

## **החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ**

### **הזמנה להציע הצעות מס' 06/2023**

להשכרת שטח מסחרי בגודל נטו (לא סופי) של כ-37 מ"ר ב"קהילון נווה גן",  
שיוקם בשכונת נווה גן בפתח-תקווה  
במקרקעין הידועים כחלקה 189 בגוש 6366 בפתח תקווה  
המיועד להפעלת חנות עיצוב שיער (מספרה)/קוסמטיקה/סלולר/אופנה או עסק  
מסחרי או נותן שירות אחר (שאינו בתחום המזון או ההסעדה)

## החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

### הזמנה להציע הצעות מס' 06/2023

1. החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות להשכרת שטח מסחרי בגודל נטו (לא סופי) של כ-37 מ"ר, המסומן באות "D" בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה השכירות (מסמך ב') המיועד להפעלת חנות עיצוב שיער (מספרה)/קוסמטיקה/סלולר/ אופנה או עסק מסחרי או נותן שירות אחר (שאינו בתחום המזון או ההסעדה) העומד בדרישות התב"ע ואינו נוגד את חוקי העזר העירוניים, בקהילון נווה גן העתידי, אשר יהווה מבנה משולב לפעילות מסחרית וציבורית-קהילתית, בשכונת נווה גן בפתח תקווה, במקרקעין הידועים כחלקה 189 בגוש 6366 בפתח-תקווה (להלן: "הקהילון"), בהתאם לכל תנאי ומסמכי ההזמנה.
2. הקהילון יכלול מבנה בן שתי קומות בשטח של כ-1,260 מ"ר, כאשר קומת הקרקע תיבנה למסחר והקומה הראשונה תיבנה לשימושים ציבוריים, ובנייתו עתידה להסתיים בחודש ספטמבר 2023.
3. החברה הנה תאגיד עירוני כהגדרתו בחוק בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות בקהילון, הסמיכה את החברה לנהל את הקהילון ואת השטחים הכלולים בו, ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם את ההזמנה דנן, ולהתקשר עם המציע שייבחר.
4. המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי ההזמנה, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גבי רינת סער פנקס (בדוא"ל – rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 להלן.
5. את ההצעות במעטפות ההזמנה, יש לשלשל, במסירה אישית [לא לשלוח בדואר] עד למועד הנקוב **בטבלה שבסעיף 7 להלן**, בתיבת ההצעות שבמשרדי החברה. בסמוך לאחר המועד הנ"ל, תתקיים במשרדי החברה ישיבה לפתיחת מעטפות ההצעות בהשתתפות נציגי המציעים. כל מציע רשאי להיות נוכח בעת פתיחת ההצעות ורישום מסמכי ההצעות.
6. בחירת ההצעה/ות הזוכה/ות תעשה בהתאם ובכפוף לכל תנאי ההזמנה.
7. טבלת נתוני ההזמנה:

מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה	עד יום רביעי 1/3/2023 בשעה 12:00
מועד אחרון להגשת ההצעות	עד יום ראשון 12/3/2023 בשעה 14:00
תוקף ערבות הצעה	יום ראשון 12/3/2023 בשעה 14:30
סכום ערבות הצעה	₪ 25,000

לירון גולדנברג, מנכ"ל

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

### מסמכי ההזמנה

#### מסמך א' – תנאים כלליים

- נספח א' – טופס ההצעה והצהרת המשתתף.
- נספח ב' - נוסח כתב ערבות בנקאית להצעה.
- נספח ג' – אישור עו"ד/רו"ח בדבר מורשי החתימה.
- נספח ד' - פירוט הניסיון של המשתתף.
- נספח ה' – הצהרת המשתתף על יכולת פיננסית.
- נספח ו' - התחייבות לאי תיאום הצעות בהליך.
- נספח ז' – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- נספח ח' - תצהיר היעדר הרשעה בפלילים.
- נספח ט' - נוסח אישור רו"ח.

#### מסמך ב' – חוזה השכירות

- נספח א'- תשריט.
- נספח ב' - נספח ביטוח ואישורי עריכת ביטוחים.
- נספח ג'- נספח ערבות בנקאית.
- נספח ד' – נוסח הודעה על מועד המסירה.
- נספח ה'- הוראות נוספות בקשר לשטח המסחרי.
- נספח ו' – נספח ניהול.
- נספח ז' - כתב התחייבות של שוכר המשנה.

## מסמך א'

### **החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ** **תנאים כלליים להזמנה**

#### **1. כללי**

- 1.1 החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזה הצעות להשכרת שטח מסחרי בגודל נטו (לא סופי) של כ-37 מ"ר, המסומן באות "D" בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה השכירות (מסמך ב') המיועד להפעלת חנות עיצוב שיער (מספרה)/קוסמטיקה/סלולר/אופנה או עסק מסחרי או נותן שירות אחר (שאינו בתחום המזון או ההסעדה) העומד בדרישות התב"ע ואינו נוגד את חוקי העזר העירוניים (להלן: "השטח המסחרי" או "השטח המושכר") ב"קהילון נווה גן" העתידי, אשר יהווה מבנה משולב לפעילות מסחרית וציבורית -קהילתית, בשכונת נווה גן בפתח תקווה, במקרקעין הידועים כחלקה 189 בגוש 6366 בפתח-תקווה (להלן: "הקהילון"), כמפורט להלן ובהתאם לכל תנאי ומסמכי ההזמנה.
- 1.2 הקהילון יכלול מבנה בן שתי קומות בשטח של כ-1,260 מ"ר, כאשר קומת הקרקע תיבנה למסחר והקומה הראשונה תיבנה לשימושים ציבוריים ובנייתו עתידה להסתיים בחודש ספטמבר 2023 (בכפוף לאמור בסעיף 2.12 לחוזה השכירות).
- 1.3 החברה הנה תאגיד עירוני, כמשמעו בחוק, בבעלותה של עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה"), והעירייה, אשר הנה בעלת הזכויות בקהילון, הסמיכה את החברה לנהל את הקהילון ואת השטחים הכלולים בו, ובכלל זה הסמיכה העירייה את החברה לפרסם את ההזמנה דנן, ולהתקשר עם המציע שייבחר.

#### **1.4 תנאי סף**

**רשאים להשתתף בהליך זה** יחידים או תאגידיים רשומים כדון, העונים על כל התנאים האמורים במסמכי ההזמנה במועד הגשת ההצעות, ובכלל זה (ומבלי לגרוע מכל יתר התנאים) העונים גם על כל תנאי הסף שלהלן:

- 1.4.1 המציע מפעיל **לפחות סניף אחד** של העסק המוצע על ידו להפעלה, בעל **ניסיון מוכח של לפחות 3 (שלוש) שנים** בהפעלת העסק המוצע להפעלה בשטח המסחרי, ובעל **מחזור כספי** (מהפעלת העסק המוצע להפעלה) בסך של **לפחות 700,000 ₪** (ללא מע"מ), **במצטבר במהלך השנים 2019-2022**.
- 1.4.2 המשתתף צירף ערבות בנקאית בהתאם לתנאי הזמנה זו.
- 1.4.3 המשתתף מנהל ספרים כדון.
- 1.4.4 המשתתף הנו בעל תעודת עוסק מורשה מאת שלטונות מע"מ לעבודות עם גופים ציבוריים.
- 1.4.5 למשתתף אין סכסוך משפטי עם החברה ו/או העירייה, למעט סכסוך הקשור להתחשבנות.

- 1.4.6. עד למועד האחרון להגשת הצעות בהליך זה לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום) או המציע או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום), אך במועד האחרון להגשת הצעה בהליך זה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- 1.4.7. המציע עומד בהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.
- 1.4.8. המשתתף ו/או מנהל המשתתף ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במשתתף ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המשתתף לא הורשע בפלילים ב-7 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעתו להזמנה זו בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המשתתף, או לא תלויים הליכים פליליים או מתנהלת חקירה משטרתית נגד המשתתף ו/או מנהל המשתתף ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במשתתף ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המשתתף, הנוגעת לתחום עיסוקו של המשתתף.
- 1.4.9. הצעת המשתתף תוגש על ידי אישיות משפטית אחת בלבד. כל המסמכים הנדרשים בהזמנה, לרבות הערבות הבנקאית, הסיווג הקבלני ושאר האישורים הנדרשים, יהיו על שם המשתתף בהזמנה. לא תתקבלנה התאגדויות ו/או שותפויות שנוצרו לצורך ההשתתפות בהליך זה.
- 1.5. מובהר מפורשות, כי גודל השטח המצוין לעיל הנו גודל נטו לא סופי (לפני בנייה) וכי השטח נטו הסופי הקובע ייקבע בהתאם למדידה שתבוצע על ידי החברה בשטח הבנוי בפועל, לפני מועד מסירת החזקה בשטח (להלן: "גודל שטח נטו סופי"). על כן, מובא בזאת מפורשות לידיעת המשתתפים כי תיתכן סטייה בגודל השטח הנקוב לעיל ועל כל משתתף לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו להזמנה ומתחייב שלא לבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגד החברה. עוד מובהר ומודגש, כי גודל ברוטו של השטח המושכר יחושב וייקבע לפי גודל השטח נטו הסופי בתוספת 15% (להלן: "גודל השטח ברוטו").
- 1.6. עוד מובהר, כי החברה אינה מתחייבת כי המיקום הסכמטי של השטח המושכר, כפי המופיע בתשריט המצ"ב כנספח א' לחוזה השכירות, יהיה המיקום המדויק והסופי של השטח המושכר, והמיקום הסופי ייקבע על ידי החברה, לפי צרכיה ולפי שיקול דעתה הבלעדי, ועל כל משתתף לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו להזמנה ומתחייב שלא לבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.
- 1.7. השטח יימסר לזוכה ברמת מעטפת, כאשר החברה תדאג להזנת חשמל, מים וביוב עד קו המבנה, ותעביר לשוכר, לפי הצורך וככל שיידרש, הנחיות למיקום וביצוע בור שומן. מובהר, כי הזוכה יבצע, על אחריותו וחשבונו הבלעדי, את כל עבודות ההתאמה וההצטיידות הנדרשות לשטח המסחרי. החברה תעדין את הזוכה בכתב באשר למועד אשר החל ממנו יוכל להגיע ולבצע מדידות/סיוור בשטח המושכר. הזוכה יידרש להעביר לאישור החברה את תוכניות ההתאמה וההעמדה אשר אותן הוא מתכנן לבצע בשטח עד ולא יאוחר מ-90 יום לאחר חתימת החברה על חוזה השכירות.

