת מלוא התחייבויות השוכרת על פי הסכם זה. סכום הערבות הכולל, לרבות רכיב המע"מ ככל שחל, יושלם בכתב הערבות בהתאם לתמורה החודשית שנקבעה בהסכם זה. הערבות תהא בתוקף לפחות 120 יום לאחר תום תקופת השימוש או תקופת השימוש הנוספת, לפי העניין. כתנאי לתחילת כל תקופת שימוש נוספת, תאריך השוכרת את תוקף הערבות ותעדכן את סכומה בהתאם לתמורה החודשית החלה באותה תקופה. החברה תהא רשאית לממש את הערבות, כולה או חלקה, בכל מקרה שבו השוכרת תפר את התחייבויותיה על פי הסכם זה, ובכפוף למתן התראה בכתב של 7 ימים מראש לשוכרת.

ה. ככל שהערבות חולטה על ידי החברה, כולה או חלקה, מתחייבת השוכרת להמציא לחברה ערבות חדשה ו/או ערבות נוספת, כך שבכל עת, כל עוד הסכם זה תקף, בידי החברה תימצא ערבות בסכום האמור בס"ק 5ד לעיל.

ו. בתום 90 יום לאחר תום תוקפו של הסכם זה, תשיב החברה לשוכרת את הערבות כולה ו/או חלקה, ככל שלא חולטה. היה והשוכרת לא תמציא ערבות חדשה ו/או בטוחה נוספת, כאמור לעיל, ו/או לא תאריך את תוקף הערבות באופן בו הערבות תהא בתוקף בהתאם להוראות ס"ק 5ד' לעיל, תהא החברה רשאית לחלט את הערבות שבידה ולהחזיק את סכום הערבות תחת ידה להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכרת על פי הסכם זה.

6. **<u>הפרות וסעדים</u>**

א. הפרה השוכרת ו/או מי מטעמה התחייבות מהתחייבויותיה לפי הסכם זה, תפצה השוכרת את החברה בעד כל נזק או הפסד שנגרמו לחברה ו/או לכל צד ג' כתוצאה מההפרה האמורה.
בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל תהא החברה זכאית לקבל מהשוכרת כל סעד משפטי לפי כל דין.

ב. בגין כל הפרה של איזו מההוראות המפורטות בסעיף 3 להסכם זה, תשלם השוכרת לחברה פיצוי מוסכם בסך 500 ₪ לכל הפרה, ללא צורך בהוכחת נזק. במקרה של הפרה שלישית של הוראה מהוראות סעיף 3, בין אם מדובר באותה הוראה ובין אם בהוראות שונות, תיחשב ההפרה השלישית להפרה יסודית של ההסכם בכללותו. אין בתשלום הפיצוי המוסכם כדי לגרוע מזכות החברה לכל סעד אחר על פי הסכם זה או על פי דין, בכפוף למניעת כפל פיצוי בגין אותו נזק.

ג. בנוסף לאמור בס"ק 6א לעיל תהא החברה רשאית לבטל הסכם זה בהודעה בכתב, אם השוכרת הפרה הוראה יסודית של ההסכם או הפרה כל הוראה אחרת של ההסכם ולא תיקנה את ההפרה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין או בתוך זמן שנקבע בהתראה שנשלחה לה על ידי החברה, ולא יאוחר מ-14 ימים לאחר שקיבלה התראה בכתב על כך מאת החברה.

ד. כמו כן, החברה תהא רשאית להביא הסכם זה לסיומו <u>בכל עת</u>, <u>מכל סיבה שהיא</u> וללא צורך בהפרת ההסכם מצד השוכרת, באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב לשוכרת 60 ימים לפחות לפני מועד הסיום. עם תום תקופת ההודעה המוקדמת תסתיים רשות השימוש, והשוכרת תפנה את המושכר ותשיבו לחברה בהתאם להוראות הסכם זה.

7. **<u>איסור הסבה</u>**

א. הסכם זה נערך עם השוכרת בלבד והיא לא תהא רשאית להעבירו ו/או להסבו ו/או להמחותו ו/או לשעבדו, כולו או מקצתו, לכל גורם אחר וכן לא תהא רשאית למסור כל זכות ו/או חובה על פי הסכם זה לכל גורם אחר אלא אם נתנה לכך החברה את הסכמתה, מראש ובכתב.

מובהר, כי העברת מניות ו/או ניירות ערך בשוכרת באופן המשנה את זהות בעל השליטה בשוכרת תיחשב כהעברה הנוגדת את סעיף 7א לעיל.

ב. החברה תהא רשאית להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את כל זכויותיה ואת כל התחייבויותיה על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, לעיריית פתח תקווה או למי מטעמה, ובלבד שלא ייפגעו עקב כך זכויות השוכרת על פי הסכם זה.

8. **<u>יחסי הצדדים</u>**

א. מוסכם בין הצדדים כי בכל הקשור למערכת היחסים בין השוכרת לבין החברה תחשב השוכרת כקבלן עצמאי ולא יהיו יחסי עובד-מעביד בין החברה ו/או עיריית פתח תקווה לבין השוכרת.

