

ועדת כספים: 28/1/2016
מועצה 2 שנת 2016
תאריך: 17/2/2016



נספח A

מס' תב"ר	שם התב"ר	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום	תב"ר קיים
2670	תנופה 2015	משב"ש	123	קבלניות	123	
		סה"כ	123	סה"כ	123	
2671	שינויים והתאמות במוס"ח - ברכת ישראל	משרד החינוך	1,023	קבלניות	1,023	
		סה"כ	1,023	סה"כ	1,023	
2661	פעילות למאבק בסמים ואלכוהול 2016	הרשות הלאומית למלחמה בסמים	30	פעילויות	30	230
		סה"כ	260	סה"כ	260	
2640	בטיחות בבניין העירייה מענקי פיתוח 2015	קרנות	23	קבלניות	120	
		מ.הפנים	97			
		סה"כ	120	סה"כ	120	


A/2/16

נספח B

מועצה 2 שנת 2016
תאריך: 17/2/2016

תב"רים לסגירה בתאריך 31/12/2015 הנתונים באלש"ח

מס' תב"ר	שם התב"ר	תקציב	ביצוע הכנסות	ביצוע הוצאות	יתרה
1784	כיכר דרך הארבעה יונתן החשמונאי	900	900	902	-2
2089	מיקוד מאמץ שיפוז שכונת בורלא	5,000	5,000	5,000	0
2272	מיקוד מאמץ 2012	5,000	5,000	5,000	-
2285	הקמת מוסדות ציבור ממ"י	1,689	1,689	1,688	1
2304	מתאמי עולים	227	183	245	-62
2323	הכנת הנחיות לתכנון ויטרינות	30	30	30	-
2375	שדרוג מערך פינני ומחזור אשפה	9,200	9,200	9,325	-125
2396	שפוז מש"ק עכו	40	40	40	-
2427	הסדרת חניות ברחוב בן עמי	150	80	150	-70
2443	שיפוז ושיקום מקלטים בעיר	236	234	234	-
2484	הטמעת עקרונות הקיימות בחינוך	81	60	57	3
2585	החלפת מערכת הגנה למחשבים	118	120	120	-
2643	הלואה לכיסוי גירעון	1,038	1,038	1,038	-
	סה"כ	23,709	23,573	23,829	-256


17/2/16

מועצה 2 שנת 2016
תאריך: 17/2/2016

תב"רים לסגירה בתאריך 31/3/2016 **הנתונים באלש"ח**

מס' תב"ר	שם התב"ר	תקציב	ביצוע הכנסות	ביצוע הוצאות	יתרה
1773	תוכנית אופק לחיזוק ההון האנושי	531	529	531	-2
2372	שיפוצים במוס"ח איטום גגות	340	339	339	-
2425	שיפוצים במוס"ח גן האורן 2013	50	50	50	-
2489	השתלמות אס"לים	8	8	8	-
2522	שינויים והתאמות בי"ס ויצמן	294	294	295	-1
2550	שפוץ בי"ס גורדון מענק 643.2014	250	250	250	-0
2573	שיפוץ נכסי עירייה	100	99	99	-
2584	שיפוץ אולם ספורט משה שרת	132	134	134	-
2621	השתתפות במבנה יביל אורט	200	200	200	-
	סה"כ	1,904	1,902	1,905	-2

16/2/44

נספח 1



בס"ד

פרוטוקול ועדת כספים מס' 01/16

מישיבת ועדת כספים שהתקיימה ביום חמישי, יח' בשבט תשע"ו,
28.1.2016, בשעה 17.30, בחדר הישיבות, שמול לשכת ראש העיר,
אשר בהיכל העירייה, רחוב ויצמן 35 עכו.

משתתפים ה"ה:

- מר זאב נוימן - מ"מ וסגן ראש העיר / מ"מ יו"ר ועדת כספים
- עו"ד ג'מל אדהם - סגן ראש העיר
- מר הישאם שאמי - חבר ועדת כספים
- גב' שרי גולדשטיין - חברת ועדת כספים
- מר עופר כהן - חבר ועדת כספים

נעדרו:-

- מר שמעון לנקרי - ראש העיר ויו"ר ועדת כספים
- מר חאתם פארס - חבר ועדת כספים
- מר אילן פרומן - חבר ועדת כספים
- מר פריד חזבון - חבר ועדת כספים

נוכחים ה"ה:

- מר אוהד שגב - מנכ"ל העירייה
- מר ראובן ויצמן - גזבר העירייה
- מר משה סעדה - מנהל אגף מחסנים ואינוונטר / כותב פרוטוקול
- גב' דליה עבודי - מזכירת מנהלי כללי מזכירות

על סדר היום:

1. אישור תב"רים, רצ"ב כנספת א'.
2. שינוי בתקציב רגיל שנת 2016, רצ"ב כנספת ב'.
3. עדכון שכרו של דובר הרשות שרון דהאן מ-65% שכר בכירים ל-70% שכר שכירים מהחל ינואר 2016 בכפוף לאישור משרד הפנים, עפ"י בקשתו מר שמעון לנקרי - רה"ע, במכתבו מיום 21.1.2016, הרצ"ב כנספת ג'.
4. בקשה לאישור פתיחת שני חשבונות בנק עסקיים בבנק לאומי סניף עכו לבתי הספר ויו"ר ועד הורים: אלמנארה, ויצמן, שז"ר, אל-אמל, רמב"ם ונועם הרצוג, עפ"י בקשתו מר אלירן אלון - חשב מנהל החינוך, הרצ"ב כנספת ד'.
5. אישור שינוי מורשי חתימה בחשבונות הבנק של גני-הילדים בעכו לשנה"ל תשע"ו גנ"י שחף עפ"י בקשתה גב' איה קשת - מנהלת מח' לחינוך קדם יסודי, הרצ"ב כנספת ה'.
6. אישור פתיחת חשבון בבנק הדואר לשנה"ל תשע"ו גנ"י: שקד, דוכיפת, הפרחים, ניצנים, שושנת-ים והעפרוני - עפ"י בקשתה גב' איה קשת - מנהלת מח' לחינוך קדם יסודי, הרצ"ב כנספת ו'.
7. עדכון שכר של גזבר העירייה מר ראובן ויצמן - במכתבו מיום 25.1.2016, הרצ"ב כנספת ז'.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה

אני פותח את הישיבה.

אני מבקש להוסיף לסדר היום שלושה נושאים נוספים שחולקו לכם בתחילת הישיבה כדלקמן:
א. תוספת של 2 גנים שושנת-ים והעפרוני לפתיחת חשבון בנק לשנה"ל תשע"ו
מס' סידורי 5 ו-6 בדף שחולק לכם.

ב. תב"ר תוספת מס' 2669 – הסדרת תנועה לתח"צ בסוף רחוב ההגנה.

ג. עדכון שכר של גזבר העירייה מר ראובן ויצמן- במכתבו מיום 25.1.2016, הרצ"ב כנספת ז'.

מי בעד להעלות לסדר-היום?

תחלפת: מאשרית פה אח.

1. אישור תב"רים, רצ"ב כנספת א'מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה

תב"רים, יש הערות ?

שרי גולדשטיין

על מה התב"ר הנוסף המסומן בעגול.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה

זה כסף שאנו מקבלים מהרשות לפיתוח נגב והגליל וזה נועד לפיתוח והסדרת התנועה
כולל אספלט חדש בסוף רחוב ההגנה.

עו"ד ג'מל אדהם – סגרה"ע

זה לביצוע.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה

מעלה להצבעה אישור תב"רים, מצ"ב כנספת א'.

תחלפת: מאשרית פה אח.

2. שינוי בתקציב רגיל שנת 2016, רצ"ב כנספת ב'.עו"ד ג'מל אדהם – סגרה"ע

אני רואה שסעיף מס' 1813200981 פעילויות חינוכיות קיבל תוספת של - 300,000 ש"ח.

ראובן ויצמן – גזבר העירייה

נכון.

שרי גולדשטיין

מה השתנה.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה

כל שנה קיבלנו ממוסד הביטחון 4.8 מיליון ש"ח (רפא"ל) השנה אנו אמורים לקבל 10 מיליון ש"ח.
ראוי לציין את ראש העיר שהצליח בדיונים עם משרד הביטחון ואושר ע"י השר לקבל את
התוספת הכספית הזו.

אוהד שגב – מנכ"ל העירייה

איך עושים שינוי, ללא אישור משרד הפנים ?

ראובן ויצמן – גזבר העירייה
קיבלנו אישור ממשרד הביטחון והחווזה ייחתם בימים הקרובים.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה
מעלה להצבעה שינוי בתקציב רגיל, רצ"ב כנספח ב'.

החלטה: מאשרים פה אחד.

3. עדכון שכרו של דובר הרשות שרון דהאן מ-65% שכר בכירים ל-70% שכר שכירים מהחל ינואר 2016 בכפוף לאישור משרד הפנים, עפ"י בקשתו מר שמעון לנקרי - רה"ע, במכתבו מיום 21.1.2016, הרצ"ב כנספח ג'.

שרי גולדשטיין
זה לא מתנגש עם תוכנית ההבראה.

אוהד שגב – מנכ"ל העירייה
קודם אנו אמורים לקבל את אישור משרד הפנים.

ראובן ויצמן – גזבר העירייה
בתחילת כל שנה אנו מכניסים לתקציב את כל שינויי השכר הצפויים במהלך השנה.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה
מעלה להצבעה עדכון שכרו של דובר הרשות שרון דהאן מ-65% שכר בכירים ל-70% שכר שכירים מהחל ינואר 2016 בכפוף לאישור משרד הפנים, עפ"י בקשתו מר שמעון לנקרי - רה"ע, במכתבו מיום 21.1.2016.

החלטה: מאשרים פה אחד.

4. בקשה לאישור פתיחת שני חשבונות בנק עסקיים בבנק לאומי סניף עכו לבתי הספר ויו"ר ועד הורים: אלמנארה, ויצמן, שז"ר, אל-אמל, רמב"ם ונועם הרצוג, עפ"י בקשתו מר אלירן אלון - חשב מינהל החינוך, הרצ"ב כנספח ד'.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה
מעלה להצבעה בקשה לאישור פתיחת שני חשבונות בנק עסקיים בבנק לאומי סניף עכו לבתי הספר ויו"ר ועד הורים: אלמנארה, ויצמן, שז"ר, אל-אמל, רמב"ם ונועם הרצוג, עפ"י בקשתו מר אלירן אלון - חשב מינהל החינוך.

החלטה: מאשרים פה אחד.

5. אישור שינוי מורשי חתימה בחשבונות הבנק של גני-הילדים בעכו לשנה"ל תשע"ו גנ"י שחף עפ"י בקשתה גב' איה קשת - מנהלת מח' לחינוך קדם יסודי, הרצ"ב כנספח ה'.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה
מעלה להצבעה אישור שינוי מורשי חתימה בחשבונות הבנק של גני-הילדים בעכו לשנה"ל תשע"ו גנ"י שחף עפ"י בקשתה גב' איה קשת - מנהלת מח' לחינוך קדם יסודי.

החלטה: מאשרים פה אחד.

6. אישור פתיחת חשבון בבנק הדואר לשנה"ל תשע"ו גנ"י: שקד, דוכיפת, הפרחים, ניצנים, שושנת-ים והעפרוני - עפ"י בקשתה גב' איה קשת - מנהלת מח' לחינוך קדם יסודי, הרצ"ב כנספח ו'.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה
מעלה להצבעה אישור פתיחת חשבון בבנק הדואר לשנה"ל תשע"ו גנ"י: שקד, דוכיפת, הפרחים, ניצנים, שושנת-ים והעפרוני - עפ"י בקשתה גב' איה קשת - מנהלת מח' לחינוך קדם יסודי.

החלטה: מאשרים כה אחד.

7. עדכון שכר של גזבר העירייה מר ראובן ויצמן- במכתבו מיום 25.1.2016, הרצ"ב כנספח ז'.

בשלב זה גזבר העירייה מר ראובן ויצמן יוצא מחדר הישיבות !

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה
גזבר העירייה מר ראובן ויצמן פנה במכתב המונח לפניכם לראש העיר, בבקשה לתוספת שכר. ראש העיר מבקש את אישור הועדה לתוספת השכר.

מר זאב נוימן - מ"מ יו"ר הועדה
מעלה להצבעה עדכון שכר של גזבר העירייה מר ראובן ויצמן- במכתבו מיום 25.1.2016.

החלטה: מאשרים כה אחד.
ככפוף לאישור משרד הפנים.



ראובן ויצמן
גזבר העירייה



זאב נוימן
מ"מ וסגן ראש העיר
ומ"מ יו"ר ועדת כספים

נספח א'

ועדת כספים:
מועצה 2 שנת 2016
תאריך: 24/2/2016

מס' תב"ר	שם התב"ר	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום	תב"ר קיים
2237	חוקי עזר והיטלי פיתוח לגביית אגרות מענקים 2011	קרנות	150	קבלניות	150	240
		סה"כ	390	סה"כ	390	
2663	שיפור תנאי שהייה בכיתות לימוד 561/09/2015	מ.החינוך	425	קבלניות	425	
		סה"כ	425	סה"כ	425	
2664	שיפור תנאי שהייה בכיתות לימוד 560/09/2015	מ.החינוך	425	קבלניות	425	
		סה"כ	425	סה"כ	425	
2665	קיימות במוס"ח ובקהילה עכו 2015	ת.רגיל	19	קבלניות	97	
		מ.להגנת הסביבה	78			
		סה"כ	97	סה"כ	97	
2666	התאמת נגישות למוסדות חינוך קיימים 376/24/2015	מ.החינוך	880	קבלניות	880	
		סה"כ	880	סה"כ	880	
2667	מערכות התרעה לרעידת אדמה במוס"ח 2015	מ.החינוך	128	קבלניות	128	
		סה"כ	128	סה"כ	128	
2668	שיפוצים בבית ספר אמית קנדי	קרנות	350	קבלניות	350	
		סה"כ	350		350	
2578	שיווק ומיתוג פרויקטים למגורים	ת.רגיל	8	קבלניות	77	77
		פיתוח הנגב	70			
		סה"כ	155	סה"כ	155	
2669	הס' תנועה לתח"צ בסוף רחוב ההגנה	ת.רגיל	75	קבלניות	749	
		פיתוח הנגב והגליל	674			
		סה"כ	749	סה"כ	749	



הערה
חלה טעות לגבי תב"ר 2563- שיטור עירוני, במקום תיקצב מקרנות הרשות, התקצב יהיה מתקציב רגיל 2016.

ראובן ויצמן
גזבר העירייה



[Handwritten signature]

מתן דוגמה

ראובן ויצמן
גזבר העירייה

מס' פיקוד	שנת התחלה	סעיף התקציב, מקור		מחזור, מקור	שנות	סעיף התקציב, מקור		מחזור, מקור	שנות	סעיף התקציב, מקור		מחזור, מקור	שנות	סעיף התקציב, מקור	מחזור, מקור	שנות	סעיף התקציב, מקור	מחזור, מקור	שנות	
		שם	סמל			שם	סמל			שם	סמל									
1		פיקודת חינוך	1813200881	1,030,000	300,000	1,330,000	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
2		פעילות קהילתיות רחוקה	1841000881	250,000	200,000	450,000	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
3		יחידת "ש"מ משכורת ושכר משכר	1617000110	2,045,860	-289,560	1,756,300	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
4		הנדסה-משל ושכר משכר	1733100110	1,581,380	127,860	1,709,240	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
5		הנדסה-משל ושכר משכר	1732000110	704,519	-135,055	569,464	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
6	2018	טקסטור 62-084-68	1747000731	10,000	-10,000	-	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
7		טקסטור 62-084-68	1712503731	-	10,000	10,000	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
8		שכירות	1828400410	75,000	17,500	92,500	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
9		היגוי ולקטיב בלוק רגלי	1938000810	90,000	-17,500	72,500	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
10		הנדסה-משכורת משכר	1711000110	1,929,141	-200,789	1,728,352	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
11		משכורת ושכר משכר	1811000110	2,547,702	200,789	2,748,491	מחזור, מקור			מחזור, מקור				מחזור, מקור						
		מחזור, מקור	10,263,602	232,945	10,496,547	מחזור, מקור				מחזור, מקור				מחזור, מקור						
		מחזור, מקור	108,222,000	232,945	108,454,945	מחזור, מקור				מחזור, מקור				מחזור, מקור						

לסמך



עיריית עכו
Akko Municipality
بلدية عكا

לשכת ראש העיר
Mayor office
ديوان رئيس البلدية

יום חמישי י"א שבט תשע"ו
21/01/2016

לכבוד

מר רוני מעתוק

מנהל אגף כ"א ושכר ברשומ"ק, מינהל שלטון מקומי

משרד הפנים

א.נ.

שלום רב!

הנדון: עדכון שכרו של דובר הרשות שרון דהאן מ-65% שכר בכירים ל-70% שכר בכירים

1. דובר העירייה מר שרון דהאן עובד בעיריית עכו מאז 1.1.2008.
2. במסגרת תפקידו ממונה מר דהאן על מערך ההסברה, הפרסום והדוברות של הרשות ובמקביל לתפקידו זה הוא אחראי גם על קשרי החוץ של העירייה, ומטפל בכל נושא הידוק הקשרים ושיתופי הפעולה עם ערים תאומות, תיאום חילופי משלחות וביקורים בחו"ל.
3. כמו כן, ממונה דובר הרשות על יישום חוק חופש מידע של העירייה.
4. מזה כשנתיים עומד שכרו של דובר הרשות לפי 65% שכר בכירים, ובשל היקף עבודתו אבקש לאשר את עדכון שכרו ל-70% שכר בכירים החל מחודש ינואר 2016.
5. לאישורך אודה.

בברכה,

שמעון לנקרי

ראש העיר עכו



האי עכו

נספח ד'



①

מינהל החינוך

16/12/2015

יום רביעי ד' טבת תשע"ו

לכבוד

חברי מועצת עיריית עכו

א.ג.נ. שלום רב,

הנדון: בקשה לאישור מועצה לפתיחת חשבונות בנק

אני מבקש לאשר במועצה פתיחת שני חשבונות בנק עסקיים בבנק לאומי סניף עכו לבתי הספר: אלמנארה, ויצמן, שז"ר, אל-אמל, רמב"ם ונועם הרצוג.
פתיחת חשבונות ההורים הינו מהלך הכנה לקראת מעבר בתי הספר היסודיים בעיר לניהול עצמי.
לכל בתי הספר יפתחו שני חשבונות, אחד חשבון עסקי שוטף והשני חשבון הורים לפי דרישות משה"ח.
בחשבון העסקי השוטף יחתמו מנהלת ביה"ס ומזכירת ביה"ס על כל הוצאה.
בחשבון ההורים יחתמו מנהלת ביה"ס ומזכירת ביה"ס על כל הוצאה.
חתימת נציג ועד ההורים הינה אופציונאלית בלבד ויכולה להחליף את חתימת המזכירה בלבד.
על כל הוצאה מחוייבת מנהלת ביה"ס לחתום.

בברכה,

אלירן אלון

חשב מינהל החינוך

העתק

גב' אורית אסייג – ראש מינהל החינוך

בית ספר אלמנארה

فارع شني الباص 5 3309 هاتف 04-9914003 ميكود 2475211 فاكس 04-6254476 رח عني אליאנו 5- ת"ר 3309 טלפון : 04-9914003 . פקס : 04-6254476

לכבוד :

לאומי בע"מ - סניף עכו

2

הנדון : פתיחת חשבונות לבית הספר

חשבון בית - ספר אלמנארה

חשבון בית - ספר אלמנארה הורים

פונים בזה אליכם לפתוח שני חשבונות בנק

* חשבון לבית ספר אלמנארה : מורשי חתימה

מנהל - אוסאמה עבד אלפתח ת.ז. 056331903

מזכירה - מירואת שאפעי ת.ז. 057591380

* חשבון הורים בית ספר אלמנארה : מורשי חתימה

מנהל - אוסאמה עבד אלפתח ת.ז. 056331903

מזכירה - מירואת שאפעי ת.ז. 057591380

יו"ר וועד ההורים - סאמי הוארי ת.ז. 058576315

מכבוד רב
אוסאמה עבד אלפתח
מנהל בית הספר
السامح عبد الفتاح
مدير المدرسة
أوسامة عبد ال فتاح
مנהل بيحي

3



בית ספר למדע וטכנולוגיה
ע"ש "ח. ויצמן" - עכו



תאריך: 4.11.15

הזכר

א: בלשכין שלום - משפחתי

החתימה

א.י.י.

הנכד:

559/7272 - יום הולדת - מועד
329543334 - יום הולדת - י"ג
532/423 - יום הולדת - מועד

מניח

רח' העצמאות 12, עכו ת.ד. 2350 מיקוד 24122
70. 04-9910345 מס' ביה"ס 211821 דואר אלקטרוני: y-wiesk-ako-s@kishurim.k12.il



4

י"ג חשוון, תשע"ו
26 אוקטובר, 2015

לכבוד :
מר אלירן אלון
חשב אגף החינוך
א.נ.,

הנדון: מורשה חתימה לחשבון ביה"ס

לבקשתך להליין שמות מורשה החתימה של בייס שז"ר -

פיירמן דליה	ת.ז. 052232675	- מנהלת ביה"ס
גבאי מרסל	ת.ז. 026763508	- מזכירה
איזראילוב תמר	ת.ז. 309322618	- הורה מועד הורים

בכבוד רב,
פיירמן דליה
מנהלת ביה"ס

בייס ממלכתי
ע"ש שזר
ת.ז. 052232675 - 04-9015740



בית-ספר יסודי "אל-אמל" למדע, טכנולוגיה וחקר
רחוב הדגנה 2, ת"ד 3073 - עכו
טלפון : 04-9910011 / פקס : 04-9915042

26/10/2015

לכבוד
מר אליזרן - חשב מנהל החינוך,

עיריית עכו

הנדון : פתיחת השכונות בנק

(5)

הערות	חתימה	תפקיד	מס' ת"ז	שם		
				פרטי	משפחה	
		מנהל בית"ס	053852604	עבדאללה	זידאן	1
		מזכירה	056296007	סאמיה	סואעד	2
		יו"ר ועד הורים	026378042	חייסיר	ח'טיב	3

בכבוד רב

עבדאללה זידאן מנהל בית"ס

מיועץ סטודנטים וחינוך
ללמידה ולתעסוקה
סל: 04-9910011 פקס: 04-9915042

הערות : ייתכנו שינויים בהרכב מורשי החתימה



בית ספר רמב"ם מאמילים באמונה ואומנות



6

בס"ד
י"א/טבת/תשע"ו
23/12/2015

לכבוד
אלירן אלון
חשב החינוך

הנדון: פתיחת חשבון נוסף

הננו מעוניינים בפתיחת חשבון נוסף בבנק לאומי בעכו במסגרת הסדר עיריית עכו עם הבנק.