- 1.8. הזוכה יידרש לקבל רישיון עסק, להשלים את עבודות ההתאמה וההצטיידות הנדרשות בשטח ולהתחיל להפעיל את העסק המוצע על ידו בתוך **90 יום** ממועד קבלת החזקה בשטח המושכר. לחלופין, במקרה בו לא יקבל הזוכה את רישיון העסק בפועל בתוך המועד הנ"ל ניתן יהיה להציג לחברה אישור מהעירייה כי הזוכה הגיש בקשה לקבלת רישיון עסק. מודגש, כי הזוכה לא יוכל להפעיל את העסק בשטח המושכר ללא קבלת רישיון עסק.
- 1.9. החברה אינה מתחייבת למועד בו יימסר לזוכה השטח המסחרי והמועד הנ"ל תלוי וכפוף להשלמת הבנייה של הקהילון על ידי הקבלן המבצע וקבלת כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לפי דין. על כל משתתף לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו ומתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה בקשר לכך.
- 1.10. מודגש, כי חברות קשורות (כהגדרתן בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968) לא תוכלנה להגיש הצעות נפרדות במסגרת הזמנה זו אלא הצעה אחת בלבד. כמו כן מובהר, כי ככל ומדובר בהפעלת עסק המהווה חלק מרשת, רק הרשתות עצמן (בעלות הזיכיון והזכויות במותג ובמוצרי הרשת) תוכלנה להגיש הצעה להליך זה ולא הזכיינים המעוניינים להפעיל סניף מטעם הרשת.
- 1.11. הזוכה מתחייב להשתמש בשטח המושכר בהתאם לפרוגרמת השימוש שתוכן על ידו לגבי אותו שטח, לאחר שהיא אושרה על ידי החברה, בהתאם לתנאים שתקבע החברה, ובהתאם לכל תנאי חוזה השכירות.
- 1.12. לזוכה תינתן זכות שימוש בשטח המושכר, הכל על-פי כל התנאים המפורטים בחוזה השכירות שצורף למסמכי הזמנה זו **כמסמך ב'** (לעיל ולהלן: "**החוזה**" או "**חוזה השכירות**").
- 1.13. החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמן תהיינה רשאיות להפעיל במתחם הקהילון עצמו או מחוץ למתחם הקהילון שטחים נוספים גם מעבר לשטח האמור בהזמנה זו, אשר יופעלו על ידן ו/או על ידי שוכרים אחרים, **וייתכן שהם יספקו שירותים דומים או זהים לשירותים שיסופקו על ידי הזוכה ו/או יהיו בעלי מאפיינים דומים לשירותים שיסופקו על ידי הזוכה, ומובהר מפורשות כי לזוכה לא תינתן שום בלעדיות באשר לסוג העסק והשירותים שיופעלו על ידו בשטח המסחרי.** על כל משתתף לקחת האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו והוא מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שיופעלו בקהילון עצמו ו/או בשטחים אחרים מחוץ למתחם הקהילון עסקים אחרים אשר יספקו שירותים דומים לשירותים שיספק הזוכה בשטח המושכר ו/או בעלי מאפיינים דומים לעסק אותו יפעיל בשטח המושכר.
- 1.14. **תקופת השכירות**
- 1.14.1. תקופת השכירות בשטח המושכר תהא לתקופה **בת 3 (שלוש) שנים**, החל ממועד המסירה כהגדרתו בחוזה השכירות (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**"). בכפוף לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים שיידרשו לפי כל דין ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של השוכר לפי חוזה השכירות במלואן ובמועדן, לשוכר תהא האופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה לתקופת שכירות נוספת **בת 3 (שלוש) שנים** (להלן: "**תקופת השכירות השנייה**").

1.14.2. כמו כן, בכפוף לקבלת כל האישורים הסטטוטוריים שיידרשו לפי כל דין, החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי וככל שהשוכר יסכים לכך, להאריך את תקופת השכירות לתקופה/ות תקופות שכירות נוספת/ות, **עד לתקופת שכירות כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים** ממועד מסירת החזקה (להלן: **"תקופת/ות השכירות הנוספת/ות"**).

1.14.3. לאחר בחירתו של הזוכה, יובא חוזה השכירות לקבלת אישור מועצת העיר, וזאת על מנת לאשר את האופציות המוקנות לשוכר הזוכה ולחברה להארכת תקופות השכירות, כמפורט לעיל. למען הסר ספק מובהר, כי תקופת השכירות הראשונה מאושרת ואין צורך לאשרה במועצת העיר. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה ככל שהאופציות המוקנות לשוכר הזוכה ו/או לחברה להארכת תקופות השכירות לא יקבלו את אישור מועצת העיר ו/או כל אישור סטטוטורי אחר הנדרש לפי דין (ככל שנדרש), מכל סיבה שהיא.

#### 1.15. מועד תחילת תקופת השכירות

בכפוף לקיום כל ההתחייבויות המוקדמות של הזוכה, על פי כל תנאי ההזמנה, ולאחר השלמת בניית השטח המושכר ברמת מעטפת וקבלת טופס 4, תימסר החזקה בשטח המושכר לידי השוכר במועד שייקבע בהודעת החברה אשר תימסר לא פחות מ-60 יום לפני מועד המסירה (להלן: **"הודעת המסירה"** ו- **"מועד המסירה"**), ויחולו בקשר למועד המסירה ההוראות הרלבנטיות לעניין זה כאמור בחוזה השכירות.

#### 1.16. איסור לעשות כל שימוש אחר בשטח המושכר ואיסור לעשות כל שימוש בכל מקום אחר מחוץ לשטח המושכר

1.16.1. זכות השכירות מושא הזמנה זו מתייחסת אך ורק למטרת השכירות שהציג הזוכה במסגרת הצעתו להזמנה, כפי שאושרה על ידי החברה – ואין בהרשאה מושא הליך זה כדי להקנות לשוכר זכות כלשהיא בכל שטח אחר שאינו שטח המושכר (על כל הצמוד לו ובכפוף לאישור רישוי עסקים) לגביו זכה ו/או לעשות כל שימוש אחר בשטח המושכר.

1.16.2. השוכר יהא חייב להשתמש בשטח המושכר על פי כל תנאי חוזה השכירות, וכן על פי כל תנאי רישיון העסק שיוגדרו על ידי העירייה ו/או כל גורם רגולטורי אחר – והוא לא יהא רשאי לבצע במבנה השטח המושכר כל שינויים (קבועים) או ארעיים) ו/או לבצע בשטח המושכר או בכל מקום אחר כל פעילות אחרת מכל סוג ומין שהוא.

1.16.3. השטח המושכר יופעל בהתאם ובכפוף לכל דין ולכל חוקי העזר העירוניים.

**1.17. איסור הסבת ו/או העברת זכויות ו/או התחייבויות**

1.17.1. הזוכה לא יהא רשאי להעביר ו/או להסב את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי חוזה השכירות (מסמך ב') זה ו/או ליתן זכות שימוש ו/או בר רשות ו/או כל זכות אחרת בקשר לשטח המושכר לכל צד ג' שהוא, אלא אם קיבל את הסכמת החברה מראש ובכתב, והכל כמפורט בחוזה השכירות (מסמך ב').

1.17.2. על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל שרשת (שהנה בעלת הזיכיון ובעלת הזכויות במותג ובמוצרים של העסק המופעל) תזכה בהליך זה היא תהא רשאית ליתן זכות שכירות משנה בשטח המושכר לזכיון מטעמה, אשר יתחייב לקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיה של הרשת על פי כל תנאי חוזה השכירות במלואן ובמועדן, וזאת מבלי לגרוע מאחריותה של הרשת הזוכה כלפי החברה לקיום מלוא הוראות חוזה השכירות, והכל כמובהר בחוזה השכירות (מסמך ב').

**1.18. ניהול התמחרות בין המציעים**

יובהר, כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל בין שלוש ההצעות הטובות ביותר, אשר עמדו בכל תנאי הסף, הליך של התמחרות והכל בהתאם לשיקול דעתה וכפי שתודיע (ככל שכך תחליט) למציעים הרלבנטיים.

**2. הצעות המחיר**

2.1. בתחילת תקופת השכירות השנייה (כהגדרתה לעיל) של השטח המושכר, ככל שתמומש האופציה על ידי השוכר, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות למשך תקופת השכירות השנייה ויעלו בשיעור של 4.5%.

2.2. בתחילת כל תקופת שכירות נוספת (כהגדרתה לעיל), ככל שתמומש האופציה על ידי החברה ובכפוף להסכמת השוכר, כאמור לעיל, יעודכנו דמי השכירות למשך כל תקופת שכירות נוספת ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים, ובכל מקרה מובהר כי שיעור (אחוז) העלייה המינימלי יהא לפחות 4.5%.

2.3. בנוסף לאמור לעיל, סכום דמי השכירות החודשיים יהיה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן, ויעודכן אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות. למען הסר ספק מובהר כי במקרה של ירידת המדד לא יחול כל עדכון ודמי השכירות לא יופחתו.

2.4. כמו כן, השוכר הזוכה יתחייב לשאת, יחד עם כל יתר שוכרי/משתמשי הקהילון, בדמי ניהול חודשיים בגין תחזוקת כלל מבנה הקהילון (לרבות קומה 1), בתשלום השווה לכל הוצאותיה של חברת הניהול בתוספת 15% מכלל ההוצאות האמורות (cost + 15%), בתוספת מע"מ (להלן: "דמי הניהול החודשיים"), והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות (מסמך ב') ולהוראות נספח הניהול – נספח ו' לחוזה השכירות, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2.5. הצעת המחיר של המשתתף תהא סכום דמי השכירות החודשיים (בשקלים חדשים), ללא מע"מ, שיציע המשתתף לשלם לחברה עבור קבלת זכות השכירות בשטח המסחרי, כאשר הצעת המשתתף לא תפחת מדמי השכירות החודשיים המינימליים בסך של 180 ₪ למ"ר (להלן: "דמי השכירות החודשיים המינימליים"). הצעה הכוללת דמי שכירות חודשיים נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים – תיפסל!

2.6. מובהר, כי לדמי השכירות המוצעים יתווסף מע"מ כדין.

- 2.7 דמי השכירות שישולמו בפועל על ידי הזוכה לחברה יהיו לפי המחיר למ"ר שהוצע על ידי הזוכה כפול גודל השטח ברוטו של המושכר בפועל (כהגדרתו בסעיף 1.5 לעיל) או לפי 8% ממחזור ההכנסות של הזוכה מהפעלת השטח המושכר, לפי הגבוה מבניהם.
- 2.8 מובהר, כי גודל השטח המושכר בפועל ייקבע במדידה שתבוצע על ידי מודד מטעם החברה עם השלמת הבנייה. קביעתו של המודד מטעם החברה ביחס לגודל השטח תהא סופית ומכרעת וכל משתתף מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.
- 2.9 מובהר, כי ביחס לשטח החיצוני (כהגדרתו לעיל) לא יישא השוכר בתשלומי דמי שכירות אולם יידרש לשלם בגינו דמי ניהול (כמפורט לעיל) וכן את כל יתר תשלומי החובה החלים על השוכר בגין השימוש בשטח החיצוני (כמפורט בחוזה השכירות), ובכלל זה (אך לא רק) תשלום ארנונה בהתאם לדרישת העירייה.
- 2.10 על המשתתף למלא בדיו כחול בטופס הצהרת המשתתף והצעת המחיר בלבד (המצ"ב כנספח א') את דמי השכירות המוצעים על ידו לשטח המושכר. כמו כן, על המשתתף להשלים ולפרט בטופס הנ"ל את מהות השימוש המוצע בשטח המסחרי.
- 2.11 ההצעה תהא בתוקף עד לתקופה של 120 ימים מן המועד האחרון להגשת הצעות בהליך זה, אולם לחברה תהא הזכות להאריך את תקופת ההצעה לתקופה נוספת של עד 60 ימים.

