



מועצה אזורית

**משגב**

المجلس الأقليمي مسجاف

**מכרז מס' 03/2024**

**השכרת שטח הסעדה במבנה הבדיאות**

**משגב**

**מועצה אזורית משגב**

מכרז פומבי מס' 03/24

**הזמנה להציע הצעות לשכירת שטח במבנה "בית הבריאות"  
המוקם במרכז האזורי משגב לצורך הפעלת מסעדה**

**כללי**

1.
  - א. מועצה אזורית משגב (להלן: "המועצה") מזמינה בזאת הצעות מאת המעוניינים לשכור מאת המועצה שטח של כ- 200 מ"ר לצורך הפעלת מסעדה, במבנה המוקם במרכז האזורי משגב על מקרקעין בבעלות המועצה, במסגרתו יינתנו שירותי בריאות שונים (להלן: "המבנה" או "מבנה בית הבריאות").
  - ב. מתחם המועצה במשגב ממוקם בסמיכות לצומת הדרכים של כבישים בין עירוניים 805 (רוחב) / 784 (אורך).
  - במרכז האזורי של המועצה מצויים בין היתר גופי המועצה, קריית ספורט, מוסדות החינוך (יסודי ועל יסודי), מוסדות הבריאות, מוסדות התרבות ושירותים קהילתיים.
  - ג. מובהר כי אין באמור כדי להגביל, או כדי למנוע בעד המועצה את האפשרות להשכיר, בבוא העת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, חלקים מן המבנה לשימושים מסחריים אחרים, וזאת בהליכי מכרז נפרדים.
2.
  - א. מבנה בית הבריאות מוקם בשטח כולל של כ- 500,2 מ"ר ב- 3 קומות על מגרש מס' 14 המהווה חלק מחלקות 3 ו- 4, בגוש 19816 לפי תכנית ג/15478 (כמתואר בתשריט המגרש המצורף כמסמך ב'1) (להלן: "המגרש").
  - ב. המבנה מחולק למספר יחידות נפרדות, כאשר כל מושכר מהווה יחידה עצמאית ויועמד לשימוש הבלעדי של הזכין הרלוונטי. מובהר כי בקומת הקרקע של המבנה תמוקם מרפאה של "מכבי שרותי בריאות", בקומה א' תמוקם מרפאה של "קופת חולים כללית", ובקומה ב' תמוקם מרפאת שיניים, הכל בהתאם לתוצאות מכרזים קודמים שפורסמו בעניינים אלו.
  - ג. השטח המיועד למסעדה נשוא מכרז זה ימוקם בקומת הקרקע של המבנה, כמתואר בתשריט המצורף כמסמך ב'2 (מסומן בצבע תכלת), והוא יימסר לזוכה ברמת מעטפת בלבד (שלד כולל חיפוי חיפוי ואלומיניום חיפוי), כאשר על הזוכה לבצע, באחריותו ועל חשבונו, עבודות גמר והתאמה שלא יפחתו מן האמור במפרט המצורף כמסמך ג', ולהשלימן עד לא יאוחר מיום 1.1.2025, והכל בתיאום עם מנהל אגף ההנדסה במועצה שגם יבחן ויאשר מראש את מפרט העבודות.
  - ד. בחצר המגרש יוכשר מגרש חניה לציבור, שיכלול מספר מקומות חניה כנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.
  - ה. שטח המסעדה יימסר לזוכה במכרז זה (ברמת מעטפת כאמור) בתחילת חודש יוני 2024, או בסמוך לכך, כאשר על הזוכה להשלים את עבודות הגמר ולצייד את כל הנדרש לו להפעלת המסעדה, כך שהיא תיפתח לקהל הרחב עד לא יאוחר מיום 1.2.2025.
3. המועצה תהא רשאית ליזום בעתיד תוספת בניה במגרש, לרבות אך לא רק, הוספת קומות על הגג ו/או ליזום שינוי ייעוד לגבי חלק מיחידות המבנה, כאשר לזוכים במכרז לא תהיה כל טענה בקשר לכך, ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע בעד השוכרים את האפשרות להוסיף ולקיים במושכר את מטרת השכירות.

4. תקופת ההתקשרות - 5 (חמש) שנים שתחילתן במועד מסירת המושכר לשוכר, עם אפשרות הארכה ב- 5 (חמש) נוספות בכל פעם, עד מקסימום שלוש הארכות (להלן: "תקופות האופציה") בכפוף לקבלת אישור משרד הפנים למימוש תקופת האופציה.

5. במסעדה יימכרו רק מוצרים כשרים, ולא תהיה מכירה של משקאות חריפים ומוצרי עישון מכל סוג שהוא. הזוכה במכרז מתחייב להקפיד על שמירת הכשרות של המסעדה ושל הפריטים הנמכרים בה.

6. מובהר כי בישול במסעדה יתאפשר במתחם ייעודי מתאים שיאושר מראש ע"י המועצה, כאשר המזון שיבושל במקום ישמש להגשה במסעדה בלבד או "טייק אוויי", ולא ניתן יהיה לייצר מזון לשימוש חיצוני למסעדה (קייטרינג וכו').

7. הזוכה במכרז יהיה אחראי, על חשבונו, להפעיל ולתחזק את היחידה המושכרת ולהשגת כל הרשימות והאישורים הדרושים על פי דין.

8. **מסמכי המכרז:**

א. מסמך א' – הזמנה להציע הצעות (מסמך זה).

ב. מסמך ב'1 – תשריט מגרש מס' 14 לפי תכנית 205-0934570.

מסמך ב'2 – תשריט שטח המסעדה נשוא מכרז זה.

ג. מסמך ג' – מפרט מינימלי לעבודות גמר והתאמה שיבוצעו ע"י הזוכה.

ד. מסמך ד' – נוסח ערבות מכרז.

ה. מסמך ה' – טופס הצעת והצהרת מציע.

ו. מסמך ו' – נוסח הסכם ההתקשרות.

ז. מסמך ז(1) – נוסח אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר.

מסמך ז(2) – נוסח אישור עריכת ביטוחי השוכר

ח. מסמך ח' – נוסח ערבות ביצוע.

ט. מסמך ט' – נספח ניהול.

9. **תנאי סף להשתתפות במכרז:**

רשאי להשתתף במכרז מציע -

א. בעל ניסיון מוכח בהפעלה וניהול של מסעדה / בית קפה, במשך 5 שנים לפחות במהלך 10 השנים שלפני המועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה. יש לצרף תיעוד רלוונטי כולל העתק רשיון עסק מתאים, וכן לציין מהי הפעילות המתוכננת ומותג המסעדה המוצע במכרז זה.

ב. מנהל ומפעיל, בבעלות או באמצעות זכיינים, חמישה סניפים לפחות בארץ של אותו מותג מסעדות המוצע במסגרת מכרז זה. יש לצרף אסמכתאות רלוונטיות כולל רשימת סניפים.

ג. בעל מחזור הכנסות שנתי שלא יפחת מ- 6,000,000 ₪ (שישה מיליון ש"ח) לשנה בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו- 2022 מרשת המסעדות במותג המוצע במכרז זה. יש לצרף אישור רו"ח הכולל פירוט של מחזור ההכנסות בשנים אלו.

ד. רכש את מסמכי המכרז כאמור בסעיף 10 להלן. יש לצרף העתק קבלה.

ה. צירף להצעתו ערבות בנקאית כאמור בסעיף 11 להלן.

10. ניתן לרכוש את מסמכי המכרז בתמורה לסך של 1,000 ₪ שלא יוחזר בשום מקרה (במשרדי אגף ההנדסה במועצה בשעות העבודה הרגילות. ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם, ללא תשלום, במשרדי המועצה).

11.

א. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת המועצה בסך של 50,000 ₪ (חמישים אלף ש"ח) בתוקף עד ליום 30.6.2024, על פי נוסח מסמך ד', וזאת להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע.

ב. אי המצאת הערבות תביא לפסילת ההצעה.

ג. המועצה תהא רשאית לחלט את הערבות כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז.

12. בנוסף לאישורים והמסמכים הנ"ל, על המציע לצרף להצעתו:

א. אישור רו"ח / פקיד שומה בתוקף לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.

ב. כל מסמכי המכרז, ללא יוצא מן הכלל, כשהם חתומים ע"י המציע, לרבות טופס הצעת והצהרת המציע (מסמך ה') הכולל את הצעתו לתשלום דמי השכירות.

ג. אישור עו"ד / רו"ח בדבר הרשאתם של החתומים מטעם המציע על מסמכי המכרז לחייב את המציע בחתימתם.

ד. המלצות ומסמכים אחרים המעידים על איכותו, ניסיונו וחוסנו של המציע, וכן פירוט של הפעילות המוצעת על ידו במסעדה ושל רשת המסעדות מאותו מותג.

13. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה למכרז ובהשתתפות במכרז תחולנה על המשתתף.

14. **הבהרות ושינויים**

א. מפגש מציעים יתקיים באתר **ביום 08/04/2024 שעה 10:00** נפגשים בחניית קופ"ח מכבי במתחם המועצה משגב (אין חובת השתתפות במפגש).

ב. ניתן להגיש שאלות הבהרה בכתב בלבד באמצעות מילוי הטופס המקוון בדף המכרז באתר המועצה בקישור זה: <https://www.misgav.org.il/bids/?id=943>, עד ליום **14/04/2024 בשעה 10:00**. כל שאלה שתגיע למועצה לאחר מועד זה לא תענה. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו בדף המכרז באתר המועצה בקישור זה: <https://www.misgav.org.il/bids/?id=943> באחריות המציע להתעדכן במידע.

ג. גילה המציע סתירות או שגיאות או אי התאמות או דבר מה לא מובן במסמכי המכרז, יפנה בכתב במסגרת פרק הזמן שהוקצב כאמור.

ד. אין המועצה אחראית לתשובות, הסברים או פירושים שניתנו בעל-פה, ואלה לא יחייבו אותה.

ה. המועצה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים, כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויפורסמו בדף המכרז באתר המועצה בקישור זה: <https://www.misgav.org.il/bids/?id=943>. באחריות המציע להתעדכן במידע.

ו. המועצה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, לבטל מכרז זה בכל עת.

## 15. המועד האחרון להגשת הצעות

את ההצעה על נספחיה, ואת כל האסמכתאות, התייעוד והמסמכים הנדרשים, כשהם חתומים ע"י המציע בשולי כל עמוד, יש להגיש במסירה אישית בלבד בתוך מעטפה חתומה לתיבת המכרזים המצויה במוקד המוניציפלי בכניסה לבניין המועצה, עד לתאריך **01/05/2024 שעה 15:00**. מעטפה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד שצויין כאן, לא תידון.

## 16. אופן הגשת ההצעות ובחינתן

א. המשתתף נדרש למלא בטופס ההצעה (מסמך ה') את הסכום שהוא מציע כדמי שכירות חודשיים למי"ר ברוטו, כאשר בכל מקרה הסכום המוצע לא יפחת מהסכום המינימלי הנקוב בס"ק ב' להלן (להלן - "הסכום המינימלי").

ב. המושכר יכול וכלול 3 אלמנטים כמתואר להלן:

ג. שטח מבונה: דמי השכירות החודשיים אשר יוצעו ע"י המשתתף, יהיו בסכום שלא יפחת מסך של 92 ₪ (תשעים ושניים ש"ח) למי"ר ברוטו, צמוד מדד, בתוספת מע"מ כדן. מחסן שירות כלול בשטח המבונה.

אם הסכום הנקוב בהצעה יהיה נמוך מן הסכום המינימלי, תהיה המועצה זכאית לפסול את ההצעה או לראות בהצעה כאילו היא נוקבת בסכום המינימלי.

יצוין, כי לצורך חישוב וחיוב דמי השכירות ודמי הניהול שישולמו בפועל, ייוסף לשטח המושכר ברוטו שטח נוסף יחסי מכלל השטחים הציבוריים המשותפים במבנה בית הבריאות, אך לא יותר מ- 15% (חמישה עשר אחוזים) משטח המושכר ברוטו.

בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, ישלם הזוכה גם את כל המסים החלים על המחזיק במושכר ואת תשלומי הצריכה השונים (ארנונה, מים, חשמל, תקשורת, ניקיון וכו') וכן דמי ניהול בסך של 20 ₪ + מע"מ למי"ר ברוטו (צמוד מדד), כקבוע בהסכם המצורף כמסמך ו' ובנספח הניהול המצורף כמסמך ט'.

ד. שטח מקורה חיצוני: אם בעתיד תגובש הסכמה הדדית על סגירת / קירוי / הצללת השטח החיצוני הסמוך למסעדה, כמתואר בצבע תכלת בתשריט המצורף כנספח ב' (להלן: "השטח החיצוני"), אזי כל האחריות וכל העבודות הכרוכות בכך יבוצעו ע"י הזוכה ועל חשבונו, בהתאם לתכנית שיגיש לאישור המועצה מראש ובכתב.

תעריפי דמי השכירות ודמי הניהול שישלם הזוכה למועצה בגין השטח החיצוני, החל ממועד הפעלתו, יעמדו על 50% (חמישים אחוזים) מן התעריפים הרגילים המשולמים עבור השטח המבונה של המסעדה (לדוגמא דמי השכירות בשטח המבונה הם 100 ₪ למי"ר ברוטו, אזי התעריף לשטח החיצוני יעמוד ע"ס של 50 ₪ למי"ר ברוטו + דמי ניהול בסך של 10 ₪ למי"ר ברוטו). כל יתר תנאי ההתקשרות יחולו בהתאמה גם על השטח החיצוני. ומודגש כי אין באמור כדי לחייב את המועצה לאשר את סגירת / קירוי / הצללת השטח החיצוני.

ה. שטח דרייב: אם בעתיד תגובש הסכמה הדדית על הפעלת "דרייב" (שרות והגשה לרכב) שישמש את לקוחות הזוכה לאיסוף מוצרי מזון ללא צורך ביציאה מרכבם, אזי כל האחריות וכל העבודות הכרוכות בכך יבוצעו ע"י הזוכה ועל חשבונו, בהתאם לתכנית שיגיש לאישור המועצה מראש ובכתב. עם תחילת הפעלת ה"דרייב" כאמור, יחול ייסוף בכלל תעריפי דמי השכירות ודמי הניהול שיגדלו ב- 35% (שלושים וחמישה אחוזים) (לפי הדוגמא בס"ק ו' = דמי השכירות בגין השטח המבונה יעמדו ע"ס של 135 ₪ למי"ר ברוטו; דמי הניהול בגין השטח המבונה יעמדו ע"ס של 27 ₪ למי"ר ברוטו; דמי השכירות בגין השטח החיצוני יעמדו ע"ס של 67.5 ₪ למי"ר ברוטו; דמי הניהול בגין השטח החיצוני יעמדו ע"ס של 13.5 ₪ למי"ר ברוטו). כל יתר תנאי ההתקשרות יחולו בהתאמה גם על הפעלת ה"דרייב". ומודגש כי אין באמור כדי לחייב את המועצה לאשר את הפעלת ה"דרייב".

### אופן תשלום דמי השכירות

17.

- א. דמי השכירות ישולמו ע"י השוכר מראש עבור כל 3 (שלושה) חודשים מחודשי השכירות, ביום העסקים הראשון לחודש הראשון במניין שלושת החודשים שבגינם משתלמים דמי השכירות, כאשר התשלום הראשון ישולם למועצה החל מיום 1.2.2025 או במועד פתיחת המסעדה לקהל רחב, לפי המוקדם מבין שני המועדים.
- ב. להבטחת תשלום דמי השכירות ימסור השוכר למועצה ערבות בנקאית בנוסח מסמך ח', בסך השווה לשישה חודשי שכירות, וזאת במעמד חתימת ההסכם וכנגד החזרת ערבות המכרז.

### אופן בחירת ההצעה הזוכה (מבין ההצעות שעמדו בתנאי הסף)

18.

- א. קביעת ההצעה המיטבית תהיה תוצאה משוקללת של רכיבי המחיר והאיכות על פי המשקלות כמפורט להלן:

ניקוד מירבי	הרכיב
70%	הצעת המחיר
30%	מדדי איכות

#### ב. ניקוד רכיב המחיר

ההצעה הכספית הגבוהה ביותר (דמי שכירות למ"ר) תזכה ל- 70 נקודות ברכיב הצעת המחיר (להלן: "ההצעה המיטבית"). הניקוד בגין רכיב הצעת המחיר של ההצעות הבאות יחושב לפי ערך יחסי, כך שסכום ההצעה הנבחנת יחולק בסכום ההצעה המיטבית, והתוצאה תוכפל ב- 70.

#### ג. ניקוד מדדי האיכות

מדדי האיכות ינוקדו על פי החלוקה הבאה –

עד 10 נק' נקי	קיומם של סניפים נוספים מעבר לחמשת הסניפים המוזכרים בסעיף 9'ב' לעיל (2 נק' לכל סניף נוסף ועד 10 נק' בסך הכל)
עד 20 נק' נקי	התרשמות מאיכות המציע והתאמת הפעילות המוצעת לפונקציות הנוספות במבנה בית הבריאות
30%	סה"כ

- ד. ניקוד מדדי האיכות ייקבע ע"י ועדת המכרזים על פי המלצת צוות מקצועי שימונה על ידה, לפי ההמלצות והאישורים שיגיש המציע, בדיקות משלימות שיערוך הצוות המקצועי לפי שיקול דעתו, לרבות אפשרות לקיים ראיון עם המציע, ובכל דרך אחרת שהוועדה תמצא לנכון.