להל"ן הפרטים של המורשים לפתיחת חשבון נוסף בבנק.

מנהלת ביה"ס - סיגלית ברזילי ת.ז. 022207088

מזכירת ביה"ס - רותי מלכה ת.ז. 57196644

יו"ר ועד ההורים - סוויד דניאל ת.ז. 031974298

לצורך פתיחת חשבון נוסף הבנק צריך את הפרוטוקול+מורשי חתימה+הרכב חתימה+מייפה כוח לחשבון.

אשמח לקבל הנחיות בהתאם.

בברכה
סיגלית ברזילי-מנהלת ביה"ס

7

ביה"ס תורני לבנות



תלמוד תורה לבנים

מס' ביה"ס
211854

בית ספר נועם ע"ש הרב הרצוג זצ"ל - עכו

בס"ד, 19.10.15

לכבוד

אלהינו אלן
תלמידי תורה

אליהם רב,

הנדון: פטירת תלמידי מנחם מנחם אהרן

אבא, פטירה מנוחה ופטירה תלמידי

בס"ד אהרן

מנוחה ביה"ס

ת.י. 022715965

בנו בוסקיה

מנחם ביה"ס

ת.י. 027210814

רפ"ק אהרן פטירה - אהרן פטירה

ת.י. 040163560

נא שילוח

בס"ד
מנחם אהרן
מנחם אהרן



3 ארגון ומינהל

3.7 מינהל מוסדות חינוך

3.7-50 ניהול הגבייה והכספים במוסד החינוכי: חוק לימוד חובה (תיקון מס' 26), התשס"ד-2004

1. מבוא

1.1 תמצית

מטרת סעיף זה היא להבטיח לידועת מנהלי מוסדות החינוך, ההורים ועובדי הרשויות המקומיות את התקנות החדשות שהתקיימה שרת החינוך, "תקנות לימוד חובה (ויעוד כספי תשלומים), התשס"ד-2004".

התקנות מחייבות חשבון בנק נפרד לכספי התשלומים הנכבים מהורי התלמידים בכל מוסד חינוך, מגדירות את מורשי החתימה בחשבון, וקובעות כללים בדבר אופן ניהול החשבון והביקורת עליו, החזרת כספים בתום שנת הלימודים, ניכוי כספים וחובות הדיור לנציגי ההורים, לממונה מטעם המשרד ולגזבר מטעם הרשות וזכות העיון במסמכי החשבון.

התקנות נכנסו לתוקף בתחילת שנת הלימודים התשס"ה, עם הוראות מעבר כמפורט בתקנות.

1.2 מטרת הפרסום

- א. התוקף: החל מ-1 בדצמבר 2004.
- ב. התחולה: הרשויות המקומיות, הבעלויות, וכן כלל מוסדות החינוך בישראל, לרבות גני ילדים בתי ספר יסודיים, חטיבות ביניים ובתי ספר תיכוניים.
- ג. הסטטוס: חדש.

ד. חורים קודמים בנושאים קשורים: סעיף 9-3.11 בחוזר הוראות הקבע סג/3(א), "תשלומי הורים" - בתוקף.

1.3 המשנה החינוכית

חוק לימוד חובה התשי"ט-1949 מאפשר לרשות חינוך מקומית או למוסדות חינוך לגבות מהורי התלמידים תשלומים והחזר הוצאות בעד שירותים מסוימים אף שהחינוך ככלל הוא חינוך חינם. הגבייה מתבצעת בהתאם לתנאים הקבועים בחוק ובחוזר הוראות הקבע סג/3(א), סעיף 9-3.11, "תשלומי הורים" כדי למנוע אי סדרים בכל הכרוך בהפקדת כספים אלו ולהבטיח את ניהולם התקין למטרות שלשמן הם נגבו הותקנו התקנות המבואות להלן.

התפוצה: הרשויות המקומיות והבעלויות, וכן מנהלי מוסדות החינוך (הנגזרת ומנהלי בתי הספר).

יישום ומעקב: בהתאם לאמור בתקנות.

1.6 הגורם האחראי

- א. שם היחידה: המינהל הפרדגוני
- ב. בעל התפקיד: סגן מנהל המינהל הפרדגוני
- ג. מס' הטלפון: 02-5604029

ד. כתובת הדוא"ל: yairsa@education.gov.il

2. תקנות לימוד חובה (ויעוד כספי תשלומים), התשס"ד-2004

בתוקף סמכותי לפי סעיף 6א(ג) ו-(ד) לחוק לימוד חובה, התשי"ט-1949⁽¹⁾ (להלן - החוק), לאחר התייעצות עם ועד החינוך ובאישור ועדת החינוך והתרבות של הכנסת, אני מתקינה תקנות אלה:

הגדרות

(1) בתקנות אלה -

"גזבר" - גזבר רשות חינוך מקומית או אדם שמונה לפקח על החשבון מטעם בעל מוסד חינוך;

"הממונה" - המנהל הכללי של משרד החינוך, או מי שהוא מינה לענין תקנות אלה;

"שיק" - כהגדרתו בסעיף 73 לפקודת השטרות,⁽²⁾

"שכבה" - כלל הכיתות באותו מוסד חינוך בעלות קבוצת גיל זהה או דרגת כיתה אחת.

⁽¹⁾ ס"ח התשי"ט, עמ' 287, התשי"ז, עמ' 313.

⁽²⁾ דיני מדינת ישראל, מסה חדש 2, עמ' 2; ס"ח התשי"ס, עמ' 64.

ניהול החשבון

(2) (א) רשות חינוך מקומית או בעל מוסד חינוך ימסרו לכל מנהל מוסד חינוך שבבעלותם, לא יאוחר מ-1 באוגוסט בכל שנה, את פרטי חשבון הבנק הנפרד של המוסד שאליו יופקדו כספי התשלומים שהתקבלו בעד תלמידי אותו



מוסד

(ב) רשות חינוך מקומית ובעל מוסד חינוך יסמיכו מטעמם את מנהל מוסד החינוך ואדם נוסף המועסק על ידם, וכן נציג נבחר של ועד ההורים, ואם אין ועד הורים, נציג של ההורים במוסד, לניהול כספי התשלומים שהתקבלו בעד תלמידים באותו מוסד לגבי חשבון הבנק (להלן - מורשי חתימה).

חשבון הבנק

(3) (א) חשבון הבנק נפרד ויגבל באופן שלא ניתן יהיה למשוך ממנו משיכת יתר.
(ב) רשות חינוך מקומית או בעל מוסד חינוך לא יעמידו את חשבון הבנק לערובה לחיובים אחרים.

(ג) רשות החינוך המקומית או בעל מוסד חינוך יממנו את עלות העמלות הבנקאיות ודמי הניהול השונים הדרושים לקיומו של החשבון.

משיכת כספים מהחשבון

(4) כל משיכת כספים מחשבון הבנק תחויב בחתימת שני מורשי חתימה, (בלבד שאחד מהם יהיה מנהל מוסד החינוך).

החזרת כספים לתלמידים

(5) (א) מנהל מוסד חינוך יחזיר כספים שנותרו בחשבון הבנק בתום שנת הלימודים לתלמידים שמהם נגבו עד יום 31 באוגוסט בכל שנה.
(ב) החזר תשלום לתלמיד העולה על 100 שקלים חדשים יהיה באמצעות שיק בלבד.
(ג) המקבל תשלומים שהוחזרו כאמור בתקנת משנה (א) יאשר בחתימתו את דבר קבלתם.

ניכוי כספים

(6) על אף האמור בתקנה 5(א), מנהל מוסד חינוך רשאי, לאחר היועצו עם ועד ההורים במוסד, ובהיעדרו עם נציגות הורי התלמידים, לנכות את הכספים שנותרו מהתשלום שעליהם לשלם בשנת הלימודים שלאחריה, ובלבד שמנהל מוסד החינוך, או מי מטעמו, שלח הודעה לתלמיד אודות פירוט התשלומים לשנה הבאה ועל הניכוי האמור.

דיווח שנתי

(7) (א) מנהל מוסד חינוך ידווח לוועד ההורים במוסד, ואם אין ועד הורים - להורי התלמידים במוסד החינוך, בתום כל שנת לימודים, ולא יאוחר מ-30 בספטמבר, על-פי הדיווח כמפורט בתוספת, לרבות כל סכום חריג; בתקנת משנה זאת "סכום חריג" - סכום העולה על 10,000 שקלים חדשים.
(ב) מנהל מוסד חינוך מייב לתת לממונה ולגזבר, לפי דרישתם מזמן לזמן, העתק מהדיווח שהוגש בהתאם לתקנת משנה (א), כל אסמכתה המעידה על הוצאת התשלומים לגבי שנת לימודים המתקיימת באותה עת, וכן לגבי כל אחת מחמש שנות הלימודים שקדמו לה.

(ג) הגזבר ידווח לממונה על ליקויים שימצא לגבי אופן ניהול כספי התשלומים.

זכות עיון

(8) מנהל מוסד חינוך יאפשר, בכל עת, לוועד ההורים, ואם אין ועד הורים - לנציגות ההורים במוסד, לעיין במסמכי חשבון הבנק ובכל המסמכים המפרטים את התשלומים ואת התקבלים.

תחילה

(9) תחילתן של תקנות אלה בתחילת שנת הלימודים התשס"ה.

הוראות מעבר

(10) (א) על אף האמור בסיפא של תקנה 7(ב), מנהל מוסד חינוך לא יידרש להמציא דיווחים ואסמכתאות לפי תקנות אלה לגבי כל שנת לימודים הקודמת לשנת הלימודים התשס"ה.
(ב) על אף האמור בתקנה 2(א), בשנת הלימודים התשס"ה רשות חינוך מקומית או בעל מוסד חינוך ימסרו לכל מנהל מוסד חינוך שבבעלותם, עד 60 ימים מיום פתיחת שנת הלימודים, את פרטי חשבון הבנק הנפרד של המוסד, שאליו יופקדו כספי התשלומים שהתקבלו בעד תלמידי אותו מוסד.

נספח 3

טופס דיווח שנתי של מנהל מוסד החינוך (בהתאם לתקנה 7(א))

על-פי תקנות לימוד חובה (ניעור כספי תשלומים), התשס"ד-2004, אנו מדווחים בזאת כמתחייב לשנת הלימודים: _____

10

בשקלים חדשים

1. סך כל התקבולים מתשלומי הורים לשנת לימודים;
2. סך כל התשלומים שהוצאו מהחשבון בשנת הלימודים;
3. יתרה: עודף/גירעון בתום שנת הלימודים (ראה פרט8(ה));
4. בתום שנת הלימודים התעברה להורים יתרת הסכומים שנתנה בחשבון
5. עמלות שגבה הבנק;
6. הסכום שנותן בחשבון לתלמידים הממשיכים ללמוד במוסד החינוך;
7. הסכום שנותן לניהול החשבון בתקופת הפגרה;
8. לדיווח זה מצורפים המסמכים שלהלן:
 - (א) פירוט התנועות בחשבון הבנק מתחילת שנת הלימודים בשנה המבוקשת עד יום פתיחת שנת הלימודים שלאחריה
 - (ב) פירוט סכום התקבולים השנתיים, לגבי כל שכבה בנפרד, לצד הפעילויות שלשמן נתקבלו
 - (ג) פירוט סכום ההוצאות השנתיות, לגבי כל שכבה בנפרד, לצד הפעילויות שלשמן הוצאו
 - (ד) הסבר מפורט בקשר לסכומים חריגים שהוצאו מחשבון זה
 - (ה) פירוט הנסיבות שבהן נוצרו עודפים בחשבון (אם קיימים);

מורשה תתימה - עובדת
בעל מוסד חינוך

מנהל/ת מוסד החינוך

חוזר 444

הוראות קבע

חוזר מנכ"ל תשס"ה/4(א), י"ח כסליו תשס"ה, I בדצמבר 2004

נספח ה'

כה טבת, תשע"ו
6 ינואר, 2016

לכבוד
גב' אורית אסייג
ראש מנהל החינוך
עיריית עכו

ג.ג.

הנדון: שינוי מורשי חתימה בחשבונות הבנק של גני הילדים בעכו לשנה"ל תשע"ו

להלן פרטים לצורך שינוי מורשי חתימה בחשבונות הבנק של גני הילדים:

	שם הגן	סמל מוסד	בנק	מס' ח-ן	מס' סניף	שם הגננת	מס' ת.ז.	שם גזבר	מס' ת.ז.
1	שחף	518811	הדואר	2438653	-	בן חמו זיות	0543112872	ויקטור כהן	038199535

בברכה,

איה קשת
מנהלת מח' חינוך קדם יסודי

נספח ר'

מנהל החינוך

מחלקת גני ילדים



כה טבת תשע"ו

6 ינואר, 2016

לכבוד

גב' אורית אסייג

ראש מנהל החינוך

עיריית עכו

הנדון: פתיחת חשבון בנק לשנה"ל תשע"ו

להלן הפרטים לצורך פתיחת חשבון בבנק הדואר

שם הגן	סמל מוסד	שם גננת	ת.ז.	שם גזבר	ת.ז.
1 שקד	506014	נאדיה עיסא	23322720	אמאני חבשי	3003683726
2 דוכיפת	533794	חמאד עטאף	059326967	שאדי דבאח	033245119
3 הפרחים	505164	דינה אדמן	69138642	חן חזן	300032893
4 ניצנים	506006	כוכב פרנסיס	026179028	פאטנה טאהר	052987781
5 שושנת ים	901629	נסרין שעייב	026413146	שמאלנה רוזאן	02-6524405
6 העפרוני	505529	שירין רבאח	29202066	יסמין האני	037800596

בברכה,

איה קשת

מנהלת מח' לחינוך קדם יסודי

ויצמן 35 עכו, ת"ד 2007 מיקוד 24316 טל': 04-9956146, 049956043 פקס: 04-9956048 – 04

דוא"ל: aya@akko.muni.il

נספח ד'

לשכת גזבר

יום שני 25 ינואר 2016

ט"ו/שבט/תשע"ו

קלדי
חברת
א.י.א.י. ה.א.א.י.
ממ

לכבוד

שמעון לנקרי

ראש העיר.

הנדון: עדכון שכר.

בהמשך לשיחתנו, אבקש לאשר לי עדכון שכר לפי 95% משכר מנכ"ל. השכר האחרון שלי עודכן לפני שנתיים.

תודה.

בכבוד רב.



ראובן ויצמן

גזבר העירייה.



כ"ד שבט תשע"ו
03 פברואר 2016

נספח 2 א'

לכבוד
חברי מועצת העיר
עיריית עכו
כ א

א.ג.נ.,

הנדון: השכרת נכס בחוף ארגמן לצורך הפעלת והנהלת מסעדה

בהתאם לסעיף 7(ג) לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), תשל"ו – 1975 הנני לחוות דעתי כי אין מניעה להתקשרות החברה הכלכלית לעכו בע"מ (להלן: "החכ"ל") עם הזוכה במכרז בהסכם להשכרת נכס בחוף ארגמן לצורך ניהול והפעלת מסעדה.

1. ביום 18.12.2015 פורסמה הזמנה להשתתפות במכרז פומבי 24/15 להשכרת נכס בשטח של כ- 300 מ"ר במבנה המסחרי בחוף הארגמן בעכו לצורך ניהול והפעלת מסעדה.

2. ההזמנה פורסמה בעיתון גלובס, ידיעות אחרונות, הלוח הבטוח ובאתר העירייה. בהתאם לרישום הנה"ח חוברת המכרז נרכשה ע"י 5 מציעים פוטנציאליים.

3. בישיבת וועדת מכרזים שהתקיימה ביום 17.1.2016 התקבלה פה אחד ההצעה היחידה שהוגשה במכרז, של חברת עכו הגדולה בע"מ (להלן: "החברה"). גובה ההצעה מפורט בפרוטוקול ועדת המכרזים המצ"ב כנספח א' למכתבי זה.

4. תקופת ההתקשרות הנה מיום חתימת הצדדים על ההסכם ועד 5 שנים עם אופציה להארכת ההסכם ל-5 שנים נוספות.

עותק ההסכם שיחתם עם החברה מצורף לחוות דעת זו. כניסתו של ההסכם לתוקף, מותנית באישור משרד הפנים.

בכבוד רב,

כנרת הדר, עו"ד
יועמ"ש החכ"ל



פרוטוקול ועדת מכרזים מיום 17.1.2016

נספח א'

נוכחים : ראובן ויצמן – יו"ר הוועדה
עו"ד מיטל רץ רויטקוף – חבר ועדה
חאתם פארס – חבר ועדה
אלברט בן שלוש – מנכ"ל חכ"ל
עו"ד נגייה בובו – חכ"ל

מכרז פומבי 24/15 לניהול והפעלת בית קפה מסעדה בחוף ארגמן עכו.

נגייה : המכרז פורסם בעיתון גלובס, הלוח הבטוח ואתר עיריית עכו. בהתאם לרישום הנה"ח חוברת המכרז נרכשה ע"י 5 מציעים פוטנציאליים. בסיוור מציעים השתתפו 6 מציעים פוטנציאליים. לבסוף הוגשה הצעה אחת של חברת עכו הגדולה בע"מ ח.פ. 515081164.

חאתם : מי זה חברת עכו הגדולה ?

נגייה : מסעדת מוברשם ברחוב ההגנה 4 בעכו. אציין כי המציע עומד בתנאי סף כפי שפורסמו במכרז :

1. ניסיון בהפעלת וניהול של לפחות מסעדה אחת במהלך השנים 2012-2014 : המציע בעל 2 מסעדות בשם מוברשם, ברח' ההגנה 4 עכו, המסעדה הוקמה בשנת 1973 (160 מקומות ישיבה) ומסעדה ברח' סאלח אל דין 14 עכו עתיקה אשר הוקמה בשנת 2013 (100 מקומות ישיבה).
2. המתחור הכספי השנתי של המציע בהיקף 2,000,000 ₪ : בהתאם לאישור רוי"ח שצורף להצעה מתחור הכספי לשנת 2014 של המציע הינו 2,460,000 ₪.
3. להצעה צורפה תכנית אדריכלית, מראה לחברי הוועדה.

מיטל : זכור לי שהשוכר היוצא התקין ארובה ללא היתר הוועדה המקומית לכן לא קיבל רישיון עסק, חשוב להבהיר זאת למציע במקרה ונכריז עליו כזוכה.
אלברט : בתכנית האדריכלית שצורפה להצעה, עולה כי בכוונת המציע להציב שולחנות וכסאות בחזית המזרחית למבנה, לכיוון הכביש. מידיעה, החוק לא מתיר זאת מדובר במעבר ציבור.

נגייה : להלן ההצעה כולל התפריט המוצע למסעדה :

סוג המסעדה המוצעת – מסעדה ים תכונית, ללא אלכוהול.
גובה ההשקעה בשיפוץ ועיצוב המסעדה : 730,000 ₪.



הערוט	ההצעה	מחיר מינימום כפי שפורסם במכרז	דמי שכירות יסודיים
השתתפות החכ"ל בהוצאות השיפוץ	0	0	שנת השכירות הראשונה
	50 ₪	30 ₪	שנת השכירות השניה
	55 ₪	40 ₪	שנת השכירות השלישית
	68 ₪	50 ₪	שנת השכירות הרביעית
	78 ₪	60 ₪	שנת השכירות החמישית
בתקופת האופציה דמי השכירות יעלו ב 10% לעומת דמי השכירות המושלמים בחודש האחרון לשנת השכירות האחרונה			

הערוט	ההצעה	מחיר מינימום כפי שפורסם במכרז	דמי שכירות כאחוז מפדיון
בהתאם למכרז בשנה הראשונה משלומים רק אחוז מפדיון.	7%	7%	שנת השכירות הראשונה
	10%	10%	שנת השכירות השניה-חמישית
	11%	11%	תקופת האופציה

ראובן: בהסתמך על הכנסות עתידיות, אנו מאשרים את ההצעה ומכריזים על המציע כזוכה בחליך.

מיטל: מדובר בהסכם ל- 5 שנים עם אופציה יש לקבל אישור משרד הפנים להסכם.

ראובן: אני לא בטוח שיש צורך באישור אבקש מנגייה שתבדוק את תקנון החכ"ל, במקביל לקדם את החוזה עם הזוכה.

מאשר את הפרוטוקול


ראובן ויצמן - יו"ר הועדה

רשמה : נגייה בובו



"ג"

למסמכי המכרז

הסכם שכירות (בלתי מוגנת)

שנעשה ונחתם בעכו ביום 21 בחודש 1 בשנת 2016

נספח 2 ב'

מצד אחד

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו המחזיק כדין מטעם עיריית עכו שהינה בעלת כל הזכויות באתר המוכר בשם "חוף ארגמן" ברחוב יהונתן החשמונאי בעכו, המצוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 3, 25, 26 ו-66 בגוש 18036 (להלן: "המקרקעין");

והואיל: ועל המקרקעין בנוי מבנה מסחרי (המבנה יקרא להלן: "הפרויקט" או "המרכז המסחרי");

והואיל: והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר שהינו יחידת משנה בפרויקט, והכל בהתאם ובכפוף לתנאי מכרז פומבי 24/15 בו זכה השוכר ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה;

אי לכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לנוחות בלבד, ולא ישמשו לפרשנות.

