

חוזה שכירות

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

_____ ת.ז. _____

מרח' _____
ע"י מורשי החתימה המוסמכים מטעמה:

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין

פנאי העיר חדרה (ע.ר. 8-613-034-58)

מרחוב הלל יפה 26, חדרה
באמצעות ה"ה:

שם _____ ת.ז. _____ תפקיד _____
שם _____ ת.ז. _____ תפקיד _____
(להלן: "השוכרת" ו/או "העמותה")

מצד שני

הואיל והמשכיר הינו הבעלים הרשום / החוכר הרשום לדורות / בעל הזכות להירשם כבעלים/כחוכר לדורות מכח הסכם מכר/חכירה/פיתוח מיום _____ והמחזיק הבלעדי ביחידה בשטח נטו של _____ מ"ר, בקומה _____ במבנה בן _____ קומות, המצוי ב _____ חדרה, והידוע כחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "הנכס" ו/או "המבנה").

נסח רישום המקרקעין בצירוף הסכם מכר/הסכם חכירה/הסכם פיתוח/מסמך אחר המעיד על זכויות המשכיר בנכס מצורף לחוזה שכירות זה כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל והשוכרת ערכה מכרז פומבי מס' 1/2025 (להלן: "המכרז") להשכרת מושכר לעמותה, העונה על הקריטריונים המפורטים במסמכי המכרז לרבות ביצוע עבודות התאמה על ידי המשכיר על פי דרישות העמותה, כך שישמש עבור העמותה למטרת כמשרדי מטה, הכל כאמור וכמפורט במסמכי המכרז לרבות חוזה שכירות זה ונספחיו אשר מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה;

והואיל והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכרת יחידה בנויה/שנבנית בקומה _____ של המבנה, בשטח שלא יפחת מ- 640 מ"ר, כמפורט בהסכם זה, שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתוספת זו כנספח ו', וכשהיא עומדת בכל דרישות החוק וכל תקן.

והואיל והמשכיר התחייב לבצע את עבודות ההתאמה של המושכר ע"י דרישות השוכרת, התוכניות האדריכליות והמפרטים הטכניים אשר יוכנו ע"י המשכיר ולשביעות רצון השוכרת ושיצורפו כנספחים ב' ו- ד'. תקופת השכירות, כהגדרתה להלן, תחל מיום מסירת החזקה לעמותה, אשר בכל מקרה לא תהיה לאחר 30/3/2026 (כאשר הנכס מוכן לאכלוס ולאחר השלמת עבודות ההתאמה ע"י המשכיר) (להלן "המועד למסירת החזקה");

והואיל ובמשך ביצוע עבודות התאמה ע"י המשכיר, לא ישולמו על ידי העמותה דמי שכירות ו/או ארנונה ו/או כל תשלום אחר בגין המושכר לרבות דמי ניהול, מיסים, חשמל ומים.

והואיל והנכס כולל עד מועד מסירת החזקה בנכס מרחב מוגן תקני.

והואיל והמשכיר מצהיר, כי אין כל מניעה תכנונית ו/או משפטית/חוקית/חוזית על פי כל דין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרותו בחוזה שכירות זה;

לפיכך הותנה הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, כותרות, נספחים וחתימת החוזה

- 1.1. דין המבוא לחוזה זה וההצהרות הכלולות בו כדין הוראות החוזה.
- 1.2. כותרות הסעיפים בחוזה זה באות לנוחות בלבד, ואינן מהוות חלק מהחוזה.
- 1.3. רק עם חתימת חוזה שכירות זה ע"י השוכרת תהפוך ההצעה לחוזה מחייב, וזאת ממועד חתימת חוזה שכירות זה ע"י השוכרת.
- 1.4. נספחי חוזה זה הינם כמפורט להלן, בין אם צורפו בפועל לחוזה זה בין אם מי מהם לא צורף מטעם כלשהו :

נסח רישום מקרקעין של הנכס או אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל בצירוף חוזה מכר/פיתוח/חכירה מהוון המעידים על זכויותיו של המשכיר בנכס (יצורף ע"י המציע במועד ההגשה של ההצעה).	נספח "א"
אישור בעל השעבוד/משכנתא, אם קיימים.	נספח "א1"
"מפרט דרישות העמותה לבינוי".	נספח "ב"
מפרט המעטפת של המבנה בו מצוי המושכר.	נספח "ג"
התוכניות לביצוע לאחר הכנתם על ידי המשכיר ואישורם על ידי העמותה.	נספח "ד"
היתר הבניה של המבנה לרבות תכנית ההגשה שלו.	נספח "ה"
תשריט המושכר במבנה + תשריט/י מיקום המרחב/ים המוגן/ים בין שהם בתוך המושכר ובין שמחוץ לו (צורף ע"י המשכיר במועד הגשת הצעתו).	נספח "ו"
פרטי חשבון הבנק של המשכיר להעברת דמי השכירות.	נספח "ז"
פרוגרמה.	נספח "ח"
תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.	נספח "ט"
אישור על ניהול פנקסים והגשת דיווח בהתאם להוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים.	נספח "י"
תשריט מיקום חניות השוכרת.	נספח "יא"
תיק אישורים לפרויקט.	נספח "יב"
נספח ביטוחים.	נספח "יג"
ערבות ביצוע.	נספח "יד"

2. מטרת השכירות

- 2.1. מוסכם בזאת כי השוכרת שוכרת את המושכר על מנת שישמש כמשרדי מטה של העמותה. השוכרת תהא רשאית לשנות או להרחיב את מטרת השכירות בהסכמת המשכיר, שלא יסרב לכך אלא מטעמים סבירים וענייניים.
- 2.2. המשכיר מצהיר ומתחייב כי יהיו ברשותו במשך כל תקופת השכירות את כל האישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות ביחס להקמת והתאמת המושכר וביחס לשימוש במושכר למטרת השכירות.

3. הצהרות והתחייבויות הצדדים

- 3.1. המשכיר מצהיר ומתחייב בזאת, כי הוא הבעלים הרשום/החוכר הרשום לדורות/זכאי להירשם כבעלים/כחוכר בחכירה לדורות של המושכר כי הוא המחזיק הבלעדי של המושכר, כי הוא רשאי להתקשר בחוזה זה ולבצע את התחייבויותיו על פיו וכי לא קיימת כל מניעה על פי דין ו/או הסכם ו/או זכות צד ג' כלשהי, להתקשרותו בחוזה זה ו/או לביצוע כל התחייבויותיו על פיו ו/או לשימוש העמותה במושכר למטרת השכירות.
- 3.2. המשכיר מצהיר ומתחייב, כי זכויותיו במושכר נקיות מכל שעבוד, משכנתא, עיקול, חוב או זכות צד ג' אחרת, למעט משכנתא לטובת _____ על סך _____ ₪ / ללא הגבלת סכום, אשר נתן הסכמתו כי זכויותיו כבעל השעבוד תהיינה כפופות לזכויות העמותה עפ"י הסכם זה (להלן: "המשכנתא"). אישור בנק _____ כאמור מצ"ב **נספח א'1** להסכם זה ומהווה חלק

