

מכרז מס' 2/2025

שכירת שטחים במבנה משרדים בא.ת. תרדיון

מסמך א'

החברה הכלכלית משגב בע"מ

מכרז פומבי מס' 2/2025

הזמנה להציע הצעות לשכירת שטחים במבנה משרדים באזור התעשייה תרדיון

כללי

1.

- א. החברה הכלכלית משגב בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת הצעות מאת המעוניינים לשכור מאת החברה שטחים שונים, במבנה משרדים המצוי באזור התעשייה תרדיון – מועצה אזורית משגב (להלן: "המבנה").
- ב. המבנה הינו בן 2 קומות ובשטח כולל של 2,071 מ"ר והוא בנוי על מגרש הידוע כגוש 19278 חלקה 27 (להלן: "המגרש").
- ג. המכרז הינו מכרז בפרקים כאשר כל אחד מפרקי המכרז מתייחס לשטח שונה במבנה. מציעים רשאים להגיש הצעות ביחס לפרק אחד או יותר.
- ד. המבנה מחולק למספר יחידות שטח נפרדות, כאשר כל מושכר מהווה יחידת עצמאית אשר בגינה ניתן להגיש הצעה.
- ה. להלן יחידות השטח שבגינן ניתן להגיש הצעה:

שם יחידת השטח / פרק במכרז	שטח במ"ר:	קומה:	תיאור השטח/הערות:
A	143	קרקע	
B	60	קרקע	
C	101	קרקע	
D	101	קרקע	
E	227	קרקע	
F	138	קרקע	
G	43	קרקע	
H	52	קרקע	

כל מציע רשאי להגיש הצעה בגין פרק אחד או יותר במכרז.
 יובהר כי לא ניתן להציע הצעה עבור חלק משטח/פרק אלא רק לחלק/פרק במלואו

לדוגמא: ניתן להציע הצעה ל- A או ל- B+A וכיו"ב

לא ניתן להציע לחלק מ- A או ל- A+B חלק מ

מובהר בזאת כי כלל השטחים מיועדים לשימושים בהתאם לסעיף 4 בתכנית מס' ג/21069- תעשייה, משרדים, מחסנים וחנויות.

1. חניה – ישנה חניה ציבורית לכל המבנה וכן חניות ציבוריות של אזור התעשייה.
2. החברה 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 לזכרים במכרז לא תהיה כל טענה בקשר לכך, ובלבד שלא יהיה בכך כדי למנוע בעד השוכרים את האפשרות להוסיף ולקיים במושכר את מטרת השכירות.
3. תקופת ההתקשרות - **3 (שלוש) שנים** שתחילתן במועד מסירת המושכר לשוכר, עם אופציה להארכת ההתקשרות ב- 2 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כ"א. מובהר כי החברה תהא רשאית שלא לממש את תקופת האופציה לפי שיקול דעתה הבלעדי.
4. הזוכה במכרז יהיה אחראי, על חשבונו, להפעיל ולתחזק את היחידה המושכרת ולהשגת כל הרשיונות והאישורים הדרושים על פי דין.

5. מסמכי המכרז:

- א. מסמך א' – הזמנה להציע הצעות (מסמך זה).
- ב. מסמך ב' – תשריט המבנה.
- ג. מסמך ג' – תשריט השטחים.
- 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.
- ז. מסמך ז(2) – נוסח אישור עריכת ביטוחי השוכר.
- ז. מסמך ז(3) – נספח התמורה (הצעת המציע).
- ח. מסמך ח' – נוסח ערבות ביצוע.
- ט. מסמך ט'- הסכם חכ"ל- דייר לניהול הפארק ושירותי המנהלת.

6. תנאי סף להשתתפות במכרז:

רשאי להשתתף במכרז מציע -

א. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת החברה או צ'ק בנקאי בסך של **4,000 ₪** בגין כל אחד מהפרקים שבהם משתתף המציע (יש להגיש ערבות בסכום כולל). הערבות תהיה בתוקף עד ליום 30.4.2026 על פי נוסח מסמך ד', וזאת להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע.

ב. אי המצאת הערבות/הצ'ק או הגשתם בסכום שגוי תביא לפסילת ההצעה.

ג. החברה תהא רשאית לחלט את הערבות או הצ'ק כל אימת שהמשתתף לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז.

7. 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.

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

9. הבהרות ושינויים

א. שאלות הבהרה למכרז יוגשו בכתב בלבד עד ליום **04/09/2025 בשעה 16:00** לדוא"ל **Liran@mec.org.il**

ב. מפגש מציעים יתקיים **באתר ביום ב' בתאריך 01/09/2025 שעה 10:00**.

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

ד. תשובות לשאלות הבהרה שיוגשו במועד, וכן עדכונים ו/או שינויים שייעשו ביוזמת החברה, יינתנו בכתב ויישלחו בדוא"ל בלבד לכתובת בסעיף 9 א'.

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

ו. החברה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים

והתיקונים, יפורסמו באתר המועצה והחברה הכלכלית ועל המציעים חלה האחריות לוודא בעת הצעתם שהיא בהתאם למסמכי המכרז העדכניים.
 ז. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, לבטל מכרז זה בכל עת.

10. המועד האחרון להגשת הצעות

את ההצעה יש להפקיד במסירה אישית בתיבת המכרזים הנמצאת בקליקה משגב- רחוב כתום 1 (לא במבנה המועצה) עד לא יאוחר מיום **10/09/2025 בשעה 15:00**. הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים עד המועד האמור – תיפסל.

יש לוודא שהמשרד פתוח טרם הפקדת ההצעה פיזית. ניתן להשיג אותנו בטלפון:

052-6673272 /04-9990106

11. אופן הגשת ההצעות ובחינתן

א. ציון ההצעה יקבע על פי שקלול של רכיב כמות (60%) ורכיב איכות (40%).

ב. רכיב כמותי – יורכב משני רכיבים:

(1) רכיב מחיר (30%) – המשתתף נדרש למלא בטופס ההצעה (מסמך ה') את הסכום שהוא מציע כדמי שכירות חודשיים למ"ר ברוטו בגין הפרק הרלוונטי במכרז, כאשר בכל מקרה הסכום המוצע לא יפחת מהסכום המינימלי הנקוב בטופס ההצעה (להלן - "הסכום המינימלי").

ניקוד רכיב המחיר יתבצע כדלהלן:

30 * המחיר המוצע

המחיר בהצעה הגבוהה ביותר

(2) רכיב שטח מושכר (30%) – המשתתף נדרש למלא בטופס ההצעה (מסמך ה') את מס' המטרים של השטחים במלואם שהוא מבקש לשכור מתוך יחידות השטח כהגדרתן בסעי' 1.1 ה לעיל.

ניקוד רכיב שטח מושכר יתבצע כדלהלן:

30 * מס' מטרים מוצע לפי שטחים

מס' מטרים כולל לאכלוס (865 מ"ר)

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

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 3 ₪ + מע"מ למ"ר ברוטו (צמוד מדד).

ג. המציע אשר הגיש את ההצעה הגבוהה ביותר באחד מפרקי המכרז יזכה בניקוד המקסימלי בגין הרכיב הכמותי הגבוה ביותר (60%) כאשר שאר ההצעות תנוקדנה באופן יחסי להצעה הגבוהה ביותר

ד. רכיב האיכות (40%) : רכיב האיכות יקבע באופן הבא:

שירותים שתורמים לדיירים ולאזור התעשייה (30%), חברות טכנולוגיות (10%).

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.

ה. **כהצעה הזוכה בכל פרק תוכרז ההצעה שקיבלה את הציון המשוקלל הגבוה ביותר.**

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

13. כל שינוי או תוספת שיעשו 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 החברה מן ההסתייגות – הכל עפ"י שיקול דעתה.

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

15. אופן תשלום דמי השכירות

א. דמי השכירות ישולמו ע"י השוכר מראש, בהוראת קבע, עבור כל חודש, ביום העסקים הראשון לחודש, כאשר התשלום הראשון ישולם לחברה החל מיום 1 בפברואר 2026.

ב. להבטחת תשלום דמי השכירות ימסור השוכר לחברה ערבות בנקאית/צ'ק בנוסח מסמך ח', בסך השווה לשלושה חודשי שכירות, וזאת במעמד חתימת ההסכם וכנגד החזרת ערבות המכרז.

16. הודעה על זכייה וההתקשרות

א. עם קביעת הזוכים בכל פרק במכרז תודיע על כך החברה לזוכה במכתב רשום, בו יצוינו המסמכים שעל הזוכה להגיש, ואת המועד לכך, וכן יפורטו התנאים לתחילת ההתקשרות.

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

מסמך ב – תשריט המבנה

מסמך ג – תשריט השטחים

מסמך ד'

נוסח ערבות מכרז

לכבוד
החברה הכלכלית למשגב בע"מ

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1. על-פי בקשת _____ מס' זיהוי _____ (להלן: "המבקש") הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 4,000 ₪ (במילים: ארבעת אלפים ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מהמבקש בקשר עם הצעתו למכרז מס' 02/2025 לשכירת שטחים במבנה משרדים – א.ת. תרדיון.
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 30/04/2026 (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:

מסמך ה'

החברה הכלכלית למשגב בע"מ

מכרז מס' 02/2025

טופס הצעת והצרת המציע

לכבוד

החברה הכלכלית למשגב בע"מ

1. אני הח"מ _____, מס' זיהוי _____ (להלן - "המציע") מתכבד להגיש הצעתי למכרז מס' 02/2025 לשכירת שטחים משרדים – א.ת. תרדיון (להלן - "המכרז"), הכל כמפורט במסמכי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד מהצעתי.
2. הצעתי זו מתייחסת לפרקים _____ במכרז.
3. הנני מצהיר כי הגורמים המוסמכים במציע קראו בעיון ואישרו את כלל מסמכי המכרז, על כל נספחיו, לרבות החוזה ונספח הניהול.
4. 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.
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 המוצרפת 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 החברה, או של נושא משרה בחברה ו/או עובד בחברה 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 בחברה 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 החברה לעצמה את הזכות, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לא לשתפו בהליך ההתקשרות לגביו 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 כדלהלן:**

שם יחידת השטח/פרק במכרז	שטח במ"ר:	מחיר מינימלי למ"ר:	מחיר מוצע למ"ר:	שימוש מוצע:
A	143	60		
B	60	60		
C	101	60		
D	101	60		
E	227	60		
F	138	60		
G	43	60		
H	52	60		

- הצעה שבמסגרתה יוצע מחיר מוצע למ"ר הנמוך מהמחיר המינימלי למ"ר תיפסל.
- על המציע למלא את המחיר המוצע למ"ר ואת השימוש בפרק שאליו מתייחסת ההצעה. במידה וההצעה מתייחסת למספר פרקים, יש למלא את המחיר המוצע והשימוש המוצע בכל אחד מהפרקים הרלוונטיים.
- על הסכומים הנ"ל יתווסף מע"מ כחוק.
- ניתן להגיש הצעה עבור פרק מלא או מס' פרקים מלאים. לא ניתן להגיש הצעה עבור חלק מפרק.