### 3. ערבות ואישורים

- המשתתף יצרף להצעתו גם את המסמכים והאישורים הבאים :
- 3.1 ערבות בנקאית, אוטונומית, צמודה למדד המחירים לצרכן, ברת פירעון עם דרישה ראשונה בסך הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו. הערבות שתוצא לבקשת המשתתף בנוסח המצ"ב כנספח ב' ולפקודת החברה, ותהיה בתוקף עד המועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו, וזאת להבטחת קיום תנאי ההזמנה.
- אי המצאת הערבות, כאמור, תביא לפסילת ההצעה. החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף הערבות בחודשיים נוספים והמשתתף מתחייב במקרה של דרישה, כאמור, להאריך את תוקף הערבות. משתתף שלא יאריך את הערבות תיפסל הצעתו.
- החברה תהא רשאית לחלט ו/או לממש את הערבות כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי תנאי ההזמנה.
- החברה תחזיר למציע אשר לא זכה בהליך את הערבות, עד לא יאוחר ממועד חתימת חוזה השכירות עם הזוכה.
- 3.2 אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפות ניהול חשבונות), תשל"ו – 1976, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 1.4.3 לעיל.
- 3.3 אישור תקף על ניכוי מס הכנסה במקור, להוכחת עמידה בתנאי סעיף 1.4.3 לעיל.
- 3.4 תדפיס עדכני מרשם החברות (או מרשם השותפויות, לפי עניין), אישורים מתאימים לגבי רישום התאגיד, לרבות: תעודת התאגדות ותזכיר/תקנון, וכן אישור לגבי שמות מורשי החתימה וסמכותם לחייב את התאגיד בחתימתם, בהתאם לנספח ג' להזמנה.

3.5 פירוט ניסיון המשתתף לצורך הוכחת עמידתו בתנאי סעיף 1.4.1 לעיל וכן פירוט ניסיון נוסף (מעבר לנדרש בתנאי הסף) לצורך קביעת ניקוד איכות ההצעה של המציע; הפירוט יינתן בהתאם לנוסח המופיע בנספח ד' להזמנה.

3.6 אישור בנק ישראלי מוכר, על יכולתו הפיננסית של המשתתף, ובנוסף הצהרת המשתתף בנוסח נספח ה' להזמנה.

3.7 התחייבות לאי תיאום הצעות בנוסח המצ"ב כנספח ו'.

3.8 תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים בנוסח המצ"ב כנספח ז', להוכחת עמידה בתנאי סעיפים 1.4.6 ו-1.4.7 לעיל.

3.9 תצהיר היעדר הרשעה בפלילים בנוסח המצ"ב כנספח ח', להוכחת עמידה בתנאי סעיף 1.4.8 לעיל.

3.10 אישור רו"ח, לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאי סעיף 1.4.1 לעיל, בנוסח המצ"ב כנספח ט'.

3.11 יש לחתום על כל מסמכי ההזמנה, בשולי כל דף ובמקום המיועד לכך.

#### 4. הוצאות ותנאים מיוחדים

4.1 כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהשתתפות בהליך זה תחולנה על המשתתף.

#### 4.2 בדיקות מוקדמות

המשתתפים נדרשים לבדוק את כל התנאים ואת הדרישות לקבלת רישיון עסק ולקבלת אישורי משרד הבריאות הנדרשים לצורך פתיחת העסק ועמידתם בהן, וזאת בטרם יגישו את הצעתם, ועליהם להגיש את הצעתם, לאחר שהם בדקו ולקחו בחשבון מכל הבחינות, לרבות (אך לא רק) מהבחינה הכספית ו/או הכלכלית, את כל ההתחייבויות שיהא על השוכר שיזכה לבצע בקשר לביצוע כל תנאי ההיתר ו/או כלל הדרישות לצורך קבלת רישיון עסק כדון, במועדן וכלשונן, לרבות (אך לא רק) ביצוע כל תנאי רשות כיבוי, כל תנאי הבטיחות, כל תנאי משרד הבריאות, וכל תנאי היחידה להגנת הסביבה.

#### 5. הבהרות ושינויים

5.1 המשתתפים רשאים לבקש מהחברה הבהרות לאמור במסמכי ההזמנה, באמצעות בקשה בכתב אשר תופנה אל תיבת המייל של גבי רינת סער פנקס (בדוא"ל – rinat@ptcom.co.il), וזאת לכל המאוחר עד למועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 שבטבלה בעמוד 2 להזמנה זו.

5.2 החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות כאמור בסעיף 7 להלן, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי ההזמנה, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה ויובאו, בכתב, לידיעתם של כל המשתתפים בדוא"ל לפי הכתובות שנמסרו על ידם ובאמצעות פרסום באתר האינטרנט של החברה ו/או באמצעות פרסום בעיתונות.

#### 6. שמירת זכויות

כל הזכויות במסמכי ההזמנה שמורות לחברה, והמשתתפים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש במסמכי ההזמנה אלא לצורך הכנת והגשת הצעה בהליך זה.

**הגשת ההצעות**

.7

הצעות מפורטות בהתאם לדרישות ותנאי ההזמנה יש להפקיד במסירה אישית **בלבד** בתיבת ההצעות שבמשרדי החברה ברח' הסיבים 47, קרית-מטלון פתח תקווה, לא יאוחר מהמועד הנקוב בטבלה שבסעיף 7 בעמוד 2 להזמנה זו, משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת **אינו** עונה על דרישות ההזמנה והינו על אחריותו הבלעדית של המשתתף. הצעה שלא תימסר אישית עד למועד ולשעה האמורים תחשב כאילו לא הגיעה במועד והחברה תהא רשאית שלא לקבלה.

**בחירת ההצעות ובחירת הזוכה**

.8

8.1. הצעות המשתתפים תדורגנה הן על פי **מחירי ההצעות** והן על פי **איכות ההצעות** – אך ורק את אלה אשר עמדו בכל תנאי הסף.

**ציון איכות ההצעות (Q)**

.8.2

8.2.1. משקלו של **ציון האיכות (Q)** [לכל הצעה] יהא 40% (ארבעים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה לאותו שטח. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 40 נקודות. **לציון האיכות שייקבע לכל הצעה (Q) יתווסף הציון של רכיב מחיר ההצעה לאותו שטח, אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכל כמפורט בסעיף 8.4 להלן.**

8.2.2. איכות ההצעות תדורג בהתאם לפרמטרים ולניקוד שנקבע לכל פרמטר, כמפורט בטבלה שלהלן, בהתחשב גם בשיקולים כאמור בסעיף 8.8 להלן:

ניקוד מקסימלי	פרמטר
5	שילוב של מספר שימושים (מהשימושים המותרים להפעלה בשטח המסחרי, כפי שצוינו לעיל) מציע אשר יציע להפעיל מספר שימושים בשטח המסחרי, כאמור לעיל, יקבל את הניקוד המרבי
10	אופי וסוג העסק המוצע והתאמתו לתמהיל הכולל של הפרויקט
8	ניסיון קודם בניהול עסקים דומים לעסק המוצע (מעבר לנדרש בתנאי הסף)
7	היותו של עסק המציע חלק מרשת חנויות 2 סניפים – 3 נקודות. 3 סניפים – 5 נקודות. 4 סניפים ומעלה – 7 נקודות.
10	התרשמות כללית התרשמות כללית מהמציע ומהצעתו וכן התרשמות גם לאור השיקולים המפורטים בסעיף 8.8 להלן.
40	סה"כ ניקוד

8.3 ציון מחיר ההצעה (P)

משקלו של ציון מחיר ההצעה (P) יהא 60% (שישים אחוז) מן השקלול הכולל של ההצעה. הניקוד המרבי שיינתן לפרמטר זה יהא 60 נקודות. ההצעה הגבוהה ביותר תקבל את הניקוד המירבי – 60. הניקוד של כל יתר ההצעות ייקבע באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר. לציון המחיר שייקבע לכל הצעה (P) יתווסף הציון של רכיב איכות ההצעה (Q), אשר ביחד יהוו את הניקוד הכללי של הצעת המשתתף, הכל כמפורט בסעיף 8.4 להלן.

8.4 קביעת הניקוד הכללי (T)

8.4.1 הניקוד הכללי (T) שתקבל כל הצעה יחושב על ידי חיבור של הציון שניתן למחיר ההצעה, עם הציון שניתן לאיכות ההצעה.

$$T = P + Q$$

8.4.2 לאחר קביעת הניקוד הכללי לכל הצעה, כאמור לעיל, ידורגו כלל ההצעות על פי הניקוד הכללי שנקבע להם ובכפוף לכל הוראות הזמנה זו – ההצעה שזכתה לניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, תיקבע כהצעה הזוכה, הכל בהתאם ובכפוף לכל תנאי הזמנה זו.

על אף האמור לעיל מבוקש להדגיש, כי בשל אופיו המיוחד של הפרויקט ובמטרה לבנות תמהיל חנויות שישרת את המבקרים בקהילון ויתאם לצרכי תושבי שכונת "נווה גן" בפרט, שומרת לעצמה ועדת המכרזים את הזכות להעדיף הצעה מסוימת על פני אחרות (אף אם ההצעות האחרות יזכו לניקוד משוקלל גבוה יותר, אך כל עוד תעמוד ההצעה האמורה בתנאי הסף), וזאת משיקולי סוג העסק המוצע להפעלה באותו שטח והשתלבותו והתאמתו לתמהיל העסקים בקהילון, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים. המשתתפים מקבלים על עצמם בהגשת הצעתם את שיקול דעתה של ועדת המכרזים, כאמור לעיל, ומתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.

8.4.3 שמירת הזכות לניהול התמחרות

על אף האמור בסעיף 8.4.2 לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל בין שלוש ההצעות הטובות ביותר (שקיבלו את הניקוד T הגבוה ביותר) הליך של התמחרות והכל בהתאם לשיקול דעתה של החברה וכפי שתודיע (ככל שכך תחליט) למציעים הרלוונטיים.

8.5 במקרה של אי הגשת הצעת מחיר ו/או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או ביצוע כל שינוי, בין אם נעשו בגוף המסמכים ובין אם במכתב לוואי, תהא רשאית החברה לפסול את ההצעה.