- בלתי נפרד הימנו. המשכיר מתחייב, כי ככל שישעבד את זכויותיו במקרקעין לטובת גורם אחר ו/או נוסף, ימסור לשוכרת אישור מטעם אותו גורם בנוסח דומה לאישור הבנק **נספח א' 1** כאמור.
- 3.3. המשכיר מצהיר ומתחייב בזאת, כי על פי התב"ע החלה על המושכר והיתר הבניה הקיים לבניית המושכר, ניתן יהיה להשתמש במושכר במהלך כל תקופת השכירות למטרת השכירות.
- 3.4. מוסכם כי במידה וינקטו ע"י כל רשות או גוף מוסמכים הליכים משפטיים כלשהם לרבות דרישה לבירור חוקיות השימוש במושכר ו/או בקשר עם בניית המושכר ו/או השימוש בו למטרת השכירות, נגד השוכרת או נגד המשכיר, בטענה כי השימוש במושכר חורג מתכנית ו/או מהיתר בניה ו/או מהמותר על פי כל דין ו/או מהסכם, כי אז תהא רשאית השוכרת להודיע למשכיר על ביטול חד צדדי והפסקת ההסכם לאלתר וללא כל פיצוי ו/או דרישה מהשוכרת, וזאת ככל שלא בוטל ההליך כאמור על ידי ועל חשבון המשכיר בתוך 90 ימים או כל זמן אחר שיהיה מקובל ומוסכם על השוכרת. למען הסר ספק, ככל ותחליט השוכרת לעשות כן ולבטל את ההסכם מובהר כי למשכיר לא תעמוד כל זכות לפיצוי ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או טענה ו/או עילה מכל מין וסוג שהם כנגד השוכרת עקב הפסקת ההסכם וביטולו. במקרה כאמור, השוכרת תהיה זכאית להשבת כל תשלום ששולם על ידה בגין כל תקופה עתידית עד ליום פינוי המושכר על ידה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור לה מכח הוראות כל דין והסכם.
- 3.5. מוסכם כי ככל שיוגש כנגד השוכרת ו/או נושאי משרה בשוכרת ו/או כל גורם מטעמה, כתב אישום ביחס לבניית המושכר ו/או לשימוש במושכר ו/או בטענה כי השימוש אינו תואם היתר בניה ו/או תכנית החלה על המקרקעין ו/או הסכם, תהא השוכרת זכאית להודיע למשכיר על סיום הסכם זה לאלתר, ולמשכיר לא תעמוד כל זכות לפיצוי ו/או תביעה ו/או דרישה ו/או טענה ו/או עילה מכל מין וסוג שהם כנגד השוכרת עקב הפסקת ההסכם וביטולו, וכן תהיה זכאית להשבת כל תשלום ששולם על ידה בגין כל תקופה עתידית ליום פינוי המושכר על ידה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור לה מכח הוראות כל דין והסכם.
- 3.6. המשכיר מצהיר ומתחייב כי הנכס ודרכי הגישה אליו, כולל הממ"ד והמעליות להגעה למושכר, נגישים/יהיו נגישים לנכים לפי דרישות כל דין במועד מסירת החזקה במושכר לשוכרת ולמשך כל תקופת השכירות.
- 3.7. המשכיר מצהיר ומתחייב, כי ידאג על אחריותו וחשבונו הבלעדיים לאישורים ו/או היתרים ו/או רישיונות שיידרשו על ידי הרשויות והגופים המוסמכים, על פי דין ובמועדים הקבועים על פי דין, ביחס למעטפת ומבנה המושכר לרבות השטחים הציבוריים, כגון דרישות לביצוע התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות ו/או כל דרישה אחרת החלה על פי דין על בעלים של נכס, במהלך כל תקופת השכירות.
- 3.8. המשכיר מצהיר ומתחייב, כי לא ישכיר שטחים במבנה לכל עסק הגורם להפרעה לפעילות השוכרת במושכר למטרת השכירות. במקרה והמשכיר יפעל בניגוד להתחייבות זאת, תהיה השוכרת רשאית, לאחר מתן התראה מראש ובכתב של 60 יום לפחות, ולאחר שעניין זה לא הוסדר על ידי המשכיר, לבקש צווי מניעה, לבטל הסכם זה לאלתר ולתבוע כל הפסד או נזק או אובדן שיגרמו כתוצאה מהפרת התחייבות זאת.
- 3.9. המשכיר מצהיר ומתחייב, כי יבצע את עבודות ההתאמה במושכר לרבות המרחבים המוגנים בהתאם לתוכניות האדריכליות המפורטות שיוכנו על ידו בהתאם לדרישות השוכרת ויצורפו לחוזה זה, **כנספח ד'**, (להלן "**התוכניות לביצוע**"), ובהתאם למפרטים המצורפים להסכם זה **כנספח ב'** (נספחים ב, ג ו- ד ביחד, יכונן להלן: "**מסמכי התכנון**").
- 3.10. המשכיר מתחייב לבצע את עבודות ההתאמה באמצעות קבלן/ים אשר יבחר/ו על ידו, ויועסק/ו על ידי המשכיר ועל חשבונו כמפורט בחוזה זה, לצורך ביצוע כל התחייבויותיו ביחס לבינוי ולהתאמות, ותוך מילוי הוראות השוכרת ו/או מי מטעמה.
- 3.11. המשכיר מאשר כי המבנה בו מצוי הנכס עומד בתקן הישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה – ת"י 413.
- 3.12. המשכיר מתחייב לבצע את כל עבודות ההתאמה במושכר בהתאם למסמכי התכנון ותוכניות הביצוע.
- 3.13. עד מועד מסירת הנכס, המשכיר ישלים את מלוא עבודות ההתאמה, בהתאם לתוכניות המאושרות, בהתאם להוראות הסכם זה, ולשביעות רצונה של השוכרת וימסור את החזקה בנכס לעמותה עד לא יאוחר מיום 30/3/2026, כאשר הוא מוכן לאכול, לאחר שהושלמו עבודות ההתאמה שיבוצעו ע"י המשכיר ולשביעות רצונה של השוכרת.
- 3.14. מובהר כי העמותה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדחות את מועד מסירת הנכס. מובהר כי על המשכיר למסור לשוכרת את החזקה בנכס עם סיום ביצוע עבודות ההתאמה לשביעות רצונה,

אף בטרם המועד האחרון למסירת החזקה במושכר.

3.15. מודגש, כי האחריות לכל התיאומים מול העמותה ושילוב כל הנחיותיה ולרבות הליכי ההזמנה להציע הצעות וההתקשרות עם קבלני הביצוע, במועדים שיאפשרו את השלמת עבודות ההתאמה, תהיה על המשכיר בלבד והוא לא ישמע בכל טענה בעניין זה לצורך הצדקת אי עמידתו בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם זה.

3.16. המשכיר יהיה אחראי לקבלת ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים על פי כל דין לביצוע עבודות ההתאמה ולתשלומים בגינם.

3.17. המשכיר מתחייב, כי עבודות ההתאמה תבוצענה על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, במומחיות ובמקצועיות, תוך שימוש בחומרים באיכות טובה בעלי תו תקן המוכרים בישראל, תוך שימוש בקבלנים רשומים בעלי סיווג מתאים לביצוע העבודות ובעלי ניסיון בפרויקטים דומים.

3.18. המשכיר יקבל מהשוכרת והיועצים אישור לכל המתקנים וחומרי הגמר בהם בכוונתו להשתמש במסגרת ביצוע עבודות ההתאמה, טרם השימוש בהם, לרבות הריצוף, אריחי התקרה, מטבחים, גופי תאורה, מזגנים ומערכות גילוי אש.

שינויים ותוספות

3.19. לאחר מסירת התוכנית לביצוע, תהא לשוכרת הזכות לדרוש מהמשכיר לבצע שינויים ו/או תוספות בעבודות ההתאמה, במהלך תקופת ביצוע עבודות ההתאמה בכפוף לאמור להלן:

3.19.1. השינויים שיידרשו על ידי השוכרת לא יהיו שינויים קונסטרוקטיביים או שינויים בחזיתות המבנה.

3.19.2. המשכיר יעביר לאישור השוכרת הצעת מחיר לביצוע השינויים ו/או התוספות כאמור, בתעריפים שבכל מקרה לא יעלו על מחירון דקל בהנחה של 10%.