12. ידוע לי והנני מאשר כי אופן תשלום דמי השכירות יהיה כדלקמן:
- א. דמי השכירות ישולמו לחברה מראש עבור כל (חודש מחודשי השכירות, ביום העסקים הראשון לחודש בהוראת קבע כאשר התשלום הראשון ישולם לחברה החל מיום 1 בפברואר 2026.
- ב. להבטחת תשלום דמי השכירות ימסור השוכר לחברה ערבות בנקאית בנוסח מסמך ח', בסך השווה ל-3 חודשי שכירות, וזאת במעמד חתימת ההסכם וכנגד החזרת ערבות המכרז.
- ג. בנוסף, ידוע לי כי מלבד דמי השכירות המוצעים על ידי, אהיה חייב בתשלום דמי ניהול לחברה בסך 3 ש"ח + מע"מ למ"ר.

בכבוד רב,

חתימת המציע + חותמת

שם המציע (נא לציין שם מלא): _____

מספר זיהוי: _____

כתובת: _____

טלפון: _____ דוא"ל: _____

תאריך: _____

מסמך ו'

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם במשגב ביום _____

בין: החברה הכלכלית למשגב בע"מ
(שתקרא להלן: "המשכירה" או "החברה")

מצד אחד

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

מצד שני

הואיל והחברה היא בעלת הזכויות במבנה המצוי על מקרקעין הידועים
באזור התעשייה תרדיון – מ.א. משגב (להלן: "המבנה")
ו- "המקרקעין" בהתאמה)

והואיל פרסמה מכרז מס' _____ לשכירת שטחים שונים במבנה;

והואיל ובמסגרת החלטת ועדת המכרזים מיום _____ נבחרה הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה ביחס לפרק/ים: _____ (להלן: "המושכר");

והואיל והחברה מעוניינת ולהשכיר לשוכר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת;

והואיל והצדדים מעוניינים לעגן בהסכם זה את חובותיהם וזכויותיהם ביחס לשכירות;

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 פרשנותו.

תיאור המושכר ולו"ז כללי:

3. "המושכר" = כמפורט להלן (ביחס לפרק/ים שבהן נבחרה הצעת השוכר כהצעה הזוכה):

שם יחידת השטח/ פרק במכרז	שטח במ"ר:	קומה:
A	143	קרקע
B	60	קרקע
C	101	קרקע
D	101	קרקע
E	227	קרקע
F	138	קרקע
G	43	קרקע
H	52	קרקע

- א. 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 יילקח בחשבון רק מחצית השטח עליו בנוי

הקיר), חלונות ראויה במלוא עוביים, שטחי מחסנים, שטחי גלריה (אף אם ייבנו בעתיד), מרפסות וכיו"ב.

ב. מועד מסירת החזקה במושכר: 1 בפברואר 2026.

4. עבודות להתאמת המושכר יבוצעו ע"י השוכר, במימונו ועל אחריותו ובאישור ובתיאום מראש מול החברה. המושכר, על כל חלקיו ומתקניו, למעט הציוד ו/או שאר המטלטלין שיובאו ע"י השוכר, יהיו כל העת בבעלותה המלאה והבלעדית של החברה. 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 מהחברה.

6. ידוע לו שלחברה שמורה הזכות לתכנן ולאכלס 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 החברה, וכי לא יהיה בכל אלה בכדי להשפיע על התחייבויותיו על פי חוזה זה.

7. ידוע לו כי החברה 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 החברה. 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 החברה בלבד.

9. ידוע לו שבחצר המבנה ישנו מגרש חניה ומקומות החנייה ישרתו את כלל באי המבנה.

מסירת חזקה

10. השוכר מתחייב להתייצב במושכר ולקבל את החזקה בו במועד האמור בסעיף 3 (ג) לעיל, כאשר המושכר נמצא ברמת גמר קיימת ומוכן לתחילת עבודה/ ביצוע עבודות התאמה ע"י השוכר כאמור לעיל. השוכר מאשר כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד הנ"ל יראו אותו כאילו קיבל את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה לעניין קיום כל התחייבויותיו ואחריותו, כמפורט בהסכם ו/או על פי כל דין (לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ביצוע כל התשלומים מכל מין וסוג שעליו לשלם על פי ההסכם), ללא כל הסתייגות לגבי מצבו.

11. החל ממועד מסירת החזקה יחולו על השוכר מלוא החובות. במידה והשוכר יבקש לבצע התאמות הוא ישיג את כל ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוען, יבצען באופן מלא ומושלם, באחריותו ועל חשבוננו.

תקופת השכירות

12. תקופת השכירות הינה **3 (שלוש) שנים** שתחילתן במועד מסירת המושכר לשוכר (להלן: "**תקופת השכירות**").

13. החברה רשאית, ככול שתחליט על כך, להאריך את תקופת השכירות ב- 2 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כ"א. זכות זו שמורה לחברה ובלבד לכך שדמי השכירות החודשיים לכל תקופה נוספת לא יפחתו מסכום דמי השכירות החודשיים כפי שנקבעו לשנה השלישית על פי הסכם זה בתוספת מדד.

הוראות הסכם זה יחולו ויחייבו את הצדדים גם בתקופה המוארכת, בשינויים המחוייבים.

14. השוכר לא יהא רשאי להפסיק את השכירות ו/או לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות ללא קבלת אישור בכתב מאת החברה. 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 31-33 להלן השוכר יהיה חייב בין היתר (אך לא רק) לשלם במועד מסירת החזקה 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.

15. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה על פי ההסכם ו/או על פי הדין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, זכותה להורות לשוכר לפנות את המושכר.

מטרת השכירות

16. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא שוכר את המושכר אך ורק ובדיוק למטרה המוצהרת על ידו במסגרת הצעתו למכרז המצ"ב כנספח ו(3).
17. 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 החברה, אשר תהיה רשאית שלא להסכים לביצוע כל שינוי או הרחבה כאמור מכל סיבה, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החברה, והשוכר יהא מושקע מלטעון ולא תהא לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בגין סירוב החברה לאשר לו שינוי או הרחבה כאמור.
18. השוכר מתחייב כי בשום מקרה לא יציב במושכר או בסמוך לו, ללא הסכמת החברה, מכונות אוטומטיות משום סוג ומין לרבות כספומטים, בנקטים ודומיהם, מכונות למכר סיגריות, ממתקים, שתיה חמה או קלה וכדומה, ומכונות אלה, בכל מקרה, לא תכללנה בשום צורה שהיא כחלק ממטרת השכירות.
19. 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 לחברה לקבל, בין היתר, צו מניעה כנגד הפעלה כאמור וכן השוכר ישפה ויפצה את החברה, מיד עם קבלת דרישה ראשונה לכך, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם לחברה (אם יגרם) כתוצאה מתביעה מצד מי מהשוכרים במבנה, כל זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
20. 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

21. החל מיום 1 בפברואר 2026 ישלם השוכר דמי שכירות כמפורט בהצעתו בנספח ו(3).
22. דמי השכירות ישולמו ע"י השוכר מראש עבור כל חודש מחודשי השכירות, ביום העסקים הראשון לחודש.
23. 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.

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

25. מובהר, כי מסירה ו/או הפקדת המחאה ו/או שטר כלשהו בידי החברה 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.

26. 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. מובהר שהכנסת שוכר חלופי מותנית באישור בכתב מאת החברה הכלכלית מראש ורק לאחר חתימתו על הסכם זה.

27. מוסכם בזה כי בגין כל תשלום שלא ישולם במועד הקבוע לכך בהסכם, יהא השוכר חייב לשלם לחברה 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 לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

28. 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

29. 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.

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

31. 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 החברה 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 שטחיו הציבוריים.

32. עבור ניהול המבנה וסביבתו על ידי המשכירה, ישלם השוכר סך חודשי של 3 ש"ח + מע"מ למטר רבוע (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול ישולמו ביחד עם דמי השכירות ועל תשלום זה יחולו כל הוראות ההסכם ביחס לתשלום דמי השכירות.

33. מבלי לגרוע מהאמור, יהיה השוכר חייב גם בתשלומים לחברה הכלכלית בהתאם להסכם חכ"ל-דייר לשירותי מנהלת (מסמך ט').

34. 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 החברה ו/או מי מטעמה (על פי הוראת החברה) 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 החברה להודיע לרשויות על מועד קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה במושכר.

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

36. 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 החברה.

37. החברה 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 והחברה שילמה תשלום כלשהו כאמור, יהא על השוכר להחזיר לחברה כל סכום כאמור בתוספת ריבית הפיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה של החברה, בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
38. כל סכום שיגיע 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.
39. מסמך רשמי של הבנק בדבר שיעורי הריבית הנוהגים בבנק בתקופה הרלוונטית ייחשב כראיה מוחלטת לשיעורי הריבית כאמור ולהצטברותה.
40. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית זו תצורף לתשלום שעל השוכר לשלם לחברה לאחר מועד התשלום שבפיגור, ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.
41. פיגר השוכר בתשלום סכום שהוא על פי הסכם זה לחברה, 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.
42. היתה גבייתו של כל סכום כאמור כרוכה בהוצאות משפטיות ו/או בשכר טרחת עורכי דין מטעם החברה, 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.
43. 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.
44. אין באמור בסעיף זה בכדי לפגוע בזכותה של החברה לכל סעד המגיע לה על פי דין ועל פי הסכם זה בגין פיגור בתשלום.
45. כל פיגור בתשלום העולה על שבעה ימים ייחשב כהפרתו היסודית של הסכם זה.