2. הגדרות

בהסכם זה יינתנו למונחים הבאים המשמעויות הנתונות להן להלן, אלא אם כן משמעות אחרת נובעת מהקשרם של הדברים:

- 2.1. "דמי השכירות" - דמי השכירות היסודיים בצירוף דמי השכירות הנוספים.
- 2.2. "דמי שכירות יסודיים" - כמפורט בסעיף 10 להלן ו **בנספח התנאים המיוחדים**.
- 2.3. "דמי שכירות כאחוז מהפדיון" - כמפורט בסעיף 10 להלן ו **בנספח התנאים המיוחדים**.
- 2.4. "דמי השכירות הנוספים" - ההפרש החיובי בין דמי השכירות כאחוז מהפדיון לבין דמי השכירות היסודיים אשר יחושב בהתאם לקבוע בסעיף 10 להלן.
- 2.5. "המדד הבסיסי" - המדד לחודש המפורט **בנספח התנאים המיוחדים**.
- 2.6. "המדד החדש" - המדד האחרון הידוע במועד בו אמור להתבצע כל תשלום או חישוב של דמי השכירות, אך לא פחות מהמדד הבסיסי.
- 2.7. "הצמדה למדד" - הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד החדש לבין המדד הבסיסי, או

עכו הנדסה זה
המסמך
51-508116-2

- 2.9. "הסכם זה" או "הסכם השכירות" - הסכם שכירות זה על נספחיו ותוספותיו כפי שיהיו מעת לעת.
- 2.10. "חברת הניהול" - חברה בבעלות המשכיר ו/או חברה אחרת ו/או גוף אחר אשר יקבל על עצמו לנהל ולספק את שירותי הניהול לפרויקט, כולם או חלקם.
- 2.11. "כח עליון" - שריפה התפוצצות, פיצוץ, אסון טבע, שביתה, השבתה, מלחמה, מצב חירום בטחוני, גיוס מילואים נרחב, צווי הפסקת עבודה מטעם רשויות, הוראות או החלטות שיפוטיות מכל מין וסוג שהוא, מחסור בחומרי בניה ו/או בפועלי בניה ו/או כל סיבה אחרת שאינה בהשפעת ובשליטת המשכיר ו/או חברת הניהול ואינה תוצאה של רשלנות מצידם.
- 2.12. "מדד" - פירושו מדד המחירים לצרכן, כולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יפורסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יוחלף בסיס המדד או אם תוחלף שיטת חישובו ועריכתו או אם יפורסם על ידי גוף אחר במקום הלשכה הנ"ל, תחושב עליית המדד בהתחשב בשינויים הנ"ל.
- 2.13. "מועד מתן הרשות" - המועד בו יאפשר המשכיר לשוכר להתחיל בביצוע עבודות במושכר.
- 2.14. "מועד מסירת החזקה" - 90 יום ממועד מתן הרשות, כהגדרתו להלן.
- 2.15. "מתקנים" - כל המתקנים ו/או הציוד שיותקנו בפרויקט מעת לעת המיועדים לשמש את כלל בעלי הזכויות ו/או משתמשים בפרויקט ו/או חלקם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתקנים ו/או ציוד הקשורים במערכות מיזוג אוויר, חשמל, גנרטורים, תאורה, גז, אינסטלציה, מים, ביוב ותיעול, ניקיון, מעליות, דרגנועים, בקרה, מקלטים, וכן מתקני אשפה אשר אינם בבעלותו ו/או באחריותו של מחזיק כלשהו.
- 2.16. "נספח התנאים המיוחדים" - נספח 'א' המצורף להסכם זה, ומוסיף ומשלים את הוראותיו. בכל מקרה של ספק או סתירה או אי ודאות בין האמור בנספח התנאים המיוחדים ובין האמור בהסכם זה, יגברו הוראות נספח התנאים המיוחדים.
- 2.17. "עבודות השוכר" - כל העבודות שעל השוכר לבצע במושכר על מנת להכשיר את המושכר מהמצב שקיבלו מאת המשכיר למצב כשיר לפתיחת עסקו של השוכר במושכר.
- 2.18. "פדיון" - סך כל התקבולים וההכנסות מכל מין וסוג שהוא שיתקבלו על ידי השוכר ו/או על ידי מי מטעמו ו/או מי שיבוא במקומו ו/או בנוסף אליו בקשר עם עסקו במושכר, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, הפדיון של זכיינים במושכר, בין בכסף ובין בשווה כסף, בין במזומן ובין בהמחאות, בתלושי ש, בכרטיסי אשראי, בנקודות זיכוי של חברות כרטיסי האשראי, במנוי, בכרטיס חבר ובכל דרך אחרת כלשהי, והנובעים מכל המכירות, העסקים והפעילויות במושכר, במישרין ו/או בעקיפין, לרבות ובלי לגרוע מהאמור, תקבולים עבור שירותים ו/או טובין מכל מין וסוג שהוא, וכן תקבולים כתוצאה מפעילות כלשהי של המושכר ו/או פעילות כלשהי במושכר ו/או תקבולים מפרסום ו/או מקידום מכירות ו/או ממכונות מכירה או מכונות המופעלות באמצעות מטבע או בכל אמצעי תשלום אחר, זאת אף אם יתקבלו תקבולים בדרך של הפניית אדם או גוף כלשהו לקבלת שירות או טובין במקום אחר ואף אם השירות או הטובין יינתנו מחוץ למושכר (כגון: שירות משלוחים לבית הלקוח, שירות כלשהו הניתן בבית הלקוח או במקום עסקו, קייטרינג וכיוצא באלה), אך לא כולל תקבולים בגין מס ערך מוסף. מובהר כי מכירה שתמורתה נתקבלה בכרטיס אשראי או בשיק שמועד פירעונם דחוי, או בכל אמצעי תשלום דחוי אחר, תירשם כמכירה ביום ביצוע המכירה (דהיינו: יום קבלת החתימה על טופס כרטיס האשראי או יום קבלת השיק בפועל, וכו'), ולא ביום הפירעון בפועל. למרות האמור לעיל, לא ייכללו בפדיון תקבולים שיקבל השוכר מזכיון שלו בגין הזיכיון. להסרת ספק מובהר, כי לא יופחתו מהפדיון המחאות ו/או תשלומים

שלא כובדו בפועל מכל סיבה שהיא. עם זאת, סחורה או שירות שנמכרו אך הוחזרו (ובלבד שתשובנית המס בגינם בוטלה כדין, ושהוחזר סכום התמורה בגינם ללקוח), וכן סחורה פגומה שהוחזרה ולא הוחלפה, ושהוחזר לגביה סכום הרכישה ללקוח - פדיון לא ייחשב במסגרת הפדיון כמשמעותו דלעיל. מבלי לפגוע בכלליות ההגדרה דלעיל תכלול הגדרת "פדיון" גם: תקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא המתקבלים ע"י בעלי זיכיונות אשר יקבלו רשות מהשוכר למכירה או למתן שירותים במושכר (בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהמשכיר).

2.19. "ריבית פיגורים" - ריבית בשיעור פריים ועוד 10% לשנה, אשר אישור מנהל סניף בבנק הפועלים יהווה ראיה לשיעורה.

2.20. "שטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות" - שטח המושכר (כהגדרתו לחלק) בצרף התוספת בגין שטחים ציבוריים (כהגדרתה להלן **ונספח התנאים המיוחדים**) בגין השתתפות השוכר בשטחים הציבוריים, כהגדרתם להלן.

2.21. "שטח המושכר" - שטח המושכר ברוטו כשהוא כולל את שטח כל ריצפת המושכר, בצרף כל עובי הקירות הפנימיים והחיצוניים של המושכר (גם כשהם גובלים עם שטחים ציבוריים ומבואות) ומחצית עוביים של קירות המושכר הגובלים עם עסקים אחרים.

2.22. "שטחי ישיבה" - שטח שיוקצה על ידי המשכיר לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, מחוץ לשטח המושכר עצמו, להצבת שולחנות כסאות ושמשיות לצורך ישיבת לקוחות השוכר. בשטח הישיבה החיצוני, ידאג השוכר לכך שתהיה אפשרות מעבר לציבור הרחב ולמבקרים בפרויקט ללא הגבלה. מובהר כי שטח הישיבה החיצוני הינו חלק מהמושכר לכל דבר ועניין וכל הוראות הסכם זה תחולנה עליו, בכפוף לכך שעל השוכר לאפשר מעבר חופשי לציבור ולמבקרים, כאמור לעיל. שטח שטחי הישיבה והתשלום בגינו מפורט **בנספח התנאים המיוחדים**.

2.23. "שטחים ציבוריים חיצוניים" - כל השטחים בשטח הפרויקט, המיועדים לשמש את הקהל הרחב ואת לקוחות הפרויקט שאינם מקורים, ובכלל זה, כבישים, דרכי גישה, מדרכות, גינות, שלטים, רחבות, חניות פתוחות וכיוצא באלה.

2.24. "שטחים ציבוריים פנימיים" - כל השטחים המקורים בתחום הפרויקט, לרבות כל המבנים, התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי חניה מכל מין וסוג, שטחי וחדרי שירות, שטחים טכניים כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות, שטחי פריקה וטעינה, מעליות (ככל שתהיינה, אם תהיינה), מדרגות, חדרי שירותים ושטחים שהשימוש בהם ו/או תפעולם נעשה על ידי חברת הניהול ו/או האחזקה ו/או עבודה ו/או מטעמה כגון מחסנים, משרדי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או החברה המפעילה, כל שטחי החניונים (אף אם החניונים יופעלו על ידי כל גורם אחר שאיננו חברת הניהול או המשכיר), והכל למעט אותם שטחים המיועדים להשכרה ו/או למסירת חזקה ו/או למתן הרשאה לשימוש ייחודי ו/או שטחים כלשהם שיושכרו בפועל על ידי המשכיר ולמעט שטחים שאינם מקורים.

2.25. "שטחים ציבוריים" - השטחים הציבוריים הפנימיים, והשטחים הציבוריים החיצוניים.

2.26. "שירותי הניהול" - שירותי ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, בדק, ניקיון, פינוי אשפה, אבטחה, ביטוח, מיזוג אוויר, גינון, תאורה, צביעה וסימון והכל בשטחים הציבוריים ובמתקנים אשר בפרויקט ו/או חלקם וכן שירותים אחרים אותם תבחר חברת הניהול ליתן בהתאם להוראות הסכם הניהול.

2.27. "שעות הפעילות" - שעות פתיחת המושכר וסגירתו כמפורט **בנספח התנאים המיוחדים**.

2.28. "תוספת בגין שטחים ציבוריים" - תוספת לשטח המושכר בשיעור המפורט **בנספח התנאים המיוחדים** בגין השתתפות השוכר בשטחים הציבוריים של הפרויקט.

עברו הגדול
מ.פ. 51-50811
התאריך

N.A.N

יודיע 51-5000

5.3. שטח המושכר יקבע באופן שעובי כל קירות המושכר יכלל בתוך שטח המושכר במלואם, למעט קירות המשותפים לשטחי יחידות אחרים בפרויקט אשר יחשבו בהתאם למחצית מעוביים. לשטח המושכר כפי שימדד כאמור תיווסף התוספת לשטחים הציבוריים המפורטת בנספח התנאים המיוחדים.

5.4. תיתכנה סטיות קלות בין התוכניות והמפרט הטכני לבין הביצוע בפועל. בכפוף לכך שהסטיות אינן מהותיות בטיבן ו/או באופיין לא תהא לשוכר כל טענה בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור השוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר היה ושטח המושכר ו/או מיקומו ו/או צורתו יהא שונה מהשטח המפורט בתוכניות, ובלבד שהסטייה לא תהא מהותית. סטייה לא מהותית תחשב סטייה הנמוכה מ-10% לגבי כל אחד מהפרמטרים שלהלן: שטח, מיקום, מפתח ועומק.

6. הצהרות הצדדים

המשכיר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

6.1. לחקים את הפרויקט בהתאם למפרט הטכני המצורף בנספח ד'1 להסכם זה (להלן: "המפרט הטכני לעבודות המשכיר") ובהתאם לדרישות הדין.

6.2. כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשרותו עם השוכר בהסכם זה.

השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

6.3. כי הוא ראה ובדק את הפרויקט, המושכר וסביבתו, את התוכניות ואת חיתר הבניה של הפרויקט, ואת יתר הנספחים להסכם זה וכן בדק את המצב התכנוני והמשפטי של הפרויקט ואל רשויות התכנון ואצל כל גורם אחר, כפי שמצא לנכון. כמו כן בדק את השימושים המותרים במושכר וכי הוא מודע לכל הפרטים המתייחסים לפרויקט, למושכר ולאפשרויות השימוש בו, לרבות תוכניות בניין עיר החלות על

החלקה, ומצא אותן מתאימות לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה שהיא, ובכפוף לנכונות כל הצהרות

המשכיר הנוגעות לעניין, הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם או כל טענה אחרת בקשר לכך.

6.4. ידוע לו, שהמשכיר יהא רשאי להכניס שינויים בתוכניות הפרויקט ו/או באופן חלוקתו ו/או בתיאור הטכני שלו, מכל סיבה שהיא ולשוכר לא תהא כל טענה בקשר לכך ובלבד שהשינויים לא יהיו בתוך המושכר גופו. על אף האמור לעיל, המשכיר יהא רשאי לערוך שינויים גם בתוך המושכר גופו, ככל שהצורך בכך יהא מאילוצים הנובעים מהוראות הרשויות השונות ו/או מהוראות בטיחות של כל גוף מוסמך על פי דין ו/או מאילוצי שיוק ו/או תכנון ו/או ממערכות שהמשכיר מבקש להעביר במושכר. ידרשו שינויים כאמור, יעשה המשכיר את מירב המאמצים הסבירים עסקית לשמר את המושכר, ככל שניתן, באותו מיקום ומידות המצוינות בתשריט המושכר. בכל מקרה בו השינויים שבוצעו כאמור חורגים באופן מהותי מהקבוע בתוכניות יהא רשאי השוכר לבטל את הסכם זה מבלי שתהא לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר וזכות הביטול האמורה נתונה לשוכר למשך 30 יום למן המועד בו הובא לידיעתו שינוי כאמור. למרות האמור לעיל מובהר במפורש כי סטיות לא מהותיות כהגדרתן בסעיף 5.4 לעיל לא תחשבנה כשינויים במושכר אשר המשכיר מגוע מלבצע ולגביהן יחולו הוראות סעיף 6.4 הנ"ל.

6.5. ידוע לו, שהמשכיר מתכוון לבנות במקרקעין, במועד שימצא לנכון, מבנים נוספים לכל שימוש ו/או מטרה שהיא, לפי שיקול דעתו הבלעדי, וכי השוכר מודע לכך ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור רשאי המשכיר, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, וללא כל צורך בהסכמת השוכר לבצע כל שינוי, תיקון או תוספת בניה בתוכניות ו/או בפרויקט ו/או בשטח המקרקעין לרבות בנית מבנים נוספים ו/או בנית קומה ו/או קומות נוספות ו/או הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים ו/או שינוי בפתחים ובמעברים ו/או שינויים אחרים בדרכי הגישה ו/או הגדלת ו/או הקטנת השטחים המסחריים והאחרים במקרקעין (להלן: "השינויים").

עכ"ל
51-5081

גם לאחר מסירת החזקה במושכר לשוכר. כן רשאי יהיה המשכיר לעשות שימוש בשטחים הנוספים שיווצרו כתוצאה מהשינויים ללא כל הגבלה וללא כל צורך בהסכמה שהיא מצד השוכר. המשכיר יהיה זכאי להשכיר, למכור, להסב ולעשות כל פעולה אחרת בשטחים הנוספים הנ"ל. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר לעשות את כל הפעולות האמורות, לשתף עמו פעולה ככל שידרש ולהימנע מלהפריע בעדו בכל אופן שהוא. המשכיר מתחייב לבצע את הפעולות הנ"ל באופן שלא תהא בהן הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה בנסיבות העניין, לניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות גישה סבירה ובטוחה של הציבור הרחב למושכר.

עבודות השוכר

6.6. לא יאוחר מ-30 יום לאחר חתימת הסכם זה, ימסור השוכר לבדיקת המשכיר ולאישורו מפרטים טכניים, כתבי כמויות ותכניות מותאמות לביצוע, של כל עבודות השוכר כשהם חתומים על ידי השוכר.

6.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל התוכניות יכללו תוכניות של שימוש בחומרי גמר, עיצוב ויטרינה, פריסת מחיצות וחלוקת המושכר לחללים נפרדים, תוכניות חשמל, לרבות מיקום נקודות וחיבורי חשמל, טלפון, תקשורת, מיזוג אוויר, מתשבים וכיוצא"ב, פריסה של גופי תאורה, הצללות וכל פרט אחר הקשור בעבודות השוכר.

6.8. המשכיר יעביר את התוכניות ליועצים מטעמו, לרבות אדריכל ויועץ בטיחות, ובהתאם להנחיותיהם המקצועיות הוא יהא רשאי לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לסרב לאשרם ובלבד שסירוב לאשר ואו דרישה לבצע שינויים בתוכניות השוכר יהיו מנימוקים סבירים בלבד. מוסכם כי דרישה שהמושכר יעוצב ויבנה ברמה גבוהה כינה נימוק סביר שהשוכר מתחייב לקיימו ולבצע את כל הפעולות והשינויים הנדרשים לשם כך.

6.9. לא אושרו המפרטים והתוכניות או נתבקשו ע"י המשכיר תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר למשכיר מפרטים טכניים ותוכניות חדשים ואו השלמות להם לפי הנחיותיו של המשכיר. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי המשכיר, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידו, הכל כאמור לעיל, יקראו להלן: "תוכניות השוכר".

6.10. מובהר, כי אישורי המשכיר ואו מי מטעמו, לרבות האדריכל ואו יועצים אחרים של המשכיר, אין בהם כדי להטיל על המשכיר כל אחריות בקשר עם תוכניות השוכר, והשוכר בלבד יהא אחראי לכל פגם, סתירה, וטעות בתוכניות השוכר וכן כל נזק שייגרם לו ואו למשכיר עקב כך.

6.11. השוכר מתחייב לבצע את עבודות השוכר בהתאם לתוכניות השוכר ללא כל חריגה, אלא אם כן קיבל את אישור המשכיר לחריגה מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב השוכר לבצע את כל העבודות המפורטות **בנספח ד' 2** בהתאם להנחיות ולמפרטים הקבועים בנספח הנ"ל.

6.12. המשכיר יאפשר לשוכר לבצע את עבודות השוכר החל ממועד מתן הרשות, בהגדרתו לעיל, שיהיה לפחות 90 יום קודם למסירת החזקה במושכר, ואשר ייקבע על ידי המשכיר לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי בהוראה בכתב שתימסר לשוכר לפחות 30 ימים מראש, ואשר השוכר מתחייב לפעול לפיה. המשכיר מתחייב כי עד למועד הנ"ל ישלים את העבודות שהוא אמור לבצע בתוך המושכר, ככל שאלה עשויות לעכב את השוכר בביצוע עבודות השוכר וכי לא תהא כל מניעה הקשורה במשכיר ואו בפרויקט להשלמת עבודות השוכר עד למועד מסירת החזקה. על אף האמור לעיל המשכיר יהא רשאי לבצע חלק מהעבודות אותן הוא מחויב לבצע במושכר תוך כדי ביצוע עבודות השוכר במושכר, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם השוכר על מנת לאפשר לו לבצע את עבודותיו כאמור.

6.13. מעמדו של השוכר במושכר ובפרויקט במהלך מועד מתן הרשות יהא מעמד של ברשות השוכר. כאשר רשות זו שתינתן לשוכר ניתנת לביטול מידי על ידי המשכיר בכל עת או להפסקה מעת לעת.

עכ"ל
המשכיר
מסמך מס' 4-5
51-5081

שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, וכאשר הרשות מוגבלת במפורש לביצוע עבודות השוכר במושכר בלבד.

6.14. השוכר יבצע את עבודות השוכר באופן שתגרום הפרעה מזערית ככל הניתן למבנים אחרים בפרויקט, לעבודות אחרות אשר תבוצענה בפרויקט ולקהל הרחב. השוכר יהא אחראי לתאום העבודות עם המשכיר ועם קבלניו וכן עם כל גורם אחר הקשור בביצוע עבודות במושכר ובפרויקט. השוכר מתחייב לדווח באופן שוטף לנציג המשכיר על התקדמות עבודות השוכר וכן להמציא לו מדי פעם, לפי דרישת נציג המשכיר, לאישור לוח זמנים בקשר עם ביצוע עבודות השוכר. השוכר מתחייב כי עבודות השוכר יבוצעו על פי לוחות הזמנים והשלבים אשר יקבעו מעת לעת על ידי המשכיר והוא מתחייב לדווח מבעוד מועד לנציג המשכיר על כל סטייה או חריגה צפויה מהם.

6.15. המשכיר רשאי לפקח על ביצוע עבודות ההתאמה באמצעות נציג מטעמו. השוכר מתחייב כי במהלך תקופת מתן הרשות וכן במהלך ביצוע עבודות השוכר, הוא וכל הפועל מטעמו ישמעו להוראות נציג המשכיר וכל מי מטעמו.

6.16. מובהר בזאת כי חריגת השוכר מהוראות נספח 2' ואו מתוכניות השוכר אשר אושרו על ידי המשכיר, יהיו הפרה יסודית של הסכם זה ובמקרה זה המשכיר יהא זכאי למנוע את ביצוע ואו המשך ביצוע עבודות השוכר החורגות מתנאי האישור ולדרוש כי השוכר ישיב את מצב המושכר לקדמותו מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המשכיר על פי הסכם זה ואו כל דין.

6.17. לא השיב השוכר את המצב לקדמותו או לא תיקן את החריגה, רשאי המשכיר אך לא חייב, להשיב את המצב לקדמותו בעצמו ועל השוכר יהא לשאת בכל ההוצאות והנזקים שיגרמו למשכיר כתוצאה מכך.

~~6.18. לצורך ביצוע עבודות השוכר, השוכר מתחייב להשתמש אך ורק בבעלי מקצוע מורשים ומיומנים בציד~~

ובחומרים תקינים כפי שפורטו בתוכניות השוכר. השוכר לבדו יהא אחראי לציד ולחומרים שיובאו על ידו או על ידי מי מטעמו לשם ביצוע עבודות השוכר, משך כל זמן הימצאם בפרויקט.

6.19. השוכר ואו מי מטעמו לא יהא רשאי לאחסן או להניח חומרים וציוד בשטחי הפרויקט שמחוץ למושכר או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורו המפורש מראש ובכתב של המשכיר. בכל מקרה בו ניתן אישור המשכיר כאמור אזי מוסכם במפורש כי המשכיר וכל מי מטעמו לא יהיו אחראים לכל נזק ואו גניבה שיגרמו לחומרים ולציוד כאמור ובשום מקרה לא יחשבו כ"שומרים" על פי כל דין של הציוד ואו החומרים הנ"ל ואו של עבודות השוכר.

6.20. השוכר והוא בלבד יהא אחראי כלפי המשכיר וכלפי כל צד ג' שהוא, בגין כל נזק שיגרם למושכר ואו לפרויקט ואו למושכרים ואו לשוכרים אחרים בפרויקט ואו למשכיר ואו לכל צד ג' שהוא בגין, עקב או מחמת ביצוע עבודות השוכר.