19. המועצה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל מחירה, תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת המועצה מונע הערכת ההצעה כדבעי.

20. כל שינוי או תוספת שייעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין ע"י שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלול לגרום לפסילת ההצעה או להתעלמות המועצה מן ההסתייגות – הכל עפ"י שיקול דעתה.

21. המועצה תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים פרטים ו/או הבהרות נוספות לשביעות רצונה גם לאחר פתיחת ההצעות, על מנת לבחון את המשתתף והצעתו במסגרת שיקוליה כאמור.

## 22. הודעה על זכייה וההתקשרות

א. עם קביעת הזוכים במכרז תודיע על כך המועצה לזוכה בהודעת מייל, בו יצוינו המסמכים שעל הזוכה להגיש, ואת המועד לכך, וכן יפורטו התנאים להשתכללות ההתקשרות.

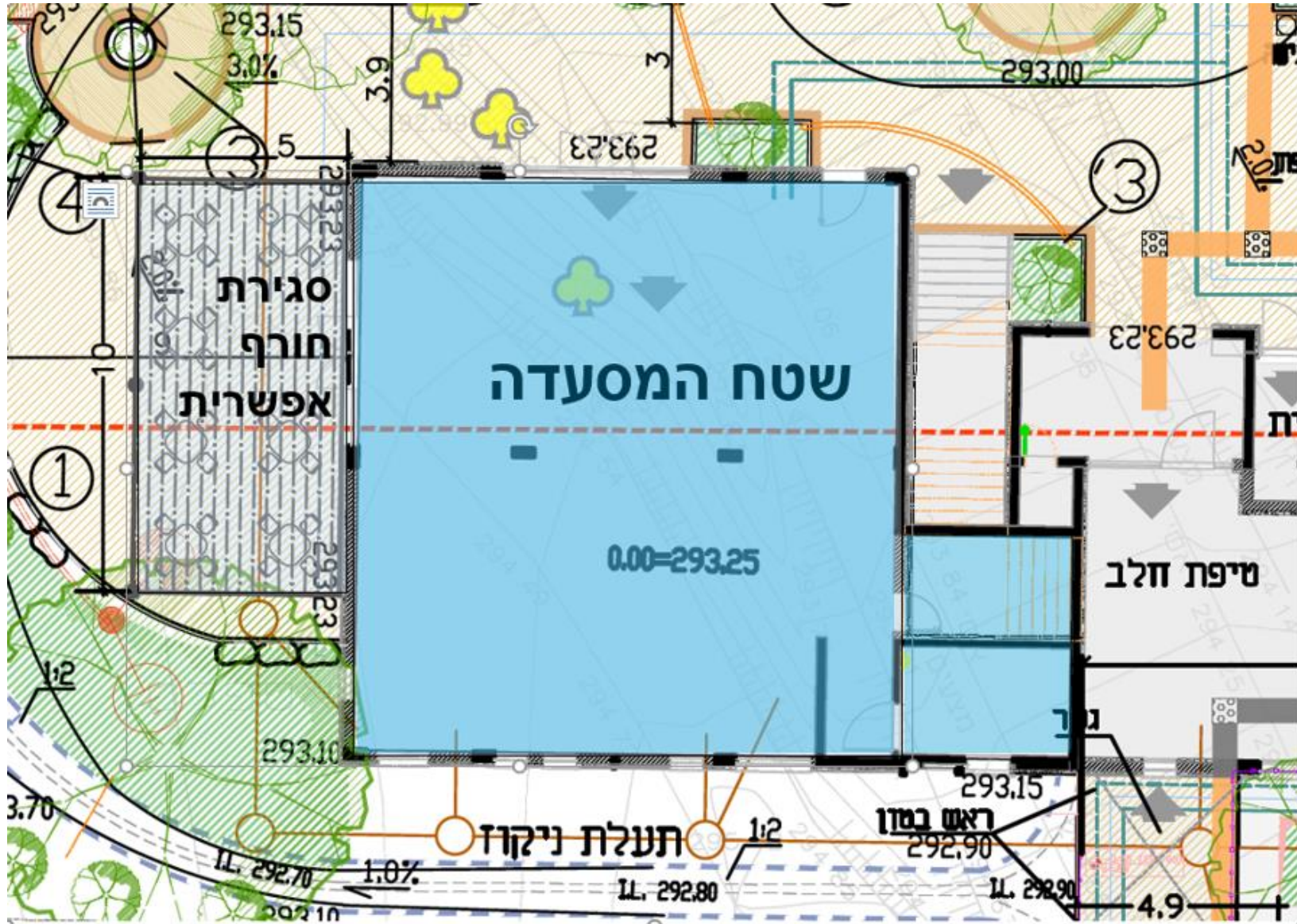
ב. אם הזוכה לא ימסור למועצה את המסמכים והאישורים כאמור, תהא רשאית המועצה לבטל את זכייתו במכרז ולהתקשר בהסכם עם מציע אחר ו/או לחלט את ערבות מכרז, כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית המועצה על פי המכרז ו/או כל דין.

תצהיר בלבד - לא להגשה









**א.**

**כללי.**

- (1) בתשריט באדריכלי המצורף למכרז זה יועד מיקום להקמת בית הקפה/מסעדה. השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך שעבודה ופעילות במתחם מבנה הבריאות מחייבים עמידה בהוראות מפורשות לגבי שעות עבודה, נקיון, אחזקה ותפעול, מניעת זיהומים, בטחון ובטיחות.
- (2) ביצוע כלל העבודות, התאמות, חלוקות ותשתיות – ע"י וע"ח השוכר.
- (3) כל התערבות ו/או התחברות לתשתיות קיימות של מבנה הבריאות תהינה כרוכות באישור בכתב מאת המועצה טרם ביצוע וזאת מבלי להשביט או להפריע לפעילות התקינה של המשתמשים והאזורים הסמוכים.
- (4) השוכר מתחייב לא לפגוע בתשתיות וצנרת קיימת העוברת בתחום המסעדה, ולאפשר גישה אליה לכשידרש.
- (5) התכנון המוצע בתכניות המצורפות למכרז מציג תכנון עקרוני וכללי ביותר לצורך התרשמות ראשונית. אין בתכניות שום התחייבות לנשיאה בעלויות הביצוע מצד המשכיר או קבלת אישור ממחלקת רישוי עסקים. השוכר מתחייב לעמוד בכל הדרישות והתקנים הנדרשים כדין הכרוכים בתהליך תכנון והקמת המסעדה, ובעיקר כלל דרישות רישוי עסקים ומשרד הבריאות, וכל אלו על חשבונו של השוכר.
- (6) השוכר מתחייב כי ראה את החלל במצבו טרם ההשכרה ואינו יכול לבוא בדרישות כלשהן בגין מצבו.
- (7) השוכר מתחייב לעמוד בכל התקנים הנדרשים לביצוע כלל התשתיות הנדרשות לעסק, כגון – בינוי, אינסטלציה, חשמל, מיזוג אוויר ואוורור, כיבוי אש, בטיחות, נגישות - וכל אלו על חשבונו של השוכר.
- (8) השוכר יאשר מול המועצה את תכניות העסק לפני תחילת ביצוע. התכניות יציגו אישורי תיאום מול מנהל אגף הנדסה לכל התשתיות. אין לבצע עבודות ללא אישור מוקדם של מהנדס המועצה.
- (9) במידה ובוצע שינוי מהותי במבנה שלא בהסכמת המשכיר, על השוכר להשיב את המצב לקדמותו ובמידה ולא עשה זאת, רשאי המשכיר לבצע עבודות להשבת המבנה למצבו הקודם על חשבונו של השוכר.
- (10) כל בעלי המקצוע שעתידיים לבצע את עבודות הנדסיות יהיו בעלי מקצוע מוסמכים בעלי תעודת הסמכה.
- (11) בכל מהלך פעילות העסק, השוכר יודא כי בידי המועצה יש העתק עדכני של רישיון העסק שלו.
- (12) על השוכר לדאוג לאזורי ישיבה מטופחים ונקיים לכל אורך שעות הפעילות הן בתוך העסק והן בסביבתו. על השוכר לדאוג לעובד ניקיון מטעמו באחריותו ועל חשבונו בכל ניקיון שטח הישיבה השולחנות והמסעדה.

**ב.**

**מעטפת הבטון**

- (1) אין לעשות שינוי ו/או לפגוע ו/או להתערב בכל צורה ואופן באלמנטים קונסטרוקטיביים כגון עמודים או קירות תומכים, רצפה, תקרה וכן בקירות משותפים עם אזורים סמוכים שאינם בשטח המסעדה. כל פעולה במעטפת הבטון מחייבת אישור מהנדס קונסטרוקציה ואישור מהנדס המועצה.
- (2) השוכר יודא כי מפלס הרצפה הנתון מתאים לעבודות ריצוף וכי המפלס הסופי של המסעדה לא יקים מדרגה או מחסום למבקרים.

**ג.**

**עבודות איטום**

- (1) באחריות השוכר לבצע איטום באזורים רטובים ע"פ דרישות מהנדס המועצה

**ד. עבודות אינסטלציה סניטרית**

- (1) בתכנית מופיע מיקום חיבור מים קרוב וחיבור 4" למערכת הביוב של המבנה.
- (2) מנקודת החיבור ובתחום המסעדה – כל העבודות על חשבון השוכר.
- (3) יתוכנן ויוקם מפריד שומן ע"י השוכר. תיאום המיקום ותוואי התחברות יתואם מול מהנדס המועצה. השוכר יציג הסכם עם ספק לתחזוקה שוטפת ופינוי של מפריד השומן.
- (4) מערכת ספרינקלרים לפי הנחיות יועץ בטיחות ואישור שרותי הכבאות ומכון התקנים יש להקפיד על צנרות נסתרות.
- (5) בכל תעלות הניקוז לביוב הבניין יש להתקין מחסומי ריח.
- (6) מיקום תאי שירותים (רגילים ו/או מוגנשים) לפי הנחיות מחלקת רישוי עסקים ולפי כל התקנים הנדרשים של משרד הבריאות.

**ה. עבודות חשמל ומ"מ**

- (1) בתכנית יופיע מיקום נקודת חיבור. מנקודת החיבור ובתחום המסעדה – כל העבודות על חשבון השוכר.
- (2) גודל החיבור – 3X40A. הגדלה תחוייב בתשלום.
- (3) התקנת ארון חשמל במושכר ואישור בודק מוסמך – ע"י השוכר ועל חשבוננו.
- (4) תקשורת – בתכנית יופיע מיקום נקודת חיבור – על חשבון השוכר כל עבודות התקשורת בתחום המסעדה.
- (5) באחריות השוכר להתקין מערכת גילוי עשן וכיבוי אש עצמאית, אשר תחובר למערכת הראשית בתיאום עם מהנדס מועצה
- (6) לא תאושר צנרת חשופה.
- (7) מערכת כריזה מאושרת ע"י כיבוי אש תחובר למערכת גילוי ראשית של המבנה.

**ו. אורור ומיזוג אויר**

- (1) על השוכר לבצע על חשבוננו פתרון כולל למנדפים, כולל מהלך תעלות הפח עד מחוץ למבנה בתאום עם מהנדס המועצה. השוכר יבטיח טיפול תקופתי נאות במפוח.
- (2) פתרון מיזוג האויר וכניסת אויר צח יאושר ע"י מהנדס המועצה תוך שימוש במזגנים מסוג VRF.

**ז. חיבור גז – אין אפשרות לחיבור גז למסעדה.**

**ח. עבודות בניה**

- (1) על השוכר להציג למועצה טרם תחילת העבודות בשטח תכנית העמדה מפורטת הכוללת מידות, פירוט ציוד וחלוקת חלל וכן הדמיה תלת ממדית איכותית המציגה את תכנון המסעדה ועיצובה כולל כל השטחים הרלוונטיים (לרבות שטח הישיבה מחוץ לבית הקפה).
- (2) בנוסף לתכנית ולהדמיה יש לפרט את סוגי חומרי הגמר של הריצופים והחיפויים לצורך קבלת אישורו של המועצה. המשכיר רשאי להתערב בסגנון העיצובי ברמה סבירה לצורך התאמתו לסביבתו ולקהל המבקרים.
- (3) דלת כניסה למסעדה תבוצע על ידי ועל חשבון השוכר. חלונות יבוצעו ע"י המשכיר.
- (4) אזור הישיבה מחוץ לבית הקפה – המשכיר יספק משטח מפולס מרוצף באריח לבחירת אדריכל המועצה.
- (5) סגירת חורף בשטח הישיבה בחוץ תהיה על חשבון השוכר וכפוף לאישור המועצה לפי מפרט טכני

- והדמיה תלת ממדית שיוגשו לעיון טרם ביצוע. כני"ל הצבת פטריות חימום חשמליות וכדומה.
- (6) שילוט חוץ יבוצע לפי הנחיות המועצה ורק לאחר הגשת המחשה ויזואלית וקבלת אישור.
- (7) המועצה שמה דגש רב על נגישות נכים ובעלי מוגבלויות מכל סוג בשל אופי הלקוחות והמבקרים במבנה ובסביבתו. יש להקפיד על מילוי כל ההנחיות הנדרשות כגון מעברים רחבים, מדף נגישות נכים, מערכות שמע בצד קופה, ריהוט מונגש וכדומה.
- (8) מוזיקה במתחם ההמסעדה תתאפשר רק בתיאום מראש עם נציג המועצה ובאופן שאינו גורם להפרעה.
- (9) על השוכר להקפיד על חיפויים שלמים שאינם פגומים וכן פרטי ריהוט במצב שלם וראוי לשימוש.
- (10) יש להקפיד על סגנונות ישיבה שונים המאפשרים ישיבה של בודדים, קבוצות וזוגות.
- (11) על השוכר להקפיד על תאורה טכנית ותאורה דקורטיבית באופן שיאפשר ללקוח לראות את כל המוצרים המוצגים בצורה ראויה ועם זאת לספק אווירה נעימה ומזמינה לאורך כל שעות הפעילות.
- (12) כל חומרי הגמר יהיו ברמה גבוהה ועמידים לוונדליזם ושחיקה ברמה גבוהה.
- (13) במידה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בתכנון מדרגה או מספר מדרגות בתוך שטח העסק, הדבר יבוצע בתאום יועץ נגישות, בטיחות ומהנדס רישוי.
- (14) יש להקפיד על פתרונות אקוסטיים בחלל ההסעדה כגון תקרה אקוסטית ו/או חיפויים מותאמים.
- (15) על השוכר לדאוג לפחים נגישים הן עבור העובדים והן עבור הלקוחות וכן לדאוג לניקיון בתוך המסעדה ובסביבתה מספר פעמים ביום ולפנות את האשפה למקום מאושר לפי הנחיות המועצה.
- (16) על השוכר לתכנן אזורים נסתרים לאחסון כלי וחומרי ניקוי בכמות הנדרשת לתחזוקת המסעדה.
- (17) על השוכר לתכנן ארונות ומדפי אחסון בכמות מספקת הן עבור הסחורה והן עבור ארגזים ואריזות לא תתאפשר העמדה של קרטונים ועגלות בסביבת המסעדה ומחוצה לה.