3.19.3. במידה והשינויים והתוספות יאריכו את תקופת ביצוע עבודות ההתאמה, תתווסף התקופה הנדרשת לביצוע השינויים והתוספות לתקופת ביצוע עבודות ההתאמה ומועד תחילת תקופת השכירות יידחה בהתאמה, והדבר לא ייחשב כהפרת החוזה על ידי מי מהצדדים, ובלבד שבמועד הזמנת השינוי, נקבעה בין הצדדים מראש ובכתב הארכה כאמור ונקצב זמנה.

3.19.4. על אף האמור לעיל מוסכם בין הצדדים, כי ככל שהשוכרת או מי מטעמה, יבקשו להעביר פריטים ו/או עבודות ממקום למקום במושכר, ועבודות או פריטים אלו טרם בוצעו ו/או הורכבו, יבצע המשכיר את השינוי המבוקש ללא כל תשלום נוסף בגין כך.

3.20. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל מוסכם ומוצהר בזאת, כי לשוכרת ו/או למי מטעמה הזכות והרשות להנחות, לאשר, לבדוק, ולפקח על כל עבודות ההתאמה בכל שלביהן וזאת בלי שיהא בכך כדי להטיל עליהם אחריות כלשהי ו/או כדי לגרוע מאחריותו הכוללת והמלאה של המשכיר, וכל הפעולות הנ"ל ניתנות לעשייה על פי שיקול דעתם הבלעדי והבלתי מסויג של השוכרת ו/או מי מטעמה.

3.21. **המשכיר מתחייב להשלים את מלוא עבודות ההתאמה בהתאם להוראות הסכם זה, ולמסור את החזקה במושכר לשוכרת עד לא יאוחר מיום 30.3.2026 (להלן: מועד מסירת החזקה במושכר), לאחר שעבודות ההתאמה בוצעו בהתאם להוראות הסכם זה לשביעות רצונה של השוכרת וכשהמושכר והמבנה עומדים בתנאים הקבועים בסעיף 5.2 להלן.**

3.22. 30 יום לפחות לפני מועד המסירה, תוזמן השוכרת על ידי המשכיר בהודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימים לפחות, לערוך בדיקה מוקדמת של המושכר על ידי המפקח ונציגי השוכרת ביחד עם נציגי המשכיר. במהלך בדיקה מוקדמת זו יערך פרוטוקול (להלן: "פרוטוקול קדם מסירה"), בו יפורטו ליקויים ופגמים שנפלו לדעת השוכרת בעבודות ההתאמה.

3.23. הליקויים שבפרוטוקול קדם המסירה יתוקנו על ידי המשכיר במהירות האפשרית בנסיבות העניין, מתוך שאיפה לאפשר את ביצוע המסירה במועדה.

3.24. במעמד מסירת המושכר תבוצע בדיקה נוספת של המושכר על ידי נציגי השוכרת ונציגי המשכיר, וינוהל פרוטוקול מסירה בו יפורטו כל טענות השוכרת בדבר ליקויים בעבודות ההתאמה במושכר, ככל שיהיו כאלה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

3.25. היה והליקויים והפגמים שיתגלו, אם יתגלו, לא ימנעו את השימוש הסביר במושכר או בחלקו, תקבל השוכרת את המושכר והמשכיר יתקן את הליקויים והפגמים בתוך 30 ימים ממועד המסירה. היה והליקויים שיתגלו, אם יתגלו, ימנעו את השימוש הסביר במושכר או בחלקו למטרת השכירות, וזאת על פי החלטת הבלעדית והבלתי מסויגת של השוכרת, ידחה מועד מסירת החזקה עד למועד

בו יתוקנו הליקויים, כשהמשכיר מתחייב בזאת לתקן את הליקויים באופן מידי והשוכרת תהיה זכאית לכל הסעדים המוקנים לה מכוח הסכם זה וכל דין בגין האיחור במסירת המושכר בגין משך הזמן בו נדחה מועד המסירה עד למועד המסירה בפועל.

3.26. מוסכם בזאת, כי במידה ולא יתקן המשכיר את הליקויים והפגמים האמורים לעיל תוך פרק הזמן שצוין לעיל, תהא השוכרת רשאית אך לא חייבת, מבלי לפגוע בכל יתר הסעדים המוקנים לה על פי כל דין ו/או הסכם, לתקנם בעצמה ו/או על ידי מי מטעמה על חשבון המשכיר, על דרך קיוזו מדמי השכירות, ובלבד שניתנה למשכיר הזדמנות לתקן את ההשלמות, הליקויים והפגמים האמורים לעיל והמשכיר לא עשה זאת תוך 14 ימים ממועד קבלת ההתראה מהשוכרת בכתב.

3.27. עם גמר ביצוע כל עבודות ההתאמה (לרבות תיקון ליקויים בגינם נדחתה המסירה, אם יהיו כאלה), ולאחר מסירת מלוא תיק האישורים לפרויקט **שבנספח יב'**, לרבות טופס 4 ואישור אכלוס, יאשר המפקח בכתב למשכיר כי המשכיר השלים את ביצוע עבודות ההתאמה (להלן – **"אישור גמר עבודות ההתאמה"**), יתאם המשכיר מול השוכרת את מועד העברת החזקה במושכר (להלן – **"מועד מסירת החזקה בפועל"**), אשר ממנו תחל תקופת השכירות.

3.28. מובהר, שאין במתן אישור זה כדי לגרוע מאחריות המשכיר לביצוע עבודות ההתאמה, לטיב העבודות וליתר התחייבותיו על פי הסכם זה ועל פי דין.

3.29. מובהר, כי בגין כל יום של איחור במסירת המושכר לשוכרת העולה על 30 ימים ממועד המסירה כהגדרתו לעיל, ישלם המשכיר לשוכרת פיצוי סופי קבוע ומוסכם מראש, בלי צורך בהוכחת נזק, בשיעור של פי 2 מדמי השכירות ליום, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לשוכרת לפי ההסכם וכל דין.

3.30. איחור כאמור במסירת המושכר לשוכרת העולה על 6 חודשים ממועד המסירה, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר בגינה תהא רשאית השוכרת להודיע למשכיר מיידית על ביטולו של הסכם זה, ובנסיבות כאמור ישפה המשכיר את השוכרת בסכום ההוצאות שהוציאה בגין המושכר עד למועד הביטול, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לשוכרת לפי ההסכם וכל דין.

3.31. מוסכם כי אם עקב נסיבות של כוח עליון, אשר למשכיר לא הייתה שליטה עליהן והוא לא יכול היה לצפותן מראש ולמנען, והוא עשה את מירב המאמצים למנען, ידחה מועד השלמת העבודות (להלן: **"תקופת הדחייה"**) אזי יוארכו המועד האחרון להשלמת עבודות ההתאמה ומועד תחילת השכירות, כהגדרתם לעיל, בפרק זמן זהה לתקופת הדחייה. מובהר בזאת, כי כח עליון יחשב אך רק ובמידה והמשכיר מסר הודעה בכתב ובדואר רשום לשוכרת על התרחשות כח עליון, השוכרת הכירה והסכימה בכתב לסיבה והצדדים סיכמו בכתב על משך האיחור במסירת המושכר עקב האמור לעיל.

3.32. עוד מוסכם, כי דחיה במועד השלמת העבודות עקב נסיבות של כח עליון, העולה על 9 חודשים, למרות שלא תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, תזכה את השוכרת בזכות להודיע למשכיר על ביטולו של הסכם זה לפי שיקול דעתה הבלעדי ולמשכיר לא תהיה בענין זה כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כנגד השוכרת, לרבות בגין אובדן השקעות ו/או רווחים.