שינויים ועבודות במבנה ובמושכר

46. החברה 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 וחוט 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.
47. השוכר מתחייב לאפשר לחברה להיכנס בכל זמן סביר למושכר, הן לצורך בדיקה בדבר קיום כל תנאי ההסכם והן לצורך ביצוע עבודות ו/או תיקונים כלשהם. כמו כן, לנציג החברה 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.
48. 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

49. בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, החברה 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 החברה קיימת סכנה קרובה לנפש ו/או לרכוש כתוצאה מהמשך אספקת חשמל למושכר.
 - ג. בכל מקרה אחר שבו יודיע מהנדס מוסמך מטעם החברה על קיום צורך בהפסקת האספקה למושכר.

50. במידת האפשר, תמסור החברה 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.

51. מוסכם בזאת כי החברה 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 החברה בלבד זכאית לקבלת החזרים כספיים ו/או תשלומים מחברת החשמל או מכל ספק חשמל אחר בגין החשמל שיופק באמצעות המתקנים הסולאריים.

רשיון עסק

52. השוכר (והוא בלבד) יהיה אחראי לקבלת כל הרשיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין וכל רשות, לניהול פעילותו במושכר, לשילוט 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.

53. השוכר מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בעסק אותו הוא מתכוון לנהל במושכר ובכל נושא הרישוי וההיתרים הדרושים לצורך ניהול עסק כאמור, וכי בדיק 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. החברה 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 החברה כל חבות נוספת מעבר לזו שנטלה על עצמה במפורש בהסכם זה.

54. 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.

55. שום דבר מהאמור בהסכם זה לא ייחשב כהרשאה של החברה 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 בשקיפה ובמהירות לשם השגת כל רשיון ו/או היתר הנדרש לשם הפעלת עסקו במושכר.

שימוש במושכר

56. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות שייקבעו מעת לעת ע"י החברה 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 החברה 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.

57. השוכר ישפה את החברה על פי דרישתה הראשונה, בגין כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרם לה בקשר לאי מילוי חובותיו כמפורט לעיל ובנספח ו(4).

58. החברה 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.

59. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהחברה 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 החברה.

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

61. 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 שייגרמו 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 החברה ולמעט בלאי סביר, ולהחזיר למשכירה את החזקה במושכר בתום תקופת השכירות או לאחר ביטול ההסכם או סיומו ע"י החברה, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר, וכשהוא במצב טוב, ותקין, וראוי לשימוש מידי, ולעשות על חשבונו כל תיקון שיידרש לשם מילוי התחייבותו כאמור לפי דרישתה הראשונה של החברה.

62. 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, 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 החברה.

63. 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 החברה אישורים על תקינות ו/או בדיקות מערכות כאמור כתנאי להפעלת המושכר.

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

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

מניעת מטרדים

66. 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 לחובריו ו/או מתקניו ו/או מכשיריו וכן למושכרים ו/או לשטחים אחרים כלשהם במבנה, וכן הוא מתחייב לתקן על חשבוננו 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 מבקריו 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 הפרעה כלשהם, תהיה החברה זכאית להיכנס למושכר ולעשות זאת במקום השוכר.

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

68. השוכר לא יחסום ו/או לא יגרום הפרעה כלשהי לאזורי 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 שוכר/ים נוסף/ים, מתחייב השוכר לאפשר להם לעשות שימוש במרחב המוגן בעת חירום, וזאת ללא כל תנאי מוקדם.

69. השוכר לא ירחיק למערכת הביוב פסולת, שאיכותה או כמותה עלולות להזיק למערכת הנ"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.

70. 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 ידו. השוכר מתחייב להביא לידי החברה כל דרישה כאמור המופנית אליו מיד עם קבלתה בידו.

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

שינויים ותוספות במושכר

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

73. היה והחברה נתנה הסכמתה לביצוע שינוי והתנתה זאת בהסרתו במועד מאוחר יותר, והשוכר לא קיים את ההוראה כאמור בתוך הזמן שקבעה החברה, תהא החברה 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 לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

74. מבלי לפגוע בזכויות החברה לפי סעיף זה, יהיה השוכר חייב, מיד עם קבלת דרישת החברה לכך, לסלק על חשבונו כל תוספות או שינויים שלא ניתן אישור החברה 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 החברה לביצועם, יוציאו השוכר עם סיום ההסכם (לא כולל צנרת ותעלות). שינויים קבועים שלא ניתן לפרקם יעברו עם סיום ההסכם, ללא תמורה, לבעלות החברה.

אחריות ונזיקין

75. השוכר אחראי כלפי החברה 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 יימצא בתחומי המושכר, ואשר נגרם ממצב המושכר ו/או הציוד 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 החברה ו/או כתוצאה מבנייה לקויה שבוצעה על ידי החברה.

76. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יפצה ו/או ישפה את החברה 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 החברה ותהיה על דעתה וכי לא יהיה בה בכדי לפגוע בחברה.

העברת זכויות

77. 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 החברה מראש ובכתב.

78. 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 החברה מראש ובכתב.

79. באם השוכר הינו תאגיד, מתחייב השוכר כי משך כל תקופת השכירות תהא השליטה בתאגיד אך ורק בידי בעלי השליטה הנוכחיים, נכון למועד חתימת ההסכם.

80. החברה 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 החברה לקבל מימון בנקאי לשם מימון בניית והפעלת המבנה, ולשם כך החברה 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 הבנקים/ים המממנים את הבניה (להלן: "הבנק" או "הבנקים") ולשוכר לא תהיה כל טענה, תביעה או דרישה כלפי החברה 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 החברה כאמור ללא כל סייג, וכן מתחייב השוכר לשתף פעולה עם החברה 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 החברה ו/או הבנק ו/או הבנקים לאישור ו/או לביצוע האמור בסעיף זה, כל זאת לרבות ובלתי לגרוע מכלליות האמור, החלפת כל הביטחונות שמסר למשכירה והחלפתם בביטחונות על שם הנעבר, ככל שתדרוש החברה.

פינוי

81. 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 החברה, הכל לפי המקרה, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו ולמעט בלאי סביר ולאחר קבלת אישור מהחברה.

82. אין בפינוי השוכר משום שחרורו מחובות כספיים שטרם שולמו על ידו למשכירה או לכל גורם אחר.

83. 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 החברה 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.

84. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענת עכבון במושכר.

הפרה ותרופות

85. השוכר מסכים בזה כי אם יפר הסכם זה ו/או כל תנאי מתנאיו הפרה יסודית תהיה החברה 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 החברה 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.

86. 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 החברה, 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 החברה.

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 מהערביות 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, מומשו על ידי החברה באופן מלא או חלקי והשוכר לא המציא תוך שבעה ימים ממועד המימוש ערבות ו/או בטחון חלופי או משלים לזה שמומש.

87. 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 החברה רשאית על פי החלטתה, בנוסף לכל זכות העומדת לה על פי כל דין ועל פי הסכם זה, לנתק או לגרוע 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 החברה 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.

88. 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 החברה 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 החברה בקיום ההסכם ובין אם בחרה בביטולו עקב ההפרה כאמור.

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

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

א. החברה 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, החברה תהיה זכאית לפנות כל ציוד ו/או מטלטלין ו/או סחורה של השוכר מהמושכר ולאחסנם בכל מקום לשיקול דעתה המוחלט, כל זאת על חשבוננו 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, בכלול או בחלקו.

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

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

בטחונות

91. 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 לחברה 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.

92. 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 החברה 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 3 (שלושה) חודשים (בכלל רכיבי המושכר), צמוד למדד החל במדד הבסיסי ועד למדד הידוע במועד הפירעון בפועל.

ג. 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 החברה), תהיה החברה 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 החברה.

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

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

קיצוז, עכבון והתניות

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

94. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לנקוט בשום פעולה לרבות בדרך של עכבון סכומים להם זכאית החברה 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 החברה או צד ג' כלשהו, וחובת התשלומים על ידי השוכר על פי הסכם השכירות הינה חובה מוחלטת.

ביצוע התחייבויות במקום צד אחר

95. כל אימת שמוטלת על השוכר על פי הסכם זה חובה לבצע פעולה או עבודה כלשהי או לשלם תשלום כלשהו, והשוכר לא יבצע 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 מהחברה – אזי תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת), לבצע את הפעולה או העבודה או התשלום במקום השוכר ועל חשבון השוכר, וזאת בין בעצמה ובין ע"י אחרים.

96. במקרה כזה חייב השוכר לשלם למשכירה, מיד לפי דרישתה, את כל הסכומים או ההפסדים או הנזקים שהחברה 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 החברה 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

97. מוסכם במפורש בין הצדדים, כי החברה 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.

98. השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך שבמבנה יכול ויפעלו, בין היתר, לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, עסקים 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

99. 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.

100. 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.

101. 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.

102. 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 החברה בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מכך.

103. 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 החברה 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.

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

105. תובענות הכרוכות בהסכם זה או הנובעות ממנו 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.

106. 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 האלקטרוני, ובמקרה של מסירה ביד בעת המסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

החברה

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.

_____ חתימה + חותמת:

_____ תאריך:

מסמך ז

מסמך ביטוח

לעניין הגדרות נספח ביטוח זה:

"המבוטח" - _____
"מבקש האישור" – חברה כלכלית משגב בע"מ 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" - שכירת שטחים במבנה משרדים.

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 ויעסקו 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 שווקו 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 המבוטח וחובות המבוטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.