נוסח ערבות מכרז

לכבוד  
מועצה אזורית משגב

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. על-פי בקשת \_\_\_\_\_ מס' זיהוי \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 50,000 ₪ (במילים: חמישים אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מהמבקש בקשר עם הצעתו למכרז מס' 03/2024 לשכירת שטח במבנה בית הבריאות המוקם במרכז האזורי משגב לצורך הפעלת מסעדה.
2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום עד לגובה סכום הערבות, תוך לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהמבקש, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקש בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
3. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום 30.6.2024 (כולל) ולאחר מכן תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל אצלנו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנקוב ברישא של סעיף זה.
4. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל אופן שהוא.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ : בנק

\_\_\_\_\_ : סניף

\_\_\_\_\_ : כתובת

## מועצה אזורית משגב

מכרז מס' 03/2024

### טופס הצעת והצהרת המציע

לכבוד  
מועצה אזורית משגב

1. אני הח"מ \_\_\_\_\_, מס' זיהוי \_\_\_\_\_ (להלן - "המציע") מתכבד להגיש הצעתי למכרז מס' 03/2024 לשכירת שטח במבנה בית הבריאות המוקם במרכז האזורי משגב לצורך הפעלת מסעדה (להלן - "המכרז"), הכל כמפורט במסמכי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד מהצעתי.
2. הנני מצהיר כי הגורמים המוסמכים במציע קראו בעיון ואישרו את כלל מסמכי המכרז, על כל נספחיו, לרבות החוזה ונספח הניהול.
3. הנני מצהיר כי נציגי המציע ביקרו במגרש, סביבתו ובחנו את תנאי הגישה אליו, וכי כלל הגורמים המשפיעים על האפשרות להקים את מבנה בית הבריאות והפעלת היחידה המבוקשת ע"י המציע, ידועים ומוכרים למציע, וכי בהתאם לכך קיבל המציע את ההחלטה להשתתף במכרז, ולנקוב בשיעור דמי השכירות המוצעים על ידו.
4. הריני להצהיר כי אני עומד בכל תנאי הסף להשתתפות במכרז, וביתר התנאים הנדרשים, והנני מסוגל מכל בחינה שהיא לבצע את כל ההתחייבויות על פי הוראות המכרז / החוזה / נספח הניהול.
5. הצעתי זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או שינוי ותהא תקפה במשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות בהליך.
6. ידוע לי ואני מסכים שסכום הערבות הבנקאית המצורפת למסמכי ההצעה ישמש פיצוי קבוע ומוסכם מראש, עקב אי קיום ההתחייבויות שנטלתי על עצמי עם הגשת הצעתי למכרז.
7. הנני מצהיר שהצעה זו מוגשת אך ורק בשם המציע, ושהנני זכאי לחתום כדין על הצעה זו. כן הנני מצהיר כי הצעתי זו מוגשת בתום לב וללא כל הסכם או קשר עם אנשים או גופים אחרים המגישים הצעות למכרז.
8. הנני מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
  - א. לא להציע ו/או לקבל במישרין ו/או בעקיפין, כל טובת הנאה ו/או כסף ו/או כל דבר בעל ערך במטרה להשפיע במישרין ו/או בעקיפין על החלטת המועצה, או של נושא משרה במועצה ו/או עובד במועצה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר, בקשר להליך התקשרות.
  - ב. לא לשדל ו/או לשתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם נושא משרה במועצה בכלל, ו/או עם מי מעובדיה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר, כדי לקבל מידע חסוי/סודי הקשור להליך התקשרות ו/או לכל חוזה/הזמנה הנובעים ממנו.
9. ידוע לי כי אם התעורר חשד סביר כי המציע ו/או מי מטעמו פעל בניגוד לאמור בסעיף 8 לעיל, שומרת המועצה לעצמה את הזכות, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לא לשתפו בהליך ההתקשרות לגבי קיים חשד כי נעשתה הפעולה כאמור, ו/או לא לקבל את הצעתו בהליך ההתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את זכייתו בהליך ההתקשרות ו/או לבטל בכל זמן שהוא את ההסכם הנובעים מהליך ההתקשרות.

10. אני מוותר על הצורך במשלוח התראה בכתב, או כל הודעה אחרת, על ידכם בקשר עם אי מילוי או הפרה של הוראה כלשהי מההוראות הנ"ל.

11. הצעתי לדמי השכירות החודשיים הבסיסיים הינה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במלים \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) למ"ר ברוטו, בתוספת מע"מ (\*לא פחות מ- 92 ₪ + מע"מ למ"ר ברוטו).

12. ידוע לי כי שטח המסעדה יימסר ע"י המועצה ברמת מעטפת בלבד בתחילת חודש יוני 2024 או בסמוך לכך, ובהמשך יידרש הזוכה במכרז לבצע את עבודות הגמר וההתאמה ולהשלימן עד לא יאוחר מיום 1.1.2025 (באישור ובתיאום עם המועצה), וכן לצייד את כל הנדרש להפעלת המסעדה, כך שהיא תיפתח לקהל הרחב עד לא יאוחר מיום 1.2.2025.

13. ידוע לי והנני מאשר כי אופן תשלום דמי השכירות יהיה כדלקמן:

א. דמי השכירות ישולמו למועצה מראש עבור כל 3 (שלושה) חודשים מחודשי השכירות, ביום העסקים הראשון לחודש הראשון במניין שלושת החודשים שבגינם משתלמים דמי השכירות, כאשר התשלום הראשון ישולם למועצה החל מיום 1.2.2025 או במועד פתיחת המסעדה לקהל רחב, לפי המוקדם מבין שני המועדים.

ב. להבטחת תשלום דמי השכירות ימסור השוכר למועצה ערבות בנקאית בנוסח מסמך ח', בסך השווה לשישה חודשי שכירות, וזאת במעמד חתימת ההסכם וכנגד החזרת ערבות המכרז.

14. עוד ידוע לי והנני מאשר כי לצורך חישוב וחיוב דמי השכירות ודמי הניהול שישולמו בפועל, ייכלל בשטח המושכר ברוטו שטח יחסי מכלל השטחים הציבוריים המשותפים במבנה בית הבריאות, אך לא יותר מ- 15% (חמישה עשר אחוזים) משטח המושכר ברוטו, ובנוסף הנני מחויב לשלם את כל המסים והתשלומים השונים, כקבוע בהסכם ובנספח הניהול.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימת המציע + חותמת

שם המציע (נא לציין שם מלא): \_\_\_\_\_

מספר זיהוי: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם במשגב ביום \_\_\_\_\_

**בין:** המועצה האזורית משגב  
(שתקרא להלן: "המשכירה" או "המועצה")

### מצד אחד

**לבין:** \_\_\_\_\_  
ח.פ. / ע.מ. מס' \_\_\_\_\_  
מ \_\_\_\_\_  
(שתקרא להלן: "השוכר")

### מצד שני

**הואיל** והמועצה היא בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 3 ו-4 בגוש 19816, מגרש מס' 14 עפ"י תב"ע מס' ג/15478 (להלן: "המקרקעין"), כמתואר בתשריטים המצורפים כמסמך ב' למסמכי מכרז מס' 03/2024 לשכירת שטח במבנה בית הבריאות המוקם במרכז האזורי משגב, לצורך הפעלת מסעדה (להלן: "המכרז");

**והואיל** והמועצה מקימה על המקרקעין מבנה בן 3 קומות, בשטח כולל של כ- 500,2 מ"ר (להלן: "המבנה"), ולחלקו למספר יחידות נפרדות, כאשר כל יחידה תהיה עצמאית ותעמוד לשימושו הבלעדי של הזכייין הרלוונטי (במועד חתימת ההסכם ידוע כי בקומת הקרקע של המבנה תמוקם מרפאה של "מכבי שרותי בריאות", בקומה א' תמוקם מרפאה של "קופת חולים כללית", ובקומה ב' תמוקם מרפאת שיניים, הכל בהתאם לתוצאות מכרזים קודמים שפורסמו בעניינים אלו);

**והואיל** והשוכר הוכרז כזוכה במכרז והוא מעונין בשכירת יחידה בשטח של כ- 200 מ"ר בקומת הקרקע, לצורך הפעלת מסעדה (להלן: "המושכר");

**והואיל** והמועצה מעונינת להשלים את הקמת המבנה ולהשכיר לשוכר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

### מבוא

1. המבוא להסכם זה, נספחיו וכלל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מן ההסכם ומתנאי ההתקשרות בין הצדדים.

2. כותרות סעיפי ההסכם נועדו לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו לצורך פרשנות.

### תיאור המושכר ולו"ז כללי:

3. "המושכר" = יחידה בשטח של כ- 200 מ"ר (אומדן) בקומת הקרקע של המבנה. מובהר, כי שטח המושכר הינו אומדן משוער בלבד, ושטחו המדויק ייקבע באופן הבא:

א. לאחר השלמת תכנון המבנה, יבוצע חישוב מדויק של שטח המושכר ע"י המועצה ו/או מי מטעמה. שטח המושכר כפי שייקבע בחישוב האמור, ייחשב כראיה חלוטה, סופית וחותרת אשר תחייב את הצדדים.

ב. בחישוב שטח המושכר יובא בחשבון שטח הרצפה של המושכר ברוטו (להלן: "שטח המושכר ברוטו"), זאת לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שטחי עמודים, קירות חיצוניים במלוא עובייהם, גם כשהם גובלים עם שטחים ציבוריים ומבואות (לגבי שטחי קירות המשותפים למושכר ולמושכרים אחרים במבנה ילקח בחשבון רק מחצית השטח עליו בנוי הקיר), חלונות ראויה במלוא עובייהם, שטחי מחסנים, שטחי גלריה או קומה שנייה בתוך המושכר (אף אם יבנו בעתיד), מרפסות וכיו"ב.

ג. "שטח המושכר לצורך חישוב דמי השכירות" לכל דבר ועניין בהסכם זה, פירושו – שטח המושכר ברוטו, כפי שייקבע בחישוב המתואר לעיל, בתוספת שטח יחסי מכלל השטחים הציבוריים, כמשמעותם בסעיף 71'א' להלן, אך לא יותר מ- 15% (חמישה עשר אחוזים) משטח המושכר ברוטו. השטח היחסי כאמור ייקבע גם הוא במסגרת החישוב הנ"ל.

ד. בתחילת חודש יוני 2024 או בסמוך לכך, המועצה תמסור את המושכר לשוכר ברמת מעטפת בלבד (שלד המבנה כולל חיפוי חיצוני ואלומיניום חיצוני בלבד), כאשר השוכר מתחייב לבצע, באחריותו ועל חשבונו, עבודות גמר והתאמה שלא יפחתו מן האמור במפרט המצורף כמסמך ג', ולהשלימן עד לא יאוחר מיום 1.1.2025, והכל בתיאום עם מנהל אגף ההנדסה במועצה שגם יבחן ויאשר מראש את מפרט העבודות.

למען הסר ספק, מובהר כי עבודות הגמר וההתאמה כאמור יבוצעו ע"י השוכר, במימונו ועל אחריותו, וקודם לכך יטפל בהכנת תכנון אדריכלי ותוכניות עבודה מפורטות שייבחנו ויאשרו ע"י המועצה טרם הביצוע. השוכר מתחייב להעביר לאישור המועצה את התכנון האדריכלי והתוכניות המפורטות, כאמור, עד לא יאוחר מיום 31.08.2024. המועצה תהא רשאית להעיר / להסתייג מהתכנון שיועבר ע"י השוכר, אשר מתחייב לפעול בהתאם להנחיות המועצה ולעדכן את התכנון בהתאם.

ה. בסיום ביצוע עבודות הגמר וההתאמה כאמור, מתחייב השוכר לצייד את כל הנדרש לו להפעלת המסעדה, כך שהיא תיפתח לקהל הרחב עד לא יאוחר מיום 1.2.2025.

4. המושכר, על כל חלקיו ומתקניו, למעט הציוד ו/או שאר המטלטלין שיובאו ע"י השוכר, יהיו כל העת בבעלותה המלאה והבלעדית של המועצה. כנגד מילוי כלל התחייבויות השוכר, הוא יהיה רשאי להשתמש במושכר, להפעילו ולקבל את כל ההכנסות הנובעות מהפעלתו במשך תקופת ההתקשרות, הכל בכפוף להוראות הסכם זה.

## הצהרות השוכר

השוכר מצהיר בזאת כי :

5. בדק את מסמכי המכרז, ההסכם, מיקום המקרקעין, המבנה המתוכנן ואפשרויות השימוש בו עפ"י החוק בכלל ולצורך פעילותו בפרט, כי בחן את המצב התכנוני ו/או המשפטי של המקרקעין, לרבות בדיקת הזכויות הקשורות למקרקעין, כי ידועים לו פרטי התב"ע, כי קיבל כל מידע הנראה לו רלוונטי בקשר למקרקעין, המבנה והמושכר, לרבות מידע בדבר האפשרות לשינויים אשר עשויים לחול בתוכניות, ומצא אותם מתאימים למטרותיו וכי הוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה של המושכר ו/או ביחס לשימוש בו והוא מסכים לשכור את המושכר מהמועצה.
6. ידוע לו שלמועצה שמורה הזכות לתכנן את המבנה עפ"י שיקול דעתה, כי קיימת אפשרות שיחולו שינויים בתכנון המבנה ו/או בתב"ע, הן על פי דרישת הרשויות המוסמכות והן לפי שיקול דעת המועצה, וכי לא יהיה בכל אלה בכדי להשפיע על התחייבויותיו על פי חוזה זה.
7. ידוע לו כי המועצה תהיה זכאית לבצע כל שינוי ו/או תוספת במבנה מעת לעת, אף לאחר תחילת הפעילות, לרבות ביצוע כל בניה נוספת לגובה ו/או לרוחב ו/או לעומק, לבצע עבודות ושינויים, לבנות קומה/קומות נוספות, להגדיל ו/או לשנות את שטחי המושכרים ו/או להרחיב או להקטין את השטחים הציבוריים. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לאמור לעיל ובתנאי שהעבודות לא תמנעה מהשוכר שימוש סביר במושכר למטרת השכירות.
8. ידוע לו כי המבנה יכלול עסקים מסוגים שונים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג העסקים שיתנהלו במבנה, אופיים, רמתם, היקף פעילותם, מועדי ושעות הפתיחה שלהם, סידורי הכניסה אליהם והיציאה מהם וכיו"ב. למען הסר ספק ידוע לשוכר כי הפעילות במבנה או כל חלק ממנו יכול ויפעל במשך 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע על פי שיקול דעת המועצה בלבד.
9. ידוע לו שבחצר המבנה יוכשר מגרש חניה לציבור, שיכלול מספר מקומות חנייה כנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, כאשר מקומות החנייה ישרתו את כלל באי המבנה.

## מסירת חזקה

10. השוכר מתחייב להתייצב במושכר ולקבל את החזקה בו תוך 14 יום ממועד הודעת המועצה על השלמת הקמת המבנה, כאשר המושכר נמצא ברמת מעטפת ומוכן לתחילת ביצוע עבודות גמר והתאמה ע"י השוכר כאמור לעיל. השוכר מאשר כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד הנ"ל, חרף הודעת המועצה, יראו אותו כאילו קיבל את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה לעניין קיום כל התחייבויותיו ואחריותו, כמפורט בהסכם ו/או על פי כל דין (לרבות ובלו לגרוע מכלליות האמור, ביצוע כל התשלומים מכל מין וסוג שעליו לשלם על פי ההסכם), ללא כל הסתייגות לגבי מצבו.
11. החל ממועד מסירת החזקה ועד להשלמת עבודות הגמר וההתאמה, יהיה השוכר במעמד של ברשות במושכר לצורך ביצוע העבודות. השוכר ישיג את כל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע ההתאמות, יבצען באופן מלא ומושלם, באחריותו ועל חשבונו, וישלימן עד לא יאוחר מיום 1.1.2025.
12. היה והשוכר לא יעמוד במועד שנקבע לסיום ההתאמות ע"מ שניתן יהיה להפעיל את המושכר במועד שנקבע לפתיחתו לציבור, יחולו על השוכר כל החיובים החלים עליו כאילו סיים את ההתאמות וכאילו החלה תקופת השכירות, והשוכר ישלם את דמי השכירות ואת כל שאר התשלומים החלים עליו למועצה ולכל צד שלישי החל מהמועד בו היה עליו לשלם לו עמד בלוח הזמנים כאמור.

## תקופת השכירות

13. תקופת השכירות הראשונה הינה **5 (חמש) שנים** שתחילתן במועד מסירת המושכר לשוכר (להלן: **"תקופת השכירות"**).
14. בכפוף לאמור להלן, תקופת השכירות תוארך ב- **5 (חמש) שנים** נוספות בכל פעם, עד מקסימום שלוש הארכות (להלן: **"תקופת האופציה"**).
15. הארכת תקופת השכירות מותנית בקבלת אישור מקדים מאת משרד הפנים למימוש תקופת האופציה (כמתחייב על פי דין) וכן בכך שהשוכר לא הפר הסכם זה בהפרה יסודית ו/או בהפרה חוזרת כלשהי. הוראות הסכם זה יחולו במלואן (בכפוף לסייגים דלהלן) על יחסי הצדדים גם בתקופת האופציה, אלא אם כן יודיע השוכר למועצה, בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב, שתתקבל אצל המועצה לכל הפחות 6 (ששה) חודשים לפני תום תקופת השכירות המסתיימת, על אי רצונו בהארכת השכירות.
16. הוארכה תקופת השכירות כאמור לעיל, תחולנה כל הוראות ההסכם במלואן גם בתקופת האופציה (אלא אם נקבע אחרת), ויראו בתקופה זו כחלק מתקופת השכירות לכל דבר ועניין.
17. עד לא יאוחר מ- 14 ימים לפני מועד תחילת תקופת האופציה, ככל שאכן מומשה, יאריך השוכר למשך כל תקופת האופציה את כל הערבויות והביטחונות המפורטים בהסכם זה.
18. השוכר לא יהא רשאי להפסיק את השכירות ו/או לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות. אם על אף האמור יפנה השוכר את המושכר קודם לתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא ומבלי שהיה זכאי לעשות כן במפורש על פי הוראות הסכם זה, תמשכנה לחול כל התחייבויות השוכר כאמור בהסכם ובנספחיו, ובכפוף לאמור בסעיף 31 להלן השוכר יהיה חייב בין היתר (אך לא רק) לשלם במועדם למועצה ו/או לצד שלישי כלשהו, לפי העניין, את דמי השכירות ואת כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים עליו על פי ההסכם ונספחיו – כל זאת עד לתום תקופת השכירות.
19. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכותה של המועצה על פי ההסכם ו/או על פי הדין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, זכותה להורות לשוכר לפנות את המושכר.