8.6 החברה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה, לרבות (אך לא רק) בשל המחירים המוצעים ו/או בשל תנאיה ו/או בשל חוסר התייחסות לתנאי ההזמנה באופן שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה כדבעי ו/או שיש בהם כדי להצביע על תכסיסנות ו/או שיש בהם כדי להצביע על אי הבנת העבודה על ידי המשתתף.

- 8.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במסגרת בחינת הצעת המחיר של המשתתפים, החברה תהא רשאית לפסול כל הצעה אשר דמי השכירות המוצעים בה נמוכים מדמי השכירות החודשיים המינימליים האמורים לעיל. יובהר, כי פסילת ההצעה כאמור תיעשה ללא צורך בשימוע למשתתף.
- 8.8. במסגרת בחינת רכיב "איכות" ההצעות, בכלל, ובתת-רכיב "התרשמות כללית", בפרט, כאמור בסעיף 8.2.2 לעיל, תהא החברה רשאית לשקול, בין היתר, את השיקולים הבאים:
- נסיון החברה ו/או העירייה ו/או נסיון גופים אחרים עם המשתתף או, ככל שמדובר בתאגיד, עם היחידים והגופים השולטים בו או הפועלים מטעמו.
  - אמינות המשתתף.
  - איתנות פיננסית של המשתתף.
  - סכסוכים משפטיים שהיו למשתתף עם החברה ו/או עם עיריית פתח תקוה ו/או עם רשויות מקומיות אחרות שעניינם הפרת חוזה על ידי המשתתף או כל סכסוך משפטי המתקיים בפועל ביום סגירת ההזמנה.
- 8.9. החברה תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים הבהרות לשביעות רצונה המלא, גם לאחר פתיחת ההצעות, וכן תהא רשאית לערוך בדיקות וחקירות בקשר למשתתפים, לרבות בקשר לאיתנותם הפיננסית, הכל על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקולי החברה, כאמור.
- 8.10. המשתתף מסכים כי כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי ההזמנה או כל הסתייגות לגביהם, בין אם על ידי תוספת בגוף המסמכים, בין במכתב לוואי ובין בכל דרך אחרת, ייחשב כאילו לא נכתב.
- 8.11. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפסול כל הצעה הכוללת תוספת או הסתייגות ביחס למסמכי ההזמנה, בין אם נעשו בגוף ההזמנה ובין אם במכתב לוואי.

#### 9. תקופת ההתארגנות וביצוע התאמה והצטיידות

- 9.1. ככל שהזוכה מעוניין בביצוע עבודות התאמה והצטיידות בשטח המושכר, אזי הוא יבצע את עבודות ההתאמה וההצטיידות בשטח המושכר – אך ורק לאחר שהפרוגרמה שתוכן על ידו לביצוע עבודות ההתאמה **תאושר מראש ובכתב על ידי החברה**. הזוכה יהא חייב לבצע את מלוא ההתאמות וההצטיידות על פי התוכניות שאושרו בלבד – לרבות כל העבודות הנדרשות על פי כל תנאי רישיון העסק, וזאת כתנאי לתחילת השימוש בשטח המושכר. כאמור בסעיף 1.5 לעיל, הזוכה יידרש להעביר לאישור החברה את תוכניות עבודות ההתאמה וההעמדה אשר אותן הוא מתכנן לבצע בשטח עד ולא יאוחר מ-90 יום לאחר חתימת החברה על חוזה השכירות.
- מובהר, כי מבנה השטח המסחרי הנו גבוה (כ-7 מטר) וככל שהשוכר הזוכה יהיה מעוניין לבצע בשטח המושכר גלריה או קומה נוספת הוא יידרש לעמוד בכל התנאים הנדרשים לצורך כך לפי דרישות העירייה ו/או לפי כל דין, לרבות קבלת היתר בנייה. מודגש, כי במידה והזוכה יקים בשטח המושכר גלריה הוא יידרש לשלם, בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים בגין השטח המושכר, כאמור לעיל, גם תשלום נוסף בגין כל מ"ר של שטח הגלריה, לפי תחשיב של 50% מסכום דמי השכירות החודשיים שישולמו על ידי הזוכה לכל מ"ר של השטח המושכר. כמו כן, במקרה כאמור יידרש הזוכה לשלם גם דמי ניהול נוספים מלאים בגין כל מ"ר של שטח הגלריה, בהתאם לסכום דמי הניהול שישולם בגין כל מ"ר של השטח המושכר.

- 9.2. יובהר, כי החל ממועד המסירה (כהגדרתו בחוזה) ולא יאוחר מתום 90 ימים (להלן: "תקופת ההתארגנות"), אז 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 המפורטים בחוזה השכירות לרשויות השונות, ובכלל זה (אך לא רק) לעירייה, והכל בהתאם להוראות חוזה השכירות.
- למען הסר ספק מובהר, כי לאחר תום תקופת ההתארגנות (כהגדרתה לעיל) או עם התחלת הפעלת השטח המושכר בפועל, **לפי המוקדם מבין המועדים הנ"ל**, השוכר יהא חייב לשלם לחברה את דמי השכירות, וזאת גם אם לא הושלמו עבודות ההתאמה וההצטיידות בשטח המושכר ו/או השוכר טרם התחיל להפעיל את השטח המושכר בפועל.
- 9.3. יצוין, כי השוכר יהא רשאי להשתמש בשטח המושכר עם השלמת עבודות ההתאמה וההצטיידות על-ידו, גם לפני תום תקופת ההתארגנות כהגדרתה לעיל, ובלבד שקיבל את אישור החברה לכך מראש ובכתב.
- 9.4. למען הסר ספק, יובהר, כי כלל עבודות ההתאמה וההצטיידות שיבוצעו על-ידי השוכר, ככל שיבוצעו, יבוצעו בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס החברה ובתיאום מראש עם הקבלן הראשי (אשר מבצע את הקמת הקהילון).
- 9.5. על ביצוע עבודות ההתאמה וההצטיידות, כאמור, יחולו גם כל ההוראות הרלבנטיות בחוזה השכירות.

## 10. הודעה לזוכה והתקשרות

- 10.1. החברה תודיע לזוכה, באמצעות דוא"ל, על הזכייה.
- 10.2. בתום 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה (כאמור בס"ק 10.1 לעיל), ישלים הזוכה את כל הדרוש על פי תנאי ההזמנה כתנאי מוקדם לחתימת החברה על חוזה השכירות, והחברה תזמין את הזוכה להשלמת ההתקשרות עימו בחוזה השכירות, ובתוך מסגרת הימים הנ"ל, ימציא הזוכה בין היתר את הערבות ואת האישור בדבר קיום הביטוחים, כמו גם את כל יתר המסמכים והאישורים שעליו להמציא בהתאם למסמכי ההזמנה ויחתום על החוזה ועל נספחיו.
- 10.3. במקרה והזוכה לא ימלא את כל התחייבויותיו כמפורט בסעיף 10.2 לעיל, תוך התקופות האמורות, תהא רשאית החברה להתקשר בחוזה עם מציע אחר ו/או לחלט את הערבות הבנקאית כולה, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש והכל מבלי לגרוע מכלל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על פי הזמנה זו ו/או כל דין.
- 10.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והזוכה לא ימציא אחד או יותר מהמסמכים המפורטים בסעיף 10.2 לעיל ו/או לא יחתום על החוזה ו/או לא יבצע את התשלום לחברה, תהא החברה זכאית לסך של 500 ₪ (חמש מאות ש"ח) כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בגין כל יום איחור מתום המועדים הנזכרים בסעיף 10.2 לעיל, לפי העניין, ועד למועד המצאת כל האישורים והמסמכים או החתימה על החוזה או התשלום לחברה, לפי המועד המאוחר שביניהם.
- 10.5. החברה תיתן הודעה, במכתב רשום או במסירה ידנית, ליתר המשתתפים באשר לאי זכייתם. ההודעה תצורף הערבות שהומצאה על ידם בקשר עם השתתפותם בהליך זה.

**ניהול מו"מ ככל שלא נקבע לשטח המושכר זוכה**

במקרה בו לא יוגשו הצעות לשטח המושכר או במקרה בו תוגשנה הצעות שתיפסלנה ו/או לא ייבחר לגביו זוכה (בהתאם לתנאי ההזמנה), תהא רשאית החברה (אך לא חייבת), לנהל משא ומתן ו/או התמחרות לגבי השטח המושכר מול משתתפי ההזמנה ו/או כל צד ג' אחר, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לכל דין החל על החברה.

---

לירון גולדנברג, מנכ"ל  
החברה לפיתוח פתח-תקווה בע"מ

נספח א'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.נ.,

**טופס "הצהרת המשתתף והצעת מחיר" – הזמנה מס' 06/2023**

12.

**הצהרת המשתתף**

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה לרבות את החוזה על כל נספחיו מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

12.1. אנו מצהירים בזאת כי הבנו את כל האמור במסמכי ההזמנה והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי ההזמנה לרבות בחוזה על כל נספחיו, וכי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים בזאת מראש על טענות כאמור.

12.2. הננו מצהירים כי בדקנו את השטח המושכר וסביבתו ומצאנו אותו מתאים לצרכינו ומטרתנו.

12.3. כמו כן, הננו מצהירים כי בדקנו את דרכי הגישה לשטח, הסדרי החניה, תוכניות בנין עיר החלות על השטח, השימושים המותרים בשטח הנ"ל ולנוכח הצהרתנו בדבר הבדיקה האמורה הננו מוותרים בזה ויתור מלא ושלם ללא כל סייג על כל טענת מום או אי התאמה לפי כל דין.

12.4. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי חוזה השכירות הינו אישי עם השוכר בלבד וזכות השכירות המוקנית בו תהיה לשוכר בלבד, ואסור לשוכר להעביר ו/או ליתן זכות שכירות משנה ו/או שימוש ו/או ליתן זכות כבר רשות בשטח המושכר ו/או להקנות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה שכירות זה לאחר, או להרשות את השימוש בשטח המושכר, כולה או חלקה, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לאחר ו/או לשתף אחר בהחזקת השטח המושכר, בשימוש בו או בהפעלתו, והכל כאמור גם בחוזה השכירות ובהתאם ובכפוף לכל תנאי ההזמנה.

12.5. אנו מצהירים בזאת, כי ידוע לנו, כי הזמנה זו אינה מקנה לנו כל זכויות, מכל סוג ומין שהוא בשום שטח שמחוץ לשטח המושכר, וכי אסור לנו לקיים ו/או לבצע ו/או לערוך כל פעילות ו/או אירועים שאינם בתחומי השטח המושכר, וכן ידוע לנו, כי החברה ו/או עיריית פתח-תקווה ו/או מי מטעמה עשויים להקים בסביבת הקהילון מבנים ו/או מתקנים נוספים בסמוך לשטח המושכר, ו/או לבצע כל פעילות אחרת, לרבות בשטחים הסמוכים לשטח המושכר, אשר יופעלו על ידי החברה ו/או העירייה ו/או על ידי מפעילים אחרים, וייתכן שיכללו אף הם שירותים דומים לשימוש שיעשה הזוכה בשטח המושכר, הכל לפי שיקול דעתן הבלעדי.