מובהר בזאת כי תנאי מזג אויר ו/או שירות מילואים ו/או מחסור בחומרים ו/או בכלים ו/או בצידוד, שביתות ו/או השבתות ו/או סגר וכיוצ"ב ו/או המצב במשק של העדר ו/או קשיים בהשגת עובדים לבניה ולרבות החרפת המצב האמור, לא יהיו ולא יחשבו כוח עליון ולא יזכו את המשכיר בארכה כלשהי של תקופת הביצוע.

3.33. מוסכם כי השוכרת תהא רשאית להתחיל בביצוע עבודות השלמה מטעמה במושכר, אף טרם מועד המסירה, אשר יבוצעו במקביל לביצוע עבודות ההתאמה, ותורשה להיכנס למושכר לצורך ביצוען של עבודות אלה, ע"י בעלי מקצוע מטעמה והכל בתיאום עם המשכיר על מנת לתאם סדר ולוחות זמנים, למנוע עיכוב בעבודות המשכיר ומסירת המושכר במועד המוסכם. מובהר כי העבודות על פי סעיף קטן זה יהיו באחריות השוכרת ועל חשבונה ומבצעי העבודות מטעמה של השוכרת יהיו בעלי פוליסות ביטוח מתאימות לביצוע העבודות, ואולם העבודות תבוצענה בתיאום עם הקבלן הראשי מטעם המשכיר שימשיך להיות "מבצע הבניה" על כל האחריות המשתמעת מכך על פי תקנות הבטיחות בעבודה, גם ביחס לעבודות השוכרת, ללא תשלום כלשהו ע"י העמותה.

3.34. תשלומים

3.34.1. השוכרת תתקשר ישירות עם הגורמים הנדרשים לצורך ביצוע השירותים שלהלן ותישא ישירות בהוצאותיהם: הוצאות תכנון אדריכלי, והוצאות פיקוח וניהול הפרויקט מטעמה (ככל שימונו מטעמה).

3.34.2. המשכיר יישא באופן בלעדי בכל יתר ההוצאות הנדרשות לביצוע עבודות ההתאמה, לרבות הוצאת היתרים ו/או אישורים ו/או רישיונות כאמור לעיל.

4. אחריות המשכיר בקשר למושכר, לרבות עבודות ההתאמה

- 4.1. המשכיר יהיה אחראי בלעדית לטיב עבודות הבניה של המושכר (שלד, מעטפת ותשתיות) ולטיב עבודות ההתאמה כנדרש ממנו על פי הסכם זה, ולהתאמתן המלאה למפרטים ולתוכניות.
- 4.2. המשכיר יהיה אחראי על פי דין לכל אובדן או נזק אשר ייגרם לגופו או רכושו של כל אדם או גוף כלשהו (לרבות לשוכר ולרכושו ולמבקרים במושכר), עקב מעשה או מחדל של המשכיר כבעל המושכר ו/או עקב פעילותו במושכר ו/או עקב עבודות ההתאמה או עקב הפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 4.3. המשכיר מתחייב לפצות ו/או לשפות את השוכרת בגין כל אובדן ו/או נזק ו/או הפסד אשר באחריותו כאמור לעיל, או כל הפסד אחר שייגרם לשוכרת לרבות כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדה ו/או מפסק דין שייפסק נגדה עקב הפרת התחייבותו כלפיה ובכל מקרה שהשוכרת תחויב בתשלום פיצויים או בכל תשלום אחר בקשר לתביעה כזו, מתחייב המשכיר לשלם מיידית עם קבלת דרישה כל סכום כזה לשוכרת או במקומה, וכן מתחייב המשכיר לשאת בכל ההוצאות שהשוכרת תחויב בהן בקשר או כתוצאה מכל תביעה כזאת, לרבות הוצאות שכ"ט עו"ד, בכפוף לכך שהשוכרת תעביר את כתבי התביעה בקשר לנזק למשכיר לאחר קבלתו, ותאפשר למשכיר להתגונן על חשבונו מכל תביעה כזו לרבות בשמו ובשם השוכרת. השוכרת לא תתפשר בכל תביעה אלא בהסכמת המשכיר.
- 4.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב המשכיר לתקן, על חשבונו, כל נזק לרכוש שנגרם ושממצא באחריותו כאמור לעיל, מיד לאחר שנגרם. במידה והמשכיר לא ביצע את התיקונים באופן מיידי, כנדרש, תהיה השוכרת רשאית לבצע את התיקונים תחתיו, ולחייב את המשכיר בעלותם זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים ו/או נוספים הנתונים לשוכרת על פי כל דין.
- 4.5. כן מתחייב המשכיר כי במהלך ביצוע עבודות הבניה של המבנה ו/או עבודות ההתאמה לפי חוזה שכירות זה ינקוט את כל האמצעים הדרושים למנוע כל פגיעה שלא לצורך בנחיות הציבור וכי לא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר בדרכים ציבוריות או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו. מובהר כי המשכיר יהיה אחראי לכל נזק ו/או קלקול שייגרמו לרכוש ציבורי כלשהו, לרבות דרכים מכל סוג שהוא שבילים, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון, תקשורת וכיוצא באלה, תוך כדי ביצוע עבודות הבניה של המבנה ו/או עבודות ההתאמה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו על ידו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לצורך ביצוע העבודה, וכל נזק ו/או קלקול כזה יתוקן על חשבונו, לשביעות רצונה של השוכרת ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על אותו רכוש שניזוק ו/או התקלקל.
- 4.6. המשכיר מתחייב למלא ולשמור על הוראות הבטיחות מכל סוג שהוא החלים על עבודתו לפי חוזה זה וכן על הוראות כל חוק, דין ונוהג החלים על העבודה.
- 4.7. סיומו של חוזה זה ו/או השלמת עבודות ההתאמה לא יהיה בהם כדי לגרוע מאחריות המשכיר לגבי נזקים שעילת התביעה בגינם נובעת מאחריותו לפי כל דין ו/או מחוזה זה ו/או מעבודות הבניה ו/או עבודות ההתאמה או שנובעת מהם.

5. ההתקשרות ומסירת החזקה במושכר

- 5.1. המשכיר משכיר בזאת לשוכרת את המושכר והשוכרת שוכרת בזאת את המושכר מאת המשכיר לתקופת השכירות בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה.
- 5.2. המשכיר ימסור לשוכרת את החזקה במושכר במועד המסירה, כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל פסולת (כולל החניות וסביבתו הקרובה של המושכר) וראוי לשימוש למטרת השכירות, כשהמושכר ומצב השטחים הציבוריים והתשתיות בנכס מבונים באופן מלא בהתאם למסמכי התכנון, כשהוא מחובר כדין בחיבור של קבע למערכות החשמל, הביוב, המים, מיזוג האוויר, התקשורת והטלפון, וראוי לאכלוס עפ"י כל דין, לאחר שניתנו טופס 4 ואישור אכלוס, וכל יתר האישורים הנדרשים בהתאם לתיק האישורים לפרויקט **נספח יב'**. במועד המסירה דרכי הגישה למושכר יהיו פנויות ובטוחות וחניון הנכס יהיה ראוי לשימוש.
- 5.3. המשכיר יתקין במושכר, על אחריותו וחשבונו, מוני חשמל ומים נפרדים למושכר.
- 5.4. במועד מסירת החזקה לידי השוכרת, **וכחלק בלתי נפרד מהמושכר**, המשכיר יעמיד לשימושה של השוכרת לפחות 10 חניות תקניות שמורות בחניית/חניון המבנה בו מצוי המושכר, במיקום המפורט בתשריט המצ"ב **נספח יא'** ללא כל תשלום נוסף.