3.6 מבטח המבוטח מוותר 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 וחסכון 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 מבטל 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 אישור 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 הומצא 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 פוטרת 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 שייערך 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 ביטוחי 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 ובמועדם, 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

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח/המועמד לביטוח	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם: החברה הכלכלית למשגב	שם: מועצה אזורית משגב, תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשתיים 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: _____	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע
ת.ז./ח.פ.: 511335929	ת.ז./ח.פ.: 500224563	ת.ז./ח.פ.: _____	תיאור העבודות: שיפוצים במושכר.	<input type="checkbox"/> קבלני משנה
מען: האב קליקה משגב, פארק תעשיות משגב (תרדיון)	מען: מרכז אזורי משגב	מען: _____		<input type="checkbox"/> שוכר
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חלק מקבוצה.			<input type="checkbox"/> אחר: _____

כיסויים								
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מטבע	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה		ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
		לתקופה	למקרה					
309,313	₪					ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה

,314 ,316 - 317 מבוטח - נוסף - קבלנים וקבלני משנה 328, 318 - 334 תקופת תחזוקה (12 חודשים) 345	₪	עד 20% מסכום הביטוח, מינ' 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מינ' 500,000				רכוש סמוך
	₪	עד 20% מסכום הביטוח, מינ' 500,000	עד 20% מסכום הביטוח, מינ' 500,000				רכוש עליו עובדים
	₪						פינוי הריסות
,302 ,309 ,312 ,315 - 317 מבוטח - נוסף - קבלנים וקבלני משנה ,318 ,322 329, 328	₪		1 _____		ביט		צד ג' הרחבות לדוגמה
	₪	מלוא גבול האחריות					נזק ישיר מפגיעה במתקנים, צינורות וכבלים תת קרקעיים
	₪	1,000,000	1,000,000				רעד והחלשת משען
309 - 317 מבוטח - נוסף - קבלנים וקבלני משנה 328, 318	₪	20,000,00 0	20,000,00 0		ביט		אחריות מעבידים

¹ פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

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:

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 מיטיב עם מבקש האישור.</p>				
מבקש האישור	מממש	מבוקש/המועמד לביטוח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	מבקש האישור הראשי
<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכין <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____ _____	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: _____ העיסוק המבוטח: שכירת שטחים במבנה משרדים.	שם: _____ ת.ז./ח.פ.: _____ מען: _____	שם: מועצה אזורית משגב. תאגידים ו/או חברות עירוניים ו/או גופי סמך רשתיים ו/או עמותות בשליטתם ו/או וועדי היישובים ו/או האגודות ו/או הקיבוצים ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם	שם: החברה הכלכלית למשגב ת.ז./ח.פ.: 511335929 מען: האב קליקה משגב, פארק תעשיות משגב (תרדיון) תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברת אם ו/או חברת בת ו/או חברת אחות ו/או חברה קשורה ו/או חברה שלובה ו/או חלק מקבוצה.

כיסויים

כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מטבע	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		ת. סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	ת. תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
		לתקופה	למקרה					

309, 313, 314, 316, 328, 346, 338	₪					ביט		רכוש
309, 313, 328, 316 - 335 תקופת שיפוי 24 חודשים 338	₪					ביט		אבדן תוצאתי
302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 328, 343, 329	₪	4,000,000	4,000,000			ביט		צד ג'
309, 319, 350, 328	₪	20,000,00 0	20,000,00 0			ביט		אחריות מעבידים

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

096

ביטול/שינוי הפוליסה

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

חתימת האישור

המבטח:

מסמך ח'

נוסח ערבות ביצוע

לכבוד
החברה הכלכלית למשגב בע"מ

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 החכ"ל.
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 תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.
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

מסמך ט'

הסכם (חכ"ל - דייר)

לניהול הפארק ושירותי המנהלת

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש פברואר שנת 2026

בין: החברה הכלכלית למשגב בע"מ חפ/1335929-51
מפארק תעשייה משגב

להלן - "החברה"
מצד אחד

לבין: _____ ח.פ. / _____
מ

להלן: "היזם" או "הדייר"
מצד שני

הואיל ובהתאם להוראות תכנית ג/10534 (להלן - "התב"ע") החלה על פארק תעשייה משגב (להלן גם - "הפארק"), ינוהל הפארק על ידי מנהלת כפי שהוגדרה בתב"ע (להלן "מנהלת הפארק") אשר תהא אמונה על קביעת מדיניות הניהול וההתנהלות של הפארק;

והואיל ובהתאם להוראות התב"ע עם נקבע כי הפארק ינוהל בפועל על ידי מועצה אזורית משגב (להלן - "המועצה"), שבתחום שיפוטה מצוי הפארק;

והואיל והמועצה, החליטה, כי החל מיום 1.1.2023 ואילך תועבר מלאכת הניהול והתפעול של פארק תעשייה משגב בידיה של החברה הכלכלית למשגב בע"מ, אף היא תאגיד עירוני בשליטת המועצה;

והואיל והיזם הינו בעל זכויות במגרש מס' _____ בפארק תעשייה משגב (להלן - "המגרש"), או מעוניין להיות בעל זכויות במגרש, ובהתאם נחתם, או אמור להחתם בין היזם לרשות מקרקעי ישראל חוזה פיתוח או חוזה חכירה (להלן - "ההסכם עם רמ"י");

והואיל ועל המגרש הוקם, או יוקם, מפעל ל _____, או _____, לפעילות אחרת המותרת על פי התב"ע (להלן - "המפעל");

והואיל ובכוונת הצדדים להסדיר בהסכם זה את הכללים וההוראות בכל הנוגע לאחזקה והניהול של הפארק אשר יחולו על החברה ועל היזם, כדייר בפארק תעשייה משגב;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הוראות הסכם זה הינן בהתאם ובכפוף להוראות התב"ע ולהוראות כל דין.
3. היזם מצהיר כי, ערך את הבדיקות המקצועיות הנדרשות לקראת החתימה על הסכם זה, ובכלל זה בדיקה או ניתנה לו האפשרות לבדוק, באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את כל הטעון בדיקה בפארק ו/או במגרש ו/או בוועדה המקומית ו/או במועצה ו/או במינהלת הפארק ו/או בקולחי משגב, לרבות את הוראות התכניות הרלוונטיות לפארק, ו/או את ההוראות, התנאים, הכללים והשומות על פיהם נקבעו התשלומים שעל היזם לשלם לרבות תשלום דמי החכירה לרמ"י ו/או דמי הפיתוח לחכ"ל.
4. מוצהר ומוסכם כי יש לראות בכל הוראות תכנית בנין עיר ביחס לפארק בכלל ולמגרש בפרט, הקיימות במועד החתימה על הסכם זה, וכפי שיעודכנו מעת לעת, כחלות על הצדדים להסכם זה, וכחלק מן ההסכם, גם אם לא אוזכרו בו באופן מפורש.
5.
 - א. היזם מתחייב כי בכל פעולותיו במגרש, ו/או בקשר עם התשתיות, יפעל היזם, וכל מי מטעמו, ו/או השוכר ממנו ו/או המקבל רשות להחזיק ו/או להשתמש במגרש או במבנה, או באיזה חלק מהם על פי הוראות הסכם זה, ועל פי תקנון התב"ע החלה על המגרש ו/או על הפארק ו/או על התשתיות הקיימות ו/או התשתיות שבביצוע ו/או על-פי כל הוראה ו/או דרישה של מוסד תכנון עפ"י חוק התכנון והבניה ו/או כל דין.
 - ב. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ויגברו ההוראות הכלולות בתב"ע, ו/או הוראות ודרישות מוסד התכנון המוסמך, ואולם בכל מקרה בו יהיה בהסכם זה כדי להוסיף על ההוראות של התב"ע ו/או של מוסד התכנון, כי אז יחולו ויחייבו את הצדדים גם הוראותיו המוסיפות של הסכם זה.

נספח' ההסכם

6. להלן הנספחים המצורפים להסכם המהווים כחלק בלתי נפרד ממנו:

א. תרשים זרימה - נספח א'.

ב. טופס הצהרה והתחייבות בהעברת זכויות - נספח ב'.

הגדרות

7. בהסכם זה תהיה לכל מונח המפורט בסעיף זה ההגדרה המופיעה לצידו כלהלן:

"**הוועדה המקומית**" - הוועדה המקומית לתכנון ובניה משגב במרחב התכנון שלה.

"**החברה**" - החברה הכלכלית למשגב בע"מ או גם "**החכ"ל**" או "**חכ"ל משגב**".

"**הפארק**" - פארק תעשייה משגב (אזור תעשייה תרדיון).

"**המבנה**" - בנין או בניינים אשר יבנו על המגרש.

- "המגרש" -** מגרש מס' _____ בפארק תעשייה משגב (אזור תעשייה תרדיון), הידוע כחלקה _____ בגוש _____.
- "יחידת משנה" -** יחידה מיחידות המבנה אשר תוגדר על ידי היזם כיחידת משנה לצורך מכירה או השכרה.
- "המדד" -** מדד המחירים לצרכן, כולל פירות וירקות, כפי המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- "המדד היסודי" -** המדד היסודי להסכם זה, דהיינו מדד חודש _____ אשר פורסם ביום _____.
- "המקרקעין" -** מתחם המקרקעין בו מתוכנן הפארק.
- "הנכס" -** המגרש ו/או המבנה הבנוי עליו.
- "הרוכש" -** רוכש מאת היזם הזכויות במגרש ובמבנה כולו, או זכויות בחלק ממנו, באיזו מיחידות המשנה של המבנה.
- "השוכר" -** המחזיק, או בעל הזכות להחזיק במגרש ובמבנה או באיזו מיחידות המשנה של המבנה כשוכר ו/או מכוחה של הסכמת היזם.
- "הדיירים" או "דיירי הפארק" -** בעלי זכויות חכירה לדורות מרמ"י במגרשים ו/או בחלקים מהם, מכוח חוזה פיתוח ו/או חוזה חכירה לדורות.
- "השטחים הציבוריים" -** שטחים בתחום הפארק אשר נועדו, על פי התב"ע, לשימושים ציבוריים.
- "מנהלת הפארק" -** מנהלת שהוקמה בהתאם להוראות סעיף 2.2 של נספח 1 לתקנון התב"ע.
- "ריבית פיגורים" -** ריבית בשיעור השווה לריבית המירבית שתחול במהלך תקופת הפיגור, בבנק הפועלים בע"מ בגין משיכת יתר חריגה מעבר לסכום האשראי המאושר בחשבונות דיביטוריים.

שלב הקליטה

8. כתנאי לבניה על המגרש ו/או לכל שימוש שיעשה בנכס, חובה על היזם לקיים את כל התהליכים, ולהמציא לחכ"ל משגב את האישורים הנדרשים כמפורט בתרשים הזרימה מצורף **נספח א'** להסכם זה.
9. א. בהתאם להוראות התב"ע, בקשה לקבלת היתר בניה ביחס לבינוי על המגרש ו/או בקשה לקבלת היתר לשימוש שהיזם מתכוון לעשות, או לאפשר לעשות בנכס ו/או בקשה להיתר לשינוי השימוש בנכס (להלן - **"בקשה להיתר"**), **טעונה אישור מראש של מנהלת הפארק.**
- ב. לשם כך יעביר היזם לחכ"ל משגב כל בקשה להיתר כאמור לקבלת אישורה המוקדם של מנהלת הפארק טרם הגשת הבקשה להיתר לועדה המקומית לתכנון ובניה משגב.
- ג. ידוע ליזם כי קיים צורך באישור מוקדם כאמור לכל בקשה להיתר בניה בתחום הפארק, ולפיכך היזם מתחייב, שלא להגיש למוסדות התכנון כל בקשה להיתר, אלא

לאחר שקבל את אשור מנהלת הפארק בכתב, ולא יערוך כל שינוי בבקשה להיתר או בתכנית כאמור ו/או בשימוש שיעשה בפועל בנכס, אלא לאחר שקבל אישור מנהלת הפארק גם לשינוי המבוקש.