12.6. אנו מצהירים כי קראנו היטב את הוראות חוזה השכירות (המצ"ב) ואנו מאשרים את התחייבויותינו לבצע את כל העבודות הדרושות כדי להתאים את השטח המושכר לכל תנאי היתר הבניה, ככל שיש צורך בכך, ולבצע כל עבודה אחרת נדרשת בהתאם לתנאי ההזמנה.

- 12.7. אנו מצהירים, כי במידה ובמועד מסירת החזקה בשטח המושכר לידנו, תהיה לחברה מניעה כלשהי שאינה בשליטתה, אשר תגרום לדחייה ו/או לעיכוב ו/או לביטול זכייתנו במועד מסירת החזקה בשטח המושכר לידנו (וזאת אף אם נחתם חוזה השכירות בנינו לבניכם), אנו נוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמן בנוגע לדחיית מסירת החזקה לזוכה ו/או בנוגע לביטול הזכייה כאמור לעיל.
- 12.8. אנו מצהירים כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים וכי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי ההזמנה, וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את ההתחייבויות בהתאם לתנאים שבמסמכי ההזמנה.
- 12.9. אנו מצהירים בזה כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
- 12.10. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי הכל בהתאם למפורט במסמכי ההזמנה.
- 12.11. אנו מסכימים כי תהיו זכאים, אך לא חייבים, לראות בהצעתנו זו ובקבלתה על ידכם חוזה מחייב בנינו לבניכם.
- 12.12. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בהתאם לתנאי ההזמנה.
- 12.13. היה והצעתנו תתקבל אנו מתחייבים לקיים את כל הוראות סעיף 10 להזמנה בנוסף לכל הוראות ההזמנה, ובכלל זה אנו נחתום על מסמכי החוזה, נפקיד בידכם ערבות בנקאית בשיעור הנקוב בחוזה, ואת כל האישורים והמסמכים הנדרשים על פי מסמכי ההזמנה, והכל במועדים שנקבעו בהזמנה.
- 12.14. אנו מצהירים כי הצעתנו הינה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
- 12.15. אנו מאשרים, כי ידוע לנו שבנוסף לתשלום דמי השכירות כאמור בהצעתו, נהיה חייבים לשלם לחברה דמי ניהול כאמור בחוזה השכירות.
- 12.16. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי על אף האמור בסעיף 8.4.2 להזמנה, החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל בין שלוש ההצעות הטובות ביותר (שקיבלו את הניקוד T הגבוה ביותר) הליך של התמחרות, והכל בהתאם לשיקול דעתה של החברה וכפי שתודיע (ככל שכך תחליט) למציעים הרלבנטיים, ומתחייבים שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.

### 13. הצעת מחיר

אנו מתחייבים בזה לשלם לחברה במהלך תקופת השכירות של השטח המושכר **דמי שכירות חודשיים** בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למ"ר (במילים): \_\_\_\_\_ שקלים חדשים למ"ר), כשהם צמודים למדד הבסיס (כמשמעותו בחוזה השכירות), ובתוספת מע"מ כחוק אשר ישולמו על ידינו בתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות, אשר אינם כוללים תשלום בגין דמי ניהול ותחזוקה ותשלומי חובה נוספים, כמפורט בחוזה השכירות.

להלן תיאור העסק המוצע להפעלה על ידנו בשטח המושכר:

---

---

---

---

13.1. במהלך תקופת ההתקשרות הנוספת (ככל שתמומש האופציה על ידי הזוכה להארכת התקופה, ובהתאם ובכפוף לתנאי ההזמנה) יעודכנו דמי השכירות החודשיים בהתאם לתנאי ההזמנה.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימת וחותמת המשתתף: \_\_\_\_\_

שם המשתתף: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

פקס: \_\_\_\_\_ טלפון סלולארי: \_\_\_\_\_

## נספח ב'

### נוסח ערבות בנקאית

יוגש על ידי המשתתף יחד עם הצעתו

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן - "המשתתפים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 25,000 ש"ח (עשרים וחמישה אלף ש"ח) להבטחת התחייבויות המשתתפים בקשר להשתתפותם בהזמנה מס' \_\_\_\_\_.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל 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 המשתתפים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למשתתפים 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.

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 ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי **המועד שלעיל** לא תענה.

לאחר יום **המועד שלעיל** ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

## נספח ג'

ייחתם במקרה וההצעה מוגשת על ידי תאגיד (לרבות שותפות רשומה כדין)

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.נ.,

### הנדון: אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד/רו"ח מאשר בזה כי חתימות ה"ה \_\_\_\_\_ וכן \_\_\_\_\_ אשר  
חתמו על מסמכי ההזמנה לרבות על חוזה השכירות, ובצירוף חותמת התאגיד מחייבות את התאגיד  
בהתקשרותו עם חברתכם לכל דבר ועניין.

חתימת וחותמת עו"ד/רו"ח \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

**נספח ד'**

**פירוט ניסיון המציע**

פירוט ניסיון המציע לצורך בחינת עמידה בתנאי הסף הקבועים בסעיף 1.4.1 להזמנה וכן פירוט ניסיון נוסף (מעבר לנדרש בתנאי הסף) לצורך קביעת ניקוד איכות ההצעה של המציע:

מספר סניפים מופעלים ופירוט מיקומי הסניפים [מומלץ לצרף עמוד/נספח נוסף לצורך הפירוט הנדרש בעמודה זו]	מספר שנות הפעלה	סוג ושם העסק המופעל

הננו מאשרים את נכונות הפרטים לעיל.

חותמת וחתימת המשתתף \_\_\_\_\_

## נספח ה'

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

רח' הסיבים 47, קרית-מטלון

פתח-תקווה

א.ג.ג,

### הצהרה בדבר יכולת פיננסית של המשתתף

14. מצ"ב אישור מבנק ישראלי מוכר לגבי היכולת הפיננסית של המשתתף.

**הערה:** אישור הבנק באשר ליכולת הפיננסית של המשתתף יהא על גבי מכתב רשמי של הבנק ונוסחו יהא כדלקמן:

"הננו מכירים את \_\_\_\_\_ [שם המשתתף] ח.פ. ואנו מאשרים כי הנ"ל לקוח של הבנק והוא מנהל על שמו חשבון/ חשבונות בבנק מזה \_\_\_\_\_ שנים, והננו לאשר כי החשבון/ חשבונות הנ"ל לא הוגבלו בשנתיים האחרונות".

מובהר, כי הבנק, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, רשאי להוסיף כל דבר נוסף שאין בו כדי לגרוע ו/או לסייג את הצהרתו, כאמור לעיל.

15. הנני מאשר כי הנני בעל יכולת פיננסית לעמוד בכל התנאים הכספיים ו/או הכלכליים של החוזה, וכן כי אם אתבקש לכך על ידכם או על ידי כל גוף הפועל מטעמכם לצורך בדיקת יכולתי הפיננסית, אמסור לכם את רשימת כל מספרי חשבונות הבנק שלי.

הננו מאשרים את נכונות הפרטים לעיל

חותמת וחתימת המשתתף \_\_\_\_\_

**נספח ו'**

**התחייבות לאי תיאום הצעות**

תאריך: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ העובד בתאגיד \_\_\_\_\_ (שם התאגיד) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד בהזמנה זו.
3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע להזמנה מס' \_\_\_\_\_ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "ההזמנה").
4. המחירים ו/או הכמויות אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
5. המחירים ו/או הכמויות המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות בהזמנה זו או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות בהזמנה זו.
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניע מתחרה אחר מלהגיש הצעות בהזמנה זו.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר בהזמנה זו.

אני מודע לכך כי העונש על תיאום הצעות יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר
-------	-----------	--------------	-----------	--------------

**אישור עורך הדין**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני במשרדי אשר ברחוב \_\_\_\_\_ בישוב/עיר \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

תאריך \_\_\_\_\_ חותמת ומספר רישיון עורך דין \_\_\_\_\_ חתימת עורך הדין \_\_\_\_\_

**נספח ז'**

לכבוד

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ

**תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש בתפקיד \_\_\_\_\_ אצל המציע \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").
2. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע להזמנה מס' \_\_\_\_\_ של החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ (להלן: "ההזמנה").

4. **(סמן את הפסקה הרלבנטית):**

עד למועד האחרון להגשת ההצעות להזמנה לא הורשעו המציע ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום);

המציע או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות (עבירות לפי חוק עובדים זרים או לפי חוק שכר מינימום), אך במועד האחרון להגשת הצעה להזמנה חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

5. **(סמן את הפסקה הרלבנטית):**

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע;

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן, והמציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

6. **(סמן את הפסקה הרלבנטית):**

המציע איננו מעסיק מעלה 100 עובדים;

המציע מעסיק מעל 100 עובדים, ולכן מתחייב בזאת לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

7. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני משמש כעורך הדין של \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").

הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "המצהיר"), הינו מורשה חתימה אצל המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם המציע.

הנני מאשר בזאת כי המצהיר, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה + חותמת עוה"ד

### נספח ח'

#### תצהיר היעדר הרשעה בפלילים

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש בתפקיד \_\_\_\_\_ אצל המציע \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").
2. הנני מוסמך להצהיר בשם המציע כנדרש בתצהיר זה.
3. הנני מגיש תצהיר זה במסגרת הצעת המציע להזמנה מס' \_\_\_\_\_ של החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ (להלן: "ההזמנה").
4. הנני מצהיר בזאת כי המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע **לא הורשע בפלילים** במהלך שבע השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעת המציע להזמנה **בעבירה שיש עמה קלון או הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע**, או **לא תלויים הליכים פליליים או מתנהלת חקירה משטרתית** נגד המציע ו/או מנהל המציע ו/או מי מהשותפים/מבעלי המניות במציע ו/או מנהל של אחד השותפים/בעלי המניות של המציע, **הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע**.
5. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

#### אישור עו"ד

אני משמש כעורך הדין של \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע").  
הנני מאשר בזאת כי \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "המצהיר"), הינו מורשה חתימה אצל המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם המציע.  
הנני מאשר בזאת כי המצהיר, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה שלעיל וחתם עליה בפניי.

חתימה + חותמת עוה"ד

נספח ט'  
נוסח אישור רו"ח

לכבוד  
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ  
רחוב הסיבים 47  
פ"ת

הנדון: \_\_\_\_\_ ח.פ./ע.מ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע")

כרו"ח של המציע שבנדון, הנני לאשר בזאת, כדלקמן:  
המתזור הכספי של המציע, מהפעלתו עסק של \_\_\_\_\_, הסתכם, לכל הפחות, בסך של  
700,000 ₪, לא כולל מע"מ, במצטבר במהלך השנים 2019-2022.