## מטרת השכירות

20. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא שוכר את המושכר אך ורק ובדיוק למטרה המנוצחת על ידו במסגרת הצעתו למכרז, כלומר - הפעלת מסעדה (להלן: **"מטרת השכירות"**) ולא לכל מטרה אחרת.
21. השוכר מתחייב להפעיל את עסקו ופעילותו במושכר בגדר מטרת השכירות בלבד, ללא כל חריגה וללא כל סטייה, מכל מין וסוג, ממטרת השכירות. כל שינוי או הרחבה של מטרת השכירות כפופים לקבלת הסכמה מראש ובכתב מאת המועצה, אשר תהיה רשאית שלא להסכים לביצוע כל שינוי או הרחבה כאמור מכל סיבה, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של המועצה, והשוכר יהא מושתק מלטעון ולא תהא לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בגין סירוב המועצה לאשר לו שינוי או הרחבה כאמור.
22. השוכר מתחייב כי בשום מקרה לא יציב במושכר או בסמוך לו, ללא הסכמת המועצה, מכונות אוטומטיות משום סוג ומין לרבות כספומטים, בנקטים ודומיהם, מכונות לממכר סיגריות, ממתקים, שתיה חמה או קלה וכדומה, ומכונות אלה, בכל מקרה, לא תכללנה בשום צורה שהיא כחלק ממטרת השכירות.
23. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מאשר כי ידוע לו שהפעלת המושכר תוך שינוי או חריגה ממטרת השכירות, מלבד היותה הפרה יסודית של הסכם זה, תאפשר למועצה לקבל, בין היתר, צו מניעה כנגד הפעלה כאמור וכן השוכר ישפה ויפצה את המועצה, מיד עם קבלת דרישה ראשונה לכך,

בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם למועצה (אם ייגרם) כתוצאה מתביעה מצד מי מהשוכרים במבנה, כל זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למועצה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

24. השוכר מצהיר, כי לא הוענקה לו ולא הובטחה לו כל ייחודיות ו/או בלעדיות כאמור בקשר למושכר ולעסק שיתנהל בו, והוא מוותר בזה מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בנוגע לכל הקשור לכך.

### דמי השכירות

25. החל מיום 1/2/2025 או במועד פתיחת המסעדה לקהל הרחב, לפי המוקדם מבין שני המועדים, ישלם השוכר למועצה דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ₪ ( \_\_\_\_\_ ש"ח) לכל מ"ר של שטח המושכר לצורך חישוב דמי השכירות (כאמור בסעיף 3ג' לעיל), בתוספת מע"מ כדין.

26. דמי השכירות ישולמו ע"י השוכר מראש עבור כל 3 (שלושה) חודשים מחודשי השכירות, ביום העסקים הראשון לחודש הראשון במניין שלושת החודשים שבגינם משתלמים דמי השכירות.

27. דמי השכירות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז. הפרשי ההצמדה למדד ייחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות. בכל מקרה וגם אם המדד יירד ביחס למדד הבסיס, דמי השכירות החודשיים לא יפחתו מהסכום הנקוב ברישא של סעיף זה.

28. בתום כל תקופת שכירות וככל שתמומש תקופת אופציה נוספת, כאמור בסעיפים 14-15 דלעיל, יעודכנו דמי השכירות החודשיים ויעמדו על הסך המתקבל מסך דמי השכירות באותה עת, בתוספת של 10% (עשרה אחוזים), אליהם יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם זה.

לצורך הדוגמא בלבד, מובהר כי התוספת דמי השכירות תחושב באופן הבא:

דמי השכירות המקוריים שנקבעו בחוזה לצורך הדוגמא בלבד = 100 ₪/מ"ר.

דמי השכירות בתקופת האופציה הראשונה  $100 + 10 = 110$

דמי השכירות בתקופת האופציה השניה  $110 + 11 = 121$

דמי השכירות בתקופת האופציה השלישית  $121 + 12.1 = 133.1$

29. כל תשלום מכל מין וסוג שהוא שעל השוכר לשלם על פי ההסכם למשכירה, יתבצע על פי הוראת המועצה באמצעות הוראות קבע לבנק או למוסד פיננסי כלשהו לביצוע איזה מהתשלומים האמורים, כולם או מקצתם, וכן תהיה המועצה רשאית לדרוש מהשוכר כי יפקיד בידיה מראש שיקים מעותדים לפקודת המועצה להקלת גביית דמי השכירות וכל תשלום אחר שהוא מחויב בו על פי הסכם זה, עבור כל תקופת השכירות או חלקה.

30. מובהר, כי מסירה ו/או הפקדת המחאה ו/או שטר כלשהו בידי המועצה ו/או מתן הוראות הקבע לא ייחשבו בשום פנים ואופן כתשלום, אלא לאחר פירעונם בפועל של הכספים ו/או התשלומים כאמור. מתן קבלה או חשבונית מס בקשר עם תשלום כלשהו לא ייחשבו אף הם כפרעונו של אותו תשלום אלא אם כן, כאמור לעיל, נפרע אותו תשלום בפועל.

31. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראות ההסכם, השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות וכן את כל התשלומים האחרים מכל מין וסוג שהוא החלים עליו על פי ההסכם, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום לכל רשות מכל מין וסוג שהיא, משך כל תקופת השכירות, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו (מכל סיבה שהיא). עם זאת מוסכם כי היה והשוכר יפנה את המושכר לפני תום תקופת השכירות, והיה והמשכירה תאתר שוכר חלופי, אזי מדמי השכירות ומשאר התשלומים החלים על השוכר עפ"י הסכם זה, ינוכו דמי השכירות והתשלומים שישולמו ע"י השוכר החלופי.

32. מוסכם בזה כי בגין כל תשלום שלא ישולם במועד הקבוע לכך בהסכם, יהא השוכר חייב לשלם למועצה גם תוספת ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 41 להלן, מחושבת ממועד התשלום המיועד כאמור ועד למועד התשלום בפועל – זאת בנוסף ובלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למועצה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

33. השוכר ישלם מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה, בשיעור כפי שיחול במועד התשלום על פי הדין וכן ישלם כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין יטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה, כל אלה כנגד חשבונית מס כדין בגין תשלום המע"מ, אשר תומצא לשוכר בסמוך לאחר פירעון סכום המס הנוגע לעניין.

### תשלומים נוספים

34. במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר, בנוסף לכל התשלומים האחרים החלים עליו על פי הסכם זה, את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או האחרים, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא – הנוגעים למושכר ו/או לעסק המתנהל בו ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו, וכן כל תשלומים אחרים החלים על פי מהותם ו/או על פי כל דין על שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש ו/או על העסק שמנהל השוכר במושכר ו/או על מפעיל עסק בנכס מקרקעין.

35. למען הסר ספק, השוכר מתחייב כי לא יהיה בכל מקרה ובשום תנאי, רשאי לפנות למועצה בבקשה לקבלת פטור או הנחה מארנונה בגין נכס ריק ו/או הרוס ו/או לא בשימוש ו/או כל פטור אחר.

36. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ונוסף על כל תשלום אחר החל עליו על פי ההסכם, ישלם השוכר במלואם, ובמועד הקבוע לכך בהסכם ו/או בדין (לפי העניין), את כל התשלומים כדלקמן: כל התשלומים כגון (אך לא רק) אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, אנרגיה למיזוג אוויר, ארנונה, מס עסקים, מס שילוט, אינטרנט, דמי ניהול או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ו/או להפעלתו, ולרבות חלקו היחסי של המושכר לפי קביעת המועצה עבור ארנונה בגין השטחים הציבוריים ו/או חלקו היחסי של השוכר בכל אגרה ו/או היטל ו/או תשלום אחר, לרבות אגרת סילוק אשפה, אגרות כיבוי אש ו/או כל תשלום דומה אחר החלים לגבי שטחי המבנה ולרבות שטחי הציבוריים.

37. מובהר, כי השוכר מתחייב להודיע בכתב לרשויות הרלוונטיות על מועד קבלת החזקה על ידו במושכר מיד עם קבלתה, להעביר את כל חשבונות החיוב על שמו שלו, וכן מתחייב להחזיר את כל החשבונות כאמור לעיל על שם המועצה ו/או מי מטעמה (על פי הוראת המועצה) בתום תקופת השכירות כשכל החובות בגין אותם חשבונות המתייחסים לתקופה בה החזיק השוכר במושכר או שעליו לשאת בגינה בתשלומים האמורים – שולמו במלואם. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המועצה להודיע לרשויות על מועד קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה במושכר.

38. השוכר מתחייב להציג לאלתר בפני המועצה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת מי מהן.

39. כל תשלום החל מטבעו על בעלים של נכס מקרקעין (היטל השבחה ו/או שימוש חורג ו/או אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית בגין כבישים מדרכות ביוב וכיו"ב) יחול על המועצה.

40. המועצה תהיה רשאית (אך אינה חייבת, בשום מקרה) לשלם במקום, על חשבון ולחובת השוכר, כל תשלום מהתשלומים החלים על השוכר ושהשוכר נמנע מכל סיבה שהיא מלשלמו במלואו ו/או במועדו, וזאת לאחר שדרשה מהשוכר לבצע את התשלום כאמור והשוכר לא עשה כן. היה והמועצה שילמה תשלום כלשהו כאמור, יהא על השוכר להחזיר למועצה כל סכום כאמור בתוספת ריבית

הפיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה של המועצה, בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למועצה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

41. כל סכום שגייע מהשוכר עפ"י הסכם זה על נספחיו, לרבות נספח הניהול, ולא ייפרע במועדו, יישא ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור המירבי הנהוג בבנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק") על חריגות בחשבון חח"ד דביטורי כאשר הריבית מתווספת מדי מועד המותר על פי דין, וזאת החל ממועד התשלום הנקוב בהסכם זה לגבי הסכום שבפיגור ועד לתשלומו בפועל של אותו סכום (להלן: "ריבית פיגורים"). לכל חיוב ריבית יתווסף מע"מ כדין.

42. מסמך רשמי של הבנק בדבר שיעורי הריבית הנוהגים בבנק בתקופה הרלוונטית ייחשב כראיה מוחלטת לשיעורי הריבית כאמור ולהצטברותה.

43. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית זו תצורף לתשלום שעל השוכר לשלם למועצה לאחר מועד התשלום שבפיגור, ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.

44. פיגר השוכר בתשלום סכום שהוא על פי הסכם זה למועצה, ייזקף כל סכום שישולם לאחר מכן על ידי השוכר תחילה על חשבון הריבית והמע"מ בגינה, אחר כך על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.

45. היתה גבייתו של כל סכום כאמור כרוכה בהוצאות משפטיות ו/או בשכר טרחת עורכי דין מטעם המועצה, יתווספו ההוצאות ושכר הטרחה לסכום חובו של השוכר בתוספת מע"מ וייזקף כל סכום שישולם כאמור תחילה על חשבון ההוצאות ושכר הטרחה ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

46. שום דבר האמור בסעיף זה לעיל לא יתפרש כמקנה לשוכר זכות לפגר פיגור כלשהו בתשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר המוטל עליו על פי הסכם זה.

47. אין באמור בסעיף זה בכדי לפגוע בזכותה של המועצה לכל סעד המגיע לה על פי דין ועל פי הסכם זה בגין פיגור בתשלום.

48. כל פיגור בתשלום העולה על שבעה ימים ייחשב כהפרתו היסודית של הסכם זה.

#### שינויים ועבודות במבנה ובמושכר

49. המועצה תהיה רשאית, ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר, להעביר דרך המבנה ו/או דרך המושכר, וכן להתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה, או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אוויר, צינורות מים, גז, כבלים וחוטי חשמל, כבלים לתקשורת טלוויזיה ו/או טלפון ו/או כבלים אחרים, בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ו/או את המבנה בכללותו ובין אם לאו, והשוכר מתחייב לאפשר למשכירה ו/או למי מטעמה, בכל עת ולפי הצורך, כניסה למושכר לצורך ביצוע העבודות כאמור, על כל הכרוך בכך.

50. השוכר מתחייב לאפשר למועצה להיכנס בכל זמן סביר למושכר, הן לצורך בדיקה בדבר קיום כל תנאי ההסכם והן לצורך ביצוע עבודות ו/או תיקונים כלשהם. כמו כן, לנציג המועצה תהא זכות לערוך ביקורת במושכר, בזמן ביצוע ההתאמות ע"י השוכר ולאחריהן, והוא יהא רשאי לדרוש מהשוכר לערוך שינויים בעבודות או בכל דבר המבוצע על ידו במושכר, והשוכר מתחייב לקיים כל דרישה כאמור לאלתר.

51. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת כי השוכר לבדו אחראי לקבלת כל הרשיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע ההתאמות הנחוצות לו במושכר, וכן להפעלת המושכר ולניהולו בכל תקופת השכירות, והכל על חשבונו הבלעדי. השוכר מתחייב לפעול לקבל את כל האישורים הנדרשים על מנת שלא ייגרם עיכוב או פגיעה בהפעלת המושכר. השוכר מתחייב למלא בכל תקופת השכירות אחר כל התנאים הדרושים לצורך קבלת היתרים כאמור, לנהל את עסקו על פי תנאיהם ולשמרם בתוקף משך כל תקופת השכירות, לא לעשות במושכר כל שימוש חריג ולא לנהל

בו עסקים שאינם מותרים לפי כל דין החל או שיחול, ולציית להוראת כל רשות הפועלת על פי דין בקשר לעניינים דלעיל.

### אספקת החשמל

52. בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, המועצה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים להפסיק את אספקת החשמל למושכר גם (אך לא רק) בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, זאת מבלי שלשוכר תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי מי מהן:

א. בקרות הפסקה או הגבלה באספקת החשמל למבנה, שמקורה בתקלה פנימית ו/או חיצונית, כגון הפסקת חשמל ארצית ו/או אזורית ו/או מקומית של חברת החשמל מכל סיבה שהיא, או הפסקת חשמל במערכת אספקת החשמל הפנימית במבנה.

ב. בכל מקרה שלדעת המועצה קיימת סכנה קרובה לנפש ו/או לרכוש כתוצאה מהמשך אספקת חשמל למושכר.

ג. בכל מקרה אחר שבו יודיע מהנדס מוסמך מטעם המועצה על קיום צורך בהפסקת האספקה למושכר.

53. במידת האפשר, תמסור המועצה הודעה מראש על הפסקה ו/או הגבלה צפויה באספקת החשמל, והיא לא תשא באחריות לכל נזק שייגרם לשוכר ו/או למושכר בגין הפסקות ו/או הגבלות כאמור, למעט במקרים בהם התקלה נגרמה באשמתן.

54. מוסכם בזאת כי המועצה תהא רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להתקין ו/או לחבר מתקנים סולאריים על גבי גג המבנה, ובלבד שלא ייגרם כל נזק למבנה המושכר ו/או למערכותיו. הותקנו מתקנים סולאריים כאמור, תהא המועצה בלבד זכאית לקבלת החזרים כספיים ו/או תשלומים מחברת החשמל או מכל ספק חשמל אחר בגין החשמל שיופק באמצעות המתקנים הסולאריים.

### רשיון עסק

55. השוכר (והוא בלבד) יהיה אחראי לקבלת כל הרשיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין וכל רשות, לניהול פעילותו במושכר, לשילוטו ולקיומם בתוקף של כל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הנ"ל בכל תקופת ההסכם. מודגש, כי היה וניהול עסקי השוכר במושכר יחייב קבלת רשיון עסק ו/או כל היתר אחר כי אז השוכר אחראי ומתחייב להשגת וקבלת ההיתרים הנדרשים, הכל על חשבונו. השוכר מתחייב לקבל בפועל את כל האישורים ו/או הרשיונות ו/או ההיתרים כאמור לעיל ולהציגם למשכירה עד ולא יאוחר ממועד תחילת השכירות.

56. השוכר מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בעסק אותו הוא מתכוון לנהל במושכר ובכל נושא הרישוי וההיתרים הדרושים לצורך ניהול עסק כאמור, וכי בדק את תוכניות המושכר מול דרישות הרשויות השונות ומצא שניתן יהא לקבל הרשיונות וההיתרים הנדרשים לניהול עסקו במועד תחילת הפעלת עסקו במושכר ובמועדים הקבועים לכך בדין. המועצה מתחייבת לחתום, לבקשת השוכר, על כל מסמך ו/או בקשה שידרשו לצורך קבלת רשיון העסק ו/או היתר אחר הנדרש להפעלת העסק מכל הדין ובכפוף להוראות הדין, ובלבד שהבקשה תהא תואמת להוראות ההסכם ו/או להוראת כל דין וכי לא תוטל על המועצה כל חבות נוספת מעבר לזו שנטלה על עצמה במפורש בהסכם זה.