6.21. השוכר מתחייב כי הוא ואו מי מטעמו (לרבות קבלנים וקבלני משנה המועסקים בביצוע עבודות ההתאמה) ינקטו בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים למניעת אובדן, פגיעה או נזק לגופו ואו רכושו של אדם ואו גוף שהוא בקשר עם ביצוע עבודות השוכר כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב השוכר כי הוא ואו מי מטעמו ישמעו להוראות הבטיחות שיקבעו מעת לעת על ידי המשכיר ואו מי מטעמו וינקטו באמצעי זהירות נאותים ויקיימו את הוראותיו של כל דין המסדיר את ביצוע עבודות השוכר.

6.22. באם יידרש היתר בניה או כל רישיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות השוכר תחול על השוכר החובה לקבלם כדין בטרם יחל בביצוע העבודות. המשכיר ישתף פעולה ויחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור, ככל שהם אושרו על ידי המשכיר.

6.23. המשכיר יספק לשוכר מים וחשמל, תמורת תשלום, בעת ביצוע עבודות השוכר.

עכ"פ
המשכיר ישתף פעולה
על ידי המשכיר
51-5081104

א. נ. נ.

7. מסירת החזקה

7.1. בכפוף לקיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה מתחייב המשכיר למסור לשוכר את החזקה

במושכר במועד מסירת החזקה והשוכר מתחייב לקבל את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה.

7.2. מוסכם כי בכל מקרה בו חל עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות של כח עליון - ידחה מועד מסירת

החזקה למשך פרק זמן בו נגרם העיכוב.

7.3. השוכר יזמין את המשכיר כ- 30 יום לפני מועד מסירת החזקה המוסכם לבדוק את התאמת המושכר

לתוכניות, למפרטים הטכניים, לתוכניות השוכר ולהוראות הסכם זה, המשכיר מתחייב להופיע במועד

שיתאמו. כל צד מתחייב לתקן את הדרוש תיקון עד למועד מסירת החזקה, אולם מוסכם, כי ליקויים ב

מושכר אותם על המשכיר לתקן יכול וידחו למשך תקופה של עד 90 יום ובלבד שלא יהא בהם בכדי

למנוע מהשוכר להשלים את עבודות השוכר ולהפעיל את המושכר החל ממועד מסירת החזקה ללא כל

הפרעה ממשית ובלתי סבירה.

7.4. בסמוך לפני מסירת החזקה במושכר לשוכר יערכו הצדדים פרוטוקול מסירת חזקה ובו יפורטו

הליקויים אשר טרם הושלמו על פי האמור לעיל. בפרוטוקול יקבע לוח זמנים לביצוע התיקונים בהתאם

לעקרונות הקבועים לעיל. מובהר כי הימנעותו של השוכר לערוך פרוטוקול מסירת חזקה ו/או סירובו

לקבל את החזקה בניגוד להוראות הסכם זה יהיו הפרת הסכם זה והמשכיר יהא רשאי לקבוע כי השוכר

קיבל את החזקה במושכר במועד בו אמור היה לקבל את החזקה בו, וזאת לכל דבר ועניין, לרבות לעניין

חיוב השוכר בתשלומים החלים החל ממועד מסירת החזקה.

7.5. השוכר מתחייב לפתוח את המושכר לקהל הרחב סמוך ככל האפשר למועד מסירת החזקה, ובכל מקרה

לא יאוחר מ-10 ימים ממועד מסירת החזקה, ולפתחו לרשות הקהל הרחב כשהמושכר מוכן על כל

ציודו ומתקניו וכשהוא מכיל מתקנים, מוצרים ועובדים באיכות וברמה גבוהים ובכמות נאותה

המתאימים למטרת השכירות.

7.6. מוסכם בזאת, כי כל עיכוב בהשלמת שיפוץ המושכר ופתיחתו, למעט עיכוב שיגרם לביצוע עבודות

השוכר עקב מעשה או מתדל של המשכיר וכל מי מטעמו, לא יהווה עילה לדחיית מועד מסירת החזקה

ו/או לדחיית מועד תחילת תשלום דמי השכירות ודמי הניהול.

7.7. השוכר לא יהא רשאי לפתוח את עסקו במושכר לקהל לפני מועד מסירת החזקה ללא הסכמת המשכיר

מראש ובכתב. במידה והשוכר קיבל את אישור המשכיר ופתח את עסקו במושכר לפני מועד מסירת

החזקה יהא מועד מסירת החזקה המועד בו פתח השוכר את עסקו כאמור, וזאת לכל דבר ועניין.

7.8. השוכר לא יהא רשאי לפתוח את עסקו במושכר לפני שהשלים את כל התחייבויותיו שמועד קיומם הינו

עד למועד מסירת החזקה, אולם לא יהא באי פתיחה כאמור בכדי לגרוע מחובתו של השוכר לשאת בכל

התשלומים החלים עליו החל ממועד מסירת החזקה.

7.9. הפרת הוראה מהוראות סעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. רישוי עסק

8.1. השוכר מתחייב לקבל את כל ההיתרים הדרושים על פי חוק לניהול עסקו במושכר, ולהציגם למשכיר

לפי דרישתו. השוכר ישא על חשבונו בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת היתרים כאמור לכל

רשות מוסמכת.

8.2. הוצאת רישיון עסק להפעלת המושכר תהא באחריות השוכר ועל חשבונו. השוכר מצהיר כי הוא בקיא

ומצוי בעסק אותו הוא עומד לנהל במושכר וכי בדק את כל הצריך בדיקה לעניין זה ומצא שניתן לקבל

רישיון עסק להפעלת המושכר למטרת השכירות. אם מסיבה כלשהי לא קיבל השוכר הרישוי בע"מ

51-508116-4

נ.נ.

במושכר, לא יהיה בכך כדי לפטור את השוכר מחיוביו על פי הסכם זה לרבות תשלום דמי השכירות, דמי הניהול וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה עד תום תקופת השכירות כקבוע בהסכם זה, אלא אם כן קיבל צו סגירה בגין אי קבלת רישיון עסק והסיבה לאי קבלת הרישיון כאמור נובעת ממעשה או מחדל של המשכיר ו/או חברת הניהול שאז, ורק אז, יהא רשאי השוכר להודיע - וזאת לא יאוחר מ-10 ימים מהמועד בו הודע לו באופן סופי כי לא יינתן לעסקו רישיון עסק כאשר הסיבה לכך נובעת ממעשה ו/או מחדל של המשכיר ו/או של חברת הניהול ו/או של חברת ההפעלה - בהודעה של 15 יום מראש ובכתב על סיום תקופת השכירות ולפנות את המושכר בתום 15 היום הני"ל.

8.3. השוכר ישא בעצמו בכל קנס ו/או עונש שיוטלו בגין ניהול עסקו במושכר ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר וכל מי מטעמו, וזאת בין אם יוטלו על השוכר ישירות ובין אם יוטלו על המשכיר ו/או חברת הניהול שאז מתחייב המשכיר לשפותם מיד עם דרישתם.

8.4. השוכר מתחייב שלא להפר הוראת כל דין בכל הנוגע לשימוש במושכר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לשלם לגופים המייצגים בעלי זכויות יוצרים ו/או מבצעים את התשלומים המגיעים להם בגין שימוש במוסיקה, שירים, הקרנת וידאו, הצגת דבר אמנות או כל שימוש אחר במושכר שיש בו משום שימוש בזכויות קנין רוחני של צד ג'.

9. תקופת השכירות ואופציות להארכתה

9.1. המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מן המשכיר את המושכר לתקופת השכירות הבסיסית המפורטת בנספח התנאים המיוחדים. לשוכר מוקנית הזכות להאריך את תקופת השכירות הבסיסית למשך תקופה/ות השכירות הנוספת/ות הקבועות בנספח התנאים המיוחדים (אם וככל שקבועות). תקופת שכירות נוספת, אם קיימת ואם תמומש, תחל עם סיום תקופת השכירות (הבסיסית או הנוספת) שלפניה.

9.2. אם הוקנתה לשוכר, בנספח התנאים המיוחדים, הזכות להאריך את תקופת השכירות לתקופות שכירות נוספות, הרי שתקופת השכירות תוארך באופן אוטומטי ללא צורך במתן הודעה כלשהי לתקופת השכירות הנוספת הבאה (וחוזר לגבי כל תקופה נוספת) אלא אם כן התקיימו אחד מהתנאים הנקובים בסעיפים קטנים 9.2.1 ו-9.2.2 להלן:

9.2.1. השוכר הודיע למשכיר, בכתב ובדואר רשום, לפחות 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות הבסיסית או (לפי העניין) תקופת השכירות הנוספת האחרונה שמומשה (להלן: "המועד האחרון להודעת השוכר") כי הוא מוותר על זכותו לממש את האופציות שנותרו לו להארכת תקופת השכירות.

9.2.2. המשכיר הודיע לשוכר תוך 90 יום מהמועד האחרון להודעת השוכר כי הוא מבטל את זכות השוכר להאריך את תקופת השכירות כאמור. המשכיר יהא רשאי לתת הודעה כאמור בהתקיים אחד או יותר מהתנאים הבאים:

א. השוכר הפר את הוראות הסכם זה, ולא תיקן את ההפרה גם לאחר קבלת התראה בת 14 ימים על כך.

ב. השוכר הפר את הסכם השכירות בלמעלה מ-3 הפרות, וזאת גם אם תוקנו ההפרות לאחר התראות.

ג. השוכר לא שילם במשך התקופה של 12 החודשים שקדמו למועד האחרון להודעת השוכר (כהגדרת מונח זה לעיל) דמי שכירות נוספים בשיעור של 10% לפחות מדמי השכירות היסודיים.

הודעה בע"מ
51-508116-4

נ.נ.

9.3. לא הוארכה תקופת השכירות מכל סיבה שהיא יפנה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות.

9.4. הפרת הוראה מהוראות סעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

10. דמי שכירות

השוכר מתחייב לשלם למשכיר במשך כל תקופת השכירות את דמי השכירות היסודיים ואת דמי השכירות הנוספים לחודש כמפורט להלן:

10.1. דמי השכירות היסודיים - ישולמו על ידי השוכר למשכיר אחת לחודש מראש, וזאת לא יאוחר מהיום הראשון של כל אחד ואחד מחודשי השכירות.

10.2. דמי השכירות היסודיים יהיו צמודים למדד בהתאם לשיעור עליית המדד התדוש לעומת המדד הבסיסי. למניעת ספקות מובהר כי דמי השכירות היסודיים כשהם מוכפלים במדד החדש ומחולקים במדד הבסיסי יחשבו לכל דבר ועניין כדמי השכירות היסודיים.

10.3. דמי השכירות הנוספים - יחושבו וישולמו על בסיס דו חודשי (דהיינו בחודשים ינואר, מרץ, מאי, יולי, ספטמבר, נובמבר), ביום העסקים הראשון שלאחר פרסום המדד בגין החודש האחרון בחודש הרלוונטי (להלן: "יום עריכת החישוב").

10.4. חישוב דמי השכירות הנוספים יבוצע בערכים מתואמים למדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן:

10.4.1. לדמי השכירות היסודיים ששולמו בגין כל אחד מחודשי השכירות שבחציון הרלוונטי, יוספו הפרשי הצמדה החל מהמדד הידוע במועד תשלומם ועד למדד הידוע ביום עריכת החישוב.

10.4.2. במסגרת חישוב דמי השכירות כאחוז מהפדיון יחושב הפדיון לתקופה הרלוונטית

(2 חודש), בדרך של חיבור הפדיונות החודשיים בגין כל אחד מחודשי השכירות שבתקופה הרלוונטית, בצירוף הפרשי הצמדה אשר יחושבו (לגבי כל חודש שכירות בנפרד), על-ידי הכפלת הפדיון החודשי בשיעור שיתקבל מחלוקת המדד הידוע ביום עריכת החישוב במדד הידוע ביום האחרון לכל חודש לגביו נערך החישוב.

10.4.3. באם יסתבר, עפ"י דרך החישוב הקבועה לעיל, כי דמי השכירות כאחוז מהפדיון (המתואמים) בגין התקופה הרלוונטית עלו על דמי השכירות היסודיים (המתואמים) בגין התקופה הרלוונטית, אזי ישלם השוכר את דמי השכירות הנוספים ביום עריכת החישוב כהגדרתו לעיל.

10.5. לא יאוחר מה-14 בכל חודש קלנדרי ימציא השוכר למשכיר דיווח מלא בו יפרט הפדיון בחודש שחלף.

10.6. השוכר מתחייב לנהל מערכת הנהלת חשבונות אשר תתאים לעריכת ביקורת שתיערך מפעם לפעם ע"י המשכיר ואשר תידרש לצורך קביעת דמי השכירות הנוספים. מבלי לפגוע באמור לעיל, בכל מקרה בו השוכר אינו מפעיל יותר מחנות אחת, ימציא השוכר למשכיר מדי רבעון העתק מהדו"חות שהגיש לשלטונות מע"מ ברבעון שחלף, אולם לא יהא בכך בכל מקרה משום הודאה מצד המשכיר כי הדיווחים למע"מ תואמים את היקף הפדיון האמיתי במושכר. בתום כל שנה קלנדרית ימציא השוכר למשכיר אישור מאת רואה החשבון של השוכר בדבר היקף הפדיון השנתי (תוך חלוקה חודשית) ותיערך התחשבות כמפורט לעיל לפיה ייקבע גובה דמי השכירות הנוספים המגיעים למשכיר בגין כל תקופה ותקופה (2 חודשים). יתרת דמי השכירות הנוספים שטרם שולמה, תשולם על-ידי השוכר למשכיר בתוך 10 ימים מגמר ההתחשבות. במידה ועקב טעות בתום לב היה הפדיון שדווח על ידי השוכר גבוה מהפדיון האמיתי כפי שדווח על ידי רואה החשבון כאמור - יזכה המשכיר את השוכר בהפרש מדמי השכירות העתידיים החלים על השוכר על פי הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי חישוב דמי השכירות

העדות
51-508116

נ.נ.

הנוספים יעשה על בסיס דו חודשי ולא על בסיס שנתי.

10.7. השוכר יאפשר לרו"ח מטעם המשכיר לערוך בדיקה של ספרי השוכר, ככל שאלו נוגעים לפדיון במושכר. העלתה הבדיקה כאמור כי הדו"חות שהוגשו על ידי השוכר לא היו מדויקים לרעת המשכיר ישא השוכר בעלות הבדיקה הנ"ל, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות והסעדים העומדים למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

10.8. השוכר מתחייב לשלם את מלוא דמי השכירות, במשך כל תקופת השכירות (לרבות תקופות האופציה שמומשו), אפילו יצא מהמושכר ו/או לא יעשה בו כל שימוש ו/או שימוש חלקי, תהיה סיבת אי השימוש אשר תהיה. למען הסר ספק השוכר לא יהיה רשאי בכל מקרה להביא את השכירות לסיומה ו/או לעזוב את המושכר ו/או שלא להפעילו לפני תום תקופת השכירות.

10.9. לדמי השכירות ולכל תשלום בו חב השוכר למשכיר ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה יוסף מע"מ כדין. המשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס כדין בגין דמי השכירות אשר ישולמו על ידו.

10.10. להקלת גבית דמי השכירות, דמי הניהול וכל יתר התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה ו/או הסכם הניהול יחתום השוכר הן כלפי המשכיר והן כלפי חברת הניהול על כתבי הרשאה לחיוב חשבון בנוסח שיקבע מעת לעת על ידי המשכיר ובלבד שיהא מקובל בבנקים בישראל. השוכר מתחייב להמציא את כתבי ההרשאה הנ"ל כשהם חתומים על ידי סניף הבנק של השוכר לפני מועד קבלת הרשות לביצוע עבודות השוכר או לפני מועד מסירת החזקה, אשר קבלתם חתומים הינה תנאי מקדמי לביצוע עבודות השוכר ו/או לקבלת החזקה במושכר, הכל על פי המועד המוקדם מבין המועדים. השוכר מתחייב כי ההרשאות יהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות ובמידת הצורך יחדשם מעת לעת לפי דרישת המשכיר.

המשכיר

10.11. המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים להורות לשוכר לדווח את הפדיון היומי והחודשי למערכת מידע ממוחשבת, והשוכר מתחייב לדווח את נתוני הפדיון של המושכר למערכת זו, לפי דרישת המשכיר ו/או חברת הניהול.

10.12. הפרת הוראה מחוראות סעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

11. מטרת השכירות ובלעדיות

11.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר לצורך מטרת השכירות המפורטת **בנספח התנאים המיוחדים** בלבד (לעיל ולהלן: "**מטרת השכירות**") והוא מתחייב בזה לא להשתמש ולא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות. השוכר מתחייב כי העסק שינהל במושכר ישא את השם המסחרי הנקוב **בנספח התנאים המיוחדים** והוא לא יהא רשאי לשנותו ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

11.2. השוכר מתחייב בזה שלא לשנות את מטרת השכירות ללא הסכמת המשכיר שתיתן מראש ובכתב. המשכיר יהא רשאי לסרב לשינוי מטרת השכירות מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.

11.3. המשכיר יהיה רשאי להפעיל בשטחים שמחוץ למושכר, לרבות במעברים ובשטחים הציבוריים, עסקים לפי שקול דעתו הבלעדי, בעצמו או באמצעות אחרים, וכן להשכיר שטחים ו/או להעניק זכויות בשטחים שמחוץ למושכר לכל מטרה שימצא לנכון. לשוכר אין ולא תהיה כל טענה לעניין זה, והוא מוותר בזה על טענה כנגד שימוש שיעשה בשטחים אשר מחוץ למושכר.

11.4. ידוע לשוכר, והוא מסכים לכך, כי המשכיר יהיה רשאי להעניק, על פי שיקול דעתו, זכויות בלעדיות לשימושים ו/או עיסוקים מסוימים בפרויקט. השוכר מתחייב שלא לפגוע בכל דרך ו/או צורה שהיא בזכויות הבלעדיות שיוענקו על ידי המשכיר, ובלבד שלא תיפגע האפשרות להפעיל את המושכר למטרת

המסמך נכנס לתוקף ב- 51-508116-4

נ.נ.נ.

השכירות.

11.5. בכל מקרה של סתירה בין מטרת השכירות ובין ההגבלות המפורשות לעיל תפורש מטרת השכירות באופן המצומצם ביותר.

** מוסכם מפורשות, כי לשוכר לא ניתנה כל בלעדיות שהיא אלא אם כן נכתב מפורשות **בנספח התנאים המיוחדים** אחרת. על אף האמור לעיל מוסכם, כי גם אם ניתנה לשוכר בלעדיות כלשהיא **בנספח התנאים המיוחדים** הרי שבלעדיות זו לא תחול ביחס לשטח שיפועל על ידי עסק מסוג חנות נוחות ו/או עסק מסוג בית מרקחת ו/או פארם. מובהר כי בכל מקרה אסורה מכירת טוטו, לוטו, כרטיסי גירוד וכל סוג אחר של הגרלה במושכר. כמו כן, חל איסור מוחלט על השוכר למכור סיגריות במושכר וכן להתיר עישון מכל סוג שהוא בתוך המושכר ומחוצה לו, למעט באזור עישון כהגדרתו וכתנאי בחוק. מובהר, כי עישון נרגילות ו/או מתקני טבק אחרים לסוגיהם אסור באופן מוחלט בתוך המושכר ומחוצה לו, ואף באזור העישון הנ"ל. הפרה של סעיף זה תחייב את השוכר בפיצויים מוסכמים על סך 3,000 ₪ לכל מקרה ומקרה, וזאת מבלי לגרוע מכל הסעדים להם זכאי המשכיר עפ"י הסכם זה.

12. השימוש במושכר

12.1. השוכר ינהל עסקו אך ורק בתחומי המושכר. השוכר מתחייב שלא להחזיק כל חומרים, כלים, ציוד, תוצרת, מלאי וכל מיטלטלין אחרים שהם (להלן: "המיטלטלין") למושכר בשטחים הציבוריים ללא הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. במקרה והמשכיר אישר לשוכר הצבת שולחנות, כסאות ושמשיות (להלן: "פריטי הישיבה"), אותם יהיה השוכר חייב להציב בשטח הישיבה החיצוני המיועד לכך. מספר פריטי הישיבה שיוצבו, עיצובם, פריסתם וכל פרט רלוונטי אחר יאושרו ע"י המשכיר. בכל מקרה שיימצאו מיטלטלין כלשהם של השוכר מחוץ למושכר מבלי שנתקבלה על כך הסכמת המשכיר מראש ובכתב כאמור, יהיה המשכיר רשאי לסלקם, לאחר מתן הודעה לשוכר של 24 שעות מראש על כוונתו לעשות כן, ולא תהיה על המשכיר כל אחריות בקשר להם. במקרה הנ"ל יהיה המשכיר רשאי להטיל על השוכר עלות הוצאות הסילוק בנוסף לקנס עד 1,000 ₪ בגין כל מקרה.

12.2. השוכר יימנע מיצירת מטרד כלשהו, ובכלל זה מתחייב השוכר שלא להשמיע מוזיקה אל מחוץ למושכר. השוכר מתחייב שלא להשמיע מוזיקה שאינה הולמת את אופי הפרויקט, בתוך המושכר ומחוצה לו. לשם השמעת מוזיקה בתוך המושכר ומחוצה לו, נדרש השוכר להעביר לאישור המשכיר מראש את הפלייליסט המבוקש, והמשכיר רשאי לאשרו או לא לאשרו לפי שיקול דעתו הבלעדי. כן המשכיר רשאי לאשר הפעלת מוזיקה אך ורק בתוך המושכר, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

12.3. השוכר מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר, על השימוש בו ועל העסק, העבודה והפעולות המתבצעות בו.

12.4. השוכר מתחייב לא להרחיק למערכת הביוב פסולת שאיכותה או כמותה עלולות להזיק למערכת הנ"ל, או לפגוע בפעילותה התקינה, או העלולות לסכן את השימוש הרגיל במקורות מים או כל מקור אחר.

12.5. השוכר יפנה פסולת מעסקו אך ורק למקומות המיועדים לכך ובשום פנים ואופן לא לפחי האשפה שיוצבו בפרויקט. המשכיר יקבע מעת לעת את השעות בהן תפונה הפסולת ואת הנהיג בו. על השוכר לפנות את הפסולת והשוכר מתחייב למלא הוראות אלו. כמו כן יקבע המשכיר מעת לעת את נתיבי הפריקה והטעינה והשוכר מתחייב למלא הוראות אלו.