.10

א. היזם מתחייב שלא לבנות על המגרש, או על איזה חלק ממנו, אלא אם נתקבל לכך היתר בניה מאת מוסד התכנון המוסמך לכך, ובהתאם לאישור מנהלת הפארק, ובכפוף לתנאיו.

ב. היזם מתחייב שלא לעשות שימוש ו/או להתיר שימוש בנכס, או באיזה חלק ממנו, לשוכר או לכל צד שלישי אחר אלא אם השימוש הותר כאמור בס"ק 10(א) לעיל.

ג. מובהר כי התחייבויות היזם בסעיף זה הינן בבחינת תנאי עיקרי מתנאי ההסכם שהפרתו תחשב כהפרה יסודית של החוזה מצידו של היזם.

התשתיות הציבוריות וחובת היזם לשמור עליהן

.11

א. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בפארק בכלל, ובסביבת המגרש בין היתר, (להלן- "התשתיות הציבוריות"), יבוצעו על ידי המועצה, שהיא הרשות המקומית שבשטחה מצוי הפארק, באמצעות החכ"ל, וכנגד גביית דמי פיתוח.

ב. למען הסדר הטוב, יצוין כי עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, כולן או איזה חלק מהן, יבוצעו על ידי החכ"ל עבור המועצה.

.12 היזם מאשר כי הובא לידיעתו, והוא מסכים, כי אין באמור בהסכם זה בכלל, ו/או בתשלום דמי פיתוח בקשר עם התשתיות, כדי לפטור את היזם מן החובה לשלם אגרות, מסים, או דמי שמוש אחרים עבור השימוש בתשתיות, ככל שיהיו כאלה מחויבים על פי דין, ו/או כדי לפטור את היזם מן התשלומים לחכ"ל כמתחייב מהוראות הסכם זה.

.13 אין באמור בהסכם זה כדי להקנות ליזם זכויות בעלות או זכויות אחרות בתשתיות הציבוריות, למעט זכות לעשות שימוש בתשתיות הציבוריות ו/או להינות מהן, בהתאם למטרותיהן של התשתיות הציבוריות, ובכפוף לתשלום עבור השימוש, ו/או עבור השירות מקום שיש לשלם עבורם.

.14

א. היזם מתחייב לשמור על התשתיות הציבוריות הקיימות בפארק התעשייה (להלן - "התשתיות הקיימות"), ו/או על התשתיות הציבוריות המבוצעות או שיבוצעו בפארק (להלן- "התשתיות שבביצוע"), וזאת הן במהלך עבודות ההקמה של המפעל או המבנה, והן במשך כל תקופת המצאותו של היזם בפארק כבעל זכויות במגרש.

ב. היזם יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לתשתיות הקיימות ו/או לתשתיות שבביצוע, זאת בין אם הנזק נגרם ע"י היזם ובין אם זה יגרם על ידי כל מי מטעמו ולרבות כל קבלן המועסק על ידו ו/או ע"י חברת בת שלו ו/או ע"י חברה הקשורה ביזם ו/או ע"י מי מעובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלן משנה מטעמו ו/או כל מי מטעמו אשר יפעל בפארק ו/או במגרש.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בטרם תחילת ביצוע עבודות במגרש, יחתום היזם על כתב התחייבות שענייננו שמירה על התשתיות הציבוריות ותיקון כל נזק שיגרם על ידי

היזם, כמו כן, ולהבטחת התחייבויותיו כאמור, ימסור היזם ערבות בנקאית על סך 50,000 ₪. הערבות תימסר עד 7 ימים לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

עבודות הקמה

במסגרת ביצוע עבודות בניית המבנה על המגרש, יחולו על היזם ההוראות הבאות:

- 15.
- א. לאחר קבלת אישור המנהלת, וקבלת היתר בניה מהועדה המקומית, ובכפוף לשאר התנאים לעיל ולהלן, רשאי היזם לבצע את עבודות בניית המבנה על המגרש בהתאם לאישור המנהלת והיתר הבניה, ובכפוף לתנאיהם, (להלן: **"עבודות ההקמה"**).
- ב. עבודות ההקמה יבוצעו בתיאום מלא עם החכ"ל ותוך הימנעות מגרימת עיכובים ו/או הפרעות כלשהן לעבודות הפיתוח של החכ"ל ו/או לפעילויות של דיירים אחרים בפארק, ותוך הימנעות מגרימת נזק כלשהוא לחכ"ל ו/או מי מטעמה ו/או לפארק ו/או לתשתיות הציבוריות ו/או לעבודות המתבצעות בפארק על ידי החכ"ל ו/או מי מטעמה.
- 16.
- א. היזם ישא במלוא עלויות ביצוע עבודות ההקמה, וכן במלוא האחריות לכלל הנזקים ככל שיתרחשו עקב ו/או בקשר לביצוע העבודות ו/או הפרת התחייבויותיו בנדון, בין אם העבודות ייערכו על ידו, ובין אם ייערכו על ידי צד שלישי מטעמו.
- ב. היזם לא יפנה לחכ"ל בכל דרישה ו/או תביעה בנדון, וישפה את החכ"ל מייד ועל פי דרישתה הראשונה בגין כל דרישה ו/או תביעה ככל שתופנה כלפיה מצד שלישי כלשהו בנדון.
- ג. זכות השיפוי כפופה לאמור להלן בסעיף 43.
- 17.
- א. כל פסולת הבנייה תפונה על ידי היזם ועל חשבונו לאתר פסולת מורשה, ובהתאם לתנאי היתר הבניה והוראות כל דין.
- ב. היזם מתחייב לשמור כל אסמכתא לרבות קבלות המעידות על קליטת הפסולת באתר מורשה, למשך 3 שנים ממועד סיום הבניה ו/או למשך הזמן כפי הנדרש על פי הדין, לפי המועד הארוך מבין השניים, ויצגם לחכ"ל על פי דרישתה.
- 18.
- לחכ"ל שמורה הזכות לקבוע ולהכתיב לדייר את המיקום בו יותקנו מיקומי מתקנים זמניים שונים הנדרשים לצורך ביצוע עבודות ההקמה ובכלל זאת מיקומי מנופים, מבנים ארעיים, וכיוצא באלו וזאת ככל שלא נקבע אחרת בהיתר הבניה.

התחייבויות החכ"ל

- 19.
- החכ"ל מתחייבת לנהל ולתחזק את השטחים הציבוריים בפארק ולפקח על הביצוע של השירותים שיוענקו לדיירי הפארק כדי שאלו יינתנו ברמה מקצועית טובה.
- 20.
- החכ"ל מתחייבת להעניק לדיירי הפארק, ובכלל זה ליזם, בשטחים הציבוריים של הפארק, או בקשר לשטחים הציבוריים בפארק, את השירותים המפורטים:

- א. שירותי שמירה היקפית, כולל מצלמות אבטחה (שאיננה מייצרת את הצורך בשמירה פרטנית בתחומי המגרש).
- ב. ניטור ובקרה.
- ג. גינון ציבורי משודרג.
- ד. שילוט כללי.
21. בנוסף לכל השירותים המפורטים לעיל, תעניק החכ"ל כל שירות אשר יקבע על ידי ועדת השירותים וכמפורט בסעיף 22 להלן.

22. ועדת שירותים

- א. בהתאם לסמכויות שהוענקו למנהלת הפארק אשר הוקמה מכוח הוראות התב"ע, מונתה ועדת שירותים אשר תהווה ועדת משנה של מנהלת הפארק (להלן: "**ועדת השירותים**").
- ב. ועדת השירותים תקבע את סוג והיקף השירותים הכלליים אשר יוענקו על ידי החברה לדיירי הפארק, תמורת דמי הניהול, כגון – גינון ציבורי משודרג, אחזקה, איכות הסביבה, פיקוח ותכנון נופי, שיווק ומיתוג הפארק, וכו'. הוועדה תקבע את תעריף דמי הניהול שישולמו עבור שירותים אלו.
- ג. וועדת השירותים רשאית לקבוע שירותים אחרים/נוספים שיסופקו לכלל דיירי הפארק או לדיירים מסוימים. סוגי השירותים הנוספים, היקפם והתשלום בגינם ייקבעו ע"י ועדת השירותים, והם יינתנו כנגד תשלום נוסף שייגבה מאת דיירי הפארק.
- ד. חובתו של היזם לשלם לחברה עבור השירותים הנוספים הללו, תחשב כחלק מהתחייבויותיו החוזיות על פי הסכם זה, והחברה תהיה זכאית להתנות מתן השירות בקבלת התשלום בפועל.
- ה. אם תאלץ החברה לחדול מלתת, בתחומי הפארק כולו או בחלק ממנו, שירותים בכלל, או איזה מן השירותים המפורטים לעיל, בשל החלטה שיפוטית או עילות מוצדקות אחרות, לא יהווה הדבר הפרה של ההסכם, ולדייר לא תהיה כל עילה כלפי החברה בשל כך.

23. מערכת אספקת המים ותחזוקתה

- א. היזם מאשר שהובא לידיעתו כי התשתיות הציבוריות של מערכת אספקת המים בתחומי הפארק ותחזוקתה, הינה באחריות החברה קולחי משגב בע"מ שהינה תאגיד עירוני בשליטת המועצה (להלן- "**קולחי משגב**").
- ב. (1) היזם מאשר שהובא לידיעתו, כי עליו לשלם לקולחי משגב דמי הקמה מלאים להקמת מערכת אספקת המים בתחומי הפארק (להלן - "**דמי הקמה למים**") על פי התעריפים שיחולו על קולחי משגב במועד הוצאת היתר הבניה ליזם.

(2) ידוע ליזם כי קולחי משגב רשאית לחייב את היזם על פי הדין בתשלום מקדמה על חשבון דמי ההקמה למים המלאים גם לפני מועד הוצאת היתר הבניה.

ג. אספקת המים לצרכנים השונים, ובכלל זה ליזם ו/או לרוכשי יחידות משנה במבנה בפארק תעשייה בהתאם ובכפוף לכללים החלים על קולחי משגב כספק המים בפארק התעשייה.

ד.

(1) קולחי משגב, תפיק/יפיק ליזם חיובי מים בגין צריכת המים של המבנה בהתאם לקריאת מד המים אשר יותקן בראש המגרש (להלן: "מד המים").