בכבוד רב,  
רו"ח, \_\_\_\_\_

## חוזה שכירות בלתי מוגנת והפעלה

שנערך ונחתם בפתח תקוה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2023

– בין –

החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ  
מרח' הסיבים 47, פתח תקוה  
(להלן: "החברה")

### מצד אחד:

– לבין –

מס' ח.פ.ע.מ. \_\_\_\_\_  
כתובת \_\_\_\_\_  
טלפון \_\_\_\_\_  
פקס/דוא"ל \_\_\_\_\_  
(להלן: "השוכר")

### מצד שני:

**הואיל** ועיריית פתח תקוה (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 189 בגוש 6366 בפתח-תקווה (להלן: "המקרקעין") שבהם עתיד להיבנות "קהילון נווה גן", אשר יהווה 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 שייבנו בו;

**והואיל** והחברה פרסמה הזמנה מס' 06/2023 לקבלת הצעות לשכירת שטח מסחרי בקהילון בגודל של כ-37 מ"ר נטו (לא סופי) המסומן באות "D" בתשריט המצ"ב כנספת א' (להלן בהתאמה: "ההזמנה" ו-"השטח המושכר" או "השטח המסחרי"), והשוכר הגיש הצעה להזמנה;

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

### **לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:**

#### כללי

.1

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 החתימה על חוזה זה.

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.

## 2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר כי בדק את כל הפרטים הנדרשים ביחס לשטח המושכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרתיו 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 מצהיר כי ידוע לו שגודלו של השטח המושכר המסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' הנו מוערך ואינו סופי, והשטח נטו הסופי ייקבע על ידי החברה, לפי החלטתה ולפי שיקול דעתה הבלעדי, ובהתאם למדידה שתבוצע על ידי החברה בשטח הבנוי בפועל, לפני מועד מסירת החזקה (להלן: **"גודל שטח נטו סופי"**). ידוע לשוכר כי ייתכנו סטיות בין השטח שצוין במסמכי ההזמנה לבין השטח שיקבע על ידי החברה ושייבנה בפועל, והשוכר מצהיר ומתחייב בזאת שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ככל שיחולו סטיות כאמור. מובהר ומודגש, כי גודל ברוטו של השטח המושכר יחושב וייקבע לפי גודל השטח נטו הסופי בתוספת 15% (להלן: **"גודל שטח ברוטו"**).
- 2.4. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי החברה אינה מתחייבת כי המיקום הסכמטי של השטח המושכר, כפי המופיע בתשריט המצ"ב **כנספח א'** יהיה המיקום המדויק והסופי של השטח המושכר, והמיקום הסופי ייקבע על ידי החברה, לפי צרכיה ולפי שיקול דעתה הבלעדי, והשוכר מצהיר ומתחייב בזאת שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ככל שיחול שינוי במיקום השטח המושכר כאמור.

- 2.5. השוכר מצהיר כי ידוע לו שלעניין חוזה זה וכל הקשור בו, החברה אינה פועלת ואינה במעמד של שליחה או נציגה או נאמנה של העירייה, והוא מסכים כי מעשי ומחדלי החברה לא יחייבו בשום צורה ואופן את העירייה ולא יטילו על העירייה כל אחריות. כן מסכים השוכר כי מעשי ומחדלי העירייה לא יחייבו את החברה בשום צורה ואופן ולא יטילו עליה כל אחריות כלפי השוכר או מי מטעמו.
- 2.6. 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).
- 2.7. **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.
- 2.8. 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. אי תחולת חוקי הגנת הדייר
- 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 שיעשו 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.
- 2.10. 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.
- 2.11. 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.

- 2.12. 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.
- 2.13. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי בנייתו של הקהילון, לרבות השטח המושכר, עתידה להסתיים **בחודש ספטמבר 2023 אך החברה אינה מתחייבת למועד השלמת הבנייה ולמועד מסירת החזקה בשטח המושכר**, וייתכן שהבנייה תושלם במועד מוקדם או מאוחר יותר. השוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או העירייה עקב עיכובים שייגרמו, מכל סיבה שהיא, במסירת החזקה בשטח המושכר והוא מצהיר כי לקח האמור בחשבון במסגרת מתן הצעתו להזמנה.
- 2.14. 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 **כנספח ד'** (להלן: "**מועד המסירה**"), אשר תישלח לשוכר לפחות 60 יום לפני מועד המסירה. השוכר מתחייב לקבל את החזקה בנכס במועד המסירה, כפי שייקבע בהודעת המסירה, וממועד המסירה תחל תקופת השכירות.
- 2.15. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהשטח המושכר יימסר לשוכר ברמת מעטפת בלבד, כאשר החברה תדאג להזנת חשמל, מים וביוב עד קו המבנה, וככל שיידרש תעביר לשוכר הנחיות למיקום וביצוע בור שומן. מובהר, כי הוצאת רישיון עסק, על כל הכרוך בכך, תיעשה ע"י השוכר ובאחריותו וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על השוכר בלבד.

### 3. שכירות והפעלה

- 3.1. החברה נותנת בזה לשוכר זכות שכירות והפעלה של השטח המושכר, למטרת הפעלתו **כ** [יושלם בהתאם להצעת הזוכה], 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 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. מובהר, כי מסירת השטח המושכר תעשה רק לאחר קבלת תעודת גמר למבנה הקהילון.

3.4. החל ממועד המסירה ולא יאוחר **מתום 90 ימים** (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), **אן** 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, **לא ייחשבו** כ"**תקופת ההתארגנות**" לצורך חוזה זה.

כמו כן, ולמען הסר ספק, מובהר כי לאחר תום תקופת ההתארגנות **אן** 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.

#### 4. התחייבויות השוכר

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. 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. 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. 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, לרבות כל הוראה ממשלתית ו/או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת הנוגעת לנגיף הקורונה.
- 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**נספח 1**.

- 4.2. השוכר יהא רשאי לגבות עבור המוצרים שיימכרו על ידו בשטח המושכר מחירים כמקובל במתקנים/עסקים דומים בארץ, ובהתאם לכל ההוראות 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.
- 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 ידה 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 הניקיון ובהתאם להוראות החברה והשוכר מתחייב בזה לשלם את הוצאות הניקיון לחברה, וזאת תוך 24 שעות מיום שנמסרה לו דרישה לתשלום מהחברה.

#### 4.6. שינויים ותוספות

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.

#### 5. תשלומי מיסים ואגרות

- 5.1. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל תשלום חובה, מכל מין וסוג שהוא, החלים או שיחולו על 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 ולצורך כך להתקין על חשבונו מוני מים וחשמל ליחידה וזאת טרם תחילת הפעילות. מובהר, כי באחריות השוכר לדאוג לחיבור השטח המושכר לרשת החשמל ולרשת המים, לרבות הזנה מלוח המונים לשטח המושכר, התקנת מונה חשמל ומים נפרד לשטח המושכר והתקשרות מול חברת החשמל ותאגיד המים בחוזה נפרד על שמו. מובהר, כי לשטח המושכר יוקצה **40** 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.

#### **אספקת שרותי ניהול ואחזקה ודמי ניהול**

- 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 **כנספח ו'** 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.

## 7. שמירת זכויות ופיקוח

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. איסור הסבת זכויות

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 מהשליטה בתאגיד או מזכויות השותפות, בין אם ההעברה נעשתה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים, כהעברה הנוגדת את סעיף 7.1 לעיל.

8.3. על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל והשוכר הנו רשת (בעלת הזיכיון ובעלת הזכויות במותג ובמוצרים), יהיה רשאי ליתן זכות שכירות משנה בשטח המושכר לזכייין 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 ויחתם 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. אחריות וביטוח

- 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 לעובדיה ו/או שלוחיה 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 שייגרמו ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר ו/או עובדיו ו/או שליחיו ו/או מי שבא מטעמו והקשורים, במישרין או בעקיפין, בביצוע התחייבויות השוכר על פי חוזה זה. אם תתבע החברה ו/או העירייה ו/או 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 שייגרמו 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, 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 **כנספח ב'**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

## 10. תשלומים וערבויות

- 10.1. השוכר מתחייב בזה לשלם לחברה, במהלך כל תקופת השכירות, **דמי שכירות חודשיים** לפי תחשיב של **\_\_\_\_\_ ש"ח למ"ר [יושלים בהתאם להצעת השוכר]** ולפי גודל שטח **ברוטו** של **\_\_\_\_\_ מ"ר [יושלים לפי מדידה שתבוצע על ידי החברה לאחר השלמת הבנייה]**, היינו דמי שכירות בסך של **\_\_\_\_\_ ₪, בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים למדד הבסיס אן לפי 8% ממחזור ההכנסות של השוכר מהפעלת השטח המושכר, לפי הגבוה מבניהם** (להלן: "דמי השכירות החודשיים" או "דמי השכירות").
- מובהר, כי עם השלמת בנייתו של השטח המושכר תבצע החברה מדידה של השטח בפועל וסכום דמי השכירות יושלם בסעיף זה לעיל בהתאם. מודגש, כי קביעתו של המודד מטעם החברה בדבר גודלו של השטח המושכר תהא סופית ומכרעת, והשוכר מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר לכך.
- לצורך בחינת גובה ההכנסות של השוכר מהפעלת השטח המושכר מתחייב השוכר להעביר לידי החברה, מדי רבעון, 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.
- 10.2. התשלום של דמי השכירות החודשיים ישולם על ידי השוכר לחברה מדי כל שנת שכירות מראש, כמפורט להלן.
- עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה (כהגדרתו לעיל), וכתנאי למסירת החזקה, ימציא השוכר לחברה 3 שיקים, כאשר כל שיק יהווה תשלום עבור שלושה חודשי שכירות מראש (עבור כל רבעון, החל מהרבעון השני אשר יחל בתום תקופת ההתארגנות).
- כמו כן, עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני תחילתה של כל שנת שכירות נוספת, מתחייב השוכר למסור לחברה 4 שיקים נוספים, כל אחד עבור שלושה חודשי שכירות מראש (עבור כל רבעון), אשר יהוו תשלום עבור כל שנת השכירות הנוספת. דמי השכירות שישולמו מראש עבור כל שנת שכירות נוספת יהיו מעודכנים בהתאם לעליית מדד הבסיס, כאמור בסעיף 10.4 להלן.
- למען הסר כל ספק מובהר כי חובת השוכר בתשלום דמי השכירות, לכל תקופת החוזה, תחול עליו בין אם נעשה שימוש בפועל בשטח המושכר ובין אם לאו.**

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.

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

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

10.4. בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.3 לעיל, מוסכם, כי בתקופת השכירות השנייה (ככל שתמומש האופציה על ידי השוכר, כאמור להלן) יעודכנו דמי השכירות לתקופת השכירות השנייה ויעלו בשיעור של 4.5% לעומת דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בתקופת השכירות הרלבנטית שחלפה.