6. תקופת השכירות

- 6.1. ההתקשרות בין הצדדים תחילתה במועד **מסירת החזקה במושכר בפועל** לידי השוכרת ותימשך 10 שנים (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**"), אלא אם בוטל קודם לכן על ידי העמותה בהתאם להוראות הסכם זה או על פי כל דין.
- 6.2. בסיום תקופת השכירות הראשונה, נתונה לעמותה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, האופציות להאריך את תקופת השכירות כדלקמן (להלן: "**תקופות האופציה**"):
 - 6.2.1. תקופה בת 5 שנים החל מסיום תקופת השכירות הראשונה (להלן: "**תקופת האופציה הראשונה**");
 - 6.2.2. תקופה בת 5 שנים החל מסיום תקופת האופציה הראשונה (להלן: "**תקופת האופציה השנייה**");
 - 6.2.3. תקופה בת 4 שנים ו-11 חודשים החל מסיום תקופת האופציה השנייה (להלן: "**תקופת האופציה השלישית**").
- 6.3. תקופת השכירות הראשונה, יחד עם תקופות האופציה, במידה ותמומשנה, יקראו להלן: "**תקופת השכירות**".
- 6.4. ההתקשרות תוארך באופן אוטומטי במשך כל אחת מתקופות האופציה, אלא אם ניתנה למשכיר הודעה מהשוכרת בכתב כי היא אינה מעוניינת במימוש האופציה לפחות 3 חודשים לפני תום תקופת ההתקשרות שבתוקף.
- 6.5. **על אף האמור לעיל, בכל שלב של תקופות האופציה תהא השוכרת רשאית להביא הסכם זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא וזאת, בהודעה בכתב שתימסר למשכיר, 90 ימים מראש ובכתב, והמשכיר מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה בקשר לכך. אין באמור כדי לגרוע מזכויותה של השוכרת שלא לממש את תקופות האופציה, כאמור לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי.**
- 6.6. נוסף על האמור מוסכם כי במהלך תקופת השכירות הראשונה השוכרת תהא רשאית לקצר בכל עת את תקופת השכירות ובלבד שתציע למשכיר שוכר חלופי תחתיה אשר ישכור את המושכר בתנאי הסכם זה, ובמקרה כאמור ישכיר המשכיר את המושכר לשוכר החלופי לכל מטרת שכירות שתהא מותרת עפ"י דין, וישחרר את השוכרת מכל התחייבויותיה עפ"י הסכם זה. מובהר, כי המשכיר לא יתנגד לזוהות השוכר החלופי כאמור אלא מטעמים סבירים וענייניים שיפורטו על ידו בכתב.

7. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

- למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת כדלהלן:
- 7.1. שום דבר האמור בחוזה זה או במצב העובדות הנוצר מכוחו לא יפורש כמקנה לשוכרת מעמד של "דייר מוגן".
 - 7.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מצהירים הצדדים בזאת כי ההגנות על דיירים מכוח דיני הגנת הדייר בכלל ועל פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 בפרט, או כל חוק שיבוא להוסיף עליהם או במקומם והתקנות ו/או הצווים שהוצאו ו/או שיוצאו מכוחם, אינם חלים ולא יחולו על המושכר ו/או חוזה זה ו/או על היחסים המשפטיים שבין המשכיר לבין השוכרת.
 - 7.3. השוכרת מצהירה בזה כי אינה זכאית בגין חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 וכי לא תתבע כל פיצוי לפי חוק זה ו/או כל חוק שיבוא להוסיף עליו או במקומו בגין סיום זכויותיה על פי חוזה זה.

8. דמי השכירות

- 8.1. תמורת השכירות המוענקת לה על פי חוזה זה ושימושה במושכר כשוכרת, וקיום כל התחייבויות המשכיר, תשלם השוכרת למשכיר תמורה כדלקמן (להלן: "**דמי השכירות**"):
 - 8.1.1. לכל אורך תקופת השכירות הראשונה, דמי השכירות החודשיים, בהתאם להצעת המחיר של המשכיר המצורף **כנספח ז'** למסמכי המכרז, בסך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח).
 - 8.1.2. בכל אחת מתקופות האופציה, ככל שתמומשנה (קרי בתום שנות השכירות ה-10 וה-15 וה-20), יעודכנו דמי השכירות בשיעור של 2.5% ביחס לדמי השכירות ששולמו למשכיר בתשלום האחרון לתקופת השכירות הקודמת, לפי העניין.
- 8.2. למען הסר ספק, מובהר כי דמי השכירות כוללים גם תשלום למשכיר בגין עבודות הגמר וההתאמה, העמסות וצריכת שטחים ציבוריים/משותפים, שימוש בחניות שהוקצו לטובת העמותה וכן דמי

ניהול בגין השימוש במושכר ובשטחים והמערכות הציבוריים שבנכס. השוכרת לא תידרש לשלם למשכיר ו/או לחברת הניהול ו/או לכל רשות בגין השטחים המשותפים/ ציבוריים ו/או בגין הצרכות המשותפות/ ציבוריות כל סכום מכל מין וסוג שהוא, מעבר לדמי השכירות.

8.3. שטח הנכס יחושב כשטח פלדלת, היינו המעטפת הסגורה עם חלונות או ויטרינות או קירות חיצוניים שהעובי המקסימלי שלהם לצורך כך הינו עד 20 ס"מ בלבד ומחצית מעובי קירות משותפים. שטח הנכס לא יכלול את לובי הכניסה לבניין, לובי קומתי כלשהו, מעליות, פירים, מדרגות לרבות מדרגות חירום, מרפסות, חניות, ושטחים טכניים מכל מין וסוג שהוא.

8.4. דמי השכירות ישולמו מדי חודש עד ליום העסקים ה- 15 בכל חודש קלנדי כאמור לחשבונו של המשכיר כמפורט **בנספח ז'** להסכם זה.

8.5. דמי השכירות לא יהיו צמודים למדד כלשהו ו/או למטבע כלשהו.

8.6. לדמי השכירות יתווסף מס ערך מוסף כדין. השוכרת תשלם למשכיר את תשלומי המע"מ בגין דמי השכירות במועד שבו על המשכיר לכלול בדיווחיו למע"מ וכנגד חשבונית מס כדין.

9. מיסים ותשלומים

9.1. השוכרת תישא במהלך תקופת השכירות בתשלום המיסים הממשלתיים ותשלומי חובה שיחולו על המושכר, ככל שחלים עליה כמחזיקה של המושכר, לרבות ארנונה לשטח המושכר בלבד, ככל שהיא חייבת בה על פי הדין, וכן בכל הוצאות החשמל והמים שינבעו מהפעלת המושכר. לצורך כך תתקשר השוכרת ישירות בהסכם עם חברת החשמל לישראל בע"מ ועם תאגיד המים או הרשות המקומית. הזמנת וחיבור המונים למושכר יהיו באחריות המשכיר ועל חשבונו. עד למועד מסירת החזקה במושכר לידי השוכרת יישא המשכיר וישלם בכל התשלומים כאמור לעיל, אלא אם נקבע אחרת במפורש בחוזה זה וזאת בכפוף לאמור בסעיף 8.2 לעיל.

9.2. השוכרת תודיע לרשויות והגופים הרלבנטיים על החזקת המושכר ושכירתו ותעביר על שמה את החשבוניות השוטפים בגין הפעלת המושכר. מיד עם תום תקופת השכירות ופינוי המושכר ע"י השוכרת, יפעל המשכיר להחזיר את כל החשבוניות על שמו. המשכיר מתחייב לשתף פעולה עם השוכרת בכל שיידרש לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, לרבות לחתום על כל מסמך שתידרש חתימתו עליו.

9.3. המשכיר יישא במהלך תקופת ההתקשרות בתשלום המיסים ו/או התשלומים ו/או האגרות ו/או ההיטלים אשר על פי החוק והנוהג חלים על בעלים, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מס רכוש, דמי חכירה, דמי שימוש ודמי הסכמה או כל תשלום אחר מכל מין וסוג לרשות מקרקעי ישראל וכן היטלי השבחה, היטלי פיתוח, היטלי שצ"פ, היטלי ביוב, היטלי תיעול והיטלי סלילת דרכים וכיו"ב, אם וככל שיחולו על המושכר.