(2) מד המים יותקן על ידי היזם בתחום המגרש במיקום כפי שייקבע ע"י קולחי משגב.

(3) היזם ישא בעלויות ו/או באגרות בקשר עם התקנת מד המים בהתאם להוראות חוק העזר הרלוונטי התקף במועד החתימה על הסכם זה, או חוק עזר שיבוא תחתיו, וכן הוראות כל דין הדרושות לעניין.

ה. היזם יהיה מחויב לשלם, באופן ישיר לקולחי משגב, את התשלומים המגיעים ממנו בקשר למערכת אספקת המים בכלל ועבור צריכת המים בפרט.

אספקת מים למערכות כיבוי אש

.24

א. ידועה ליזם האפשרות כי לחץ המים או ספיקת המים ברשת המים בפארק לא יהיה בהם כדי ליתן מענה מספק ללחצים ו/או לספיקות המים כנדרש על ידי שירותי הכבאות כמענה לצרכי מערכות כיבוי אש של איזו מבין הפעילויות שיעשו במבנה או באיזה יחידות המשנה שלו.

ב. היזם מאשר כי חלה עליו החובה להערך בעצמו, ועל חשבוננו, כדי לדאוג לקיום לחצים ו/או ספיקות מים לפי דרישת שירותי הכבאות, או כל גורם מוסמך אחר, בקשר עם אספקת המים למערכת כיבוי האש במפעל, ו/או לכל פעילות אחרת שתעשה על המגרש.

ג. הדייר פוטר את המנהלת מכל אחריות או חובה לספק מים בספיקה או בלחצים הנדרשים לכיבוי האש בנכס מעבר ללחץ והספיקה של המים המסופקים על ידי קולחי משגב באמצעות מערכת אספקת המים.

ד. היזם מאשר שהחכ"ל הביאה לידיעתו כי בפארק תעשייה משגב קיימת ופועלת מערכת מים נפרדת לצורך הגברת לחץ המים ו/או הספיקה, וכי הקמת מערכת מים נפרדת לכיבוי אש, המוענק ע"י החכ"ל לדיירי הפארק שאיננו כלול במסגרת השירותים המוענקים לדיירי הפארק.

ה. מובהר כי החכ"ל איננה מחוייבת לספק לדיירי הפארק את המים לכיבוי אש, וכי שירות זה יוענק אך ורק לאותם דיירי הפארק אשר יתקשרו בהסכם נפרד ביחס להתחברות למערכת אספקת המים לכיבוי אש (להלן: "הסכם ההתחברות לקו כיבוי אש"), וישלמו לחכ"ל את דמי ההתחברות וכל התשלומים האחרים הכלולים בהסכם ההתחברות לקו כיבוי אש, ועל פי הוראותיו.

מערכת הביוב ותחזוקתה

.25

- א. ידוע ליזם כי תשתיות הביוב הציבורי בתחומי הפארק הינו באחריות חברת קולחי משגב בע"מ אשר הוסמכה ע"י המועצה לביצוע ההקמה ותחזוקה שוטפת של מערכת הביוב הציבורית בפארק, וזאת אך ורק בחלקי המערכת הנמצאים בשטחים הציבוריים של הפארק.
- ב. מובהר כי החכ"ל ו/או קולחי משגב בע"מ אינן אחראיות למערכות הביוב בתחומי המגרש ו/או לתחזוקתן.
- ג.
- (1) היזם מאשר שהובא לידיעתו כי עליו לשלם לקולחי משגב דמי הקמה מלאים להקמת מערכת תשתיות הביוב הציבורי בתחומי הפארק (להלן - "**דמי הקמה לביוב**") על פי התעריפים שיחולו על קולחי משגב במועד הוצאת היתר הבניה ליזם.
- (2) ידוע ליזם כי קולחי משגב רשאית לחייב את היזם על פי הדין בתשלום מקדמה על חשבון דמי ההקמה לביוב המלאים גם לפני מועד הוצאת היתר הבניה.
26. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב היזם להשתמש בביוב בכפוף להוראות הדין בכלל, ובאשר לאיכויות מי השופכין המוזרמים על ידו למערכת הביוב במיוחד, והיזם מאשר כי אם יפר התחייבותו זו תהיה החכ"ל ו/או המועצה ו/או קולחי משגב רשאית לנתק את החבור למערכת הביוב הציבורית של הנכס או של איזה מיחידות המשנה (אם תהיה הפרדה בחיבור של יחידות משנה אלה), והוא יהיה האחראי הבלעדי לטיפול במי השופכין וסילוקם מתחומי המגרש על פי הדין.
27. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב לעמוד בכל הדרישות והתקנים בנוגע לאיכות הביוב המוזרם על ידו לתשתיות הביוב, לרבות כל התקנים והדרישות המפורטים בנספח דרישות ותקנים בנוגע לאיכות מי ביוב המהווה חלק מהתב"ע.
- 28.
- א. במקרה בו יתגלו ממצאים החורגים מהדרישות בביוב המוזרם מהפארק, תהא קולחי משגב בע"מ המוסמכת הבלעדית לקבוע מי הוא הגורם או הגורמים האחראים לממצאים החורגים (להלן - "**הגורם המזהם**").
- ב. אם יימצא כי הממצאים החריגים מקורם בפעילות הנעשית במבנה כי אז תחול על היזם, האחריות המלאה לאיתור מקור הזיהום ולהפסקת ההזרמה של השפכים החורגים.
- ג.
- (1) קולחי משגב בע"מ ו/או החכ"ל תהא רשאית להשית על הגורם המזהם את ההוצאות הנובעות מהטיפול בביוב כאמור.
- (2) ככל שמדובר במספר גורמים מזהמים, יושתו ההוצאות על כל אחד מהם באופן יחסי והכל בהתאם לקביעת החכ"ל.
29. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותן של החכ"ל ו/או של קולחי משגב לשיפוי ופיצוי בגין כל הנזקים, העלויות וההוצאות אשר נגרמו למנהלת כתוצאה מחריגה מהדרישות והתקנים בנוגע לאיכות הביוב המוזרם מתחום המגרש, ויחולו על חובת השיפוי הוראות סעיף 43 להלן.
30. היזם מתחייב לשלם למועצה, או לקולחי משגב בע"מ, על פי קביעת המועצה, אגרת ביוב על פי חוקי העזר של המועצה ו/או על פי הוראות כל דין.

.31

- א. הדייר יגיש תוכנית לטיפול וסילוק שפכים אשר תכלול התייחסות לחיבור למערכת הביוב הציבורית, איכות השפכים, טיפול מקדים בשפכים.
- ב. המערכת תכלול הפרדת זרמים (זרם סניטרי, תעשייתי, רעיל, המלחות ומי גשם) וכל זרם יטופל בהתאם לטיבו ולפי הוראות התב"ע והדין.
- ג. התוכנית תובא בפני קולחי משגב והגורמים הרלוונטיים הנוספים לבחינת עמידתה בתקנים ולאישורה בהתאם.

.32

מובהר כי היזם הינו האחראי הבלעדי למערכת הביוב בנכס, ולתחזוקתו, וכי עליו האחריות לאיכות הביוב המופק בנכס ולהובלתו אל נקודת ההתחברות אל מערכת הביוב הציבורית.

.33

איסוף פסולת ופינויה

- א. בכל מפעל יתוחם שטח מגודר אשר ייועד להצבת מכולות לפינוי פסולת:
- (1) לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה)
 - (2) לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (קרטון, זכוכית, פלסטיק וכיו"ב)
 - (3) לאצירת פסולת מסוכנת/רעילה.
- ב. המפעל יתחזק ויפעיל את מערכת איסוף הפסולת בתחומיו באופן שימנע היווצרות מפגעים תברואתיים, חזותיים ומטרדי ריחות.
- ג. פינוי הפסולת המיועדת למחזור, על פי סוגי הפסולת השונים המיועדים למחזור יעשה על ידי המפעל ובאחריותו.
- ד. פינוי פסולת רעילה כהגדרתה בחוק ובתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), תשנ"א-1990 (להלן: "תקנות חומרים מסוכנים") ייעשה לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב, ו/או כל אתר אחר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. הפינוי יעשה על ידי הדייר ובאחריותו הבלעדית.
- (1) טיפול בחומרים מסוכנים יעשה בהתאם להוראות תקנות חומרים מסוכנים והוראות חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 (להלן: "חוק החומרים המסוכנים").
 - (2) חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים יאוחסנו במאצרות על פי דרישות המשרד הגנת הסביבה ו/או פיקוד העורף ו/או כל גורם מוסמך אחר.
- ה. פינוי הפסולת המוצקה מהמפעל יעשה על ידי החברה, וכנגד תשלום מאת הדייר, אלא אם יוסכם אחרת. התשלום לחברה עבור פינוי הפסולת יהיה בהתאם למחיר שייקבע על ידי ועדת השירותים.
- ו. לחברה שמורה הזכות שלא לבצע את פינוי הפסולת המוצקה לדייר שלא ישלם את המתחייב ממנו במועד ובאופן מלא.

- ז. פינוי פסולת ביתית, כהגדרתה בחוק העזר למשגב (שמירת איכות הסביבה), התשמ"ז-1987 (להלן: "חוק העזר"), יעשה על ידי המועצה מכלי אצירה מרכזיים המצויים בתחומי הפארק המיועדים לפסולת ביתית בלבד.
- ח. הדייר מאשר שהובא לידיעתו כי המועצה מקדמת בימים אלו תיקון לחוק עזר לפינוי פסולת העשוי לשנות את מערך הפינוי של הפסולת בתחומה, וכי לאחר שיאושר התיקון בחוק העזר, יחולו בתחומי הפארק הוראותיו של חוק העזר כפי שיתוקן.
- ט. פינוי פסולת בניין כהגדרתה בחוק העזר יעשה בהתאם להוראות חוק העזר, ולהוראות כל דין.

34. גינון ציבורי

- א. החברה תקים שטחי גינון ונוי, בשטחים הציבוריים בפארק שייקבעו לכך, על ידי החברה ועל פי ההגדרות הקבועות בתב"ע, ותדאג לתחזוקה השוטפת של שטחי הגינון והנוי.
- ב. החברה תדאג לתחזוקה ולהפעלה של מערכות ההשקיה לשטחי הגינון הציבורי.
- ג. מובהר כי החברה איננה אחראית לגינון בתחומי המגרש ו/או לתחזוקתו.