ב. הצדדים קובעים בזה כי העובדים מטעם השוכרת הינם עובדי השוכרת בלבד והם יהיו נתונים להוראותיה, פיקוחה והשגחתה המלאים, והיא תישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות בתשלום הניכויים על פי כל דין הכרוכים בכך וכן בכל תשלום אחר המקובל או הנהוג בענף נשוא הסכם זה.

9. **<u>שונות</u>**

א. מסירת הודעה על ידי החברה לנציג השוכרת, תחשב כמסירתה המיידית לשוכרת.

ב. בכל מקרה של סכסוך בקשר להסכם זה ו/או נובע ממנו, תהיה סמכות השיפוט הייחודית לבתי המשפט המוסמכים במחוז המרכז בלבד.

ג. כתובות הצדדים הינן כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה אשר תישלח בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו הגיעה למענה בתום יומיים מעת השליחה מבית דואר בישראל. הודעה שתימסר במסירה אישית, תחשב כהודעה שנמסרה בתום 24 שעות מעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
החברה	**השוכרת**

<u>נספח 1 - ביטוח</u>

1. מבלי לגרוע מאחריות השוכרת על פי הסכם זה או על פי כל דין, על השוכרת לערוך ולקיים, על חשבון השוכרת, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, למשך כל תקופת ההסכם, את הביטוחים המפורטים להלן וכן את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **<u>כנספח 1א'</u>**, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**ביטוחי השוכרת**" ו"**אישור עריכת הביטוח**", לפי העניין):

1.1. **ביטוח רכוש** לרבות כל רכוש המובא למושכר על ידי או עבור השוכרת (לרבות ציוד, מתקנים, סימונים), וכל שינוי, שיפור ותוספת שנעשו במושכר הבחינה על ידי השוכרת או עבור השוכרת (שלא באמצעות המשכירה או מי מטעם המשכירה), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים 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 וכן נזקי פריצה.

1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכרת על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במבנה ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה .

1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכרת על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכרת 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.

1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכרת עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1.1 לעיל או למושכר או לשטח המושכר, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה וכן לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקה של השוכרת עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס).

2. על אף האמור לעיל, לשוכרת הזכות, שלא לערוך את ביטוחי הרכוש המפורטים בסעיפים 1.1 ו-1.4 לעיל, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף 10 להלן יחול, כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.

3. הביטוחים המפורטים בסעיפים 1.1. ו- 1.4 לעיל יכללו ויתור על תחלוף כלפי המשכירה והבאים מטעמה וכן כלפי בעלי זכויות אחרים כהגדרתם להלן, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון. הביטוחים המפורטים בסעיפים 1.2. ו-1.3 לעיל יורחבו לשפות את המשכירה בגין אחריות שתוטל עליהן עקב מעשה או מחדל של השוכרת או ככל שיקבע כי הן נושאות בחובות מעביד כלשהן כלפי עובדי השוכרת, לפי העניין.

4. בנוסף, על השוכרת לערוך את הביטוחים שלהלן: ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד, ביטוח "מקיף" לכלי הרכב.

5. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכירה, על השוכרת להמציא לידי המשכירה, לפני תחילת מתן השירותים וכתנאי מוקדם להתקשרות או לכל תשלום על חשבון התמורה, את אישור עריכת הביטוח, כשהוא חתום בידי מבטח השוכרת. כמו כן, מיד בתום תקופת הביטוח, על השוכרת להמציא לידי המשכירה אישור עריכת ביטוח מעודכן, בגין חידוש תוקף ביטוחי השוכרת לתקופת ביטוח נוספת, ומדי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף.
בכל פעם שמבטח השוכרת יודיע למשכירה, כי מי מביטוחי השוכרת עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת הביטוח, על השוכרת לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

6. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי השוכרת הינם בבחינת דרישה מזערית, המוטלת על השוכרת, שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכרת לפי ההסכם ו/או על פי כל דין, ואין בה כדי לשחרר את השוכרת ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ולשוכרת לא תהיה כל טענה כלפי המשכירה או מי מטעם המשכירה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

7. למשכירה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוח, שיומצא על ידי השוכרת כאמור לעיל, ועל השוכרת לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה, שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי השוכרת להתחייבויות השוכרת על פי הסכם זה.

8. מוצהר ומוסכם כי זכויות המשכירה לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל, אינן מטילות על המשכירה או על מי מטעם המשכירה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי השוכרת, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על השוכרת על פי הסכם זה או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם נבדק אישור עריכת הביטוח ובין אם לאו.

9. השוכרת פוטרת את המשכירה והבאים מטעמה וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במושכר נכלל פטור מקביל כלפי השוכרת, מאחריות בגין נזק שהשוכרת הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכרת לערוך בהתאם לסעיפים 1.1 ו – 1.4 לעיל (או שהשוכרת 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.

10. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי השוכרת, ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה וכלפי הבאים מטעם המשכירה; הוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

נספח א'1- אישור קיום ביטוחים

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 בע"מ	שם: עיריית פתח תקווה ו/או 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.		

אישור קיום ביטוחים			תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
מען הסיבים 47, פתח תקווה	מען	מען	
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה 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 ****
רכוש							$/₪ ₪	**308** (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות)

אישור קיום ביטוחים								תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
								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'					2,000,000	₪		**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

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)
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	
ביטול / שינוי פוליסה 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:	