57. להסרת ספק ובלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לנהל את עסקו ולמלא בין היתר את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים ותקנותיו וכל חיקוק אחר שענינו הסדרת רישוי עסקים למיניהן בכלל ועסקו של השוכר בפרט, וכן לקבל כל רשיון והיתר הדרוש על פי החוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מדי תקופה כנדרש על פי הוראת כל דין. השוכר והוא בלבד, יהא אחראי לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרת הוראת כל דין במושכר ו/או בקשר

לפעילות המבוצעת בו. השוכר יישא בעצמו בכל קנס או עונש שיוטלו בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר ללא היתר או תוך חריגה מהיתר.

58. שום דבר מהאמור בהסכם זה לא ייחשב כהרשאה של המועצה לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים בלי רשיון או היתר ו/או תוך חריגה ממנו ו/או בחריגה מהוראות כל דין. מוסכם כי השגת רשיון ו/או היתר ו/או אישור כלשהם הדרושים לשוכר לניהול עסקו במושכר או אי השגתם, לא יהיה בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו בהסכם, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבותו לשלם כל תשלום שהוא חייב בו על ההסכם במשך כל תקופת השכירות, אף אם כתוצאה מהעדר רשיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, לא פתח בפועל את המושכר ו/או פתח אותו באופן חלקי. השוכר מתחייב בזה לפעול בשקידה ובמהירות לשם השגת כל רשיון ו/או היתר הנדרש לשם הפעלת עסקו במושכר.

### שימוש במושכר

59. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות שייקבעו מעת לעת ע"י המועצה ו/או ע"י חברת הניהול (כאמור בנספח הניהול), ובכלל זה מבלי לפגוע בכלליות האמור, יקפיד השוכר הקפדה יתרה על מילוי קפדני של כל הוראות המועצה בקשר לשינוע, הכנסה ופינוי של סחורות ואריזות למושכר וממנו, ובפרט ביחס לשעות ולדרכי הביצוע של פעולות אלה, וכן הוראות בקשר לפינוי אשפה ו/או גרוטאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ או כל הוראה בעניין דומה אחר.

60. השוכר מתחייב למכור במסעדה רק מוצרים כשרים. חל איסור על מכירת מוצרים שאינם כשרים ו/או משקאות חריפים ו/או מוצרי עישון מכל סוג שהוא. בישול במסעדה יתאפשר במתחם ייעודי מתאים שיאושר מראש ע"י המועצה, כאשר המזון שיבושל במקום ישמש להגשה במסעדה בלבד, ולא ניתן יהיה לייצר מזון לשימוש חיצוני למסעדה (קייטרינג וכו').

61. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר, רציף, ללא הפסקה, וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה, כל זאת החל ביום פתיחת המושכר ואילך, ובמשך כל תקופת השכירות. לא הפעיל השוכר את המושכר ו/או חדל השוכר להשתמש במושכר כאמור לעיל, למעט מסיבות התלויות במשכירה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, המזכה את המועצה בפינוי השוכר מן המושכר בנוסף לכל סעד ו/או פיצוי על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ואולם אם המועצה לא תדרוש את פינוי השוכר מן המושכר לא יהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי השכירות למשכירה וכן בכל הנוגע לכל תשלום אחר שהוא החל על השוכר על פי הוראות הסכם זה.

62. השוכר ישפה את המועצה על פי דרישתה הראשונה, בגין כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרם לה בקשר לאי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

63. המועצה תהיה רשאית, אם תרצה בכך, להיכנס מעת לעת למושכר במועדים סבירים לשם בדיקת קיום הוראות הסכם זה ו/או לשם ביצוע עבודות ותיקונים, ובתנאי שתיגרם הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר.

64. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמועצה איננה מחויבת לקיים שמירה ו/או הגנה על המושכר ולא תחול עליה כל אחריות לפי חוק השומרים ובכלל. האמור בסעיף זה ייוסף על כל האמור בהסכם זה בדבר פטור מאחריות המועצה.

65. השוכר ימלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר, על השימוש בו ועל העסק, העבודה והפעולות המתבצעות בו.

66. השוכר מתחייב לשקוד על שמירת המושכר, ניקונו ואחזקתו התקינה במשך כל תקופת השכירות לתקן בעצמו ועל חשבונו כל פגם, קלקול או נזק שייגרמו למושכר במשך תקופת השכירות לרבות

פגם קלקול או נזק שיגרמו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, לרבות עובדיו, אורחיו ומוזמניו כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר או מי מטעמו ולמעט אם אלו נגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל רשלניים של המועצה ולמעט בלאי סביר, ולהחזיר למשכירה את החזקה במושכר בתום תקופת השכירות או לאחר ביטול ההסכם או סיומו ע"י המועצה, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר, וכשהוא במצב טוב, ותקין, וראוי לשימוש מייד, ולעשות על חשבונו כל תיקון שיידרש לשם מילוי התחייבותו כאמור לפי דרישתה הראשונה של המועצה.

67. למען הסר ספק, השוכר יישא בהוצאות תיקון ואחזקת כל המערכות המשמשות את המושכר, לרבות באחריות לתקינות מערכת מיזוג האוויר המשרתת את המושכר גם אם אלו נמצאות ו/או מותקנות מחוץ למושכר, והשוכר יהיה אחראי לתחזוקתה השוטפת לרבות עלות תפעולן והאחריות בגינן של כל המערכות במושכר ללא יוצא מן הכלל ולרבות אך לא רק: מיזוג, התראה, כיבוי אש ומינדוף, דרגנועים ומעליות בתוך המושכר ו/או המובילים אליו בלעדית (ככל שקיימות מערכות אלה) וכל מערכת נוספת או אחרת המשמשת את המושכר לבדו ואיננה חלק ממערכת מרכזית של המבנה וזאת אף אם היא מצויה מחוץ לגבול המושכר. האמור לעיל יחול גם לגבי מערכות שהותקנו עבור המושכר על ידי המועצה.

68. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יתחזק את המערכות במועדים הנדרשים על פי הוראות יצרן ו/או כל דין, ויהיה אחראי לכך כי יהיו ברשותו בכל עת אישורים לבדיקות הנדרשות על פי כל דין ו/או היתר ו/או הוראת רשות. ידוע לשוכר כי אי עמידה בדרישות אלה עלולה לגרום לפגיעה במערכות מרכזיות ו/או בבטיחותו של המבנה. השוכר יציג לדרישת המועצה אישורים על תקינות ו/או בדיקות מערכות כאמור כתנאי להפעלת המושכר.

69. אם השוכר לא יבצע תיקונים כאמור לעיל, מיוזמתו או כפי שתודיע לו המועצה, תהא המועצה רשאית להיכנס למושכר ולבצע עבודות אחזקה ותיקונים אלה, בין בעצמה ובין ע"י אחרים, במקומו של השוכר ועל חשבונו, וזאת מבלי לפגוע בכל שאר הזכויות והסעדים המוקנים למשכירה על פי הסכם זה, תוך 14 ימים מיום שהודיעה לו המועצה בכתב על כוונתה להיכנס למושכר לשם ביצוע התיקונים כאמור לעיל ובמקרים דחופים אף במועד קצר מזה.

70. עובדי המועצה ושלוחיה יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל עת בשעות העבודה המקובלות בתיאום מראש לצרכי בדיקה וביצוע תיקונים.

#### 71. השטחים הציבוריים וניהולם

א. "השטחים הציבוריים" משמעם כל השטחים במבנה ובמקרקעין, למעט אותם שטחים המיועדים להשכרה ו/או למסירת חזקה ו/או למתן הרשאה לשימוש ייחודי ו/או שטחים כלשהם שיושכרו בפועל ע"י המשכירה, אך לרבות כל הגגות, המעברים, בניסות ויציאות, שטחי חנייה, שטחי וחדרי שירות, פרוזדורי שירות, חדרי מדרגות, מדרכות, רחבות, גינות, שטחים טכניים כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות, חדר גנרטור, מאגרי מים וגז, שטחי פריקה וטעינה, מעליות, דרגנועים, חדרי שירותים, ביוב ואינסטלציה, מערכות ומתקנים לגילוי וכיבוי אש ועשן, ניקוז, בקרה ומקלטים, תיעול, מתקני אשפה ושירותים ציבוריים וכל שטח אחר בתחומי המבנה והמקרקעין המיועד או משמש בפועל את דיירי המבנה ו/או את קהל לקוחותיהם, שהשימוש בהם ו/או תפעולם נעשה על ידי המשכירה ו/או חברת הניהול מטעמה (אין בפירוט הני"ל בכדי להתחייב כי כל המפורט לעיל יתקיים במבנה ובמקרקעין).

ב. ידוע לשוכר כי יכול ויחולו שינויים, הפחתות ותוספות לשטחים הציבוריים, הן כתוצאה מבנייה ו/או הצמדת ו/או הוספת שטחים נוספים למבנה, הכל ביזמת המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או כתוצאה מהחלטת רשויות מוסמכות, והשטחים הציבוריים לאחר ביצוע השינויים האמורים ייחשבו כשטחים הציבוריים.

ג. מובהר בזה כי המשכירה ו/או חברת הניהול תהיינה רשאיות, לפי שיקול דעתן הבלעדי להוציא מכלל השטחים הציבוריים כל חלק שאינו בגדר המושכרים, ולהצמידו ליחידה או יחידות מסוימות, וכן למסור לשימוש, לרבות לשימוש מסחרי ייחודי של כל גוף, בתשלום או שלא בתשלום, חלקים מהשטחים הציבוריים והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המשכירה ו/או חברת הניהול.

ד. מוסכם כי השטחים הציבוריים ינוהלו ע"י המשכירה או ע"י חברת ניהול מטעמה, על פי העקרונות המפורטים בהסכם זה ובנספח הניהול (מסמך ט'), כנגד תשלום דמי ניהול ע"י השוכר. כל עוד לא מונה או הוקם תאגיד או גוף לצורך ניהול השטחים הציבוריים, כאמור, או כל עוד לא החל לעסוק בניהול בפועל או אם הסתיים מינויו, תשמש המשכירה כחברת הניהול לצורכי הסכם זה.

### שימוש בשטחים הציבוריים ומטרדים

72. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם להוראות כל דין החל על העניין ומבלי לגרום למטרד כלשהו, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, רעש, ריחות, זיהום, רעידות, זעזועים, הבזקי אור, אי נעימות וכן לא לגרום להפרעה או מטרד לציבור המבקרים במבנה ו/או לדיירים האחרים במבנה. כמו כן, השוכר מתחייב למנוע גרימת כל נזק למושכר לרבות למחבוריו ו/או מתקניו ו/או מכשיריו וכן למושכרים ו/או לשטחים אחרים כלשהם במבנה, וכן הוא מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר כל נזק ו/או קלקול ו/או מטרד ו/או הפרעה שייגרמו להם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי עובדיו ו/או ספקיו ו/או מבקרי ו/או לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה מהוראות ההסכם. באם השוכר לא יעשה כן בתוך שבעה (7) ימים מעת אירוע הנזק ו/או הקלקול ו/או המטרד ו/או ההפרעה כלשהם, תהיה המועצה זכאית להיכנס למושכר ולעשות זאת במקום השוכר.

73. השוכר לא יהא רשאי לעשות שימוש כלשהו במדרכות, בכבישים, במעברים ובכל שטח ציבורי אחר שמשותף למושכר, אלא למטרה שלשמה נועדו שטחי ציבור אלה.

74. השוכר לא יחסום ו/או לא יגרום להפרעה כלשהי לאזור חירום ולדרכי מילוט ולא יציב מכשולים או סחורות המונעות גישה חופשית, בטוחה ונאותה למקומות אלה. ככל שהוקצה לטובת השוכר מרחב מוגן וככל שבאותה קומה נמצאים שוכרים נוספים, מתחייב השוכר לאפשר להם לעשות שימוש במרחב המוגן בעת חירום, וזאת ללא כל תנאי מוקדם.

75. השוכר לא ירחיק למערכת הביוב פסולת, שאיכותה או כמותה עלולות להזיק למערכת הני"ל, או לפגוע בפעילותה התקינה, או העלולות לסכן את השימוש הרגיל במקורות מים. על השוכר לדאוג לכך, שלא ימצאו במי הפסולת חומרים מוצקים העלולים לפגוע בצינורות או בתעלות ולהזיק לצינורות הביוב, לתאי הביקורת, למכשירי המדידה, למתקני טיהור או העלולים לסתמם.

76. השוכר יפנה פסולת מעסקו אך ורק למקומות המיועדים לכך במבנה ובהתאם להוראות כל דין. הופרה או לא קוימה הוראת דין כאמור בסעיף זה, מתחייב השוכר לתקן על חשבונו המלא את הטעון תיקון מיידית ו/או לפי דרישות הרשות הממונה על אכיפת הדין במועד ובאופן הנדרש על ידן. השוכר מתחייב להביא לידי המועצה כל דרישה כאמור המופנית אליו מיד עם קבלתה בידו.

77. השוכר לא יחזיק כל חומרים, כלים, ציוד, תוצרת, מלאי וכל מטלטלין אחרים שהם מחוץ למושכר ללא הסכמת המועצה לכך מראש ובכתב. בכל מקרה שיימצאו מיטלטלין כלשהם של השוכר מחוץ למושכר, מבלי שנתקבלה על כך הסכמת המועצה כאמור, תהיה המועצה רשאית לסלקם על חשבונו השוכר מבלי שתהיה לה כל אחריות בקשר להם.

## שינויים ותוספות במושכר

78. השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר שינויים או תוספות כלשהם בלא קבלת הסכמת המועצה מראש ובכתב לשינוי ו/או התוספת המבוקשים ובתנאים שייקבעו על ידה. יחד עם זאת, מוסכם כי

78.1. בתום כל חמש שנים (בהנחה שתקופת האופציה תמומש) יבצע השוכר, באחריותו ועל חשבונו, שיפוץ במושכר אשר יכלול לכל הפחות חידוש ריצוף, תקרות מונמכות וצביעה פנימית, והכל בתיאום עם המועצה ואישורה מראש ובכתב.

78.2. אם בעתיד תגובש הסכמה הדדית על סגירת / קירו / הצללת השטח החיצוני הסמוך למסעדה, כמתואר בתשריט המצורף כנספח ב'2 (להלן: "השטח החיצוני"), אזי כל האחריות וכל העבודות הכרוכות בכך יבוצעו ע"י הזוכה ועל חשבונו, בהתאם לתכנית שיגיש לאישור המועצה מראש ובכתב.

תעריפי דמי השכירות ודמי הניהול שישלם הזוכה למועצה בגין השטח החיצוני, החל ממועד הפעלתו, יעמדו על 50% (חמישים אחוזים) מן התעריפים הרגילים המשולמים עבור השטח המבונה של המסעדה.

כל יתר תנאי ההתקשרות יחולו בהתאמה גם על השטח החיצוני. ומודגש כי אין באמור כדי לחייב את המועצה לאשר את סגירת / קירו / הצללת השטח החיצוני.

78.3. אם בעתיד תגובש הסכמה הדדית על הפעלת "דרייב" שישמש את לקוחות הזוכה לאיסוף מוצרי מזון ללא צורך ביציאה מרכבם, אזי כל האחריות וכל העבודות הכרוכות בכך יבוצעו ע"י הזוכה ועל חשבונו, בהתאם לתכנית שיגיש לאישור המועצה מראש ובכתב. עם תחילת הפעלת ה"דרייב" כאמור, יחול ייסוף בכלל תעריפי דמי השכירות ודמי הניהול שיגדלו ב- 35% (שלושים וחמישה אחוזים). כל יתר תנאי ההתקשרות יחולו בהתאמה גם על הפעלת ה"דרייב". ומודגש כי אין באמור כדי לחייב את המועצה לאשר את הפעלת ה"דרייב".

79. היה והמועצה נתנה הסכמתה לביצוע שינוי והתנתה זאת בהסרתו במועד מאוחר יותר, והשוכר לא קיים את ההוראה כאמור בתוך הזמן שקבעה המועצה, תהא המועצה רשאית, בין היתר, להסיר את השינויים ו/או התוספות כאמור במקום השוכר, על חשבונו של השוכר, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למועצה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

80. מבלי לפגוע בזכויות המועצה לפי סעיף זה, יהיה השוכר חייב, מיד עם קבלת דרישת המועצה לכך, לסלק על חשבונו כל תוספות או שינויים שלא ניתן אישור המועצה לביצועם וכן תהיה למשכירה הזכות לעשות זאת על חשבון השוכר. שינויים ו/או תוספות שאינם קבועים ואשר פירוקם אינו גורם נזק למושכר ואשר ניתן אישור המועצה לביצועם, יוציאם השוכר עם סיום ההסכם (לא כולל צנרת ותעלות). שינויים קבועים שלא ניתן לפרקם יעברו עם סיום ההסכם, ללא תמורה, לבעלות המועצה.