כמו כן, בתחילת כל תקופת שכירות נוספת (ככל שתמומש האופציה על ידי החברה ובכפוף להסכמת השוכר, כאמור להלן), יעודכנו דמי השכירות למשך כל תקופת שכירות נוספת ויעלו בשיעור (אחוז) אשר ייקבע בהסכמת הצדדים, ובכל מקרה מובהר כי שיעור (אחוז) העלייה המינימלי יהא 4.5% לעומת דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בתקופת השכירות הרלבנטית שחלפה.

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

10.6. במקרה בו יפגר השוכר בתשלום כלשהו לחברה למעלה מ-14 יום, אזי החל ממועד התשלום על פי החוזה, תתווסף לסכום שבפיגור ריבית שנתית הנהוגה בחשבונות ח"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.

10.7. השוכר ימציא לחברה, **במעמד חתימתו על חוזה זה**, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, בסכום השווה לחודש אחד של שכירות השטח המושכר (כולל מע"מ), צמודה למדד, שהוצאה לבקשת השוכר בנוסח הרצ"ב **כנספח 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.

- 10.8. השוכר מתחייב להמציא לחברה, **עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה בשטח המושכר**, וכתנאי למסירת החזקה בשטח המושכר, ערבות בנקאית, אוטונומית, לטובת החברה, אשר תינתן **בנוסף** לערבות שנמסרה על ידי השוכר כאמור בסעיף 10.7 לעיל, **בסכום השווה לשלושה (3) חודשי שכירות של השטח המושכר (כולל מע"מ)**, צמודה למדד, שהוצאה לבקשת השוכר בנוסח הרצ"ב **כנספח ג'** לחוזה זה (להלן: "**הערבות המשלימה**"), להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה. מובהר, כי בסך הכל, עד ולא יאוחר מ-14 יום לפני מועד מסירת החזקה בשטח המושכר, מתחייב השוכר להעמיד בידי החברה ערבות כוללת בסך השווה לארבעה (4) חודשי שכירות של השטח המושכר (כולל מע"מ).
- על הערבות המשלימה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיף 10.8 לעיל ביחס לערבות.
- 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, לשלם 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. תקופת החוזה, קבלת אישור סטטוטורי וסיומו

### תקופת החוזה

- 11.1. חוזה זה יהא בתוקף **לתקופה של כ-3 שנים** החל ממועד המסירה (כהגדרתו לעיל) [לעיל ולהלן: "**תקופת השכירות הראשונה**" או "**תקופת השכירות**"], והשוכר לא יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפני המועד האמור.
- 11.2. **אופציה לשוכר לתקופת שכירות שנייה**
- בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של השוכר במלואן ובמועדן במהלך תקופת השכירות, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, השוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) להאריך את תקופת השכירות **לתקופת שכירות נוספת של כ-3 שנים נוספות**, וזאת באמצעות מתן הודעה מראש ובכתב לחברה לא יאוחר מ-120 (מאה ועשרים) יום לפני תום תקופת השכירות [להלן: "**תקופת השכירות השנייה**"].
- 11.3. **אופציה לחברה לתקופת/ות שכירות נוספת/ות**
- בכפוף לקבלת אישור מועצת העיר (כהגדרתו להלן) ו/או כל אישור סטטוטורי אחר אשר יידרש לפי כל דין, החברה תהא רשאית, ככל שהשוכר יסכים לכך, להאריך את תקופת השכירות השנייה לתקופה/ות תקופות שכירות נוספת/ות, של כ-3 שנים נוספות כל אחת, ועד לתקופת שכירות כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה (להלן: "**תקופת/ות השכירות הנוספת/ות**").

### תחולת הוראות החוזה ותנאיו

- 11.3.1. כל הוראות חוזה זה ימשיכו לחול כלשונן, בשינויים המחויבים, גם על תקופת השכירות השנייה וכן גם על כל תקופת שכירות נוספת – 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 השנייה וכן על כל תקופת שכירות נוספת יחולו הוראות סעיף 10 לעיל, בקשר לתשלום דמי השכירות החודשיים כנקוב שם.

#### **קבלת אישור סטטוטורי להארכת תקופת השכירות**

- 11.4. מובהר, כי הארכת תקופת השכירות בהתאם לאופציות המוקנות לשוכר ולחברה כאמור בסעיפים 11.2 ו-11.3 לעיל (להלן: "האופציות 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 24 שנים ו-11 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. החברה תפעל כמיטב יכולתה לקבל אישור מועצת העיר לאופציות להארכה המוקנות לשוכר ולחברה.
- 11.7. מובהר, כי לפי התיקון לפקודת העיריות, לא נדרש אישור שר הפנים לצורך אישור האופציות 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 שמועצת העיר (ו/או שר הפנים, ככל שיידרש אישורו, כאמור לעיל) לא תאשר את האופציות להארכה (כהגדרתן לעיל) ובמקרה כאמור יסתיים חוזה זה בתום תקופת השכירות הראשונה.

#### **סיום החוזה**

- 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. אי רכישת ציוד קיים

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 יחייב את השוכר לתמורה ו/או תשלום ו/או החזר השקעות בגין השקעותיו בשטח המושכר ו/או בגין כל הוצאה אחרת.

## 13. עבודות התאמה והתארגנות בשטח המושכר

13.1. לפני מועד מסירת השטח המושכר, וכאשר ניתן יהיה לעשות כן בהתאם לסטטוס הבנייה בפועל, החברה תאפשר לשוכר להגיע ולבצע מדידות בשטח המושכר, ותתאם מול השוכר מראש ובכתב מועד לצורך כך ותפיק לו אישור כניסה (שכן מדובר באתר בנייה).

**למען הסר ספק מובהר, כי מלבד הגעה לביצוע מדידות בשטח, בתיאום ובאישור מראש ובכתב מול החברה כאמור לעיל, לשוכר לא תהא כל זכות כניסה לשטח המושכר לפני מועד מסירתו לשוכר.**

13.2. 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 יחייב רשאי לבצע שום שינוי ו/או עבודה בשטח המושכר ללא קבלת אישורה של החברה מראש ובכתב.

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

13.4. מובהר, כי מבנה השטח המושכר הנו גבוה (כ-7 מטר) וככל שהשוכר יהיה מעוניין לבצע בשטח המושכר גלריה או קומה נוספת הוא יידרש לעמוד בכל התנאים הנדרשים לצורך כך לפי דרישות העירייה ו/או לפי כל דין, לרבות קבלת היתר בנייה.

מודגש, כי במידה והשוכר יקים בשטח המושכר גלריה הוא מתחייב לשלם גם בגין כל מ"ר של שטח הגלריה, תשלום לפי תחשיב של 50% מסכום דמי השכירות החודשיים שישולמו על ידי השוכר בגין כל מ"ר של השטח המושכר, והתשלום הנוסף כאמור יהווה חלק מדמי השכירות החודשיים כאמור בסעיף 10.1 לעיל. כמו כן, במקרה כאמור מתחייב השוכר לשלם גם דמי ניהול נוספים מלאים בגין כל מ"ר של שטח הגלריה, בהתאם לסכום דמי הניהול שישולמו בגין כל מ"ר של השטח המושכר.

- 13.5. 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 **נספח ג'.**
- 13.6. עבודות ההתאמה יבוצעו בכפוף לאישור מראש ובכתב של מהנדס החברה ובתיאום מראש עם הקבלן הראשי (אשר מבצע את הקמת הקהילון).
- 13.7. השוכר מתחייב לקבל רישיון עסק, להשלים את עבודות ההתאמה ולהתחיל להפעיל את העסק בתוך **90 יום** 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.
- 13.8. השוכר מצהיר ומאשר בזה כי הואיל ועלות עבודות ההתאמה שיבוצעו על ידו וכל יתר ההוצאות כמתחייב מחוזה זה נלקחו בחשבון עם הגשת הצעתו להזמנה, הרי שהוא לא יהא זכאי לכל החזר, פיצוי ו/או שיפוי 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.
- 13.9. 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 מותר בזאת על כל זכות, מכל מין וסוג שהוא, שקיימת לו, ככל שקיימת בשינויים ובתוספות האמורים.
- 13.10. 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.
- 13.11. 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. הפרות וסעדים

- 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. יחסי הצדדים**

- 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. שונות**

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

**#חתימות הצדדים הנן בנספח החתימות בעמוד האחרון להסכם #**





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 לשפות את החברה ואת חברת הניהול היה ונקבע, לעניין 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 ולחברת הניהול] 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 ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם החברה או חברת הניהול 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 או מצד חברת הניהול, על השוכר להמציא לידי החברה ולידי חברת הניהול, 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 ולחברת הניהול 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, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, 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 שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

2.6. השוכר פוטר את החברה, חברת הניהול והבאים מטעמם 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 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 או בידי חברת הניהול 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 או לחברת הניהול, 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 ולחברת הניהול 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 וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על חברת הניהול או על מי מטעמם 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 חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.13. על החברה וחברת הניהול 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.
- 2.14. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החברה לערוך ולקיים, בין באמצעות החברה ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 2.14.1. ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של החברה או של חברת הניהול המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי הביטוח "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. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 2.1.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר (שלא באמצעות החברה או חברת הניהול או מי מטעם החברה או חברת הניהול).
- 2.14.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.14.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.14.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- לחברה ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.15.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.17 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 2.14.3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחדל של החברה או של

חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2.14.4. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החברה וחברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט 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 יורחב לשפות את השוכר היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי השוכר נושא בחובות מעביד כלשהן מי מעובדי החברה או חברת הניהול.

2.15. לחברה הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של החברה, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 2.15 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי החברה בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי השוכר, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.16. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.14 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות החברה או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות השוכר על-פי הסכם השכירות ו/או הסכם הניהול או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף 2.17 להלן).

2.17. החברה פוטרת, בשם החברה ובשם חברת הניהול, את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהחברה או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל החברה לערוך בהתאם לסעיפים 2.14.1 ו- 2.14.2 לעיל וכן בהתאם לסעיף 2.15 לעיל ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון ובגין נזק שלא כוסה במלואו על ידי חברת הביטוח.

2.18. למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 2.14.1, 2.14.2 ו- 2.15 לעיל בנסיבות אשר באחריות השוכר כאמור בהסכם או על-פי דין, על השוכר לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של \$ 10,000.