9.4. השוכרת רשאית להזמין ולקבל על חשבונה קווי תקשורת, אשר יותקנו במושכר והיו בבעלותה, והיא מתחייבת לשאת בכל תשלום והוצאה שיחולו עקב הזמנת הקווים, התקנתם, אחזקתם, תיקונם והשימוש בהם. עם פינוי המושכר תהיה השוכרת רשאית להעתיק קווי טלפון אלה מהמושכר לכל מקום שתחפוץ בו בלי שלמשכיר תהיה טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

9.5. המשכיר מתחייב כי המבנה והשטחים הציבוריים בו יתוחזקו על ידו ו/או ע"י מי מטעמו ו/או ע"י חברת ניהול, באופן שוטף וברמה טובה, וכך שתתאים לאופי פעילות המושכר.

9.6. לא יינתנו השירותים ברמה ובאופן הנדרשים, ובשל כך לא תוכל השוכרת לעשות שימוש סביר במושכר למטרת השכירות, וההפרה לא תתקן ע"י המשכיר ו/או חברת הניהול למרות דרישה בכתב, יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה ובנוסף השוכרת תהיה רשאית לבצע בעצמה את השירותים האמורים ולקזז עלותם מדמי השכירות, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לה עפ"י החוזה וכל דין.

9.7. הפסקת אספקת שירותי הניהול תהווה הפרה של הסכם זה על ידי המשכיר כלפי השוכרת.

10. אחזקת המושכר

10.1. השוכרת מתחייבת לתחזק ולהחזיק את המושכר במצב טוב ותקין ברמת תחזוקה נאותה המקובלת לנכסים מסוג זה, להימנע מגרימת נזק בשל שימוש לא נכון, להיות אחראית ולתקן על חשבונה כל נזק או קלקול שייגרם למושכר כאמור בשל שימוש/תחזוקה רשלנים, נזק במזיד או שימוש לא סביר שלה.

10.2. המשכיר מתחייב לתקן כל פגם ו/או ליקוי ו/או קלקול במעטפת המושכר ו/או במושכר ו/או במערכותיו וכן לבצע טיפולי אחזקה שוטפת ותיקוני בלאי רגיל של המושכר (למעט: תיקוני בלאי רגיל של צבע, החלפת נורות וכו'), במהלך כל תקופת השכירות.

10.3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי השוכרת תהיה אחראית לתיקון נזקים שנגרמו על ידיה למושכר בשל שימוש רשלני או לא סביר.

10.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכרת תודיע למשכיר על כל הנזקים שתיקונים באחריות המשכיר סמוך ככל שניתן להתרחשותם. המשכיר מתחייב לתקן את הנזקים והקלקולים כאמור במועדים כמפורט להלן:

1.1.1. נזקים דחופים המונעים שימוש סביר במושכר (כולו או חלקו) - באופן מיידי;

1.1.2. נזקים אחרים - בתוך 7 ימים מקבלת דרישת השוכרת לעשות כן.

10.5. לא תיקן המשכיר את הנזקים שבאחריותו במועדים הנקובים לעיל, תהא השוכרת רשאית לתקן את הנזקים שבאחריות המשכיר על חשבון המשכיר ולקזז את עלות התיקונים האמורים מהתשלומים שעליה לשלם למשכיר על פי חוזה זה.

10.6. מוסכם בזאת, כי המשכיר ו/או נציגיו יהיו רשאים להיכנס למושכר לצורך ביצוע תיקונים כאמור לעיל ו/או לצורך בדיקת קיום הוראות חוזה זה על ידי השוכרת ו/או על מנת להראותו לשוכרים פוטנציאליים סמוך לפני תום תקופת החוזה, ובלבד שכניסה שכזו תיעשה בשעות הפעילות הרגילות שתפעיל השוכרת במושכר ובתיאום, לפחות 3 ימים מראש, עם המנהל/ת האדמיניסטרטיבית/ת של השוכרת במושכר ושבסיומה יושב מצב המושכר לקדמותו על חשבון המשכיר.

10.7. במקרה של ביצוע תיקונים ועבודות אחזקה או עבודות בניה ע"י המשכיר במבנה בו מצוי המושכר ובסמוך למושכר או מעליו, יפעל המשכיר, להקטנת ההפרעה, רעש, אבק וכל מטרד שהוא שייגרם לשוכרת באופן שהשוכרת תוכל להמשיך להפעיל את המושכר למטרת השכירות, יישמרו דרכי גישה סבירות ובטוחות למושכר, ויעשה כל הדרוש על מנת לקצר את משך זמן ביצוע התיקונים או עבודות הבניה ולהחזרת המצב לקדמותו, ועל חשבוננו. במידה והמשכיר יבצע עבודות בניה במבנה המושכר או מעליו, המשכיר יערוך ביטוח מבנה בהקמה ויכלול בפוליסה את השוכרת, מבקריה ועובדיה וכן את מבנה המושכר.

11. שינויים ותוספות

11.1. השוכרת תהא רשאית לבצע על חשבונה במהלך תקופת השכירות שינויים ו/או תוספות ו/או שיפוצים במושכר, מעבר לביצוע עבודות ההתאמה, ללא צורך בקבלת הסכמת המשכיר לכך, ובלבד ששינויים ו/או תוספות ו/או שיפוצים אלו לא יפגעו בקירות החיצוניים ו/או בקונסטרוקציה ו/או במערכות של המושכר, ובלבד ששינויים ו/או תוספות ו/או שיפוצים אלו יעשו בהתאם להוראות כל דין, ככל שיהיו הוראות הדין רלבנטיות.

11.2. בכפוף לקבלת כל אישור הנדרש על פי דין מרשויות התכנון, ככל ונדרש, לא יתנגד המשכיר לשינויים ו/או תוספות חיצוניים וקונסטרוקטיביים שיתבקשו ע"י השוכרת, אלא מנימוקים סבירים בלבד. בוצעו שינויים ותוספות אלה במושכר, יהפכו השינויים לקניינו הבלעדי של המשכיר עם פינוי המושכר ע"י השוכרת.

11.3. בסיום תקופת השכירות או במקרה של ביטול החוזה על ידי מי מהצדדים מכל סיבה שהיא, תהא רשאית השוכרת להשאיר את השינויים ו/או התוספות ו/או השיפוצים שביצעה במושכר, או לקחתם עמה, לפי שיקול דעתה הבלעדי. בחרה השוכרת להשאיר את השינויים ו/או התוספות ו/או השיפוצים שביצעה במושכר, אזי הם ייחשבו כחלק מהמושכר, יהיו שייכים למשכיר ולשוכרת לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהמשכיר בכל הקשור אליהם, לרבות בכל הנוגע להשתתפות המשכיר בעלותם.

12. סיום תקופת השכירות

12.1. עם סיום תקופת השכירות, תפסיק השוכרת את השימוש במושכר ותחזיר את החזקה בו למשכיר כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב תקין ולמעט תוספות ושיפוצים שהשוכרת תהא מעוניינת להשאירן ומיטלטלין וציוד שאינו מחובר בחיבור של קבע למושכר שתבחר השוכרת לקחת עימה, כאמור בהסכם זה.

12.2. השוכרת תסיר עם תום תקופת השכירות כל שילוט ואמצעי פרסומת אחרים שהתקינה במושכר.