## אחריות ונזיקין

81. השוכר אחראי כלפי המועצה וכלפי כל צד שלישי לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, שייגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא במושכר ו/או מחוצה לו כתוצאה מהשימוש וההחזקה של המושכר, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, למבקרים במושכר, לעובדיו של השוכר ולכל אדם אשר ימצא בתחומי המושכר, ואשר נגרם ממצב המושכר ו/או הציווד המותקן בו ו/או כתוצאה מהעבודה, העסק ו/או ממעשה או ממחדל שיתרחשו בו ו/או מהתנהגות השוכר ו/או עובדיו בשירות ו/או ברשות השוכר, בין אם הוא נמצא במושכר ברשות, ובין אם לאו, בין אם הוא נמצא במושכר באקראי ובין אם מסיבה אחרת, ולמעט אם נזק כאמור נגרם עקב מעשה או מחדל רשלניים של המועצה ו/או כתוצאה מבנייה לקויה שבוצעה על ידי המועצה.

82. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יפצה ו/או ישפה את המועצה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שנגרמו לה ו/או בגין כל תביעה, דרישה או פס"ד כתוצאה מן האמור בסעיף הקודם, ובלבד שתימסר לשוכר הודעה מוקדמת על הנזק ו/או על ההוצאה על מנת שתינתן לו האפשרות לתקנם או להתגונן מפני הטוען להיווצרותם, ובכפוף לכך כי ההתגוננות תתואם עם המועצה ותהיה על דעתה וכי לא יהיה בה בכדי לפגוע במועצה.

### העברת זכויות

83. השוכר מתחייב בזה שלא להסב או להעביר או למסור או למכור או להשכיר (לרבות שכירות משנה) או להחכיר או לשעבד את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, ושלא להסב או להעביר או למסור או לשעבד או למכור או להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, מבלי לקבל לכך את אישור המועצה מראש ובכתב.
84. השוכר מתחייב בזה שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ושלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר-רשות, בין בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, מבלי לקבל לכך את אישור המועצה מראש ובכתב.
85. באם השוכר הינו תאגיד, מתחייב השוכר כי משך כל תקופת השכירות תהא השליטה בתאגיד אך ורק בידי בעלי השליטה הנוכחיים, נכון למועד חתימת ההסכם.
86. המועצה מצדה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה לפי הסכם זה לאדם ו/או לגוף כלשהו ו/או לשעבדם ללא צורך בהסכמת השוכר, בכפוף לכך שזכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא תיפגענה. על אף כל האמור בהסכם השכירות, ידוע לשוכר כי בכוונת המועצה לקבל מימון בנקאי לשם מימון בניית והפעלת המבנה, ולשם כך המועצה תשעבד ו/או תמשכן ו/או תמחה על דרך שעבוד את מלוא זכויותיה לרבות את זכויותיה במקרקעין ובכל הבנוי עליהם ו/או שיוקם עליהם וזאת לטובת הבנק/ים המממנים את הבניה (להלן: "הבנק" או "הבנקים") ולשוכר לא תהיה כל טענה, תביעה או דרישה כלפי המועצה בשל כך. השוכר מצהיר כי ידוע לו, כי זכויות הבנקים על פי השעבודים הנ"ל קודמים לכל זכות אחרת של השוכר וכי הוא לא יהיה זכאי להעלות כנגד הבנקים כל טענה, תביעה או דרישה לרבות עכבון ו/או קיזוז ו/או דרישה להשלמת הבניה על ידי הבנקים ו/או במימונם. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בהסכם כלפי מי שיבוא במקום המועצה כאמור ללא כל סייג, וכן מתחייב השוכר לשתף פעולה עם המועצה ו/או עם הנעבר ו/או הבנק ו/או הבנקים ולחתום בתוך 7 ימים מהמועד בו יומצאו לו המסמכים לחתימתו על כל מסמך ו/או הצהרה ככל שיתבקש, אם יתבקש, על ידי המועצה ו/או הבנק ו/או הבנקים לאישור ו/או לביצוע האמור בסעיף זה, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, החלפת כל הביטחונות שמסר למשכירה והחלפתם בביטחונות על שם הנעבר, ככל שתדרוש המועצה.

### פינוי

87. השוכר מתחייב לפנות את המושכר מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת האופציה, אם תהיה, או במקרה של ביטול ההסכם או עם סיומו ע"י המועצה, הכל לפי המקרה, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו ולמעט בלאי סביר.
88. אין בפינוי השוכר משום שחרורו מחובות כספיים שטרם שולמו על ידו למשכירה או לכל גורם אחר.
89. בגין כל יום של פיגור מעל 7 (שבעה) ימים בפינוי המושכר, מתחייב השוכר לשלם למשכירה סך בשקלים חדשים בשיעור של פי שלוש מדמי השכירות בחודש האחרון שקדם למועד הפינוי, וזאת כפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש ומבלי לפגוע בזכותה של המועצה לתבוע, לדרוש ולקבל נגד השוכר צווי מניעה ו/או ביצוע בעין ו/או כל סעד אחר המגיע לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
90. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענת עכבון במושכר.

## הפרה ותרופות

91. השוכר מסכים בזה כי אם יפר הסכם זה ו/או כל תנאי מתנאיו הפרה יסודית תהיה המועצה זכאית, בנוסף לכל סעד או תרופה אחרת הנתונה לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לבטל הסכם זה ולדרוש מהשוכר להחזיר לה החזקה הבלעדית במושכר, והוא מתחייב להענות תוך 14 ימים לדרישה זו, לסלק את ציודו, עובדיו ונציגיו מן המושכר, ובמידה ולא יעשה כן זכאית המועצה לסלקו מהמושכר כולל את ציודו, עובדיו ונציגיו, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה אחרת הנתונה למשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. במקרה של ביטול ההסכם כדין יהיה השוכר מנוע מלהיכנס למושכר ויהיה חייב לאלתר לפנותו ולהשיבו למשכירה.

92. מבלי לפגוע באמור לעיל וביתר הוראות ההסכם, ייחשב כל אחד מן האירועים המפורטים להלן כמקנה למשכירה את הזכות להפסיק את השכירות על פי הסכם זה, לדרוש מן השוכר את פינוי המייד של המושכר ולהיפרע מן השוכר את הביטחונות המפורטים בהסכם זה, לכיסוי כל נזקי המועצה, ולרבות סילוק השוכר וציודו, עובדיו ונציגיו מן המושכר. ואלו המקרים:

א. השוכר הפר את ההסכם הפרה רגילה, ולא תיקנה תוך 30 יום מעת שנדרש לכך בכתב ע"י המועצה.

ב. השוכר נטש את המושכר.

ג. הוצא צו סגירה שיפוטי לעסקו של השוכר עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו והצו לא בוטל בתום 30 יום מהוצאתו.

ד. הוטל עיקול על זכויותיו של השוכר על פי הסכם זה ועיקול כאמור לא בוטל לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים.

ה. הוגשה נגד השוכר או על ידי השוכר בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או בקשה להסדר נושים ו/או התקבל נגדו צו פירוק ו/או הקפאת הליכים ו/או מונה לו כונס נכסים ו/או מפרק ו/או נאמן ו/או מנהל מיוחד והכל זמני או קבוע, על כל נכסיו או חלקם והבקשה ו/או הצו ו/או המינוי כאמור לא בוטלו תוך 30 יום מהיום שנודע עליהם לשוכר או לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים לפי המאוחר אולם אם השוכר לא הגיש בקשה לביטול, יחול האמור בסעיף זה תוך 30 ימים ממועד שנודע לשוכר על צו או החלטה או מינוי כאמור.

ו. היה ואיזה מהערבויות ו/או מהביטחונות שניתנו לקיומו של הסכם זה, בשלמות או בחלקים, פקעו או בוטלו או הוכרזו על ידי בית המשפט המוסמך כבטלות או חסרות תוקף, מכל סיבה שהיא, או שהערבויות ו/או הבטחונות האמורות, כולן או חלקן, מומשן על ידי המועצה באופן מלא או חלקי והשוכר לא המציא תוך שבעה ימים ממועד המימוש ערבות ו/או בטחון חלופי או משלים לזה שמומש.

93. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה בו השוכר אינו משלם סכומים כלשהם המגיעים ממנו על פי הסכם שכירות זה, לרבות חשבונות חשמל, מים, ארנונה ולרבות תשלומים בגין פיגור בתשלומים, ובכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד על ידי השוכר עם סיום ההסכם ו/או ביטולו של הסכם זה כדין - תהיה המועצה רשאית על פי החלטתה, בנוסף לכל זכות העומדת לה על פי כל דין ועל פי הסכם זה, לנתק או לגרום לניתוק אספקת החשמל והמים למושכר ביחד או בנפרד ולהפסיק מתן שירותים אחרים כלשהם למושכר על פי שיקול דעתה וזאת לאחר שנתנה לשוכר התראה בכתב של ארבעה עשר ימים מראש והשוכר לא שילם את הכספים המגיעים ממנו במלואם.

במקרה האמור בסעיף זה לא תחול על המועצה כל חבות שהיא בגין נזק כלשהו שיגרם כתוצאה מניתוק החשמל ו/או המים למושכר ומאי מתן שירותים והשוכר מוותר מראש על כל טענה, תביעה או דרישה בקשר לכך.

94. מבלי לגרוע מזכותה לסעד ו/או לתרופה אחרת ו/או לפיצויים בשיעור גבוה יותר, הרי במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר תהיה המועצה זכאית לפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לדמי שכירות בתוספת מע"מ בגין שישה חודשי שכירות, כשהסכום שישולם יהא צמוד למדד הבסיסי עד למועד תשלומו בפועל (להלן: "הפיצוי המוסכם"), זאת בין אם בחרה המועצה בקיום ההסכם ובין אם בחרה בביטולו עקב ההפרה כאמור.

הצדדים מצהירים כי לאחר שחישבו, מצאו כי הפיצוי המוסכם יהווה פיצוי ותשלום סביר והולם, ביחס לנוק שייגרם למשכירה עקב ההפרה ועקב הטיפול בתוצאותיה.

95. ניתנה הודעת ביטול להסכם זה כדין ו/או היה וההסכם הגיע לסיומו והשוכר לא פינה את המושכר כמתחייב, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות:

א. המועצה תוכל לתפוס את החזקה במושכר, להיכנס למושכר בכל עת ובלי הודעה מוקדמת כלשהי, בעצמה ו/או באמצעות אחרים, להשתמש לשם כך בכוח סביר ולפנות את המושכר מכל החפצים ו/או המיטלטלין שיהיו מצויים בו וכן להחליף את מנעוליו או למנוע גישה אליו על ידי השוכר או מי מטעמו בכל דרך שתמצא נכון.

ב. מובהר כי בהתקיים הנסיבות דלעיל, המועצה תהיה זכאית לפנות כל ציוד ו/או מטלטלין ו/או סחורה של השוכר מהמושכר ולאחסנם בכל מקום לשיקול דעתה המוחלט, כל זאת על חשבונו של השוכר. לשוכר לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בגין הפינוי ו/או האחסון כאמור ו/או בגין החיוב הכספי בגינם. כמו כן, לשוכר לא תהא כלל טענה מכל מין וסוג שהוא בגין נזק שייגרם, אם ייגרם, לציודו ו/או למטלטלין ו/או לסחורתו כאמור, עקב הפינוי ו/או האחסון כאמור.

ג. למנוע מהשוכר ו/או ממי מיחידיו ו/או מכל אדם מטעמו להיכנס למושכר או לעשות בו כל שימוש, בכולו או בחלקו.

ד. להשכיר את המושכר לצד שלישי כלשהו ללא כל הגבלה.

96. המתנה, עיכוב, ויתור או הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המועצה עפ"י הסכם זה ו/או ניסיון מצידן למצוא פשרה או הסדר עם השוכר, לא ייחשבו בשום מקרה ובשום נסיבות כוויתור או כבסיס לטענת מניעות כלפיהן מצד השוכר, והן לא יהוו תקדים ו/או ויתור מראש למקרה דומה או אחר בעתיד.

### **בטחונות**

97. להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם במועדן, מבלי לגרוע מכל התחייבות שלו בהסכם ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למועצה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ימציא השוכר למשכירה במועד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח מסמך ח' (להלן: "הערבות הבנקאית"). השוכר יישא על חשבונו הבלעדי בכל עמלה ו/או הוצאה ו/או תשלום בגין הערבות הבנקאית.

98. בלי לגרוע מהאמור בנוסח הערבות הבנקאית (מסמך ח' כאמור), על הערבות הבנקאית תחולנה כל ההוראות כדלקמן:

א. הערבות הבנקאית תהא אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי ניתנת להסבה, ערוכה לטובת המועצה כמוטב, ניתנת למימוש במלואה או לשיעורין, ובתוקף במשך כל תקופת ההסכם ועד 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות.

ב. סכום הערבות הבנקאית יהיה כשיעורם של דמי השכירות לתקופה של 6 (שישה) חודשים, צמוד למדד החל במדד הבסיסי ועד למדד הידוע במועד הפירעון בפועל.

ג. היה ותוקף ההסכם יוארך, ימציא השוכר למשכירה את הערבות הבנקאית לתקופת האופציה בנוסח ובתנאים זהים לערבות הבנקאית שניתנה בקשר עם תקופת השכירות. שיעור הערבות בתקופת האופציה יהיה בגובה דמי השכירות באותה עת לתקופה של 6 (שישה) חודשים.

ד. היה והשוכר יפר הוראה כלשהי מהוראות ההסכם, לרבות אך לא רק במקרה בו יגיע למשכירה מהשוכר תשלום כלשהו שלא ישולם במועדו (לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, סכומים בגין התחייבות השוכר לשפות את המועצה), תהיה המועצה רשאית להציג את הערבות הבנקאית לפירעון, כולה או חלקה (לפי בחירתה), זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, והכל לשיקול דעתן המוחלט והבלעדי של המועצה.

ה. יובהר כי במקרה שבו תשתמש המועצה בערבות הבנקאית כאמור לעיל, יהא השוכר חייב להפקיד בידי המועצה ערבות בנקאית חדשה בתנאים ובסכום זהה (צמוד למדד), וזאת בתוך 15 ימים מהמועד שבו הציגה המועצה את הערבות הבנקאית לפירעון כאמור.

ו. לשוכר זכות, בכל עת, להמיר את הערבות הבנקאית בהפקדה במזומן בקופת המועצה (להלן: "חלף הערבות הבנקאית") בסכום השווה לסכום הערבות הנדרשת, והאמור לעיל לגבי הערבות הבנקאית יחול על הסכום שהופקד ע"י השוכר כחלף הערבות הבנקאית.

### קיצוץ, עכבון והתניות

99. על אף האמור בכל דין, השוכר לא יהיה רשאי לקזז סכומים המגיעים לו מהמועצה כנגד סכומים המגיעים ממנו, והכל בין אם הקיצוץ נובע מהסכם זה ובין אם נובע מהסכם אחר שבין הצדדים.

100. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לנקוט בשום פעולה לרבות בדרך של עכבון סכומים להם זכאית המועצה או להעלות שום טענה שיש בה משום עיכוב או דחייה בתשלום כלשהו המגיע ממנו על פי הסכם השכירות או משום התניית תשלום המגיע ממנו בביצוע פעולה כלשהי על ידי המועצה או צד ג' כלשהו, וחובת התשלומים על ידי השוכר על פי הסכם השכירות הינה חובה מוחלטת.

### ביצוע התחייבויות במקום צד אחר

101. כל אימת שמוטלת על השוכר על פי הסכם זה חובה לבצע פעולה או עבודה כלשהי או לשלם תשלום כלשהו, והשוכר לא ביצע את הפעולה או העבודה או התשלום האמורים עד המועד הנקוב לשם כך בהסכם זה, ובהעדר מועד כאמור – עד המועד הנקוב לשם כך בדרישה בכתב שיקבל מהמועצה – אזי תהיה המועצה רשאית (אך לא חייבת), לבצע את הפעולה או העבודה או התשלום במקום השוכר ועל חשבון השוכר, וזאת בין בעצמה ובין ע"י אחרים.

102. במקרה כזה חייב השוכר לשלם למשכירה, מיד לפי דרישתה, את כל הסכומים או ההפסדים או הנזקים שהמועצה שילמה או נשאה בהם בקשר לביצוע הפעולה או העבודה או התשלום האמורים, בתוספת 15% מסכומים אלה בגין הוצאות כלליות ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים לעיל בהסכם זה, החל מהמועד בו נשאה המועצה בהוצאה, ועד למועד החזר מלוא הסכום על ידי השוכר בפועל – כל אלה בלי לגרוע מכל הוראה מהוראות ההסכם, ו/או מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

### בית משותף ועסקים נוספים במבנה

103. מוסכם במפורש בין הצדדים, כי המועצה תהיה רשאית לרשום את המבנה בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ואת המושכר כיחידת משנה (תת חלקה) במועד לשיקול דעתה המוחלט, או לא לבצע את הרישום כלל – הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי ובלי שלשוכר תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפיו בנוגע לרישום או להעדר הרישום כאמור.

104. השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך שבמבנה יכול ויפעלו, בין היתר, לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה, מרפאות, חנויות ומשרדים מסוגים שונים, והוא מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך, לרבות בקשר לשעות הפעלתם, לסידורי הכניסה והיציאה מהם וכיו"ב.