**נספח ב'1- אישור ביטוח עבודות השוכר**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	<b>אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה</b>		
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	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם המשכיר: החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הני"ל ו/או עיריית פתח תקוה	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה		<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר / חברת הניהול
ת.ז.ח.פ. 51004449	ת.ז.ח.פ.		
מען: הסיבים 47, פתח תקוה	מען		

**כיסויים**

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					מטבע	סכום	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):					יש לעדכן סכומים בהתאם לטבלה בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות		318 (מבוטח נוסף-מבקש האישור) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 314 (כיסוי בגין פריצה ושוד) 316 (כיסוי רעידת אדמה) 328 (ראשוניות) 324 (מוטב לתגמולי הביטוח- מבקש האישור)
גניבה ופריצה					כלול		
רכוש עליו עובדים					**	ש	
רכוש סמוך					**	ש	
רכוש בהעברה						ש	
פינוי הריסות						ש	
צד ג'					**	ש	318 (מבוטח נוסף- מבקש האישור) 302 (אחריות צולבת)

כיסויים							
<b>309</b> (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) <b>329</b> (רכוש מבקש האישור ייחשב רכוש צד ג') <b>315</b> (כיסוי לתביעות מלי"ל) <b>312</b> (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמי"ה) <b>322</b> (מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה) <b>328</b> (ראשוניות)							
<b>318</b> (מבוטח נוסף- מבקש האישור) <b>309</b> (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) <b>328</b> (ראשוניות)	שח	20,000,000					אחריות מעבידים
							אחר

\*יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות

<b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):
009- בניה - עבודות קבלניות גדולות 096- שכירויות והשכרות 074- שיפוצים
<b>ביטול/שינוי הפוליסה</b>
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>30 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
<b>חתימת האישור</b>
המבטח:

**נספח ב'2- אישור ביטוחי הקבע של השוכר**

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים	
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*	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור*
שם המשכיר: החברה לפיתוח פתח תקוה בע"מ ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או עיריית פתח תקווה	שם השוכר: _____	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: שכירות בנכס המצוי ב במקרקעין הידועים כחלקה 189 בגוש 6366 בפתח-תקווה, שבהם עתיד להיבנות "קהילון נווה גן"	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר ו/או חברת הניהול <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____
ת.ז.ח.פ. 51004449	ת.ז.ח.פ.		
מען: הסיבים 47, פתח תקווה	מען		

**כיסויים**

סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים <small>יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'</small>
					מטבע	סכום	
רכוש						₪	309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 314 (כיסוי בגין פריצה ושוד) 316 (כיסוי בגין רעידת אדמה) 324 (מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח) 331 (שעבוד לטובת מבקש האישור)
צד ג'						₪	302 (אחריות צולבת) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מל"ל)

יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות

הנפקת תאריך האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים						
<b>321</b> (מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח- מבקש האישור) <b>322</b> (מבקש האישור מוגדר כצד ג') <b>328</b> (ראשוניות) <b>329</b> (רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג')							
<b>319</b> (מבוטח נוסף- היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח) <b>309</b> (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) <b>328</b> (ראשוניות)	נח	20,000,000					אחריות מעבידים
<b>309</b> (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) <b>308</b> (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) <b>311</b> (כיסוי אובדן תוצאתי עבור מבקש האישור) <b>313</b> (כיסוי בגין נזקי טבע) <b>314</b> (כיסוי בגין פריצה ושוד) <b>316</b> (כיסוי בגין רעידת אדמה) <b>328</b> (ראשוניות) <b>324</b> (מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח) <b>331</b> (שעבוד לטובת מבקש האישור)	נח						אחר-אובדן תוצאתי
<b>פירוט השירותים</b> (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):							
שכירויות והשכרות - 096							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא <b>30 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

## נספח ג'

### נוסח ערבות בנקאית

תאריך: \_\_\_\_\_

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

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקשים") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_) ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת הסך הנ"ל למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), להבטחת כל התחייבויות המבקשים על פי חוזה השכירות מיום \_\_\_\_\_ שנכרת ביניכם לבין המבקשים **במסגרת הזמנה מס' \_\_\_\_\_ בקשר לשטח D.**

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

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

במכתבנו זה:

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

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן - "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש \_\_\_\_\_ שפורסם ביום \_\_\_\_\_ היינו \_\_\_\_\_ נקודות (להלן - "המדד היסודי") יהיו הפרשי הצמדה 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.ג,

**הנדון: הודעה על מועד מסירת חזקה – חוזה שכירות מיום \_\_\_\_\_ (הזמנה מס' \_\_\_\_\_), שטח D**

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**

יובהר, כי השטח המושכר יימסר לשוכר במצב גמר שלד ומעטפת חיצונית בלבד. השוכר מתחייב להשלים את הבינוי על פי צרכיו ולקבל את כל האישורים הנדרשים על פי החוק לביצוע הבינוי ולהפעלה ושימוש בשטח הנ"ל בהתאם לשימוש אשר אושר לו על ידי החברה, לרבות קבלת רישיון עסק.

**הוראות מיוחדות לשטח המושכר**

17. השוכר יהא רשאי להפעיל את השטח המושכר בכפוף לכל דין, לרבות חוקי העזר העירוניים.
18. 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.

## נספח ו'

### נספח ניהול

19. כאמור בחוזה השכירות, החברה (להלן לצורכי נספח זה גם: "חברת הניהול") תשמש כחברת ניהול ותהא אחראית על האחזקה והניהול של הקהילון.
20. **תפקידי חברת הניהול**
- תפקידי חברת הניהול יכללו, בין היתר, את הפעולות כדלקמן (להלן: "השירותים"):
- 20.1. ניהול, ניקיון, הפעלה, סידור, צביעה ותאורה, גינון, אחזקה, בדק, בידוד, איטום גגות, קירות, רצפות, שטחים ומפלסים, שיפוץ, שימוש, תיקון, חידוש, השבחה, שילוט, סימון הכוונה, שימור וטיפול 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 וטכנאים, 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.
- 20.2. גביית דמי השכירות, דמי הניהול, התשלום בגין החניון וכל התשלומים מכל מין וסוג שהוא שהשוכר חייב בהם על פי חוזה השכירות, לרבות נספח זה.
- 20.3. 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.
- 20.4. ייזום פעולות בתחומי הפרסום והבידור, כמפורט בסעיף 4 להלן.
- 20.5. שמירה, אבטחה ובקרת הכניסות לקהילון ולחניון, בין באמצעות חברת הניהול עצמה ובין באמצעות קבלני משנה ו/או ספקי שירותי שמירה ואבטחה כאמור מטעמה והכל כפי שחברת הניהול תראה לנכון מעת לעת על פי שיקול דעתה.
- 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.
- 20.6. קביעה מפעם לפעם של תעריפי החניה (ככל שייגבה בגינם תשלום), הסדרי שימוש, תפעול, חניה, כניסה ויציאה ושעות הפעלה.
- 20.7. 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.

- 20.8. תשלום כל החיובים והמיסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים ו/או בגינם, במישרין ו/או בעקיפין, עבור השוכרים ובשם, 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.
- 20.9. כל דבר אחר כמפורט בנספח זה ו/או כפי שתראה חברת הניהול לנכון ו/או כפי שייקבע על ידה מעת לעת.

## 21. סמכויותיה והרשאותיה של חברת הניהול

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

- 21.1. 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.
- 21.2. 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.
- 21.3. 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.
- 21.4. 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.
- 21.5. חברת הניהול תהיה זכאית מעת לעת, לפי שיקול דעתה, להתקין מצלמות ברחבי הקהילון ו/או השטח המושכר לצורך אבטחה, מניעת עזיבות ושימוש בחניון.
- 21.6. חברת הניהול תהיה רשאית להעביר לרשויות ו/או לכל גורם מוסמך את הצילומים ממצלמות האבטחה, ככל שיותקנו.

## 22. הפעילות בתחומי הפרסום והבידור

- מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בנספח זה, תהא חברת הניהול רשאית (אך לא חייבת) לפעול, כדלקמן:
- 22.1. 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.

22.2. 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.

22.3. 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.

### **העסקת עובדים וקבלנים**

.23

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.

### **התחייבויות השוכר**

.24

השוכר מצהיר ומתחייב בזה, כדלקמן:

24.1. להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים, לא לבצע כל פעולה זרה 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.

24.2. השוכר מתחייב לשלם את דמי הניהול וכן כל תשלום כנדרש ממנו בנספח זה במלואם ובמועד, 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.

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

24.4. 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.

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

- 24.6. 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.
- 24.7. 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.
- 24.8. 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.
- 24.9. 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.

## 25. הוצאות חברת הניהול

- 25.1. 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").
- 25.2. חלקו של השוכר בהוצאות חברת הניהול (לעיל ולהלן: "דמי הניהול"), ייקבע בהתאם למפתח- וקריטריונים שיוכנו על ידי חברת הניהול בהתאם לעקרונות המנחים המפורטים להלן:

- 25.2.1. 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.
- 25.2.2. 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.
- 25.2.3. 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.
- 25.2.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לייחס חלק מתאים מהוצאות חברת הניהול לכל אחד מחלקי הקהילון, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 25.2.5. 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.
- 25.2.6. בכל מקרה של מחלוקת בין השוכר לחברה לגבי אופן חישוב חלקו של השוכר בהוצאות חברת הניהול, יבחן ר"ח חיצוני של חברת הניהול את אופן החישוב כאמור.

- 25.2.7 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.
- 25.3 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.
- 25.4 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 יחולו בהתאמה.
- 25.5 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 תיקונים, 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.

25.6. 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.

25.7. 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.

25.8. 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.

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

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

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

## 26. חשבונות

26.1. 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.

26.2. 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.**

- 26.3. 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.
- 26.4. השוכרת מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול ואת כספי הוצאות 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.
- 26.5. עם תום תקופת השכירות תיערך התחשבות 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.
- 26.6. 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.

## 27. ספרי חברת הניהול

- 27.1. 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.
- 27.2. 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 ידה.

## שירותים לשוכרים אחרים

.28

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.

## העברת זכויות על ידי חברת הניהול

.29

29.1 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.

29.2 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.

## סעדים ותרופות

.30

30.1 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.

30.2 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.

30.3 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.

30.4 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.

- 30.5. 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.
- 30.6. 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.
- 30.7. 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**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ  
(להלן: "המשכירה")

א.ג.נ,

**הנדון: כתב התחייבות שוכר משנה**

1. אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_ (להלן: "שוכר המשנה") מבקשים מכס 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 D** 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 הפיננסי 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 יוותר 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, \_\_\_\_\_

**אישור השוכר הראשי:**

אנו מסכימים לאמור לעיל ומצהירים כי אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויותינו על פי חוזה השכירות מיום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**השוכר הראשי**

**אישור עו"ד השוכר הראשי:**

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, \_\_\_\_\_**

**אישור המשכירה:**

הרינו מאשרים לשוכר הראשי להשכיר את השטח המושכר בשכירות משנה לשוכר המשנה, בהתאם ובכפוף לאמור לעיל.

\_\_\_\_\_  
**המשכיר**

**נספח חתימות לחוזה השכירות**

חוזה שנערך ונחתם בפ"ת ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ שנת 2023  
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.

\_\_\_\_\_  
חתימת עו"ד/רו"ח

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
החברה לפיתוח פתח תקווה בע"מ