12.6. השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר ולא לבצע בו כל פעילויות, באופן העלול לגרום לסיכונים כלשהם, אלא אם תינתן לכך הסכמת המשכיר מראש ובכתב. ניתנה הסכמה כאמור, מתחייב השוכר לקיים ביטוח להנחת דעתו של המשכיר בפני כל נזק לגוף ולרכוש העלול להיגרם מהפעילות בעייתית, ולהציג בפני המשכיר אישור על עריכת ביטוח כאמור.

על השוכר להחזיר את המושכר לבעלים
51-508116-4

נ. נ. נ.

12.7. השוכר מתחייב, כי כל פריקה וטעינה תעשה אך ורק בשטח הפריקה והטעינה. המשכיר יהא רשאי לקבוע מעת לעת את שעות הפריקה והטעינה של כל אחד ואחד משטחי הפריקה והטעינה והשוכר מתחייב לבצע את הפריקה והטעינה בשעות שיקבעו על ידי המשכיר ובהתאם להנחיות שינתנו על ידו מעת לעת.

12.8. השוכר ישתמש במושכר ובסביבתו באופן בו לא תגרם כל הפרעה לשוכרים אחרים בפרויקט, לרווחתם והנאתם מיחידותיהם ומהשטחים המשותפים והציבוריים, תוך שמירה וניקיון הרכוש המשותף ומתקניו.

12.9. השוכר מתחייב לשתף פעולה ולהישמע להוראות כל אדם או גוף שיוצב מטעם המשכיר ו/או מטעם חברת הניהול, בשטח המושכר ו/או הפרויקט, לרבות הוראות שינתנו לשוכר בכל הנוגע לפעילות בתוך חנות ולעיצוב חלון הראווה שלו.

12.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים מעת לעת לקבוע תקנון לגבי כללי ההתנהגות בפרויקט והשוכר מתחייב למלא אחר כל הוראות התקנון, כפי שיהיו מעת לעת. המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לחטיל קנסות של עד מאה דולר ארה"ב בגין כל מקרה של הפרת הוראה מהוראות התקנון ו/או הוראות סעיף 12 זה והשוכר מתחייב לשלם את הקנס מיד עם דרישתם.

12.11. השוכר מצהיר ומתחייב, כי הוא בעל ידע, ניסיון ויכולת להפעלה מעולה של עסק כמפורט במטרת השכירות, כי יפעיל את המושכר כמפורט במטרת השכירות ויחזיקו על צידו ומתקניו ברמה מעולה, וכי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו, באמצעות כוח אדם מיומן, מצויין ומתאים, וכי ידוע לו כי המושכר הושכר לו על ידי המשכיר בהסתמך על הצהרתו זו. השוכר מתחייב להפעיל את עסקו במושכר בהתאם.

12.12. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר פתוח לשירות הציבור ולקהל המשתמשים או המבקרים בפרויקט החל ממועד הפתיחה לקהל כאמור בס"ק 7.5 לעיל, במשך כל תקופת השכירות, שבעה ימים בשבוע, בכפוף לכל דין. שעות הפעילות במסגרתן יהיה המושכר פתוח לקהל יהיו בהתאם לאמור בנספח התנאים המיוחדים, והשוכר יהיה זכאי להוסיף עליהן בכפוף להסכמת המשכיר שתינתן מראש ובכתב. המשכיר לא יהיה חייב להסכים לבקשה כאמור של השוכר, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. על אף האמור, אם וככל ש**נספח התנאים המיוחדים** נקבעו שעות הפעלה שונות למושכר - מתחייב השוכר להפעיל את עסקו במשך שעות הפעלה אלו, וזאת גם אם יתר העסקים סגורים בשעות הנ"ל.

12.13. המשכיר ו/או חברת ההפעלה זכאי לדרוש מצידו מן השוכר להוסיף על שעות הפתיחה לעיל באופן סביר וזאת על פי שיקול דעתו המוחלט.

12.14. המשכיר זכאי לדרוש מן השוכר שלא לפתוח את המושכר לקהל המשתמשים ו/או המבקרים בימים מסוימים על פי שיקול דעתו המוחלט של המשכיר ובלבד שהמשכיר לא ישתמש בזכותו זו יותר מחמישה ימים בשנה, והשוכר מתחייב להימנע מלפתוח את המושכר כאמור.

12.15. השוכר מתחייב לפעול בהתאם לכללים שיקבעו על ידי המשכיר כאמור. המשכיר יהא זכאי לאכוף על השוכר את קיום התחייבותו האמורה בין בעצמו ובין על ידי מי מטעמו.

12.16. לא הפעיל השוכר את המושכר ו/או חדל השוכר להשתמש במושכר, למעט מסיבות של כח עליון, או מסיבות התלויות במעשה ו/או מחדל של המשכיר, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. מבלי לגרוע מכל יתר הסעדים והתרופות העומדות למשכיר על פי הסכם זה מוסכם בזאת כי בגין כל יום בו לא פתח השוכר את המושכר ללא שקיבל על כך אישור מראש ובכתב מאת המשכיר ישלם השוכר פיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור השווה ל-\$35 ארה"ב לחודש בגין כל מ"ר משטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות, בגין התקופה בה לא פתח את המושכר, וזאת מבלי לגרוע מחובת השוכר לשלם את דמי השכירות.

השכירות דמי הניהול ויתר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה בגין התקופה בה לא פתח את המושכר כאמור. השוכר מצהיר כי הפיצוי הנ"ל נקבע בהערכה זהירה ושקולה של הנזקים העשויים להיגרם למשכיר עקב אי פתיחת המושכר כאמור.

13. אחזקת המושכר, תיקונים ושינויים

13.1. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב תקין ושלם להנחת דעת המשכיר. כן מתחייב השוכר להשתמש במושכר בצורה זהירה וסבירה ולגרום לכך שבמשך כל תקופת השכירות יימצא המושכר, על כל מתקניו, במצב תקין ולהימנע מכל נזק ואז קלקול למושכר ולסביבתו ואז למתקן ממתקניהם.

13.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יקפיד השוכר על הניקיון במושכר וסביבתו, ויגרום לסילוק כל פסולת מהמושכר וסביבתו. מובהר ומוסכם בזה כי השוכר לבדו יהיה אחראי לפינוי פסולת מהמושכר אל חדשני האשפה או המיכלים אשר יוצבו בקרבת הפרויקט לפי שיקול דעת המשכיר.

13.3. במקרה שלדעת המשכיר לא ימלא השוכר אחר התחייבויותיו לפי סעיף זה, יהיה רשאי המשכיר לבצע במושכר כל עבודת אחזקה ותיקונים לפי שיקול דעתו, בין בעצמו בין על ידי אחרים על חשבון השוכר, ובלבד שנתן על כך הודעה לשוכר זמן סביר מראש. השוכר יחזיר למשכיר, תוך 15 יום מיום שנדרש לכך על ידי המשכיר, כל סכום שהוציא המשכיר לאחזקת המושכר בתוספת 15% כדמי טיפול.

13.4. המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו אך ורק נזקים במושכר, אשר מקורם בליקויי קונסטרוקציה ואז ליקויי רטיבות שמקורה מחוץ למושכר ואז ליקויי חדירות מים למושכר, בכפוף לכך שלא נגרמו עקב מעשה ואז מחדל של השוכר ואז מי מטעמו. כן יתקן המשכיר פגמים במערכות החשמל המים והתקשורת בשטחים הציבוריים שעד החיבור למושכר, בכפוף לכך שלא נגרמו עקב מעשה ואז מחדל של השוכר ואז מי מטעמו. מובהר ומוסכם בזה כי המשכיר לא יהיה אחראי לתיקון פגם או ליקוי אשר נגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל רשלניים ואז בזדון של השוכר ואז של מי מטעמו, לרבות עובדיו, או של מי מהמבקרים במושכר. כמו כן לא יהא המשכיר אחראי לנזקים שנגרמו בגין עבודות השוכר. תיקונים כאמור לעיל אשר באחריות המשכיר ועפ"י הנקבע בהסכם זה, יבוצעו לראשונה בתום שנת הבדק ולאחר מכן לפי הצורך בהתחשבות בעונות השנה. על אף האמור מוסכם כי תיקונים דחופים אשר באחריות המשכיר עפ"י הנקבע בהסכם זה, הפוגעים ביכולת להפעלת המושכר לייעודו, יתוקנו בהקדם האפשרי עד כמה שהדבר ניתן.

13.5. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר, לחברת הניהול ואז למי מטעמם לבצע תיקונים ואז עבודות אחזקה הנוגעים למושכר, למושכר אחר ואז לפרויקט ואז לשטחים הציבוריים מתוך שטח המושכר והקירות החיצוניים ואז הפנימיים שלו, לאחר תאום מראש. כמו כן מתחייב השוכר לאפשר למשכיר ואז לחברת הניהול להעביר מעת לעת דרך המושכר צינורות ואז מוליכים ואז כבלים של חשמל, מים, ביוב ותקשורת, בין שאלו אמורים לשמש את השטחים הציבוריים ובין שאמורים לשמש יחידות אחרות בפרויקט. המשכיר מתחייב כי ביצוע כל העבודות כאמור יעשה עד כמה שהדבר ניתן באופן בו יצומצמו הנזקים ואי הנוחות של השוכר וכי המשכיר ואז חברת הניהול יחזירו את המצב לקדמותו מיד עם סיום העבודה. בכל מקרה בו עקב ביצוע העבודות נמנע מהשוכר מלהפעיל את המושכר באופן סביר במשך תקופה העולה על שני ימי עסקים - יהא השוכר פטור מתשלום דמי שכירות בגין כפל התקופה בה לא יכול היה להפעיל את המושכר, והוא לא יהא זכאי לכל פיצוי אחר או נוסף בגין כך.

14. איסור ביצוע שינויים

14.1. השוכר מתחייב כי במהלך תקופת השכירות לא יבצע כל שינוי ואז תוספת ואז עבודה בנייה או שינוי ע"מ ואז הריסה במושכר ואז במערכותיו (להלן: "השינויים") ללא שקיבל את הסכמת המשכיר.
 51-4-116-117

נ. נ. נ.

ובכתב. בכל מקרה בו ניתנה הסכמת המשכיר יחולו על השינויים שיבצע השוכר כאמור כל הוראות סעיף 6 בהתאמה, לרבות עריכת ביטוחים מתאימים לביצוע העבודות, כקבוע בהסכם זה. המשכיר לא ימנע הסכמתו לביצוע שינויים פנימיים אשר אינם קשורים לקונסטרוקציה ו/או לתוספת שטחים, אלא מנימוקים סבירים בלבד, ובלבד שנתבקש אישור לביצוע השינויים מראש ובכתב.

14.2. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב, כי לא יקים בשום דרך או צורה שהיא גלריה במושכר, לרבות כל משטח עילי המאפשר אחסון מכל מן וסוג, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. בכל מקרה בו ניתנה הסכמת המשכיר יחולו על השינויים שיבצע השוכר כאמור כל הוראות סעיף 6 בהתאמה, לרבות עריכת ביטוחים מתאימים לביצוע העבודות, כקבוע בהסכם זה.

14.3. פעל או ניסה השוכר לפעול בניגוד לאמור בס"ק 14.1 ו- 14.2 לעיל, יהיה המשכיר רשאי למנוע בעד השוכר מלבצע את השינויים וכן לתבוע את סילוקם ופירוקם של השינויים לאלתר והחזרת המצב לקדמותו, והשוכר יהיה חייב לבצע את דרישת המשכיר מיד עם דרישתו. לא עשה כן השוכר יהא רשאי המשכיר לבצע את החזרת המצב לקדמותו בעצמו ולחייב את השוכר בכל הוצאות הסילוק וההריסה האמורים בצירוף 15% דמי טיפול.

15. שטחי הישיבה, חניות, שטחים ציבוריים ורכוש משותף

15.1. השוכר מתחייב, כי השימוש היחיד שיבצע בשטחי הישיבה הוא הצבת כסאות ושולחנות, ובמידה והמשכיר יאשר זאת – גם שימשיות. המשכיר רשאי לחייב את השוכר להציב שימשיות בשטח הישיבה והשוכר מתחייב להציב שמשיות בעיצוב בצורה בגודל ובצבע שיקבעו על ידי המשכיר. מובהר כי המשכיר רשאי לקבוע כי לא יהיה כל פרסום ו/או שילוט על השמשיות ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. השוכר על חשבונו יתחזק וינקח את שטחי הישיבה וכל הציוד שיהיה מוצב בה ויהיה אחראי לשטחים אלה. לשוכר לא תהיה חזקה בשטחי הישיבה אלא זכות שימוש בלעדית, כל עוד הוא עושה בשטחי הישיבה שימוש. לא עשה השוכר בשטחי הישיבה שימוש רשאי המשכיר לקחת את השטח בחזרה או להקטינו, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. כל התשלומים לרשויות בגין שטחי הישיבה, לרבות ארנונה, יחולו על השוכר וישולמו על ידו. כל הוראות הסכם זה החלות על המושכר יחולו גם על שטחי הישיבה בהתאמה, לרבות ההוראות לענין האחראיות והביטוח, אשר ביחס אליהם יחשבו שטחי הישיבה כחלק מהמושכר לכל דבר וענין. מובהר, כי אם נספח התנאים המיוחדים אינו קובע מפורשות כי לשוכר שטח ישיבה מוגדר בתשריט – הרי שלשוכר אין שטח ישיבה ולא יוקצה לו שטח שכזה.

15.2. השוכר מצהיר, כי ידוע לו, כי לא תינתן לו ו/או ללקוחותיו כל זכות לחניה במקרקעין ו/או בסביבתם וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

15.3. השוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש כלשהו בחדרי שירות, במתקנים משותפים, במדרכות, בכבישים, באזורי החניה ובכל שטח ציבורי אחר שמחוץ למושכר, אלא למטרה לשמה נועדו שטחים ציבוריים אלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב השוכר שלא להוציא ו/או להציג סחורה ו/או פרסום ו/או קידום מכירות מחוץ לגבולות המושכר. הפרת האמור בסעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה.

16. חברת הניהול

16.1. המשכיר מתחייב כי לפרויקט יינתנו שירותי ניהול ברמה נאותה כמקובל בפרויקטים דומים בישראל באמצעות חברת ניהול.

16.2. המשכיר יהיה רשאי, על פי החלטתו מפעם לפעם, ליתן את שירותי הניהול ו/או כל חלק מהם בעצמו ובמקרה זה יחשב הוא כחברת הניהול. כמו כן יהא המשכיר רשאי מפעם לפעם להחליף את חברת הניהול ולמנות אחרת במקומה הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

הגדולה בע"מ
51-508116-4

נ. נ. נ.

16.3. השוכר מתחייב להתקשר עם המשכיר ו/או עם חברת ניהול אותה ימנה המשכיר מעת לעת כאמור, בהסכם ניהול, בנוסח המצורף **ב'נספח ב'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (לעיל ולהלן: **"הסכם הניהול"**).

16.4. השוכר מתחייב למלא אחר התחייבויותיו בהסכם הניהול, לרבות ההתחייבות לתשלום דמי הניהול. מוסכם ומובהר בזה כי הפרת הסכם הניהול על ידי השוכר תחשב גם כהפרת הסכם זה. אולם הפרת הסכם הניהול על ידי חברת הניהול לא תחשב הפרת הסכם זה על ידי המשכיר. לא חתם השוכר על הסכם ניהול נפרד מכל סיבה שהיא יחייבו את השוכר, לכל דבר ועניין הוראות הסכם הניהול אשר צורף **ב'נספח ב'** להסכם זה, וזאת גם כלפי כל חברת ניהול שתמונה על ידי המשכיר כאמור.

16.5. השוכר מתחייב בזה, כי החל משלושים יום לפני מועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות ישלם למשכיר ו/או לחברת הניהול דמי ניהול בשיעור הקבוע **ב'נספח התנאים המיוחדים** (להלן: **"דמי הניהול"**).

16.6. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מתמדד הבסיסי ועד למדד החדש. לדמי הניהול יצורף מע"מ כשיעורו לפי כל דין.

16.7. השוכר מצהיר ומאשר כי הובהר לו כי לאור העובדה שחלק מהותי מהשירותים הניתנים לפרויקט ניתנים על ידי המשכיר אין כל דרך לקבוע את העלות המדויקת של הוצאות הניהול של הפרויקט, ולפיכך דמי הניהול הקבועים **ב'נספח התנאים המיוחדים** הינם קבועים ומוחלטים והשוכר לא יהיה רשאי לדרוש להפחיתם מכל סיבה שהיא. כמו כן מצהיר השוכר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה במידה ושוכרים אחרים ישלמו דמי ניהול מופחתים מדמי הניהול החלים עליו.

16.8. כל הוראה בהסכם זה אשר מתייחסת בין מפורשות ובין משתמע לחברת הניהול הינה חנוכה לטובת צד

ג', דהיינו לטובת חברת הניהול, ותחייב את השוכר כלפי חברת הניהול, וזאת אף עם לא נכללה בהסכם הניהול. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי הוראות סעיפים 18 ו-19 להלן יחייבו את השוכר גם כלפי חברת הניהול.

17. אחריות שיפוי וכח עליון

17.1. השוכר לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לפרויקט ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד, לרבות לעובדיו ו/או למשכיר ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים במרכז ו/או לכל אדם אחר, אשר ינבעו, בין במישיר ובין בעקיפין, מניהול עסקיו במושכר ו/או מהחזקה ו/או השימוש במושכר ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר וכל מי מטעמו. בנוסף לכך ומבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר יישא באחריות בגין אובדן או נזק אשר יגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם או גוף עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או הפועלים מטעמו בקשר לפעילות השוכר במושכר.

17.2. המשכיר ו/או חברת הניהול וכל מי שבא ו/או פועל מטעמם לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או פגיעה שייגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו. כמו כן לא יישאו הם בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי גוף ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו במושכר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שיימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק ע"י השוכר. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול במידה והנזק האמור לעיל נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני ו/או בזדון של המשכיר ו/או חברת הניהול או כל מי מטעמם, ובכל מקרה הם לא יהיו אחראים לנזק תוצאתי ואובדן הכנסות. השוכר מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או כל מי מטעמם.

51-508116-4
51-508116-4

17.3. השוכר מתחייב בזה לשפות את המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או כל מי מטעמם, במלוא הסכום בגינו חוייבו המשכיר ו/או חברת הניהול בעקבות תביעה בגין האבדן או הנזק להם אחראי השוכר כאמור בסעיף 17.1 לעיל ו/או אשר המשכיר ו/או חברת הניהול אינם אחראים להם על פי האמור בסעיף 17.2 לעיל, וכן בגין ההוצאות הסבירות אשר המשכיר ו/או חברת הניהול נשאו בהן לשם ההתגוננות מפני התביעות כאמור, ובלבד שהמשכיר ו/או חברת הניהול מתחייבים להודיע לשוכר בהקדם אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור בסעיף זה לעיל ולאפשר לשוכר להתגונן מפניה.

17.4. השוכר מצהיר כי המשכיר ו/או חברת הניהול אינה מחוייבת לקיים שמירה ו/או הגנה על המושכר וכי לא תחול עליה כל אחריות לפי חוק השומרים התשכ"ז 1967, וזאת בנוסף לכל הוראת פטור אחרת העומדת להם על פי הסכם זה.

17.5. השוכר מצהיר ומתחייב כי המשכיר ו/או חברת הניהול לא יחשבו כמי שהפרו את הסכם זה ו/או שלא קיימו תנאי מתנאיו אם הסיבה להפרת הסכם זה או לאי קיום התנאי הינה כוח עליון.

18. ביטוח

ביטוח עבודות השוכר

18.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לפני מועד תחילת ביצוע עבודות במושכר, למעט עבודות על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמה, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, באמצעות חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין, ביטוח עבודות קבלניות כמפורט באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **כנספת ח'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן בהתאמה: **"ביטוחי עבודות השוכר"** ו- **"אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר"**).

18.2. השוכר מתחייב להמציא לידי המשכיר לא יאוחר מ-14 יום ממועד בקשתו את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר, כשהוא חתום בידי מבטחו. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות במושכר, והמשכיר יהא זכאי (אך לא חייב) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה והאישור כאמור לא הומצא לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

ביטוחי השוכר

18.3. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, מתחייב השוכר לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על פי סעיף 18.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים, לערוך ולקיים, באמצעות חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין, למשך תוקפו של הסכם זה את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **כנספת ו'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן בהתאמה: **"ביטוחי השוכר"** ו- **"אישור עריכת ביטוחי השוכר"**).

18.4. השוכר מתחייב להמציא לידי המשכיר לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם במושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על פי סעיף 18.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת ביטוחי השוכר, כשהוא חתום בידי מבטחו. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוחי השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על פי סעיף 18.1 לעיל), המשכיר יהא זכאי (אך לא חייב) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

18.5. מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות, כמפורט בסעיף 4

עכו הגדולה
לאישור עריכת ביטוחי
51-508116

נ. נ. נ.

בגינור.

המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור.

ביטוחי השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על פיהם.

בזדון.

את אישור עריכת ביטוחי השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

18.10. המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי השוכר כאמור.

לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

מחדל שיש בהם בכדי להגדיל את הוצאות הביטוח החלות על המשכיר ואז חברת הניהול.

בפרויקט, וכן לרבות כל חברת ניהול שתנהל את חברת הניהול.

ביטוח הקמה

18.13. בוטל.

ביטוחי הפרויקט

הבדלים

18.14.1. ביטוח מבנה הפרויקט על צמודותיו, במקום ערך כינונו כפי שיקבע וע"ל המשכיר,

מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות ~~הפסד~~ ~~עשן~~

12.11

ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר והבאים מטעמו בתנאי כי הביטוח הנערך על ידי השוכר, לענין תכולת המושכר ואבדן תוצאתי יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף הדדי כלפי המשכיר, חברת הניהול, ומי מטעמם, וכן בלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי למטרת סעיף זה המונח "מבנה הפרויקט" לא יכלול תוספת ושיפורים במושכרים בפרויקט, לרבות אלו אשר בוצעו על ידי המשכיר.

18.14.2. ביטוח אבדן דמי שכירות ואבדן דמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הפרויקט עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 18.14.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. הביטוח כאמור יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף לטובת השוכר והבאים מטעמו ובתנאי כי בביטוחי השוכר קיים ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. למרות האמור לעיל מוסכם כי המשכיר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול, ואולם האמור בסעיף 18.16 להלן יחול לגבי כל אבדן דמי שכירות ודמי ניהול כאמור לעיל כאילו נערך הביטוח בגינו.