## שונות

105. הסכם זה מכיל, מגלם ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, הצהרות, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא הסכם זה, שניתנו או נעשו על ידי הצדדים לפני כריתת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך הסכם זה.

106. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי החתימה כדין של הצדדים להסכם.

107. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

108. אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות ו/או יחסי עובד-מעסיק בין הצדדים ו/או מי מטעמם, ואין בו כדי להקנות זכויות לצד שלישי כלשהו שאינו נזכר במפורש בהסכם. אם חרף האמור ייקבע בעתיד אחרת ע"י רשות מוסמכת, אזי מתחייב השוכר לפצות ו/או לשפות את המועצה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מכך.

109. למען הסר ספק מובהר כי הזכויות המוקנות לשוכר על פי הסכם זה, ככל שהן מוקנות לו, מוקנות לשוכר אך ורק ביחס למושכר, ואין ולא תהיה לשוכר כל זכות בקשר לרכוש משותף ו/או לזכויות בניה נוספות ו/או שטחי בנייה נוספים אשר יאושרו וייבנו על ידי המועצה או על ידי צד שלישי כלשהו, אם כך יהיה, ו/או בקשר לשימוש בכל חלק שהוא של המבנה שאינו בתחום המושכר ובכלל זה גגות, חניונים, מחסנים, מעברים וכדומה. השוכר נותן הסכמתו מראש לכל פעולה ו/או שימוש כאמור ולא יהיה רשאי להתנגד בכל דרך למי מאלה.

110. השוכר לא יהיה רשאי בכל עת שהיא לרשום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי הסכם זה.

111. תובענות הכרוכות בהסכם זה או הנובעות הימנו תוגשנה אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו במחוז חיפה. לבתי המשפט הללו תהיה הסמכות הבלעדית לדון בכל הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו.

112. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא, וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע בכתב צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה ליעדה ולידיעת הצד אליו נשלחה בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, ובמקרה של מסירה ביד בעת המסירה.

## **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

השוכר

המועצה

אימות חתימת השוכר

הנני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד מאשר בזה כי "השוכר" כמשמעו בהסכם זה חתם על הסכם זה באמצעות מורשי החתימה מטעמו בהתאם למסמכי ההתאגדות והחלטות הנהלת השוכר, וכי חתימת השוכר על הסכם זה מחייבת אותו לכל דבר ועניין.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה + חותמת: \_\_\_\_\_

לעיון בלבד - לא להאשמה

## מסמך ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"המבוטח" - \_\_\_\_\_

"מבקש האישור" – מועצה אזורית משגב ו/או תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך בשליטתם ו/או וועדי היישובים ו/או האגודות ו/או הקיבוצים ו/או נבחריהם ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

"המושכר" "שטח ההרשאה" – השכרת שטח הסעדה במבנה הבריאות משגב.

### ביטוח המבוטח

1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, בכל הקשור לביצוע עבודות במושכר, לפני אכלוס המושכר לראשונה ו/או במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על המבוטח לערוך ולקיים, לפני תחילת ביצוע העבודות, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן ראשי מטעם המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוח העבודות הקבלניות המצ"ב להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו והמסומן כנספח ז'1 (להלן: "ביטוח עבודות המבוטח").

2. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, על המבוטח לערוך ולקיים, על חשבון המבוטח, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, במשך כל תקופת השכירות, ולעניין ביטוח חבות מוצר כל עוד קיימת לו אחריות על פי דין ולכל הפחות למשך 3 שנים לאחר מועד תום ההסכם, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת ביטוחי הקבע המצ"ב להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו והמסומן כנספח ז'2 (להלן: "ביטוחי הקבע של המבוטח").

מוסכם כי ככל שהמבוטח לא חברה בע"מ ולא מעסיק עובדים, רשאי המבוטח שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים, בכפוף להתחייבות המבוטח כי ככל ויועסקו בעתיד עובדים על-ידי המבוטח, ירכש על-ידי המבוטח ביטוח חבות מעבידים כאמור בטרם העסקת עובדים.

הביטוחים כמפורט בסעיפים 1 ו-2 לעיל יקראו בהתאמה "ביטוחי המבוטח" ו-"אישורי ביטוחי המבוטח".

3. ביטוחי המבוטח יכללו הוראות לפיהם:

3.1. **ביטוח אש מורחב** יכלול גם אבדן או נזק למחיצות ודלתות מזכוכית וכן כל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על-ידי ו/או עבור המבוטח במשך תקופת הביטוח, במלוא ערכם.

3.2. **ביטוח אבדן תוצאתי** יכלול גם אבדן או נזק בשל מניעת גישה.

3.3. **ביטוח חבות מוצר** - יבטח את חבות המבוטח על-פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במהלך תקופת הביטוח, בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שנגרם עקב מוצרים שיוצרו ו/או סופקו ו/או טופלו ו/או הותקנו ו/או שוקו ו/או הותאמו על ידי המבוטח. הביטוח יכלול מועד למפרע אשר לא מאוחר ממועד תחילת השירותים.

3.4. הפרת תנאי ביטוחי המבוטח והתנאותיהם ו/או אי עמידה בתנאי הביטוחים בתום לב לא תגרע מזכויות מבקש האישור לקבלת פיצוי או שיפוי על פי הביטוחים כאמור.

3.5. היקף הכיסוי לא יפחת מתנאי ביט. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.

3.6. מבטח המבוטח מותר על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור וכלפי הבאים מטעם מבקש האישור

אולם הויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

3.7. על המבוטח מוטלת האחריות לשאת בתשלום דמי הביטוח ולנשיאה בהשתתפויות העצמיות החלות על פיהן.

4. על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור, טרם ביצוע עבודות כלשהן במושכר ו/או ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני הכנסת נכסים כלשהם למושכר (למעט נכסים הכלולים בביטוח עבודות המבוטח), המוקדם מבין המועדים, אישורי קיום ביטוח, לפי העניין, חתומים בידי מבטח המבוטח, בהתאם להוראות המפקח על הביטוח, רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון - 2022-1-17.

לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי המבוטח, על המבוטח להמציא לידי מבקש האישור את אישורי ביטוחי המבוטח בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, וכך למשך כל תקופת ההסכם וכן כל הארכה של ההסכם וכל עוד מוטלת על המבוטח חובת עריכת ביטוחים כאמור.

בכל פעם שמבטח המבוטח יודיע למבקש האישור כי מי מביטוחי המבוטח עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המבוטח לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, לפני מועד ביטול הביטוח או השינוי לרעה כאמור.

מוסכם כי בכל מקרה בו יחול שינוי בהוראות המפקח על הביטוח כאמור, מבקש האישור רשאי להחליף את דוגמת נוסח אישורי ביטוחי המבוטח בנוסח אישורי ביטוח חלופיים, וזאת בכפוף להתחייבויות הביטוח של המבוטח כמפורט בנספח ביטוח זה ובאישורי ביטוחי המבוטח המצ"ב.

5. ידוע למבוטח שהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח, הינו תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר ו/או קבלת החזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח (למעט נכסים הכלולים בביטוח עבודות המבוטח), ומבקש האישור רשאי למנוע מהמבוטח ביצוע עבודות ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר, במקרה שאישורי ביטוחי המבוטח לא יועברו לידי מבקש האישור לפני המועדים כאמור בנספח ביטוח זה.

מובהר כי אי המצאת אישורי ביטוחי המבוטח במועד או בהתאם להוראות נספח ביטוח זה, לא תגרע מהתחייבויות המבוטח על פי הסכם זה, ועל המבוטח לקיים את כל התחייבויות המבוטח על פי הסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות כל חובת תשלום שחלה על המבוטח, גם אם יימנעו מהמבוטח ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר, בשל אי הצגת אישורי ביטוחי המבוטח במועד. מוסכם כי המבוטח יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי הבאים מטעם מבקש האישור עקב כך שלא יתאפשר למבוטח ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת חזקה ו/או הכנסת נכסים ו/או פתיחת עסק המבוטח ו/או קיום פעילות המבוטח במושכר טרם הוצא אישור ביטוחי המבוטח כנדרש.

6. מבקש האישור רשאי לבדוק את אישורי ביטוחי המבוטח שיומצא כאמור לעיל, ועל המבוטח לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המבוטח כאמור בנספח ביטוח זה. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המבוטח, בהמצאת אישורי ביטוחי המבוטח ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי המבוטח למוסכם ואין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על מבקש האישור ו/או על מי מטעם מבקש האישור ו/או לצמצם את אחריות המבוטח על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

7. מוסכם בזאת כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת קביעת גבולות האחריות כאמור בנספח ביטוח זה, על נספחיו, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המבוטח, שאינה פוטר את המבוטח ממלוא החבות על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין. למבוטח לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מהבאים מטעם מבקש האישור בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידי המבוטח.

ככל שלדעת המבוטח קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי המבוטח ו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים לביטוחי המבוטח, רשאי המבוטח לערוך את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף מפורש בדבר ויתור מבטח המבוטח על זכות התחלוף כלפי מבקש האישור ו/או כלפי מי מטעם מבקש האישור, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון. כל ביטוח חבות נוסף ו/או משלים שיערך על-ידי המבוטח, יורחב לשפות את מבקש האישור בגין אחריות מבקש האישור למעשי ו/או מחדלי המבוטח ו/או

הבאים מטעם המבוטח, בכפוף לסעיף אחריות צולבת. מוסכם כי ההוראות החלות על ביטוח הרכוש כמפורט בנספח ביטוח זה, יחולו גם ביחס לביטוחים הנוספים כאמור.

8. על המבוטח לקיים את כל תנאי ביטוחי המבוטח, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, לדאוג ולוודא שביטוחי המבוטח יהיו בתוקף במשך כל תקופת התחייבויות המבוטח לקיימם.

בנוסף, באחריות המבוטח לעדכן את סכומי הביטוח בגין ביטוחי הרכוש הנערכים על-ידי המבוטח, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

9. המבוטח פוטר את מבקש האישור ו/או את מי מהבאים מטעם מבקש האישור, מאחריות לאבדן או נזק אשר המבוטח זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש, לרבות אבדן תוצאתי שהתחייב ו/או שרשאי המבוטח לערוך כאמור בנספח ביטוח זה, בין אם נערכו על-ידי המבוטח ובין אם לאו, או שהמבוטח זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות, אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

בכפוף לפטור המפורט בסעיף זה לעיל, רשאי המבוטח שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי או ביטוח רכוש במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף זה לעיל יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

10. ידוע למבוטח שמבקש האישור לא מחויב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים בפרויקט ו/או במושכר ו/או בסביבתם ואם יעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המבוטח. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על הסכם זה ועל נספחיו.

11. על המבוטח לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (אם יפורסמו) מעת לעת על-ידי מבקש האישור ו/או על-ידי מי מטעם מבקש האישור.

12. מוסכם כי המבוטח יהא חייב בשיפוי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור, בגין נזק ו/או תשלום שהיה אמור להיות משולם על-ידי מבטח המבוטח בכל מקרה שבו המבטח כאמור דחה תביעה מכל סיבה שהיא, בין היתר, בשל טענה שאין בידי מבקש האישור ו/או מי מטעם מבקש האישור אישורי ביטוחי המבוטח בתוקף ו/או בגין נזקים שבאחריות המבוטח לפי דין או לפי הסכם זה, וזאת מיד עם דרישת מבקש האישור הראשונה בכתב.

13. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה תהווה הפרה יסודית.

**נספח ז'1 - אישור ביטוח עבודות**

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור:	
<p>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 מייטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח / כתובת ביצוע העבודות
שם: מועצה אזורית משגב	שם: תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשותיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או וועדי היישובים ו/או האגודות ו/או הקיבוצים ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם: _____ ו/או קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם	מען הנכס: _____
ת.ז.ח.פ.: 500224563	ת.ז.ח.פ.: _____	ת.ז.ח.פ.: _____	<b>תיאור העבודות: השכרת שטח הסעדה במבנה הבריאות משגב.</b>
מען: מרכז איזורי משגב בי	מען: _____	מען: _____	
<p>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו ו/או חלק מקבוצה.</p>			

כיסויים								
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה		
<b>כל הסיכונים עבודות קבלניות</b> הרחבות לדוגמה רכוש סמוך רכוש עליו עובדים פינוי הריסות		ביט					₪	309, 313, 314, 316, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 318, 328 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) 345
					עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000		
					עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000		
					עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מיני 500,000		
<b>צד ג'</b> הרחבות לדוגמה נזק ישיר מפגיעה במתקנים, צינורות וכבלים תת קרקעיים		ביט			1 _____		₪	302, 309, 312, 315, 317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה
					מלוא גבול האחריות			

329,328,322,318	₪	1,000,000	1,000,000					רעד והחלשת משען
309	₪	20,000,000	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
317 - מבוטח נוסף - קבלנים וקבלני משנה 328,318								

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה) שיפוצים (074) 096

ביטול/שינוי הפוליסה שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור המבטח:

רצת  
ל  
ל  
לא להגשה

**נספח ז'2 - אישור ביטוח קבע**

תאריך הנפקת האישור :		אישור קיום ביטוחים		
<p>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 מטיב עם מבקש האישור.</p>				
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם : מועצה אזורית משגב	שם : תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשמיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או וועדי היישובים ו/או האגודות ו/או הקיבוצים ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם : _____	<input checked="" type="checkbox"/> נדלין <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר : _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <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. : 500224563	ת.ז.ח.פ. : _____	ת.ז.ח.פ. : _____	העיסוק המבוטח : השכרת שטח הסעדה במבנה הבריאות משגב.	
מען : מרכז איזורי משגב בי	מען : _____	מען : _____		
<p>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חלק מקבוצה.</p>				

כיסויים								
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדרת פוליסה	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה		
רכוש		ביט					₪	309, 313, 314, 316, 328, 338, 346
אבדן תוצאתי		ביט					₪	309, 313, 316, 328, 335 - תקופת שיפוי 24 חודשים 338
צד ג'		ביט			4,000,000	4,000,000	₪	302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 328, 329, 343
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	20,000,000	₪	309, 319, 328, 350

309,304,302 12),328,321 חודשים (332, 347	ש	2,000,000	2,000,000			ביט		<b>חבות מוצר</b>
---	---	-----------	-----------	--	--	-----	--	------------------

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)								
								096
								041

<b>ביטול/שינוי הפוליסה</b>								
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.								

<b>חתימת האישור</b>								
המבטח:								

חתמה  
 בתובה - לא להגשה

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד  
מועצה אזורית משגב

הנדון: ערבות בנקאית צמודה מס'

1. על-פי בקשת: \_\_\_\_\_ מס' זיהוי \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך כולל של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "הסכום הנ"ל") המגיע או עשוי להגיע לכם מאת המבקש על-פי חוזה מס' \_\_\_\_\_ לשכירת שטח במבנה בית הבריאות משגב - מסעדה.

2. הסכום הנ"ל צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה כפי שמתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, באופן הבא:

א. המדד היסודי - המדד הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה.

ב. המדד החדש - המדד הידוע בעת התשלום.

ג. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש גבוה מהמדד היסודי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש נמוך מהמדד היסודי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוקטן בשיעור זהה לשיעור ירידת המדד החדש לעומת המדד היסודי. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש שווה למדד היסודי, תשולם קרן הערבות בלבד.

3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום עד לגובה הסכום הנ"ל, תוך לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב, בתוספת הפרשי התנודות במדד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.

4. אתם תהיו רשאים לדרוש מאיתנו 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.

5. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ (כולל) ולאחר מכן תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל אצלנו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנקוב ברישא של סעיף זה.

6. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

7. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל אופן שהוא.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ : בנק  
\_\_\_\_\_ : סניף  
\_\_\_\_\_ : כתובת:

**1. ניהול בית הבריאות והשטחים הציבוריים**

המשכירה מתחייבת כי לאחר הקמתו, ינוהל מבנה בית הבריאות (להלן: "הפרויקט") על ידי חברת ניהול (להלן: "חברת הניהול"). כל עוד לא מונה או הוקם תאגיד או גוף לצורך ניהול הפרויקט או כל עוד לא החל לעסוק בניהול הפרויקט ואחזקתו או אם הסתיים מינויו כאמור, תשמש המשכירה, **המועצה האזורית משגב**, כחברת הניהול לצורכי נספח זה.

1.1 חברת הניהול תקבע את הסדרים והנהלים הנוגעים לניהול הפרויקט ואחזקתו, תקבע תקנון שיחול לגבי כלל השוכרים והמשתמשים בפרויקט ותקוב אחר ביצועו.

**2. תקופת ההסכם**

בכפוף להוראות חוזה השכירות, יחול ההסכם זה לגבי הצדדים, החל מהמועד בו יקבל השוכר חזקה במושכר, ובמשך כל תקופת השכירות וכן בתקופות שכירות נוספות, כהגדרתן בחוזה, ובלבד שחובת השוכר לתשלום דמי הניהול וההוצאות הנוספות תחול רק החל ממועד תחילת ניהול וביצוע השירותים בפועל, ע"י חברת הניהול.