35. אחזקת כבישים מדרכות ניקוז ותאורה ציבורית

- א. החברה תקים ותתחזק מערכת כבישים ומדרכות ברחבי פארק עד לגבולות המגרשים ובמידת הצורך גם מערכת ניקוז לצידם.
- ב. כחלק ממערכת הכבישים, תקים ותתחזק החברה מערכת ניקוז (להלן: "מערכת הניקוז"). הדייר יהא אחראי על ניקוז שטח המגרש לנקודה בקצה המגרש אשר תקבע על ידי החברה.
- ג. החברה תקים ותתחזק את מערכת התאורה הציבורית בפארק.

36. שילוט

- א. השילוט בתחום הדרכים ושטחי הציבור (להלן - "השילוט הציבורי"), יהיה אחיד ובהתאם להנחיות ומפרט שיקבעו על ידי החברה והמועצה ובהתאם להוראות התב"ע.
- ב. החברה תבצע את השילוט הציבורי כאשר הדייר יחויב לשאת בתשלום עבור הקמת השילוט כאמור, באופן יחסי וכפי שייקבע על ידי החברה.
- ג. הדייר יהיה רשאי להתקין שילוט בתחום המגרש, לאחר שיקבל את אישור החברה בכתב ומראש, ובכפוף לתנאיו.
- ד. בכל מקרה, הדייר ישא בכל מס או אגרה בגין התקנת שילוט עצמאי בתחום מגרשו אם יותקן על ידו, ובעלויות החזקתו, וכן תחול על הדייר חובת השגת כל היתר ככל שיהא דרוש לשם התקנת השילוט והכל בהתאם לחוק עזר למשגב (שלטים ומודעות), התשנ"ז-1997.

ה. במידה ויתקין היזם שילוט תוך הפרת סעיף זה, תהא החברה, רשאית להסירו על חשבון הדייר.

37. מערך ניטור ובקרה

- א. כל דייר ידאג להקמת והפעלת מערך ניטור ובקרה על איכות השפכים המסולקים מהמפעל, איכות האויר הנפלט מהמפעל, סילוק סוגי הפסולת השונים ואיחסון חומרים מסוכנים.
- ב. מערכת הניטור תהא בהתאם לתנאים המיוחדים אשר נקבעו לכל מפעל על ידי מהנדס הוועדה ו/או החברה.
- ג. החברה תהא אחראית על הקמה וניהול מערך ניטור ובקרה לתשתיות הציבוריות, ובכלל זאת החברה, באמצעות היחידה הסביבתית, תבצע תסקירי איכות סביבה, מערכת ניטור אויר וכל פעולה נוספת לצורך ביצוע בקרה על איכות הסביבה בפארק.
- ד. מובהר כי מערך הניטור והבקרה של איכות השפכים המוצאים מהמפעלים יבוצע על ידי קולחי משגב בע"מ, העורכת ביקורות תקופתיות, בתכיפות שתיקבע על ידה, של מתקני הטיפול הנמצאים בכל מפעל.

38. שמירה

- א. בהתאם לסעיף 28.8 לתב"ע, החברה תספק שירותי שמירה היקפית למתחם הפארק ומעגל שמירה ואבטחה ראשון (להלן - "השמירה ההיקפית").
- ב. מפרט שירותי השמירה ההיקפית ייקבע על ידי ועדת השירותים בתיאום עם קצין הביטחון של המועצה.
- ג. הדייר ישלם לחברה דמי השתתפות בעלויות השמירה ההיקפית כפי קביעתה של ועדת השירותים.
- ד. מובהר כי אין בשמירה ההיקפית על פי התב"ע כדי לייתר את הצורך בקיומה של שמירה פרטנית על המפעל, ואין בביצוע השמירה ההיקפית הציבורית כדי להטיל על החברה כל אחריות כלפי הדייר ו/או מי מטעמו או במקומו.

39. פעולות נוספות של החברה

- א. החברה תהיה רשאית להציע, מעת לעת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, פעולות נוספות לבחירת היזם, שאינם מסוג השירותים המפורטים לעיל, לכלל או לחלק מהמפעלים בפארק או ליזם במיוחד.
- ב. סוג הפעולות והתמורה בגינן יקבעו על ידי החברה והיזם יהיה רשאי לקבל את השירותים או לדחותם.

40. דמי ניהול

- א. בתמורה לביצוע השירותים הכלליים אשר ייקבעו על ידי ועדת השירותים כאמור בסעיף 22(ב) לעיל, ולכיסוי הוצאות ניהול הפארק, ישלם היזם לחברה דמי ניהול חודשיים בסך של 0.4 ש"ח (ארבעים אגורות), נכון למדד המחירים לצרכן של חודש

מרץ 2023 (3/23), עבור כל מ"ר מבונה על המגרש, או בשיעור אחר כפי שיועדכן מעת לעת על ידי ועדת השירותים (להלן - "דמי הניהול").

ב. חישוב השטחים שבגינם ישלם היזם דמי ניהול יתבסס על נתונים הנגזרים מהבקשה למתן היתר הבנייה, וכפי שיעודכנו מעת לעת על סמך מדידות שיערכו עבור המועצה האזורית ו/או עבור החברה.

ג. להבטחת קיום התחייבותו של היזם לתשלום דמי ניהול, ימסור היזם לחברה צ'ק בטחון על סך השווה ל-12 ש"ח לכל מ"ר או 5000 ₪ (הגבוה מביניהם) ₪ ללא מועד פרעון.

ד. דמי הניהול יעודכנו מדי 3 (שלושה) חדשים בהתאם לעליית המדד האחרון במועד ביצוע כל עדכון לעומת המדד היסודי שהגדרתו בסעיף 7 דלעיל.

ה.

(1) היזם מתחייב לשלם לחברה את דמי הניהול בשיעורם המלא החל מן המועד המוקדם מבין המועדים הבאים:

(א) מועד קבלת החזקה במבנה שעל המגרש, או איזה חלק ממנו.

(ב) מועד קבלת טופס 4 למבנה.

(2) ככל שבחלוף 36 חודשים ממועד החתימה על חוזה הפיתוח או חוזה החכירה עם רמ"י (לפי המוקדם מבין השניים) ולא תתקיים איזו מבין החלופות, כי אז במקרה כאמור יחוייב היזם בדמי הניהול הבסיסיים עבור שטח המהווה 50% ממוטנציאל הבניה במ"ר במגרש בהתאם להגדרות התב"ע, וזאת עד למועד הראשון מבין המועדים המנויים לעיל בסעיף קטן א'.

ו. החובה לתשלום דמי ניהול תחול גם במקרה שהמבנה לא יהיה בשימוש.

ז. סירובו, או אי נכונו, או אי יכולתו של היזם לקבל את השירותים המפורטים לעיל, כולם או חלקם, אינם משחררים אותו מן החובה לשלם דמי ניהול על פי ההסכם, ו/או כדי לפטור אותו מכל חובה אחרת הקבועה בהסכם זה.

ח. היזם מאשר ומסכים כי אין בתשלום דמי הניהול כדי לפטור אותו מן החובה לשלם למועצה, או לכל רשות מוסמכת אחרת, ארנונה ו/או מיסים עירוניים אחרים, ו/או מיסים אחרים או אגרות או היטלים או דמי השתתפות על פי הדין.

ט. תשלום דמי הניהול לחברה ייעשה בתשלומים חודשיים, באמצעות הוראת קבע בנקאית או בכל דרך אחרת שתאושר על ידי החברה.

י. החברה תהא רשאית שלא לספק את השירותים המפורטים להלן לדייר אשר לא שילם את דמי הניהול במועדם וכסדרם וכמתחייב מההסכם.

יא. בחרה החברה להמשיך ולספק שירותים לדייר על אף שלא שילם את דמי הניהול, לא יהווה הדבר ויתור על זכויות החברה לפעול לגביית החובות בגין דמי הניהול או לנקוט בכל פעולה אחרת לפי ההסכם ולפי כל דין.

41. איחור בתשלום

- א. תשלום שלא שולם במועדו יצבור ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תשי"ם-1980 (להלן: "ריבית פיגורים"), בגין תקופת הפיגור, ואולם מובהר כי אין בגביית ריבית פיגורים כדי לגרוע מכל זכות הקיימת לחברה לסעדים על פי ההסכם או הדין בשל הפרת החוזה מצידו של היזם.
- ב. כל סכום שישולם על ידי היזם לכיסוי פיגור בתשלום ייזקף תחילה על חשבון הוצאות הגבייה ושכר טרחת עורך דין של החברה, ככל שיהיה, לאחר מכן לכיסוי ריבית הפיגורים, ולבסוף ייזקף על חשבון סכום קרן החוב.
- ג. היזם מתחייב כי בכל פעולותיו במגרש, ו/או בקשר עם התשתיות, יפעל היזם, וכל מי מטעמו, ו/או השוכר ממנו ו/או המקבל רשות להחזיק ו/או להשתמש במגרש או במבנה, או באיזה חלק מהם על פי הוראות הסכם זה, ועל פי תקנון התבי"ע החלה על המגרש ו/או על הפארק ו/או על התשתיות הקיימות ו/או התשתיות שבביצוע ו/או כל הוראה ו/או דרישה של מוסד תכנון עפ"י חוק התכנון והבניה ו/או כל דין.
- ד. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ויגברו ההוראות הכלולות בתבי"ע, ו/או הוראות ודרישות מוסד התכנון המוסמך, ואולם בכל מקרה בו יהיה בהסכם זה כדי להוסיף על ההוראות של התבי"ע ו/או של מוסד התכנון, כי אז יחולו ויחייבו את הצדדים גם הוראותיו המוסיפות של הסכם זה.

42. **חובת היזם לתשלום דמי הניהול ותשלומים עבור דמי השמירה ההיקפית ועבור איסוף פסולת**

- א. מובהר ומוסכם כי החובה לשאת בדמי הניהול בקשר עם המגרש ו/או המבנה ו/או המפעל שיוקם עליו וכן החובה לשאת בתשלום בגין דמי השמירה ו/או בגין איסוף פסולת מהמגרש ו/או המבנה ו/או המפעל תחול על היזם ועליו בלבד וזאת גם במקרה בו היזם ישכיר את המגרש או המבנה או המפעל או איזה חלק מהם ו/או יקנה לצד ג' הרשאת שימוש באיזה חלק מהם.
- ב. עוד מובהר כי אין, ולא יהיה בהסכמת המנהלת, ככל שתיתן, להשכרת המגרש או המבנה או המפעל או איזה חלק מהם או הסכמת המנהלת למתן הרשאת שימוש בהם כדי לגרוע מחובתו המלאה והבלעדית של היזם ביחס לתשלומים המפורטים כאמור בס"ק 42 א'.