18.14.3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות המשכיר ו/או חברת הניהול,

כבעלי וכמנהלי הפרויקט בגין אבדן או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא עד לגבול אחריות על סך של \$2,000,000 (שני מיליון דולר ארה"ב) לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין חבות בשל פגיעה או נזק העלול להיגרם לגופו ו/או רכושו של כל אדם בתחום הפרויקט, אך מחוץ לשטח המושכר (מובהר מפורשות כי הביטוח לא יורחב לשפות את השוכר בגין חבות בשל פגיעה או נזק בתוך המושכר), בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח לא יחא כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ-אש, התפוצצות, בחלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, בעלי חיים, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ומשקה, שביתות והשבתות וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. מוסכם במפורש כי הכיסוי הניתן על פי ההרחבה לביטוח כאמור הינו שיורי ומהווה כיסוי עודף. החל מעבר לביטוח אחריות כלפי צד שלישי אשר השוכר ערך או התחייב לערוך כאמור בסעיף 2 לנספח "ו" וביטוח זה לא יחשב כביטוח משותף לכל ביטוח אשר נערך על ידי השוכר כאמור.

18.14.4. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבותם של חברת הניהול, והמשכיר כלפי

מועסקיהם בגין פגיעה גופנית הנגרמת להם תוך כדי ועקב העסקתם, בגבול אחריות על סך של \$5,000,000 לתובע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח כאמור יורחב לשפות את השוכר היה ונטען, לענין קרות תאונת עבודה כלשהי, כי השוכר נושא בחובות מעביד כלשהם כלפי מי ממועסקי חברת הניהול ו/או המשכיר. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה בעומק ושעות עבודה, ומועסקיהם.

משנה ועובדיהם, וכן בדבר בני נוער מועסקים על פי החוק.

18.15. השוכר מתחייב כי בנוסף לדמי הניהול ישא בחלקו היחסי בעלות ביטוחי הפרויקט כאמור לעיל, בהתאם ליחס שבין שטח המושכר לכלל שטחי הפרויקט המושכרים, בכפוף לכך שלענין עלות ביטוח אובדן דמי שכירות ודמי ניהול יקבע החלק היחסי בהתאם ליחס שבין התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה והסכם הניהול לכלל ההכנסות המבוטחות כאמור.

18.16. המשכיר וחברת הניהול מצהירות כי לא תהא להן כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכר והבאים מטעמו, בגין נזק שהן זכאים לשיפוי בגינו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 18.14.1 ו-18.14.2 לעיל ועל פי פרק הרכוש לביטוח הנערך על ידי המשכיר על פי הוראות סעיף 18.13 לעיל, אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

18.17. על אף האמור בסעיף 18.8 ו-18.16 לעיל מוסכם כי במקרה שצד כלשהו גרם לנזק אשר נתקבל בגינו שיפוי מחברת ביטוח יהא חייב אותו צד לשאת בעלות ההשתתפות העצמית בגין מקרה הביטוח הרלוונטי, אך לא יותר מסכום של \$3,000 למקרה, ולשלמו לצד הניזוק. השוכר ישלם את הסכום האמור מיד עם דרישת המשכיר.

19. שילוט

19.1. השוכר לא יתקין שלטים במושכר או בסביבתו, אלא מעל לויטרינה של המושכר ובהתאם לקריטריונים שיקבעו על ידי המשכיר ועל פי שיקול דעתו, ולאחר שקיבל מהמשכיר אישור על צורת השלט, איכותו, עיצובו והחומרים ממנו הוא עשוי. בכל מקרה מובהר כי לא תאושר התקנת שילוט שלא היה מתאפשר להתקינו בקניונים המובחרים בישראל. כמו כן מובהר כי לא יינתן לשוכר אישור להצבת שלטים חיצוניים. כמו כן מובהר כי לא ינתן בשום מקרה שילוט שאינו במסגרת התכנון העיצובי של אדריכל המשכיר.

19.2. השוכר ישא בעלויות התקנת השילוט שלו ויהיה אחראי, על חשבונו, לקבל היתר להתקנת השילוט מהרשות המוסמכת ויחויב בכל ההוצאות, המסים ו/או ההיטלים הכרוכים בשילוט הנ"ל, לרבות עלות צריכת החשמל והתחזוקה השוטפת של השילוט.

19.3. השוכר מתחייב לתחזק את השילוט שלו ברמה גבוהה, ולדאוג לכך שיהא מואר במשך השעות שיקבעו על ידי המשכיר. לא עשה כן השוכר יהא המשכיר זכאי לעשות כן על חשבונו ולחייבו בעלות בתוספת דמי טיפול בשיעור של 25%. כמו כן יהא רשאי המשכיר להסיר את השילוט על חשבונו השוכר כאמור.

19.4. השוכר לא יהא רשאי להתקין ו/או להדביק כל שלטים ו/או כרזות ו/או כל כיוצ"ב על הויטרינה של המושכר.

20. חשמל

20.1. חיבור החשמל למושכר יהיה בהספק הקבוע בנספח התנאים המיוחדים. בכל מקרה בו ירצה השוכר להגדיל את החיבור הוא ישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות תשלום לחברת חשמל.

20.2. השוכר ישלם את חשבונות החשמל לא יאוחר מהמועד הקבוע בהם לתשלום.

20.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמשכיר רשאי לחבר את המושכר לחשמל דרך צובר. במקרה כאמור השוכר מתחייב שלא לפנות לחברת החשמל בבקשה לחבר את המושכר ישירות לרשת החשמל. השוכר מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או כל מי מטעמם בגין עקב או מחמת תקלות באספקת חשמל למושכר, והשוכר מתחייב לחתום כלפי חברת החשמל על כל מסמך הדרוש על ידיהם בקשר לכך.

ע"י השוכר בע"מ
51-508116-4

נ.נ.

20.4. המשכיר יתקין על חשבון השוכר מונה חשמל למדידת צריכת החשמל במושכר. לא יאוחר מ-15 יום ממועד דרישת המשכיר ישלם השוכר את עלות מונה החשמל והתקנתו.

20.5. השוכר ישלם למשכיר עבור צריכת החשמל בהתאם לתעריף חברת חשמל ובמקרה בו מדובר בחשמל דרך צובר של המשכיר – בהתאם לתעריף תע"ז מתח נמוך שיקבע מעת לעת על ידי חברת החשמל בישראל (לרבות כל תעריף שיחליף את תעריף זה), כולל מחיר עלות החשבון ו/או העלות הקבועה המקובלת בחברת החשמל.

21. הוצאות ומסים

21.1. השוכר מתחייב לשלם במשך כל תקופת השכירות ארנונה בגין שטח המושכר וכן מס שילוט ומס עסקים וכן את כל יתר המסים, האגרות וההיטלים הממשלתיים ו/או העירוניים ו/או אחרים וכן תשלומים אחרים מכל סוג ומין שהוא, הקשורים לניהול עסקו של השוכר ו/או החלים על מחזיקים ו/או אשר יחולו על מחזיקים במשך תקופת השכירות, וזאת בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו. כל המסים, ההיטלים והאגרות החלים על פי דין על בעלים של נכס (למעט ארנונה אם תחול בעתיד על בעלים) יחולו וישולמו על ידי המשכיר. השוכר מתחייב שלא להגיש לעירייה בקשה לפטור מארנונה בגין נכס ריק.

21.2. השוכר מתחייב כי החל ממועד מתן הרשות לביצוע עבודות השוכר ובמשך כל תקופת השכירות ישלם את כל התשלומים בגין חשמל, מים, ביוב וגז וכל שירות אחר או נוסף אשר יסופק למושכר, והכל בנוסף לדמי השכירות ודמי הניהול בהם הוא חב על פי הסכם זה.

21.3. השוכר ישא בחלק יחסי מכל התשלומים שיוטלו ו/או יחולו על השטחים הציבוריים בפרויקט, לרבות,

~~אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ארנונות ו/או תשלומים אחרים, והכל כחש שבין שטח המושכר,~~

לכלל השטחים המיועדים למכירה ו/או השכרה בפרויקט. השוכר ישלם את התשלומים הני"ל על פי חלקו היחסי כאמור, וזאת בנוסף על דמי הניהול שישולמו בהתאם לקבוע בהסכם זה ובהסכם הניהול. במידה והחייב כאמור יוטל על המשכיר ו/או על חברת הניהול יהא רשאי המשכיר ו/או חברת הניהול לחייב את השוכר בחלקו היחסי על פי המפתח הקבוע לעיל, וזאת בנוסף לדמי הניהול כאמור. בכל מקרה בו תחייב העירייה את השוכר בחלקו היחסי בארנונה בגין השטחים הציבוריים מתחייב השוכר לשלם את חלקו הני"ל לעירייה ישירות ולא להעלות כלפי העירייה כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

21.4. השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על פי דרישת המשכיר, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו במועד, כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וכן להעביר למשכיר בסיום תקופת השכירות אישורים המעידים על השלמת ביצוע כל התשלומים בהם חב השוכר על פי הסכם זה.

21.5. בכל מקרה בו השוכר עושה שימוש בלעדי בשטח כלשהו מחוץ למושכר (אם וככל שניתנה לשוכר זכות שכזו) - ישלם השוכר את כל התשלומים הנזכרים בסעיף זה גם בגין השטח בו הוא עושה שימוש מחוץ למושכר כאמור.

22. פיגור בתשלומים ופירעון חובות השוכר

22.1. מבלי לגרוע מיתר התרופות והסעדים העומדים למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין מוסכם כי בכל מקרה בו יפגר השוכר בתשלום כלשהו שעליו לשלם למשכיר ו/או לחברת הניהול בהתאם להסכם זה ו/או בהתאם להסכם הניהול (להלן: "הסכם שבפיגור") יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר ו/או לחברת הניהול, ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים החריגה שתהא נהוגה באותה תקופה בחשבוניות חח"ד בבנק הפועלים בע"מ. היה וגבייתו של סכום כלשהו תהיה כרוכה בהוצאות או בשכר טרחת עורך דין, ייוקף כל סכום שישולם כנ"ל, ראשית על חשבון התזר ההוצאות ורק לאחר מכן על חשבון הריבית ולבסוף על חשבון הקרן.

22.2. על אף האמור לעיל מובהר בזה כי איחור, חד פעמי, של עד 7 ימי עסקים לא יהווה הפרה של הסכם זה, אולם השוכר יחויב בריבית פיגורים כמפורט לעיל, החל מיום הפיגור הראשון. פיגור חד פעמי של למעלה מ-7 ימי עסקים ו/או פיגורים חוזרים של למעלה מיומיים ו/או פיגורים מצטברים של למעלה מ-30 יום יחשבו כהפרה יסודית של הסכם זה.

22.3. לא שילם השוכר תשלום כלשהו שהוא חב בתשלומו על פי הסכם זה יהא המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים לשלמו במקום השוכר, לאחר שנתנו לשוכר התראה של 7 ימים מראש ובכתב על כוונתם לעשות כן. השוכר ישלם למשכיר ו/או לחברת הניהול כל תשלום בו נשאו בתוספת דמי טיפול בשיעור של 15% מיד עם דרישתם הראשונה.

22.4. המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים על פי בחירתם בכל מקרה של פיגור בתשלומים ו/או חובות

~~שהצטברו לייחס תשלומים שהתקבלו מן השוכר לפי הסדר תבא הריבית, דמי ניהול, דמי שכירות,~~

חשמל ושונות. השוכר מסכים לכך ולא תהא לו כל טענה בקשר לזקיפה הנ"ל.

23. איסור העברת זכויות ושעבוד

23.1. השוכר לא יהיה רשאי להסב או להעביר או למסור את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק מהן לאחר ו/או לאחרים. כן לא יהא רשאי השוכר להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים ו/או לתת לאחר או לאחרים זכות שימוש ו/או זכיונות, בכל אופן שהוא, אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש.

23.2. הסבה או העברה או מסירה כאמור בסעיף 23.1 לעיל תחשב גם שינוי העברת השליטה בשוכר. לעניין זה שינוי שליטה - העברה, בין במישרין ובין בעקיפין של למעלה מ-24% מהזכויות לחון ו/או בהצבעה בשוכר.

23.3. השוכר מתחייב בזה שלא לשתף אחר או אחרים (למעט עובדיו) 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 אישור המשכיר מראש ובכתב.

23.4. השוכר יהא זכאי להפעיל את המושכר באמצעות זכיון מטעמו, וזאת בכפוף לכך שישאר אחראי לכל חיוביו על פי הסכם זה וכמו כן בתנאי שהזכיון והשוכר יחתמו על כתב התחייבות כלפי המשכיר בנוסח שיקבע מעת לעת על ידי המשכיר. מובהר, כי הזכיון יחוייב יחד ולחוד עם השוכר בכל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, אולם בשום מקרה לא יחשב כי לזכיון ישנן זכויות כלשהן כלפי המשכיר וכל זכויותיו הן כלפי השוכר בלבד. כמו כן מובהר כי לא יהא במגעם, לרבות קבלת כספים ערביות וכד' שינהל המשכיר עם הזכיון משום אישור ו/או הסכמה (בין מפורשת ובין מסתמית) לשתוף השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

51-508116-4

נ.נ

23.5. המשכיר יהיה רשאי להעביר זכויותיו וחובותיו על פי הסכם זה לאחר וכן יהא רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, ובתנאי שלא ייפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה.

23.6. מוסכם ומובהר בזה כי המשכיר יהא רשאי לשעבד את החלקה, את הפרויקט, את המושכר וכל שטח אחר בחלקה וכן את זכויותיו לפי הסכם זה לפי שיקול דעתו הבלעדי. השוכר נותן הסכמתו לכך מראש ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המשכיר ואו בעל השעבוד בקשר לכך, לרבות כתב המתאה על דרך שעבוד של דמי השכירות ודמי הניהול כלפי בעל השעבוד, וזאת בכפוף לכך שלא יחוייב בכל תשלום נוסף בגין כך.

24. פינוי המושכר

24.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (לעיל ולחלן: "מועד פינוי המושכר"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי המשכיר, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר, ראוי לשימוש וחופשי מכל זכות חזקה, שכירות ואו אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוף, שיפור, תוספת, שינוי, ומתקן המחובר למושכר באופן קבוע אף אם לא הותקן על ידי המשכיר, אלא אם דרש המשכיר את פינויו או סילוקן של התוספות הנ"ל או חלק מהן, שאז מתחייב השוכר לפרק ולסלק את התוספות שסילוקן נדרש עד לתום תקופת השכירות. למניעת ספקות מובהר כי מערכות מיזוג האוויר, החשמל והתאורה יישארו במושכר בתום תקופת השכירות אף אם הותקנו על ידי השוכר ועל חשבונו והשוכר לא יהא זכאי לכל תמורה ואו פיצוי בגין כך.

24.2. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ואו ציוד ואו אביזרים ואו מלאי אשר אינם בגדר רכוש המשכיר על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש המשכיר עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ואו דרישה ואו תביעה בגינם.

24.3. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר ישלם למשכיר, בגין כל יום שבין מועד פינוי המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכיר בגין החודש שקדם למועד פינוי המושכר (כולל דמי השכירות הנוספים המגיעים בגין תקופת הפיגור) כשהם מוכפלים בחמש ומחולקים בשלושים (להלן: "דמי השימוש הראויים"). השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע כפיצוי מוסכם בין הצדדים תוך שיקול דעת ומראש, כאומדן זהיר וסביר של הנזק שייגרם למשכיר עקב אי פינוי המושכר במועדו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות וסעד אחר העומד לרשות המשכיר על פי הסכם זה ואו על פי כל דין. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ואו קבלת דמי השימוש הראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

24.4. השוכר מצהיר כי בכל מקרה שלא יפנה בעצמו את המושכר במועד פינוי המושכר, יהיו המשכיר ואו כל מי שבא מטעמו זכאים, להיכנס למושכר, בכל עת שימצאו לנכון וללא צורך במתן הודעה מראש, ולפנות ממנו כל אדם וחפץ השייכים לשוכר ואו המשמשים אותו לצורך עסקו במושכר ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את המושכר, להחליף מנעולים, להציב שמירה, ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו להיכנס למקרקעין ולנהוג במושכר מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

24.5. המשכיר יהיה רשאי לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שימצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי.

24.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מסכים ומייפה בזאת את כוחו של המשכיר לנתק את המושכר מהחיבור לרשת החשמל, מים, גז ויתר המערכות ולפנות בשמו לצדדים שלישיים לשם כך.

24.7. בכל מקרה של אי פינוי המושכר על ידי השוכר כאמור לעיל, יחשב השוכר וכל המצא במושכר מטעמו או ברשותו כמשיג גבול וכ"פולש טרי" למושכר, השוכר מצהיר כי המשכיר ואו מטעמו יוכלו

יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר, הציוד והרכוש מן המושכר ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכיר וכל מי מטעמו בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור. כל סכום שיוצא על ידי המשכיר בקשר לפינוי השוכר וציודו כאמור, יהיה על חשבון השוכר וישולם למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה. תשבונות המשכיר לעניין ההוצאות האמורות יהוו הוכחה מכרעת לנכונותם.

25. בטוחות

להבטחת תשלום דמי השכירות ו/או דמי הניהול וכל תשלום אחר או נוסף שהשוכר חייב לשלם למשכיר ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה והסכם הניהול, ימסור השוכר למשכיר, בטוחות כמפורט להלן:

25.1. במועד החתימה על הסכם זה ימסור השוכר למשכיר ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד בסכום הנקוב בנספח **התנאים המיוחדים** בצירוף מע"מ (להלן: "**הערבות הבנקאית**"), בנוסח המצ"ב **בנספח ז'**. תוקף הערבות הבנקאית יהיה לשניים-עשר חודשים והיא תחודש על ידי השוכר, 60 יום טרם פקיעתה, משנה לשנה. השוכר מתחייב כי הערבות הבנקאית תהיה בתוקף למשך כל תקופת השכירות, ועד לתום שלושה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. לא חידש השוכר את הערבות כאמור יהא המשכיר זכאי לחלטה והשוכר מתחייב להמציא למשכיר ערבות חליפית בסכום הגבוה ב- 10% מסכום הערבות שחולטה.

25.2. במועד החתימה על הסכם זה יפקיד השוכר בידי המשכיר המחאת פיקדון בסכום הנקוב בנספח **התנאים המיוחדים**. המחאת הפיקדון תוחזר לשוכר 60 יום לאחר תום תקופת השכירות, וזאת במידה והמשכיר לא עשה שימוש בהמחאה הנייל לכיסוי חובות השוכר.

25.3. המשכיר יהיה רשאי לממש את הערבות ואת הפיקדון לצורך פירעון כל חובות השוכר, לרבות חוב דמי שכירות ודמי ניהול וחובות השוכר לרשויות השונות, לרבות לרשות המקומית, לחברת החשמל ולחברת בזק. נעשה שימוש בכספי הערבות ו/או הפיקדון, במלואם או בחלקם, יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות חדשה ו/או פיקדון חדש עד לגובה סכום הערבות או הפיקדון בהם נעשה שימוש כאמור לעיל, תוך 15 יום מיום קבלת דרישה בכתב.

25.4. השוכר מסכים ומאשר כי המשכיר יהא זכאי למסור את הביטחונות הנזכרים לעיל ואו כל חלק מהם לחברת הניהול על מנת שתממשן. כמו כן מצהיר השוכר ומתחייב כי אין במתן הביטחונות על פי הסכם זה ואו במימושם על ידי המשכיר ואו חברת הניהול, משום ויתור ואו פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר ואו חברת הניהול, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותם לכל סעד נוסף המוקנה להם על פי הסכם זה או על פי כל דין. מובהר ומוסכם בזה, כי הביטחונות השונים הניתנים על ידי השוכר בהתאם להסכם זה, יהיו בלתי תלויים זה בזה לשם מימושם; נוספים זה לזה ולא ייגרעו האחד מהשני; הביטחונות יוחזרו לשוכר 4 חודשים לאחר תום תקופת השכירות, וזאת בכפוף לכך שהשוכר עמד בכל התחייבותיו על פי הסכם זה.

26. הפרות וסעדים

26.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ואו הוראות כל דין.

26.2. למרות האמור לעיל ולמרות הקבוע בכל דין מוסכם במפורש כי לשוכר לא תהא כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר ו/או חברת הניהול בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר, אין לחברת הניהול על פי הסכם זה ו/או הסכם הניהול. כמו כן מותר בזה השוכר על כל זכות עיכובו במשכיר.

עברית
אשר
יכבד
51-5081

12.2

וכאשר נתונה לו זכות שכזו.

26.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את הסכם זה לאלתר, בכל אחד מהמקרים הבאים:

26.3.1. השוכר הפר הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 3 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.

26.3.2. השוכר הפר הסכם זה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום קבלת התראה בכתב על כך.

26.3.3. השוכר תיקן את ההפרה (בין יסודית ובין שאינה יסודית) אך חזר לבצעה ו/או לבצע הפרה דומה בתוך תקופה של שנה ממועד תיקון ההפרה שתוקנה.

26.3.4. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוק השוכר, להכרזתו כפושט רגל - במקרים הרלוונטיים, למנות לו נאמן, מנהל מיוחד, מפרק, מפרק זמני, כונס לחלק מהותי מנכסיו, בקשה להקפאת הליכים, וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה תוך 60 יום מהגשתה לבית המשפט.

26.4. בוטל הסכם זה על ידי המשכיר כאמור לעיל, יחולו בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר גם ההוראות הבאות:

26.4.1. למשכיר תהיה זכות עיכוב על-הציוד והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל-סכום

ו/או פיצוי המגיע או שיגיעו למשכיר ו/או לחברת הניהול בקשר עם הסכם ו/או עם הפרתו והמשכיר ו/או חברת הניהול יהיו זכאים לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכר באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 7 ימים מדרישתם.

26.4.2. המשכיר יהיה רשאי למנוע מהשוכר או מי מטעמו כניסה למושכר, ולפרויקט על כל חלקיו לרבות לחניונים ולשטחים הציבוריים, למעט לצורך פינוי המושכר והחזרתו למשכיר על פי הסכם זה.

26.4.3. השוכר ישלם למשכיר פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי השכירות ודמי הניהול שהיו מגיעים מהשוכר למשכיר ולחברת הניהול על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה מוכפל בשש; וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מצהירים כי קבעו כי הפיצוי הנ"ל לאחר הערכת גובה הנזק העלול להיגרם למשכיר כתוצאה מהפרת הסכם זה על ידי השוכר וביטולו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת למשכיר על פי דין ו/או הסכם זה לרבות זכות המשכיר לתשלום דמי השכירות ודמי הניהול וכל יתר התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה עד לתום תקופת השכירות. האמור בסעיף זה הינו בנוסף למוסכם הקבוע בסעיף 24.3 לעיל.