**3. השטחים הציבוריים**

לעניין נספח זה "השטחים הציבוריים" הינם כמוגדר בסעיף 71א' לחוזה השכירות.

**4. תפקידי חברת הניהול**

תפקידי חברת הניהול במסגרת מתן השירותים יכללו, בין היתר, את הפעולות הבאות שיבוצעו בשטחים הציבוריים בלבד וההוצאות בגינן, כדלקמן:

נקיון, סידור, צביעה ותאורה, גינון וטיפול גינות והצמחייה, ככל שתהיה, אחזקה, בדיק, בידוד, איטום (גגות, קירות, רצפות), שיפוץ, תיקון, חידוש, השבחה, שילוט, סימון הכוונה, שימור וטיפול של השטחים הציבוריים ושל המתקנים לרבות ובלבד לגרוע מכלליות האמור, תשלום כל התשלומים הנדרשים לצד שלישי כלשהו, לרבות לספקי הציוד, טכנאיו, חברת החשמל, ספק המים וכיוצא באלה, והכל בשטחים הציבוריים בלבד ואו בקשר אליהם ואו בקשר לפרויקט כולו או חלקו.

גביית דמי השכירות, דמי הניהול וכל התשלומים מכל מין וסוג שהוא שהשוכר חייב בהם על פי חוזה זה, עבור חברת הניהול ואו עבור המשכירה ובשמה (אך ורק אם המשכירה תנחה את השוכר ותורה לו במפורש לעשות כן), לפי העניין.

כתיבה, עדכון, שינוי ופרסום של תקנון, נהלים והוראות שוטפות בכל תחום לשיקול דעתה של חברת הניהול, אשר יחולו ויחייבו את כל השוכרים והמשתמשים בפרויקט ביצוע כל שינוי תוספת או תיקון בהם, ופיקוח על אכיפתם, שמירתם וביצועם. במסגרת האמור בסעיף זה, תקבע חברת הניהול, מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי את הנהלים, הנהלים וההוראות להבטחת ניהול והפעלה שוטפים, תקינים ומסודרים של הפרויקט. נוהגים, נהלים והוראות אלה, ככל שיתוקנו ואו ישונו ואו יעודכנו מעת לעת, יחייבו את השוכר כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו בחוזה זה, והשוכר מתחייב למלא אחריהם במועד ובמלואם.

לחברת הניהול תהיה הסמכות לאכוף על השוכר קיום נוהגים, נהלים והוראות אלה בהתאם להוראות חוזה השכירות וחוזה זה, והשוכר מתחייב לקיים (הוא וכל מי מטעמו) את כל הנהלים, הנהלים וההוראות האמורים במלואם.

השוכר ידאג בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו לפינוי אשפה באופן שוטף וסדיר מן המושכר למקום פינוי אשפה מותר על-פי דין או למקום פינוי האשפה אשר יקבע על ידי חברת הניהול. 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 ואו אריזות ואו כל חפץ אחר בשטחים הציבוריים. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע הוראות, על שיקול דעתה,

בקשר עם פנוי אשפה מהפרויקט. במסגרת זו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית להורות לשוכר להציב על חשבוננו במושכר או בשטחים סמוכים, כפי שתורה חברת הניהול, דחסנים לאשפה לסוגיה כולל לאשפה רטובה, לאריזות וכיוב' ו/או תהיה חברת הניהול רשאית להתקשר עם חברה ו/או גוף לשם הסדרת נושא פנוי האשפה ולחייב המחזיקים להתקשר במישרין עם אותה חברה או גוף ביחד ו/או בנפרד לשם הסדרת פנוי האשפה מהמושכרים. החברה תהיה רשאית להשית תשלומים שונים על שוכרים שונים בהתחשב בנפח האשפה הנוצרת מהפעלת עסקם, בסוגה וכיו"ב.

היה וחברת הניהול תחליט על פי שיקול דעתה המוחלט לעשות כן – ביצוע בפועל, על חשבון השוכרים של תשלום כל המסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים ו/או בגינם, במישרין ו/או בעקיפין עבור כל השוכרים ו/או המחזיקים ביחידות בפרויקט, ובשםם, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומי ארנונה עירונית, מסי שילוט ואספקת מים.

אין באמור ו/או בתשלום הארנונה בגין שטחים ציבוריים במרכז על ידי חברת הניהול או המושכר בכדי לפגוע בחובת השוכר לשלם ארנונה בגין חלקו היחסי של המושכר בשטחים ציבוריים. למען הסר ספק, תשלומים המפורטים בסעיף זה יתווספו לדמי הניהול ולא יהיו חלק מהם.

כל דבר אחר כמפורט בחוזה זה ו/או כפי שתראה חברת הניהול לנכון מעת לעת.

מובהר כי אין בביצוע הפעולות המפורטות לעיל על ידי חברת הניהול כדי לגרוע מחובתו של השוכר לשאת בכל תשלום כלפי צד שלישי המתחייב מפעילותו במושכר ובכלל זה תשלום עבור אקו"ם או כל גוף אחר שזכאי לתשלום עבור שימוש ביצירות מוגנות.

## 5. ממכויותיה והרשאיותיה של חברת הניהול

נוסף על כל הוראה אחרת בחוזה השכירות, תהא חברת הניהול רשאית ומוסמכת לפעול, כדלקמן:

חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים בפרויקט כמפורט בחוזה זה, והשוכר מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים. השוכר מוותר על כל זכות לניהול הפרויקט ו/או ביצוע איזה מהשירותים כהגדרתם לעיל בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או בצוותא עם אחרים.

חברת הניהול תהיה זכאית מעת לעת, לפי שיקול דעתה, לקבוע, לעדכן ולשנות את היקף השירותים, סוגם, טיבם, החלק מהם אשר יסופק לפרויקט או לחלקים מסוימים ממנו, אם בכלל, ואופן תקופת הספקתם.

ניהול וביצוע השירותים ייעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או חלק בעצמה וחלק על ידי אחרים הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מעת לעת עם ספקים ו/או קבלני משנה ו/או כל גוף אחר, בהסכמים בדבר מתן שירותים כלשהם ו/או שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים בפרויקט בתנאים שייקבעו על ידה.

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 היחידות ולשנותם לפי הצורך מעת לעת.

## 6. העסקת עובדים וקבלנים

לצורך ביצוע פעולותיה תעסיק חברת הניהול על פי שיקול דעתה המוחלט, מנגנון עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע עבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים, וכן תהיה רשאית לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם באמצעות קבלנים, קבלני משנה, ספקי מוצרים ושירותים או בכל דרך אחרת, כפי שתקבע חברת הניהול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות העסקה במשרה חלקית או מלאה, על פי חוזה מיוחד או בתנאים שתמצא לנכון, של אנשים כלשהם שחברת הניהול תמצא לנכון להעסיקם.

## 7. התחייבויות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב בזה, כדלקמן:

להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים ולא לבצע כל פעולה מהשירותים כמשמעותם בחוזה זה בעצמו או באמצעות מי מטעמו, אלא באמצעות חברת הניהול בלבד.

כמו כן, השוכר מתחייב לשלם את דמי הניהול וכן כל תשלום כנדרש ממנו במלואם ובמועד, ולמלא אחר כל הוראותיה של חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים והשימוש במתקני הפרויקט, בין אם מערכות אלה נמצאות בבעלותה ו/או בחזקתה ו/או באחריותה של חברת הניהול ובין אם בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או באחריותו של השוכר, בין במסגרת הרכוש המשותף ו/או השטחים הציבוריים ובין בתוך היחידה ו/או המושכר, וכן הוא מתחייב להחזיק את המערכות דלעיל במצב טוב ותקין כל ימות השנה.

כי הוא 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.

להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.

## 8. דמי ניהול

השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול, במקביל לתשלום דמי השכירות למשכירה, דמי ניהול חודשיים בסך של 20 ₪ (עשרים ש"ח) בתוספת מע"מ לכל מ"ר בהתאם לשיטח המושכר לצורך חישוב דמי השכירות, כאמור בסעיף 3 לחוזה השכירות.

בגין השטח החיצוני, ככל שיוכשר בעתיד כאמור בסעיף 78.2 לחוזה השכירות, ישלם השוכר מחצית מדמי הניהול הקבועים בסעיף 7.1 לעיל.

ככל שיופעל שירות "דרייב", כאמור בסעיף 78.3 לחוזה השכירות, יחול ייסוף בתעריפי דמי הניהול הקבועים בסעיפים 7.1-7.2 לעיל, אשר יגדלו ב- 35% (שלושים וחמישה אחוזים).

דמי הניהול צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, באותו אופן הקבוע בחוזה השכירות בהקשר של דמי השכירות.

מובהר, כי הפקדת המחאה ו/או שטר כלשהו ו/או מתן הרשאה ו/או הוראת קבע על חשבון דמי הניהול, לא ייחשבו בשום פנים ואופן כתשלום דמי הניהול, אלא עם פירעונם בפועל של הכספים ו/או התשלומים כאמור.

השוכר מתחייב בזאת לשלם את דמי הניהול בכל תקופת השכירות כאמור בחוזה השכירות, בין אם הוא שוכר במושכר בעצמו, בין אם מסר את השימוש בו לאחר בהסכמה של המשכירה, בין אם אין אדם השוכר בפועל במושכר, בין אם עשה שימוש במושכר בפועל ובין אם לאו (ומכל סיבה שהיא).

היה והשוכר יפגר בתשלום האמור לעיל, הוא יישא בריבית פיגורים כמפורט בחוזה השכירות מהיום הראשון לפיגור כאמור ועד ליום התשלום בפועל, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברת הניהול על פי החוזה ו/או על פי חוזה השכירות ו/או על פי כל דין.

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

## 9. ספרי חברת הניהול כראיה לכאורה

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, לתשלום בגין ההוצאות, לכספי הפחת ולכל עניין אחר המופיע והרשום בספרי הניהול והחשבונות.

השוכר, באמצעות רואי החשבון שלו יהיה זכאי לעיין בספרי החשבונות של חברת הניהול במשרדי חברת הניהול, בתיאום מראש ועל פי הנהלים שיקבעו לשם כך על ידי חברת הניהול.

## **10. שירותים לשוכרים אחרים**

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא חברת הניהול רשאית להעניק שירותים בנוסף לשירותים המנויים בחוזה זה, גם שירותים מיוחדים ו/או אחרים ו/או נוספים, לכל שוכר של מושכר כלשהו בפרויקט, בתנאים ובתשלומים כפי שיסוכמו על ידה עם אותו שוכר בנפרד.

מוסכם בזה במפורש, כי חברת הניהול תהא רשאית להתקשר עם צדדים שלישיים כלשהם בהסכמים למתן שירותים דומים או זהים לשירותים שהיא מספקת בהתאם להוראות חוזה זה, זאת גם לגבי מרכזי קניות ו/או משרדים ו/או בנייני מגורים אחרים פרט לפרויקט וללא כל הגבלה – ובלבד שהדבר לא יפגע במילוי כל התחייבויותיה כאמור בחוזה זה.

## **11. העברת זכויות על ידי חברת הניהול**

בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, מוסכם כי חברת הניהול תהא רשאית להמחות ו/או לעשות עסקה ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר ו/או להסב בחלקן או במלואן, את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי חוזה זה, כולן או חלקן, לצד שלישי או לחברת ניהול אחרת או למשכירה, זאת מבלי שתידרש לקבל לכך הסכמה כלשהי מצד השוכר, והכל בתנאי שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תפגענה.

השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בחוזה כלפי מי שיבוא במקום חברת הניהול ללא כל סייג, וכן מתחייב השוכר לשתף פעולה עם חברת הניהול ו/או עם מי שיבוא במקומו, ולחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או הרשאה ו/או הוראה ככל שיתבקש, אם יתבקש, על ידי חברת הניהול כדי לאפשר את ההעברה במלואה כאמור, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חתימת חוזה ניהול חדש.

להסרת ספק מובהר, כי העברת הזכויות ו/או ההתחייבויות כאמור בסעיף זה לעיל לא תיחשב בשום אופן כהפרת החוזה מצד חברת הניהול.

## **12. הפרת החוזה מצד השוכר**

בכל מקרה שהשוכר יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שייגיע ממנו לחברת הניהול לפי חוזה זה ו/או אם הפר תנאי מתנאי חוזה זה, או אם הפר תנאי מתנאי חוזה השכירות (ובמקרה כזה – די בהודעה שהמשכירה תיתן לחברת הניהול לפי בוצעה הפרה כאמור) תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, להפסיק בשלמות או באופן חלקי את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לשוכר. מובהר כי כל מעשה או פעולה של חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה, לא יהיה בהם כדי לפטור את השוכר מהתחייבויותיו לתשלום של דמי השכירות ו/או דמי הניהול ו/או כל תשלום אחר החל עליו במלואם ובמועדם.

סירובו, או אי נכוונתו של השוכר לקבל שירות כלשהו מבין השירותים ו/או רצונו להפסיק את ניהולו או ביצועו של שירות כלשהו כאמור – לא ישחררו את השוכר מחובת השתתפותו בכל ההוצאות וכל יתר התחייבויותיו כאמור בחוזה זה, במלואם.

מוסכם במפורש כי הפרת חוזה זה כלפי חברת הניהול ייחשב גם כהפרת חוזה השכירות כלפי המשכירה לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך, והפרה יסודית בחוזה זה תיחשב כהפרה יסודית של חוזה השכירות לכל דבר ועניין; במקרה כזה, המשכירה זכאית, אם תרצה בכך, לבטל את חוזה השכירות וחוזה הניהול.

## **13. שעות פעילות המושכר**

השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר, רציף, ללא הפסקה, וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה, כל זאת החל ביום פתיחת המושכר ואילך, ובמשך כל תקופת השכירות. בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, השוכר לא יהיה רשאי לפתוח את עסקו במושכר קודם למועד פתיחת הפרויקט ו/או קודם המועד שנקבע לתחילת השכירות אלא לאחר קבלת הסכמת המשכירה מראש ובכתב, אשר תהיה רשאית לסרב לבקשה כאמור על פי שיקול דעתה המוחלט.

במקרה שהשוכר לא יפתח את עסקו במושכר ו/או יפר את התחייבותו להפעלת המושכר באופן סדיר, שוטף ורציף, יהיה השוכר חייב (בלי לגרוע מחיובו להמשיך ולשלם במלואו ובמועדו כל

תשלום שהוא חב בו על פי החוזה) בתשלום דמי ניהול בגין כל תקופה של הפרת התחייבות כאמור. בנוסף ובלי לגרוע מכלליות האמור, האמור לעיל יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה. פתיחת המושכר בשבתות, חגים ומועדי ישראל, במידה והשוכר יהיה מעוניין בכך, תהא בכפוף לאישור המשכירה וחברת הניהול מראש, לפי שיקול דעתן הבלעדי, ותהיה כפופה למילוי הוראות כל דין בקשר לכך והשגת רשיונות והיתרים.

השוכר יהא רשאי לסגור את עסקו במושכר לכל היותר למשך שלושה (3) ימים בכל שנת שכירות לצורך שיפוצים ו/או ספירות מלאי, ובלבד שתינתן על כך הודעה לחברת הניהול, לכל הפחות שלושה חודשים מראש. סגירת העסק במושכר לתקופה העולה על שבעה (7) ימים בשנת שכירות כלשהי מכל סיבה שהיא, תהווה הפרה יסודית של החוזה מצד השוכר.

בלי לגרוע מכל הוראה דלעיל, השוכר מצהיר כי ידוע לו שלחברת הניהול שמורה הזכות המלאה לאפשר למושכרים ו/או עסקים אחרים בפרויקט לפי בחירתם ועל פי שיקול דעתה המוחלט, לפתוח את בתי העסק שלהם בשעות אחרות ו/או החורגות מהשעות כאמור לעיל, לרבות בימי שבת ו/או חג, והוא מצהיר באופן בלתי חוזר, כי לא תהיה לו כל התנגדות שבתי העסק האחרים שבפרויקט כולם או מי מהם, יפעילו את עסקם במועדים ובשעות אחרים כאמור, וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או השוכרים האחרים בגין כך.

השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שבפרויקט יכול ויפעלו, בין היתר, לשיקול דעתה הבלעדי של המשכירה חנויות, מרפאות ומשרדים מכל הסוגים, והוא מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך, לרבות בקשר לשעות ההפעלה שלהם, לסידורי הכניסה והציאה מהם, למטרדי רעש, דוחק, ריחות, או למטרד אחר כלשהו הנגרם בשל פעילותם.

#### 14. שונות

בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה השכירות להוראות הסכם ניהול זה, יגברו הוראות חוזה השכירות.

על אף האמור בכל דין, השוכר לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם כנגד תשלומים המגיעים ממנו.

השוכר לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום של דמי השכירות 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.

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

השוכר

המשכירה