13. ערבות ביצוע

13.1. להבטחת מילוי התחייבויות המשכיר לביצוע עבודות ההתאמה והעמדת המושכר לרשות העמותה עד למועד המסירה הנדרש על פי הסכם זה, ימציא המשכיר לשוכרת מיד, אך לא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים מקבלת המשכיר הודעה מהשוכרת על זכייתו במכרז, אלא אם כן האריכה השוכרת מועד זה, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בסך של 100,000 (מאה אלף) ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום קבלת הודעת הזכייה במכרז, ערוכה לפקודת השוכרת שהוצאה על-ידי תאגיד

בנקאי (כמשמעות מונח זה בחוק הבנקאות (רישוי), תשמ"א-1981) המקיים סניף בישראל או חברת ביטוח בישראל שברשותה רישיון לעסוק בביטוח, על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981 ושקיבלה רישיון מאת רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון לעסוק בענף הערבויות, בנוסח המצורף **כנספח יד'** (לעיל ולהלן: **"ערבות הביצוע"** ו/או **"הערבות"**).

13.2. ערבות הביצוע תהא בתוקף החל ממועד קבלת הודעת הזכייה ובמהלך תקופת ההתקשרות

13.3. לא תתקבל ערבות צד ג' כלשהו.

13.4. היה והמשכיר יפר ו/או לא יקיים איזו מהתחייבויותיו, תהא השוכרת רשאית, לאחר מתן התראה מראש ובכתב למשכיר, לתת למשכיר את האפשרות לתקן את ההפרה בתוך 7 ימי עסקים מהיום שנדרש לכך על ידי השוכרת. לא תיקן המשכיר את ההפרה בתוך הזמן האמור לעיל, תוכל השוכרת לממש את ערבות הביצוע בחלקה ו/או במלואה ולגבות באמצעותה כל נזק, הפסד ו/או הוצאה שנגרמו לה, במישרין ו/או בעקיפין, עקב ההפרה ו/או אי קיום התחייבויות המשכיר. ואולם, חילוט הערבות לא ישחרר את המשכיר ממילוי מלא ומדויק של מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות המצאת ערבות מספקת להשלמת הסכום שחולט התואמת לתנאים כאמור.

13.5. חולטה ערבות הביצוע, במלואה או בחלקה, יפקיד המשכיר בידי השוכרת ערבות ביצוע חדשה עד לגובה סכום הערבות בו נעשה שימוש כאמור לעיל, תוך 15 יום מיום קבלת דרישה בכתב.

13.6. המשכיר מצהיר ומתחייב כי אין במתן הביטוחנות על פי הסכם זה ו/או במימושם על ידי השוכרת, משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של השוכרת, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותם לכל סעד נוסף המוקנה להם על פי הסכם זה או על פי כל דין.

14. ביטוח

14.1. מבלי לגרוע מאחריות המשכיר על פי כל דין ו/או על פי הסכם זה, מתחייב המשכיר לערוך ולקיים, במשך כל תקופת השכירות, בעצמו או באמצעות חברת הניהול, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, את הביטוחים הבאים (להלן: **"ביטוחי המשכיר"**) ע"פ הוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (ומסומן **כנספח יג'**).

15. ביטוחי השוכרת

15.1. בנוסף, ומבלי לגרוע מאחריות השוכרת עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייבת השוכרת לערוך ולקיים במשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (ומסומן **כנספח יג'**, (להלן: **"אישור קיום הביטוחים"**) אצל חברת ביטוח מורשית כדין לעריכת ביטוחים בישראל.

16. הפרות ותרופות

16.1. לצורך חוזה זה הפרה יסודית משמעה הפרת הוראות סעיפים 2,3,4,6,7,8 על סעיפיהם הקטנים.

16.2. כל סכום החל על השוכרת לפי חוזה זה, ואשר לא נפרע במועדו, יישא הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור של 5%, וזאת בגין איחור של מעל ל- 14 ימים ועד ל- 28 ימים, וריבית בשיעור שיהיה נהוג מעת לעת בבנק הפועלים בע"מ על חריגה מאשראי מאושר באופן יחסי לתקופה שבפיגור, וזאת בגין ימי הפיגור שמעבר ל- 28 ימים מהמועד הקבוע לפירעון ועד ליום התשלום בפועל. למען הסר ספק מובהר כי, איחור של עד 14 ימים לא יזכה את המשכיר בהפרשי הצמדה ו/או ריבית כלשהם.

17. כללי

17.1. כל ויתור, הנחה, ארכה או שינוי חוזה זה ע"י אחד הצדדים, לא יהיו בני תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. לא הפעיל צד מהצדדים זכות מזכויותיו עפ"י החוזה - לא יחשב הדבר משום ויתור על הזכויות המוקנות לו עפ"י החוזה.

17.2. כל צד יישא בחבות המוטלת עליו על פי דין בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שייגרמו לגופו ו/או רכושו של כל אדם או ישות משפטית עקב מעשה ו/או מחדל של אותו צד ו/או הבאים מטעמו.

17.3. כל צד מתחייב לשפות את משנהו בסכומים שהצד המשופה חייב לשלם על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו בעקבות תביעה בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש להם גרם הצד המשופה וכן בגין הוצאות סבירות בהן נשא הצד המשופה לשם התגוננות מפני התביעה ובלבד שהצד המשופה מתחייב להודיע לצד המשופה בהקדם האפשרי על אודות קבלת כל דרישה ו/או תביעה שכזו ולאפשר לצד המשופה ולמבטחי להתגונן מפניה.

17.4. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמפורט לעיל. כל הודעה לפי חוזה זה תעשה באופן אישי או בדואר רשום או בפקסימיליה. הודעה שתשלח במכתב רשום לפי הכתובות האמורות, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 72 שעות מעת שיגורה בדואר, עם מסירתה אם נמסרה ביד, ועם קבלת



אישור על מסירתה, אם נשלחה בפקסימיליה.

17.5. הצדדים מתחייבים בזאת להודיע האחד לשני בכתב ובדואר רשום על כל שינוי בכתובתם.

17.6. לבתי המשפט של חיפה תהיה סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בכל העניינים הנוגעים לחוזה זה, לפרשנותו וקיומו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

פנאי העיר חדרה
("השוכרת")

("המשכיר")

ע"י (אם המשכיר הינו תאגיד):

שם ות.ז.: _____

שם ות.ז.: _____

שם ות.ז.: _____

שם ות.ז.: _____

טלפון: _____

טלפון: _____

נספח "א"

נסח רישום מקרקעין של הנכס או אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל בצירוף חוזה מכר/פיתוח/חכירה המעידים על זכויותיו של המשכיר בנכס

נספח "א'1"

אישור הבנק/חברת הביטוח בעל המשכנתא, אם קיימת.

נספח "ב"

"מפרט דרישות העמותה לבינוי"

נספח "ג"

מפרט מעטפת של המבנה בו מצוי המושכר

נספח "ד"

התוכניות לביצוע לאחר הכנתם על ידי המשכיר ואישורם על ידי העמותה

(יצורף בהמשך)

נספח "ה"

היתר הבניה של המבנה לרבות תכנית ההגשה שלו

נספח "ו"

תשריט/י המושכר במבנה + תשריט מיקום המרחב המוגן בין בתוך המושכר.