43. **שיפוי**

- א. היזם מתחייב לשפות את החברה ואת המועצה, ו/או לפצותן, על כל נזק שיגרם כאמור, ו/או על כל תשלום שתחויב החברה ו/או המועצה לשלם לכל צד שלישי שהוא בגין כל מעשה או מחדל שהוא באחריות היזם, לרבות בגין נזק שיגרם לתשתיות הקיימות ו/או לתשתיות שבביצוע, ובתנאי שהחברה תודיע ליזם על כל דרישה ו/או תביעת תשלום, תוך זמן סביר לאחר קבלתה, וניתנה ליום הזדמנות סבירה להתגונן.
- ב. חובתו של היזם לשפות את החברה ו/או את המועצה ביחס לכל תשלום שהחכ"ל ו/או המועצה חויבה לשלם בפסק הדין שביצעו לא עוכב כדין.

44. **ארנונה**

- א. אין באמור בכל האמור לעיל כדי לגרוע מחובת היזם לשאת בתשלומי ארנונה בגין המגרש ו/או המפעל.

ב. הארנונה תשולם על ידי היזם ישירות למועצה.

45. התחייבויות הדייר

- א. הדייר לא יהא רשאי לעשות כל שימוש בשטחים הציבוריים לרבות לצרכי אחסון או העמדה של ציוד.
- ב. הדייר יימנע מליצור כל מטרד או מפגע או לנקוט כל פעולה שיש בהם כדי להפריע לתנועת כלי רכב מחוץ לתחום המפעל.
- ג. הדייר יפעל בהתאם להוראות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - תש"ן-1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 (להלן: "תקנות למניעת רעש").
- ד. הדייר יטפל בשפכי המפעל בהתאם כל דין ובמיוחד הוראות התב"ע בעניין זה.
- ה. ככל שימצא שהמפעל גורם רעש או עלול לגרום לרעש החורג מהקריטריונים הקבועים בתב"ע, מתחייב הדייר לבצע בעצמו ועל חשבונו תכנון והקמה של מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים.

העברת זכויות והתחייבות

46. העברת זכויות והתחייבויות החברה

- א. היזם מאשר כי החברה הביאה לידיעתו כי המועצה רשאית, בכל עת, להעביר את כל התחייבויותיה וזכויותיה לפי ההסכם, כולן או חלקן, לכל גוף משפטי אחר שיקבע על ידי המועצה, בהסכמת המנהלת ובתנאי שכל נעבר רלבנטי יקבל על עצמו את ביצוען של כל התחייבויותיה של החברה על פי ההסכם.
- ב. במקרה כאמור תמסור החברה ליזם הודעה, בכתב, על העברת הזכויות ואת פרטיו של מקבל הזכויות והתחייבויות מאת החברה, ויראו את היזם כאילו חתם על הסכם זה מלכתחילה עם מקבל הזכויות, באופן שכל תנאי הסכם זה יחשבו כמוסכמים בין היזם לבין מקבל הזכויות והתחייבויות מאת החברה.

47. העברת זכויות והתחייבויות היזם

- א. היזם מתחייב שלא להעביר את הזכויות בנכס, או באיזה חלק ממנו ו/או שלא למסור החזקה ו/או השימוש בו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לצד שלישי כלשהו (להלן - "הנעבר"), בכפוף לתנאים הבאים:
- (1) השימוש בנכס על-ידי הנעבר תואם את הוראות התב"ע ומטרות הפארק.
 - (2) השימוש בנכס על ידי הנעבר תואם את נהלי הפארק.
 - (3) החברה נתנה את אישורה להעברת הזכויות מראש ובכתב.
- ב. העברת זכויות בנכס מאת היזם לנעבר כפופה לחתימתם של היזם ושל הנעבר הפוטנציאלי על טופס הצהרה והתחייבות בנוסח המצורף **כנספח ב'**.

- ג. כל עוד לא חתם הנעבר על הטופס **נספח ב'** לשביעות רצונה של החברה לא יהיה היזם רשאי להעביר לנעבר את זכויות הנכס, ו/או את הזכות לחזקה או שימוש בנכס, והיזם מתחייב שלא לעשות כן, ובכל מקרה יוסיף ויהיה חייב במילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זה ביצוע התשלומים החלים על פי הסכם זה.
- ד. החברה לא תסרב להעברת זכויות כאמור אלא משיקולים עניינים ובכלל זאת: שיקולים הקשורים בשימוש המתוכנן להעשות בנכס על ידי הנעבר והתאמתו להוראות התבי"ע ולמטרות הפארק, זהות הנעבר, איתנותו הפיננסית של הנעבר, וכל שיקול רלוונטי אחר.
- ה. ככל שבכוונתו של הנעבר לערוך במפעל פעילות שונה מזו אשר ערך היזם ואשר אושרה על ידי החברה, ידרש הנעבר, כתנאי לאישור העברת הזכויות, לעבור את הליכי האישור החלים על דייר חדש בפארק וכמפורט בתבי"ע.
- ו. למען הסר ספק, חתימה על **נספח ב'** על ידי הנעבר לא תשחרר את היזם מלעמוד בכל חיוביו החוזיים כלפי החברה, שהתגבשו קודם למועד זה, ובלבד שהחברה לא תיפרע יותר מפעם אחת בגין אותו חיוב.
- ז. היזם יהיה אחראי לתשלומים החלים על שוכר הנכס, או איזה חלק ממנו, להלן - "**השוכר**", והיזם יחויב לשלם לחברה כל תשלום שעל השוכר לשלם לחברה ולא שולם על ידי השוכר במלואו ו/או במועדו הוראות פרק זה אשר עניינו העברת זכויות והתחייבויות היזם על כל סעיפי המשנה שלו הינו תנאי יסודי בהסכם, שהפרתו על ידי היזם תקנה לחברה זכות לבטל את ההסכם ו/או להפסיק מתן השירותים הניתנים לכלל דיירי הפארק, או איזה מהם ליזם וכן לשלם לחברה את הפיצוי המוסכם כהגדרתו להלן.

48. השימוש במקרקעין ורשיון עסק

- א. הדייר לא יהיה רשאי לקיים בנכס שימוש השונה מן השימוש אשר הוצג על ידו- בבקשה לקבלת אישור החברה להיתר בניה, למעט במקרים בהם קיבל את אישור החברה, מראש ובכתב, לחריגה מהשימוש, ובכל מקרה לא יאושר שימוש שאינו תואם את הוראות התבי"ע.
- ב. ככל שמדובר בשינוי הכרוך בשימוש בחומרי גלם ו/או הליכי ייצור שונים, יפנה היזם בטרם עריכת השינוי לקבלת אישור היחידה הסביבתית ו/או הרשות הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה והכל לפי העניין.
- ג. ככל שהעסק המופעל בנכס הינו בבחינת עסק טעון רישוי על פי חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 ו/או חקיקה רלוונטית אחרת, מתחייב היזם שלא להתחיל בפעילות בנכס אלא לאחר שיהיה ברשותו רישיון עסק כדין, ועל פי תנאיו.
- ד. היזם מתחייב שלא להגיש בקשה לקבלת רישיון כאמור אלא לאחר שהובאה הבקשה לאישור החברה ואושרה על ידה, ואם הותנתה הסכמת החברה בתנאים, יחייבו תנאים אלו את היזם, וייחשבו כחלק בלתי נפרד מרשיון העסק.
- ה. היזם מסכים מראש כי רשות הרישוי על פי חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968, תהיה רשאית שלא ליתן רישיון עסק אלא אם העסק נשוא הבקשה לרישיון עסק אושר על ידי החברה.

- ו. היזם מתחייב כי לא ייעשה כל שינוי במטרת השימוש ו/או בתהליכי הייצור ו/או בחומרי הגלם אלא אם קבל אישורה של החברה לשינוי.
- 49. תנאי מתלה**
- א. יובהר כי תנאי להתגבשותו של הסכם זה היא הקצאת מגרש ליזם על ידי רשות מקרקעי ישראל וחתימת הסכם עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").
- ב. החליטה רמ"י שלא לאשר הקצאת מגרש ליזם, יהא הסכם זה בטל ומבוטל וליזם לא יהיו כל דרישות מהחברה שעניינן הסכם זה והאמור בו.
- 50. תנאי מפסיק**
- א. היזם מצהיר ומאשר שהובהר לו על ידי החברה כי ככל שיבוטל ההסכם שבין היזם לרמ"י ביחס למגרש, יבוטל גם הסכם זה.
- ב. בוטל ההסכם שבין הצדדים כאמור, לא יהיה בכך כדי לפטור את היזם מכל התחייבות כלפי החברה והמועצה, ו/או כדי לפטור אותו מכל חוב כספי לחברה, שנוצרו במהלך התקופה שעד לביטולו של הסכם זה, או בגין התקופה שעד לביטול ההסכם.
- ג. בוטל הסכם זה בנסיבות כמפורט לעיל, היזם לא יהיה זכאי לכל פיצוי באשר הוא ולא יהיו לו כל טענות כלפי החברה בקשר עם ביטול ההסכם.
- 51. כללי**
- א. לא יהיה בהסכם זה כדי לפטור את הדייר מן החובות החלות על פי הדין ו/או הוראות התב"ע ו/או הוראות ההסכמים עם רמ"י ו/או עם המועצה, ואין בו כדי להעביר לחברה כל חובה או אחריות המוטלת על הדייר.
- ב. יובהר כי אין בחתימה על הסכם זה כדי להקנות ליזם זכויות כל שהן במגרש ו/או בפארק וכי התגבשות זכויותיו של הדייר מותנות באישור רשות מקרקעי ישראל.
- ג. על הדייר החובה לשפות את החברה ו/או כל מי מטעמה, בגין כל חיוב או תשלום שבאחריות הדייר.

ולראיה באו הצדדים על החתום

היזם/הדייר

החברה

אישור חתימת היזם



אני הח"מ _____, עו"ד מאשר כי הסכם זה נחתם ע"י _____ ת.ז. _____
ו _____ ת.ז. _____ וכי חתימתם בצרוף חותמת מחייבת את _____
בע"מ (להלן - "החברה").

עוד הנני מאשר כי חתימת היזם על הסכם זה נעשתה לאחר שנתקבלו ההחלטות הנדרשות לכך על ידי
מוסדותיה המוסמכים של החברה.

תאריך: _____

עו"ד,