למאגדולה בע"מ
ח.פ. 4-508116-51

1/1/1

27. שונות

27.1. מוסכם בזאת כי הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הקשור והנוגע למושכר ולשכירות נשוא הסכם זה וכי כל שינוי ואו תיקון ואו תוספת להסכם זה יכול שיעשו בכתב בלבד ויהיו מחייבים רק אם יחתמו על ידי שני הצדדים. עם חתימתו של הסכם זה חמהווה את ההסכם השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ואו זיכרון דברים ואו הסכמה ואו הצהרה ואו פרוספקט ואו הבטחה ואו פרסום ואו טיוטות קודמות של הסכם זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המשכיר או נציגו או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה. הצדדים קובעים כי לבית המשפט השלום בעכו ולבית המשפט המחוזי בחיפה תהא הסמכות הבלעדית והיחודית לדון בסכסוכים הקשורים ואו הנובעים מהסכם זה.

27.2. השוכר לא יהא זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה ואו הסכם הניהול בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר ואו של חברת הניהול.

27.3. דחייה או הימנעות ממימוש זכות כלשהי של צד להסכם זה לא תתפרש כוויתור מצידו לאותו עניין, אלא אם כן ויתר על זכויותיו במפורש ובכתב.

27.4. למען הסר ספק מובהר כי הסכם זה והמשא ומתן בגינו אינם מחייבים את המשכיר כל עוד לא חתמו מורשי החתימה של המשכיר על הסכם זה.

27.5. השוכר לא יהא רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה.

27.6. כל ההודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב בלבד. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בראש

הסכם זה ויראו בכל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובת הנ"ל, או לפי כל כתובת אחרת עליה הודיע

הצד למשנהו בדואר רשום, כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר

רשום או ביום העסקים הראשון שלאחר העברתה בפקסימיליה ובמקרה של מסירה ביד, בעת המסירה

בפועל. בכל מקרה מוסכם כי לאחר מועד מסירת החזקה תהא כתובתו של השוכר במושכר.

החברה הכלכלית

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד לעיל:

ע"י הגדולה בע"מ
ח.פ. 4-116-508-51
השוכר

אלברט בן-שלוש
מנכ"ל החברה

המשכיר
ראובן ויצמן
יו"ר ועדת כספים

הערה: הסכם זה והמשא ומתן בגינו אינם מחייבים את המשכיר כל עוד לא חתמו מורשי החתימה של המשכיר על

הסכם זה

החברה הכלכלית

אלברט בן-שלוש
מנכ"ל החברה

שמעון לנקרי
יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

להסכם השכירות

נספח התנאים המיוחדים

בית קפה - מסעדה חוף ארגמן

כללי ופרשנות

האמור בנספח זה. להלן בא להשלים, לעדכן ואו להוסיף על האמור באותם סעיפים בגוף הסכם השכירות, ויחשב כחלק בלתי נפרד מהסכם השכירות.

כותרות הסעיפים והנושאים בנספח זה הינם לצרכי נוחיות והתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנות נספח זה. כלל המונחים בנספח זה תינתנה המשמעויות הנתונות להם בהסכם, עד כמה שהדבר מתיישב עם הגיונם של דברים. בכל מקרה של סתירה מפורשת ובלתי ניתנת לגישור בין הוראות נספח זה ובין הוראות הסכם זה, תגברנה הוראות נספח זה, אלא אם-כן ביחס לאותה סתירה נקבע הסדר מפורש אחר.

מבוא

"השוכר" 1. שם החברה עכו הגדולה בע"מ ח.פ. 515081164

מרחוב ההגנה 4 עכו

על ידי מוברשם מוברשם ת.ז. 059921304 המוסמך לחתום בשמו.

טל': 04-9813667 פל': 052-6256155

מספרי הסעיפים להלן מתייחסים לסעיפים בהסכם השכירות:

2.2 "דמי השכירות היסודיים" - יהיו כמפורט להלן:

• דמי השכירות היסודיים בתקופת השכירות הבסיסית - יהיו כדלקמן:

- בשנת השכירות הראשונה סך של אפס ₪ למ"ר לכל מ"ר משטח המושכר.
- בשנת השכירות השנייה סך של 50 ₪ למ"ר לכל מ"ר משטח המושכר.
- בשנת השכירות השלישית סך של 55 ₪ למ"ר לכל מ"ר משטח המושכר.
- בשנת השכירות הרביעית סך של 68 ₪ למ"ר לכל מ"ר משטח המושכר.
- בשנת השכירות החמישית סך של 78 ₪ למ"ר לכל מ"ר משטח המושכר.

• דמי השכירות היסודיים בתקופת השכירות הנוספת (האופציה) יעלו ב- 10% (עשרה אחוזים) לעומת דמי השכירות שהיו אמורים להיות משולמים במשך החודש האחרון לשנת השכירות האחרונה וזאת בנוסף להצמדה למדד. לדוגמא: במקרה ודמי השכירות היסודיים בשנה החמישית לתקופת השכירות הבסיסית עמדו על 70 ₪ למ"ר אזי דמי השכירות היסודיים בשנה הראשונה לתקופת השכירות הנוספת יעמדו על סך 77 ₪ למ"ר לכל מ"ר משטח המושכר.

• לדמי השכירות יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין.

1.3 "דמי השכירות כאחוז מהפדיון בתקופת השכירות הבסיסית - יהיו כדלקמן:

- בשנת השכירות הראשונה 7% מהפדיון.
- החל משנת השכירות השנייה ועד שנת השכירות החמישית 10% מהפדיון.

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 51-508116-4

נ.נ.

○ בתקופת השכירות הנוספת (ככל ותמומש) 11%.

2.5 "המדד הבסיסי" - מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2015

2.8 "המושכר" - יחידת שטח במבנה בחוף ארגמן, שטח המוערך בכ- 310 מ"ר.

2.22 "שטחי ישיבה" - שטח חיצוני של כ-20 מ"ר (2 מ"ר מחזית המערבית הצמודה למסעדה ולאורך 10 מ"ר).

" תוספת תשלום בגין שטחי הישיבה" - סך של 10 ₪ למ"ר לכל מ"ר משטח שטחי הישיבה, לכל חודש מחודשי השכירות, צמוד למדד.

2.23 "תוספת בגין שטחים ציבוריים" - 15% (חמישה עשר אחוזים) משטח המושכר.

2.29 "תקופת השכירות הבסיסית" - תקופה של 60 חודשים החל ממועד מסירת החזקה.

2.30 "תקופת השכירות הנוספת" - תקופה של 60 חודשים החל מתום תקופת השכירות הבסיסית.

2.8 "שטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות" - מוערך בכ-300 מ"ר

12.1 "מטרת השכירות" - מסעדה ים תוכניתי ללא אלכוהול.

13.1 "השם המסחרי" - של העסק שינוהל במושכר יהא " מוברשם" בלבד.

2.27 "שעות הפעילות" - שעות הפעילות בחודשי החורף (היינו מחודש נובמבר עד חודש מרץ) החל

משעה 12:00 ועד 20:00. שעות הפעילות בחודשי הקיץ (היינו מחודש אפריל ועד חודש אוקטובר) החל

משעה 10:00 ועד 22:00 ניתן לשנות את שעות הפעילות באישור מהאש ובכתב של המשכיר

2.10 "דמי הניהול" - בתקופת השכירות הבסיסית - יהיו אפס ₪. בתקופת השכירות הנוספת יעמדו על סך של 10 ₪ לכל מ"ר משטח המושכר לצורך תשלום דמי שכירות לכל חודש מחודשי תקופת השכירות הנוספת. לדמי הניהול יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין.

25.1 "הערבות הבנקאית" - סכום השווה לדמי השכירות היסודיים ודמי הניהול האמורים להשתלם על ידי השוכר במשך 3 חודשים בתוספת המע"מ החל עליהם.

25.2 "הפיקדון" - סכום השווה לסכום דמי השכירות היסודיים ודמי הניהול האמורים להשתלם על ידי השוכר במשך 3 חודשים אחד בתוספת המע"מ החל עליו.

• דמי השכירות היסודיים ודמי הניהול הן בתקופת השכירות הבסיסית והן בתקופת השכירות הנוספות (ככל שקיימות) הקבועים לעיל יהיו צמודים למדד בהתאם לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. לדמי השכירות יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין.

החברה הכלכלית

חיבור חשמל – במושכר 3 לוחות חשמל 3*16 אמפר, 3*20 אמפר, 3*63 אמפר. במידה והשוכר יבקש הגדלה של גודל

החיבור והמשכיר יאשר זאת, יישא השוכר בעלות ההפרש

אלברט בן-שלום

יצחק לוי

החברה הכלכלית

המשכיר

אלברט בן-שלום
מנכ"ל החברה

ראובן ויצמן
יו"ר ועדת כספים

שבו הגדולה
ה.פ. 4.10.15
השוכר

נספח ב'

להסכם השכירות

הסכם ניהול

שנערך ונחתם בעכו ביום 2 בחודש 1 בשנת 2016

בין: **החברה הכלכלית לעכו בע"מ**

ח.פ. 510105513

כתובת: רח' אריה דושינצקי 2, עכו

(להלן: "המשכיר")

לבין: **חברת עכו הגדולה בע"מ**

ח.פ. 515081164

מרח' ההגנה 4 עכו

טל: 0526256155 נייד 04-9813667

(להלן: "חברת הניהול")

הואיל: והשוכר התקשר עם המשכיר בהסכם שכירות ולפיו שכר מהמשכיר יחידת במבנה חוף ארגמן בעכו ברחוב יהונתן התשמונאי, חמצוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 3, 25, 26 ו-66 בגוש 18036 לצורך הקמת בית קפה- מסעדה (להלן: "הסכם השכירות");

והואיל: ובהסכם השכירות הוסכם בין השוכר למשכיר, כי ניהול וביצוע שירותי הניהול המפורטים בהסכם השכירות יבוצעו על ידי חברת ניהול לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר;

והואיל: והמשכיר הפקיד בידי חברת הניהול את ביצוע שירותי הניהול כאמור בתמורה לתשלום דמי ניהול ע"י השוכר לחברת הניהול, והכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל: והשוכר התחייב להתקשר בהסכם ניהול זה ולמלא אחר הוראותיו;

והואיל: וחברת הניהול הסכימה לקבל על עצמה את מתן השירותים בהתאם להוראות הסכם ניהול זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הסכם זה מהווה נספח להסכם השכירות, והוראותיו יקראו במצטבר להוראות הסכם השכירות. הסכם זה יפורש במידת האפשר, כתואם ומתיישב עם הסכם השכירות. במקרה של סתירה בין האמור בהסכם זה לבין האמור בהסכם השכירות, הוראות הסכם השכירות תגברנה.
- 1.3. למרות האמור לעיל, הסכם זה אין בו כדי לגרוע מהתחייבות כלשהי של השוכר עפ"י הסכם השכירות, וכל התחייבויות השוכר על פי הסכם ניהול זה באות בנוסף על התחייבויותיו בהסכם השכירות, ככל שאינן עומדות בסתירה אליו.
- 1.4. בכל מקום בו הוענקה בהסכם השכירות זכות כלשהי לחברת הניהול יראו אותה כזכותה של חברת הניהול על פי הסכם זה.
- 1.5. כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד. אין ולא יינתן להן כל משקל בפירוש.
- 1.6. למען הסר ספק מובהר כי למרות האמור בסעיף זה לעיל ולמרות שהסכם זה מהווה נספח להסכם השכירות, יראו בהסכם השכירות ובהסכם ניהול זה כשני חוזים נפרדים האחד ממשנהו ועל כן

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 515081164
51-5081164

ההוראות הבאות:

1.6.1. השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שיגיעו ממנו לחברת הניהול סכומים שיגיעו לו מהמשכיר, ולא יהיה רשאי לקזז מסכומים שיגיעו ממנו למשכיר סכומים שיגיעו לו מחברת הניהול.

1.6.2. כל טענה שתעמוד לשוכר כלפי המשכיר, לא תשמש עילה לתביעה מצד השוכר כלפי חברת הניהול, וכל טענה שתעמוד לשוכר כלפי חברת הניהול לא תשמש עילה לתביעה מצד השוכר כלפי המשכיר. אולם, אין באמור כדי לגרוע או לפגוע בזכויות המשכיר /או בזכויות חברת הניהול והשוכר מצהיר בזה שידוע לו כי הפרת הסכם זה על ידי השוכר תחשב כהפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי השוכר.

1.6.3. חברת הניהול אינה ערבה להתחייבויות המשכיר ואין המשכיר ערב להתחייבויות חברת הניהול.

2. ההתקשרות

2.1. חברת הניהול מתחייבת לתת את שירותי הניהול והשוכר מסכים בזה כי שירותי הניהול יינתנו אך ורק ע"י חברת הניהול. השוכר מתחייב לקבל את שירותי הניהול אך ורק מחברת הניהול, וכן מתחייב הוא למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול עפ"י הסכם השכירות, הסכם ניהול זה ועפ"י תקנון הניהול, לרבות תשלום דמי הניהול.

3. שירותי הניהול

3.1. חברת הניהול מתחייבת לנהל, לתחזק ולהפעיל את המתחם, ולעשות כמיטב יכולתה לשם הפעלתו

התקינה וקידומו, ותנהל ותתחזק אותו במתכונת המקובלת במתחמים אחרים מסוגו הכלל בהתאמה

לצרכים המיוחדים של המתחם, ובשינויים המחויבים הנגזרים מאותם צרכים.

3.2. ניהול וביצוע השירותים יעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או חלק בעצמה וחלק באמצעות אחרים, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

3.3. חברת הניהול תנהל את המתחם על פי שיקול דעתה המוחלט תוך התחשבות במידת האפשר במטרות המתחם ובאופיו. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מתחייבת חברת הניהול לדאוג לעניינים הבאים הכלולים במסגרת של ניהול, תחזוקה, תפעול וקידום המתחם:

3.3.1. ניקיון השטחים הציבוריים, שימורם, חידושם, טיפוחם, סידורם וצביעתם, וכן גינון וצמחיה של שטחי גינות שאינם מצויים בשטח המושכרים וכן אינם בגדר שטחי ישיבה חיצוניים ו/או פנימיים.

3.3.2. אחזקת מבנה המתחם וביצוע תיקוני בדיק, שיפוץ וחידוש במבנה, גגותיו, תקרותיו, קירותיו וכל חלק אחר שלו.

3.3.3. אבטחה של הכניסות למתחם בהתאם לדרישות משטרת ישראל (ככל שתהיה דרישה שכזו). למען הסר ספק, חברת הניהול לא תיחשב כ"שומר" או כ"שומר חנם" או כ"שומר שכר" של הפרוייקט ו/או של המושכרים ותכולתם, כמשמעותו של מונח זה בחוק השומרים, תשכ"ז 1967, הוראות החוק האמור לא תחולנה על היחסים שבין השוכר לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה, והיא לא תהיה אחראית על שמירת המושכר ו/או תכולתו,

הגדולה בע"מ
51-508116-4

נ.נ.

3.3.4. תפעולם ואחזקתם השוטפת של מערכות מרכזיות ובין היתר של מערכות מים, ביוב, מיזוג אויר וחיסום, חשמל ותאורה, בקרה וכיבוי אש, כריזה, ניקוז, דלק, גז ומכלי אשפה.

3.3.5. התקנת שילוט הכוונה במתחם וסביבתו ואחזקתו השוטפת;

3.3.6. פיקוח על התקנת מערכות חשמל, מיזוג אויר ובקרה שונות במושכרים.

3.3.7. עריכת ביטוח למבני המתחם וביטוחי אחריות כלפי צד שלישי מפני נזקי גוף, רכוש וכל ביטוח אחר שיהיה בו צורך, לפי שיקול דעתם של חברת הניהול ויועציה ובהתאם למפורט בנספח הביטוח, למען הסר ספק מובהר בזאת ומוסכם כי דמי הביטוח וההשתתפות העצמית (במידה וקיימת), ישולמו על ידי חברת הניהול בגין ביטוחי המתחם והשוכר ישלם את חלקו היחסי כאמור בסעיף 18 להסכם השכירות. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי המתחם כאמור לעיל, כדי להטיל /או להוסיף אחריות כלשהי על חברת הניהול והשוכר יהיה מנוע מלתבוע אותה /או להעלות כל טענה /או דרישה כנגדה בכל דבר הקשור או הנובע במישרין או בעקיפין לביטוחי המתחם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות בכל דבר הנוגע לטיבם, היקפם, סכומי הביטוח או גבולות אחריות המבטח. כמו כן מוצהר ומוסכם כי אחריותם של חברת הניהול /או של המשכיר /או של מי שיפעל מטעמם לא יהיו מעבר לסכומים ולאחריות המכוסים על ידי ביטוחי המתחם והשוכר פוטר אותם מאחריות לכל נזק מעבר לנזקים שיהיו מכוסים בפועל במסגרת ביטוחי המתחם.

3.3.8. פרסום המתחם בדרכים שונות, לרבות, פרסום חיצוני בעיתונות כללית, מקומית

וכי"ב, עריכת טכסים, מופעים, מסיבות, ירידים, חלוקת תווי שי ומתנות, תצוגות אופנה, הגרלות, מבצעים ואירועים שונים למטרת פרסום המתחם ועידוד הביקור - בו, לרבות עריכת טקס פתיחה ואירועים מיוחדים אחרים.

3.3.9. השוכר מצהיר, כי ידוע לו, שעריכת פעילויות לצורך קידום מכירות כאמור הינה בגדר אינטרס לגיטימי של המשכיר ושל חברת הניהול וכי עריכת פעילויות כאמור משרתת במישרין /או בעקיפין גם אינטרסים של השוכר. לפיכך, מתחייב השוכר כי לא תהיה לו כל טענה /או תביעה /או דרישה כנגד המשכיר /או חברת הניהול בגין פעילויות כאמור ופעילויות כאלו לא יחשבו בשום צורה שהיא הפרת הבלעדיות שהוענק לשוכר, אם הוענקה לו כזאת.

3.3.10. תקציב הפרסום יקבע על-ידי חברת הניהול.

3.3.11. שינוי, עדכון ופרסום של תקנון המתחם ושל התיקונים והתוספות שיתווספו עליו, פיקוח, שמירה והקפדה על ביצועו. במסגרת התקנון תקבע חברת הניהול מדי פעם, נוהגים ונהלים שיבואו להבטיח ניהול שוטף, תקין ומסודר של המתחם. נוהגים ונהלים אלה, כפי שיהיו מעת לעת, יחייבו את השוכר והשוכר מתחייב למלא אחריהם.

3.3.12. קביעה ועדכון שעות הפעילות המתחם.

3.3.13. קביעה ועדכון של נהלי תנועה וחניה בחניונים, נהלי פינוי אשפה ונהלים להכנסה, הוצאה ופריקה של סחורות ומטענים, והובלתם לעסקים השונים

חשבונית הגדולה בע"מ
51-508116-4

נ. נ.

3.3.14. פיקוח על עמידת השוכרים ו/או מי מטעמם בתנאי הסכם השכירות, הניהול והוראות התקנון ונקיטה של צעדים מתאימים להבטחת עמידת השוכרים בתנאים וההוראות האמורים, לרבות לשם סילוקו של כל מטרד שייצור שוכר כלשהו. בכלל זה, חיוב מפירי הוראות התקנון בפיצוי מוסכם, וגביית פיצוי מוסכם זה.

3.3.15. גביית דמי ניהול מהשוכרים ובמידת הצורך נקיטת אמצעים משפטיים לשם גבייתם, תוך ביצוע התשלומים המתחייבים מנקיטת החליכים.

3.3.16. גביית דמי השכירות מהשוכרים עבור המשכיר ובמידת הצורך נקיטת אמצעים משפטיים לשם גבייתם, תוך ביצוע התשלומים המתחייבים מנקיטת החליכים.

3.3.17. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, גביית כל התשלומים האחרים המגיעים מן השוכרים, לרבות אך לא רק תשלום עבור השתתפות בחניית לקוחות, דמי ביטוח, תשלומים לקרן הפחת, וכן תשלומים לרשויות המגיעים מן השוכרים, אשר דרישות התשלום לגביהן התקבלו אצל חברת הניהול ו/או המשכיר.

3.3.18. לצמצם או להרחיב את השטחים הציבוריים בפרויקט, ו/או להרחיב את שטחי המסחר ו/או השירותים ו/או הפעילות בפרויקט באופן בו היקף השטחים הציבוריים יקטן או יגדל ויכלול שטחים פחותים או נוספים בפרויקט. כן תהיה חברת הניהול רשאית לאפשר הצבת מתקנים ו/או הפעלת ירידים בשטחים הציבוריים.

3.3.19. במסגרת ניהול וביצוע השירותים חברת הניהול תהיה רשאית, אך לא חייבת, לרכוש

מתקנים ו/או לבצע פעולות נוספות אשר ישמשו לרווחתם ולנוחותם של המחזיקים ו/או של המבקרים בפרויקט, והנוגעים לשטחים הציבוריים, לרבות מתקני בקרה, בטיחות וכל מתקן אשר יהא בו כדי לשפר את איכות ורמת ניהול וביצוע השירותים בשטחים הציבוריים כמקובל בפרויקטים מסוגו של הפרויקט והפעולות הנ"ל יכללו בניהול וביצוע השירותים כהגדרתם לעיל.

3.3.20. כל פעולה אחרת, עפ"י שיקול דעתה של חברת הניהול, כפי שתמצא למתחייב ולנכון במסגרת ניהול המתחם ואחזקת השטחים הציבוריים ומערכותיו המרכזיות.

3.4. חברת הניהול זכאית, על פי שיקול דעתה המוחלט, לקבוע מעת לעת את היקף הפעילות ו/או השירותים שיבוצעו על ידה, סוגם, טיבם ואופן ביצועם, את אותו חלק של הפעולות והשירותים שיבוצעו על ידה כאמור, ואת פרק הזמן בו יבוצעו, ובלבד שסוג הפעולות ו/או השירותים שיבוצעו על ידה, היקפם, אופן ביצועם ופרק הזמן בו יבוצעו יקבעו על ידי חברת הניהול על מנת למלא את תפקידיה כאמור בהסכם

זה.