נספח "ז"

פרטי חשבון הבנק של המשכיר להעברת דמי השכירות

נספח "ח"

פרוגרמה עקרונית

(נתונה לשינויים והתאמות ככל הנדרש, וע"פ הצורך)

קטגוריה	כמות
לשכת מנכ"ל	1
משרדים פרטיים - מנהל	8
עם קבלת קהל Open Space	27
חדרי ישיבות	1
קבלה + אזור המתנה	1
מטבח ראשי + ישיבה	1
ארכיב	1
תאי שירותים	4
חדר שרתים / חדר מחשוב	1
מסדרונות / שטח תפעולי	
ממ"ד תיקני	
10 חניות מינימום	

נספח "ט"

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (יצורף מהמכרז)

נספח "י"

אישור על ניהול פנקסים והגשת דיווח בהתאם להוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים (יצורף מהמכרז)

נספח "יא"

תשריט מיקום חניות תקניות של השוכרת במבנה בו מצוי המושכר

נספח "יב"

תיק אישורים לפרויקט

נספח "יג" – ביטוח

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

1.1. בכל משך תקופת השכירות, על השוכרת לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

1.1.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין שבבעלות

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

1.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכרת על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: ע"פ אישור קיום הביטוחים, לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה¹. הביטוח מורחב לכלול את המשכיר ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי השוכרת, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

1.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכרת על פי **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ס – 1980 כלפי עובדי השוכרת בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את המשכיר ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכרת.

1.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכרת [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) למשכיר ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1.1.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1.1.1 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 השוכרת עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכיר או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכרת, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכרת בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

¹ גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ – 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.



- 1.2. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר או מצד חברת הניהול, על השוכרת להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספת יג' ("אישור ביטוחי הקבע של השוכרת")** ו-**"ביטוחי הקבע של השוכרת"**, בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכרת. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכרת הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכרת את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.
- 1.3. לשוכרת הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 1.61.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.
- 1.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי השוכרת בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, 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 השוכרת, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 1.5. על השוכרת לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 1.1.1 ו-1.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 1.6. השוכרת פוטר את המשכיר, 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 השוכרת, מאחריות בגין נזק שלשוכרת הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכרת לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות השוכרת, לסעיפים 1.1.1 ו-1.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 1.4 לעיל (או שלשוכרת 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.
- 1.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכרת, על השוכרת להפקיד בידי המשכיר או בידי חברת הניהול את אישור ביטוחי הקבע של השוכרת בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכרת לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכרת במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 1.8. בכל פעם שמבטח השוכרת יודיע למשכיר או לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של השוכרת עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכרת לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 1.9. על השוכרת למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכרת, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכרת יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 1.10. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכרת שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכרת לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכרת ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכרת לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 1.11. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות המשכיר או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המשכיר לערוך ולקיים, בין באמצעות המשכיר ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:
- 1.11.1. ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכיר או של חברת הניהול המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות,



רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכרת, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

1.11.2. 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 1.11.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 1.11.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכרת, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

למשכיר ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 1.11.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 1.13 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

1.11.3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 10,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות המשכיר 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 השוכרת בגין אחריות שתוטל על השוכרת עקב מעשה או מחדל של המשכיר או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

1.11.4. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכיר 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 השוכרת היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי השוכרת נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המשכיר או חברת הניהול.

1.12. למשכיר הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של המשכיר, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 1.11 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי המשכיר בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל ויתור על תחלוף כלפי השוכרת, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

1.13. המשכיר פוטר, בשם המשכיר ובשם חברת הניהול, את השוכרת והבאים מטעם השוכרת מאחריות בגין נזק שהמשכיר או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיפים 1.11.1 ו-1.11.4 לעיל וכן בהתאם לסעיף 1.12 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.

אישור קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים				
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שהמבוטח יטה לסייע ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה והחוקים, ויחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מילויב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*		
שם: פנאי העיר חדרה (ע"מ)	שם: עיריית חדרה ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות עירוניות ו/או גופי סמך רשותנים ו/או נבחרים ו/או מנהלים ו/או עובדים.	שם	אופי העסקה: נדילין שירותים אספקת מוצרים אחר: _____ העיסוק המבוטח: _____	משכיר שוכר זכיון קבלני משנה מזמין שירותים מזמין מוצרים אחר: _____		
ת.ז. פ.פ.	ת.ז. פ.פ.	ת.ז. פ.פ.				
מען	מען	מען				
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או ששה ו/או חלק מקבוצה.						
כיסויים						
סוג הביטוח הסכמה על נכסות אחריות או סיסמא ביטוח	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת הפוליסה****	תאריך תחילה למיתן ההזין תאריך רטרואקטיבלי	תאריך סיום למיתן ההזין תאריך רטרואקטיבלי	גבול אחריות לכלל פגילות המבוטח, סכום ביטוח / לתקופה למקרה	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****
רכוש						308 – ויתור על תחלופת כלפי גורם אחר; דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלופת לטובת מבקש האישור 313 – כיסוי בגין נזקי טבע 314 – כיסוי בגין פריצה ושוד 316 – כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשלומות
אובדן תוצאתי						
צד ג'					יש לעדכן סכומים בהתאם להערכת שוליים 2 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות	302 – אחריות צולבת 309 – ויתור על תחלופת לטובת מבקש האישור 315 – כיסוי לתביעות מל"ל 321 – מבוטח נוסף בגין מוגשי ומחללי המבוטח 322 – (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 – ראשלומות
אחריות מעבידים					20,000,000	309 – ויתור על תחלופת לטובת מבקש האישור 319 – מבוטח נוסף – היה ויחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 – ראשלומות
פרט השירותים (למקרה, שירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לעדכן את קוד השירות מתוך רשימת המפורטת בנספח 3. כלל המפורט על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, ניתן להציג בנספח גם המסמך המוגש לצד הקוד ברשימת המפורטת*:						
096 – שכירות והשכרות						
ביטול / שינוי פוליסה						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייבצע לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול						
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד** תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח (DD/MM/YYYY)**						
חתימת האישור המבוטח:						

נספח "יד" נוסח ערבות בנקאית

(ערבות ביצוע - לקיום התחייבויות המשכיר)

(צמודה למדד המחירים לצרכן)

לכבוד
פנאי העיר חדרה
רח' הלל יפה 26
חדרה

הנדון: ערבות מס'

לפי בקשת _____ (להלן: "**המבקש**") הרינו ערבים בזה כלפיכם ערבות מלאה ומוחלטת לסילוק כל סכום שהוא המגיע או שיגיע לכם מאת המבקש, עד לסכום של **100,000 (מאה אלף) ₪** ובתוספת הפרשי הצמדה למדד, להבטחת מילוי התחייבויות המבקש מכוח הסכם שנחתם בינו לבין פנאי העיר חדרה **לשכירות נכס שישמש כמשרדי מטה עבור פנאי העיר חדרה**, שפורסם על ידי פנאי העיר חדרה.

"**מדד**" יהיה מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם בכל חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
"**מדד הבסיס**" יהיה מדד המחירים לצרכן שיתפרסם לחודש _____ (יושלם בהתאם למדד שהיה בתוקף במועד החתימה על ההסכם)
"**המדד החדש**" יהיה מדד המחירים לצרכן האחרון שפורסם לפני דרישה לתשלום לפי ערבותנו זו, אך לא פחות ממדד הבסיס.

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול שינוי בסכום הערבות.

ערבותנו זאת הינה ערבות אוטונומית ובלתי תלויה ואנו נשלם לכם בתוך שבעה ימים ממועד דרישתכם בכתב אלינו, כל סכום שתדרשו עד לסכום הערבות ובתוספת הפרשי הצמדה בין מדד הבסיס למדד החדש בגין הסכום הנדרש על ידכם לפי ערבותנו זו, מבלי להטיל עליכם לבסס דרישתכם ומבלי לתת לנו כל הסברים בקשר לכך, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מהמבקש.
במקרה שבו תבקשו לחלט סכום חלקי מתוך הערבות, תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת הסכום.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות בכתב לסניפנו ב - _____ לא יאוחר מאשר התאריך הנ"ל. דרישה שתגיע לאחר המועד הנ"ל לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל דרך שהיא.

חתימות וחותמת הבנק

שמות החותמים

תאריך