4. סמכויות חברת הניהול

4.1. לצורך מילוי תפקידיה ומטרתיה של חברת הניהול ולשם מתן שירותי הניהול, תהיה רשאית חברת הניהול לשכור בפרויקט משרד ו/או שטחים אחרים ולהתקשר בהסכמים ולהעסיק עובדים, יועצים, קבלני ניקיון ואבטחה, קבלנים ונותני שירותים אחרים לסוגיהם, פרסומאים, מהנדסים, רואה חשבון, עורכי דין וכל כיו"ב, כפי שתמצא חברת הניהול לנכון וכמתחייב מצרכי שירותי הניהול, שעליה ליתן עפ"י הסכם ניהול זה.

4.2. כל התשלומים וההוצאות, שיהיו במסגרת התקשרויות כאמור, ייכללו במסגרת ההוצאות שיתחייב המחזיקים. הניהול.

ע"כ הגדולת הנהלת
ח.פ.א. ש.ח.מ.מ.
51-5081

~ ~ ~

4.3. לצורך מילוי תפקידיה של חברת הניהול ומתן שירותי הניהול, תהיה חברת הניהול ו/או מי מעובדיה ו/או הבאים מטעמה, רשאית להיכנס למושכר בכל עת, במידת האפשר לאחר תאום מראש עם השוכר, תוך גרימת הפרעה מינימלית לשוכר ככל שניתן, ולתקן, להחליף ולבצע כל עבודה, שתידרש עפ"י שיקול דעתה, ולרבות אך לא רק, לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן צינורות ולהתחבר אליהם, לבצע כל עבודות חשמל ולבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי דעת חברת הניהול לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול ו/או במתן השירותים, בין אם עבודות אלו נועדו לשרת את המושכר ובין אם לאו.

4.4. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע הוראות, לפי שיקול דעתה, בקשר עם פינוי אשפה מן המושכר ומהפריקט, אולם מובהר ומוסכם בזה כי השוכר לבדו יהיה אחראי לפינוי פסולת מן המושכר אל חדשני האשפה או המיכלים אשר יוצבו בפריקט או בסמוך לו.

4.5. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע בין היתר: הוראות האוסרות להתקין או להניח מחוץ למושכר סחורה ו/או מתקנים ו/או מיטלטלין כלשהם, לרבות בשטחים הציבוריים ו/או על גגות ו/או קירות חיצוניים של המושכר, ללא אישור חברת הניהול, כגון שלטים מכל מין וסוג, אנטנות, ארובות מזגני חלון וכיוצא"ב; הוראות בדבר התקנה ושימוש משותף באנטנות ובאמצעי קליטה ופיקוח אלקטרוניים מחוץ למושכר; הוראות בקשר לחובת עיצוב נאה של חזיתות המושכרים ואחזקתן על ידי השוכרים; הוראות בדבר איסור הצגת ו/או הנחת ו/או אחסנת סחורות בשטחים הציבוריים, הגבלת זמני העברת סחורות בשטחים הציבוריים אך ורק בשעות שייקבעו על ידי חברת הניהול ושעות פתיחה וסגירה של השטחים הציבוריים, ועוד.

4.6. חברת הניהול ו/או עובדיה ו/או הבאים מכוחה או מטעמה לא יחיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק

מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר כתוצאה מכניסת חברת הניהול או נציגיה לנכס לצורך מטרה מהמטרות הנזכרות בהסכם זה, אלא אם כן נגרם הנזק כתוצאה מרשלנותה הישירה של חברת הניהול או עובדיה.

4.7. חברת הניהול תהיה רשאית לחזרות מעת לעת כל הוראה כפי שתמצא לנכון בכל הנוגע לשטחים הציבוריים והשימוש בהם ובכל דבר הנוגע לנוחלי הפעלת העסקים במתחם, שעות ההפעלה של עסקים שונים, אחזקתם, התאורה בהם ובחלונות הראווה שלהם, הפעלת מיזוג האוויר בתחומם וכל כיוצא"ב, כפי שתמצא לנכון עפ"י שיקול דעתה המוחלט.

4.8. למרות האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית ליתן שירותים, לרבות שירותי ניהול, לשטחים שמחוץ לתחומי המתחם, לרבות לשטחי משרדים, מלונאות, מגורים וכל שטח ו/או שירות אחר שתמצא לנכון, וכן ליתן שירותים מיוחדים למושכרים מסוימים עפ"י שיקול דעתה המוחלט ולשוכר לא תהיה כל טענה או תביעה כלפיה עקב כך.

4.9. חברת הניהול ו/או המשכיר יהיו רשאים לקבוע כי שטחים שנקבעו כמעברים ופרוזדורים וחלקים אחרים של המתחם, שאינם בתחומי המושכר, יימסרו לשימוש מסחרי או לכל שימוש אחר, לכל גוף ולכל אדם שחברת הניהול תמצא לנכון, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וזאת לצורך העמדת דוכנים, מכונות מכירה, מכונות משחק, וכל שימוש ומטרה אחרים, בין מסחרית ובין אחרת.

4.10. השוכר לא יהיה רשאי להתנגד לשימוש כאמור ולא יהיה זכאי לתבוע או לדרוש חלק מן ההכנסות שיתקבלו מדוכנים או ממכונות כאמור ולא יהיה זכאי לתבוע או לדרוש חלק מן ההכנסות שיתקבלו מדוכנים או מכונות כאמור או מהשכרה של שטחים כאמור, או כי הכנסות אלה ייפחתו מההוצאות לעניין חישוב דמי הניהול החלים על השוכר.

ע"פ הגדולה בע"מ
51-508116-4

נ. נ.

4.11. חברת הניהול תהיה רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה, לתת שירותים מיוחדים למי מבין השוכרים שיבקש זאת, או לקבוצה מסוימת של שוכרים, ובמקרה כזה תהיה רשאית חברת הניהול לחייב את אותם שוכרים בתשלום בגין אותם שירותים, אם יינתנו, וזאת בנוסף לדמי הניהול.

5. התחייבויות השוכר

- 5.1. השוכר מתחייב למלא אחר תנאי הסכם ניהול זה, לפעול עפ"י הוראות והנחיות חברת הניהול ועפ"י הוראות התקנון, בכל דבר ועניין הנוגע לפעילותו במושכר ובמרכז המסחרי.
- 5.2. השוכר מתחייב לקבל את שירותי הניהול אך ורק מאת חברת הניהול וכן מתחייב הוא שלא להפסיק או להשבית או למנוע בכל דרך את מתן שירותי הניהול ע"י חברת הניהול.
- 5.3. השוכר מתחייב להימנע בעצמו או על ידי מישהו אחר, זולת חברת הניהול, מכל פעולה או טיפול שנמסרו לפי הסכם זה לידי חברת הניהול, אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב ולפני ביצוע הפעולה או הטיפול, או במקרה שיווצר אירוע העשוי לגרום נזק ישיר לנכס והאירוע דורש תיקון דחוף, אשר ללא תיקונו לא ניתן יהיה להפעיל את המושכר.
- 5.4. השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול כסדרם ובמלואם את דמי הניהול, בהתאם למפורט ביותר תנאי הסכם זה לחלק, וידוע לשוכר כי הפרת התחייבותו לתשלום דמי הניהול כסדרם ובמלואם עלולה לגרום להפרת ההסכמים של חברת הניהול עם צדדים שלישיים.
- 5.5. השוכר יהיה אחראי לכל נזק, לגוף ו/או רכוש, לשוכר ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמה ו/או למבנה המתחם ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד שלישי כלשהו, בקשר עם פעילותו במושכר, והוא מתחייב לשפות ו/או לפצות את חברת הניהול בגין כל תשלום שתחויב בו, בקשר לכל נזק שבאחריות השוכר כאמור.

- 5.6. השוכר יבטח את פעילותו במושכר בהתאם לאמור בהסכם השכירות.
- 5.7. חברת הניהול ו/או מי מהפועלים מטעמה ובשמה לא יהיו אחראיים לכל נזק, שייגרם לשוכר כתוצאה ו/או במהלך מתן שירותי הניהול עפ"י הסכם זה, אלא אם כן נגרם הנזק כתוצאה מרשלנות ישירה של חברת הניהול ו/או מי מהפועלים מטעמה.
- 5.8. השוכר לא יהיה רשאי לנתק עצמו ו/או להתחבר לשעונים או מערכות כלשהן, מבלי לקבל את הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב, ולא יהיה רשאי להפעיל או להימנע מלהפעיל מערכות חימום, מיזוג אוויר וכל מערכת אחרת בניגוד להוראות חברת הניהול אף אם המערכות הינה בתחום המושכר ואף אם היא בבעלותו של השוכר.
- 5.9. השוכר מצהיר, כי הובהרה לו וידועה לו החשיבות בשיתוף פעולה עם חברת הניהול ופעולה עפ"י הוראותיה, הנחיותיה ועפ"י הוראות התקנון, והוא מתחייב בזה למלא אחר הוראות והנחיות אלה ותוך שהוא משתף פעולה עם חברת הניהול ותוך שהוא נמנע מלנקוט כל פעולה, שיש בה בכדי להפריע ו/או למנוע מחברת הניהול את השימוש בסמכות כלשהי מסמכויותיה ו/או בכדי למנוע הימננה ממתן שירות כלשהי משירותי הניהול.
- 5.10. בכלל האמור לעיל מצהיר ומתחייב השוכר כי לא תהא לו כל תביעה וטענה כנגד חברת הניהול בכל הקשור לפעילויות ואירועים, שתערוך בשטחים הציבוריים לשם פרסום המתחם וקידום המכירות בעסקים בתחומו.

6. דמי הניהול ותשלומים נוספים

- 6.1. השוכר מתחייב לשלם למשכיר ו/או לחברת הניהול במשך כל תקופת הניהול, בהתאם לשיעור הקבוע בנספח התנאים המיוחדים.

עכ"ל
הצהיר בע"מ
51-508116-4

נ. נ. נ.

6.2. מוסכם כי דמי הניהול החלים על השוכר הינם קבועים ומוחלטים וכי והשוכר לא יהיה רשאי להעלות כל טענה ואו תביעה בקשר לכך, לרבות טענה כי שוכרים אחרים משלמים דמי ניהול נמוכים מדמי הניהול החלים עליו.

6.3. מבלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל, מוסכם כי בגין שירותים מיוחדים כלשהם אשר מי מהשוכרים ואו דיירים יבקש מחברת הניהול לתת לו, לרבות שירותים הנובעים מהפעלת המושכר בשעות החורגות מזמני ההפעלה של כלל העסקים בפרויקט, לרבות שבתות וחגים, וככל שחברת הניהול תסכים לכך, ישולם על ידי אותו ואו אותם שוכר/ים ואו דייר/ים תשלום נוסף, הכל כפי שיוחלט בין הצדדים.

6.4. בנוסף ובנפרד מתשלום דמי הניהול כמפורט לעיל, ישא השוכר בחלק יחסי מכל התשלומים אשר חלים על שוכר ואו על מחזיק (להבדיל מבעלים ואו חוכר לדורות) שיוטלו ואו יחולו על השטחים הציבוריים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ארנונות לגבי כבישים, שטחי פריקה וטעינה, שטחי חניה, מעברים, מדרכות וכיוצ"ב, והכל כיחס שבין שטח המושכר, לכלל השטחים המושלמים המיועדים למכירה ואו השכרה בפרויקט. השוכר ישלם את התשלומים הנ"ל על פי חלקו היחסי כאמור, בנוסף על דמי הניהול שישולמו כמפורט בהסכם זה. כמו כן מוסכם כי בכל מקרה והשוכר יחוייב ישירות על ידי העירייה בארנונה בגין השטחים הציבוריים - אזי השוכר מתחייב לשלם את הארנונה בגין חלקו היחסי ישירות לעירייה והוא מתחייב שלא להעלות כל טענות כלפי העירייה בקשר לכך.

6.5. בנוסף ובנפרד מתשלום דמי הניהול כמפורט בסעיף 6.1 לעיל, ישא השוכר בחלקו היחסי בהוצאות ביטוחי הפרויקט, וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 18 להסכם השכירות.

7. תשלום דמי הניהול

7.1. השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול, בצירוף מע"מ כחוק, כל שלושה חודשים מראש, החל משלושים יום לפני מועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות.

7.2. סירוב או אי נכונות של השוכר לקבל את ניהול וביצוע השירותים על פי הסכם זה או כל חלק מהם, או רצונו כי חברת הניהול תפסיק לחלוטין או חלקית או זמנית את ניהול וביצוע השירותים או כל חלק מהם, לא יחייבו את חברת הניהול ולא ישחררו את השוכר מחובת תשלום דמי הניהול.

7.3. להקלת גבית דמי הניהול וכל יתר התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה יחתום השוכר כלפי חברת הניהול על כתבי הרשאה לחיוב חשבון בנוסח שיהא מקובל מעת לעת בבנקים בישראל. השוכר מתחייב להמציא את כתבי ההרשאה הנ"ל כשהם חתומים על ידי סניף הבנק של השוכר לפני מועד קבלת הרשות לביצוע עבודות השוכר או לפני מועד מסירת החזקה, הכל על פי המועד המוקדם מבין המועדים. השוכר מתחייב כי ההרשאות יחיו בתוקף במשך כל תקופת הסכם זה ובמידת הצורך יחדשם מעת לעת לפי דרישת חברת הניהול.

8. ביטחונות

8.1. כל הביטחונות, שניתנו ע"י השוכר במסגרת הסכם השכירות, לרבות ובמיוחד הערבות הבנקאית, יהיו ניתנים למימוש אף במקרה הפרה התחייבותיו כלפי חברת הניהול עפ"י הסכם ניהול זה ויחשבו כאילו ניתנו מלכתחילה ביחד ולחוד למשכיר ולחברת הניהול.

כ"ו הגדולה בע"מ
נ.פ. 4-508116-51

נ.פ.

9. תקופת ההסכם

- 9.1. תקופת ההסכם זה תהא חופפת לתקופת השכירות ותיקרא להלן: "תקופת ההסכם".
- 9.2. על אף האמור בס"ק 9.1 לעיל, במידה וחברת הניהול לא תרצה ו/או לא תוכל לספק את ניהול וביצוע השירותים ברמה הנדרשת, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי בחירתה היא, להפסיק את ניהול וביצוע השירותים, ו/או כל חלק מהם לפני תום תקופת ההסכם, על ידי מתן הודעה בכתב על כך לשוכר, לפחות 3 (שלושה) חודשים מראש.
- 9.4. הסכם הניהול יעמוד בתוקפו החל ממועד מתן הרשות ולמשך כל תקפו של הסכם השכירות.
- 9.5. עם תום תקפו של הסכם השכירות מכל סיבה שהיא, יבוא אף הסכם זה לקצו.
- 9.6. על אף האמור בסעיף 9.4 לעיל, אזי במידה ולא פינה השוכר את המושכר בהגיע הסכם השכירות לקצו, הרי מבלי לגרוע מסעד כלשהו המוקנה למשכיר ו/או לחברת הניהול במקרה כזה, יהיה השוכר חייב בתשלום דמי ניהול ראויים מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינויו בפועל, וזאת עפ"י קביעותיה של חברת הניהול, ומבלי שיהא בתשלום זה בכדי להכשיר את המשך החזקתו במושכר או להקנות לו זכויות כלשהן במושכר וכלפי המשכיר ו/או חברת הניהול.
- 9.7. למען הסר ספק מובחר בזאת כי בכל מקרה של ביטול ו/או סיום ו/או בטלות הסכם השכירות ו/או הסכם זה, מכל סיבה שהיא, ישלם השוכר לחברת הניהול את חלקו בדמי הניהול המגיעים לה, לרבות כל התשלומים האחרים החלים עליו, וזאת עד לתום תקופת השכירות הקבוע בהסכם השכירות.

10. המחאת זכויות

- מבלי לגרוע מהוראות הסכם השכירות בכל הקשור להגבלות והתניות בדבר העברת זכויות ומבלי שיהיה באמור להלן כדי להתייך לשוכר-להעביר ו/או להמחות ו/או ליתן לאחר זכויות במושכר, יחולו ההוראות המפורטות להלן במקרה של הענקת זכויות במושכר על ידי השוכר לאחר (להלן: "הנעבר"):
- 10.1. הענקת זכות שכירות ו/או שכירות משנה ו/או רשות שימוש ו/או זכיונות וכל כיצ"ב, במושכר על ידי השוכר לאחר לא תפטור את השוכר מחיוביו על פי הסכם זה. השוכר מתחייב להודיע לחברת הניהול על הענקת הזכות כאמור לנעבר ולגרום לכך כי הנעבר יחתום אף הוא על הסכם ניהול, בנוסח הסכם זה, עם חברת הניהול, ויקבל על עצמו, יחד ולחוד עם השוכר, את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.
 - 10.2. בכפוף לשמירת זכויותיו על פי הסכם זה, מסכים השוכר כי המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים בכל עת במשך תקופת ההסכם ולפי שיקול דעתם חבלעדי, להמחות ולחשב את כל זכויותיהם והתחייבויותיהם על פי הסכם זה לידי חברת הניהול אחרת שתוקם לצורך ניהול וביצוע השירותים או לידי גוף משפטי אחר כלשהו הקיים או שיוקם לצורך זה, בין הקשור ו/או שלוב ו/או בשליטת המשכיר ובין אם לאו ואשר יוכל לבצע את כל הפעולות הכלולות בניהול וביצוע השירותים ביכולת וברמה סבירה ונאותה ברמה קרובה לרמת חברת הניהול (להלן: "החברה החדשה") ובמקרה זה יחולו ההוראות המפורטות להלן:

10.2.1. חברת הניהול תסב ותמחה לחברה החדשה את כל זכויותיה וחובותיה על פי הסכם זה ותגרום לכך כי החברה החדשה תקבל על עצמה, תחת חברת הניהול את המחאת והסבת הזכויות וההתחייבויות דלעיל (להלן: "ההסבה").

10.2.2. משמעות ההסבה תהיה שחברת הניהול תשחרר מזכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה וזכויות והתחייבויות אלה יחשבו של החברה החדשה והשוכר והחברה החדשה יהיו הצדדים להסכם זה.

החברה החדשה
51-508116
מ.נ.

11. הפרות וסעדים

11.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970, וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

11.2. למרות האמור לעיל ולמרות הקבוע בכל דין מוסכם במפורש כי לשוכר לא תהא כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר ו/או חברת הניהול בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה ו/או הסכם השכירות. כמו כן מותר בזה השוכר על כל זכות עיכבון במושכר, אם וכאשר נתונה לו זכות שכזו על פי כל דין.

11.3. בכל מקרה בו הפר השוכר את הוראות הסכם זה ולא תיקן את ההפרה גם לאחר חלוף 14 יום מיום קבלת התראה על כך, יחולו בנוסף לכל הוראה אחרת הקבועה בהסכם השכירות ו/או בהסכם זה גם ההוראות הבאות:

11.3.1. לחברת הניהול תהיה זכות עיכבון על הציוד והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שיגיעו למשכיר ו/או לחברת הניהול בקשר עם הסכם זה ו/או עם הפרתו, והמשכיר ו/או חברת הניהול יהיו זכאים לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכר באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 7 ימים מדרישתם.

11.3.2. חברת הניהול תהיה רשאית למנוע מהשוכר או מי מטעמו כניסה למושכר, ולפרויקט על כל חלקיו לרבות לחניונים ולשטחים הציבוריים, ותהא רשאית לחדול מלספק למושכר

שירותים כלשהם:

11.4. פיגר השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, ישלם השוכר לחברת הניהול ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור המירבי שיהיה נהוג בבנק הפועלים בע"מ על חריגות ממסגרת אשראי בחשבונות עו"ש דביטוריים, או הפרשי הצמדה וריבית של 4% בחישוב שנתי לפי בחירת חברת הניהול, עבור התקופה המתחילה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

11.5. אישור בכתב של מנהל סניף מסניפי בנק הפועלים בדבר שיעור הריבית הנזכרת לעיל, יהווה ראיה מכרעת ובלעדית לשיעור הריבית האמור.

11.6. מובהר בזאת, כי פיגור בתשלום כלשהו על ידי השוכר, אשר יעלה על 15 יום, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה והסכם השכירות.

11.7. היה וגבייתו של סכום כלשהו תהיה כרוכה בהוצאות או בשכר טרחת עורך דין, יזקק כל סכום שישולם כ"ל, ראשית על חשבון התזר ההוצאות ורק לאחר מכן על חשבון הריבית ולבסוף על חשבון הקרן.

11.8. אין בתשלום ריבית בהתאם לאמור לעיל, בכדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול, לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בהסכם השכירות ו/או בדין, והדבר לא יתפרש כויתור מצד חברת הניהול על כל סעד אחר כלשהו.

11.9. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בכל מקרה שהשוכר יאחר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או לפי הסכם השכירות ו/או אם יפר תנאי יסודי מתנאי הסכם זה, או תנאי

יסודי מתנאי הסכם השכירות, או יפר תנאי שאיננו יסודי ולא יתקבל תוך 7 ימים מיום קבלת דרישה

לכך מאת חברת הניהול, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד על פי הסכם זה

ו/או על פי הסכם השכירות ו/או על פי הדין, לפעול בכל אחת מהדרכים המפורטות לעיל, כולן או חלקן:

א. ל.

- 11.9.1. להפסיק בשלמות או באופן חלקי את ביצוע השירותים הניתנים לשוכר.
- 11.9.2. להפסיק או לגרום להפסקת אספקת החשמל ו/או המים ו/או המיזוג למושכר ו/או להסיר את השילוט המתייחס למושכר ו/או לנתק את קו הטלפון המשמש את המושכר.
- 11.9.3. בכל מקרה בו לא פינה השוכר את המושכר במועד סיום תקופת השכירות, ו/או בכל מועד אחר שנקבע עפ"י הוראות הסכם השכירות ו/או עפ"י הנחיות המשכיר, תהיה לחברת הניהול הזכות להיכנס למושכר, ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר, תוך פריצת מנעוליו והחלפתם, ותוך שימוש במידת הכוח הנחוצה, ולפנות את כל תכולתו לכל מקום שתמצא לנכון.
- 11.9.4. חברת הניהול לא תהיה אחראית לכל נזק ו/או אובדן ו/או חוסר מכל סוג שהוא, שעלול להיגרם ו/או שייגרם לשוכר כתוצאה מפעולות כאמור לעיל. השוכר יישא בכל הוצאות חברת הניהול, שייגרמו כתוצאה מפעולות הפינוי, ובכלל זה דמי אחסנת תכולת המושכר ו/או דמי שימוש ראויים בגין שימוש במחסן של המשכיר לצורכי האחסון.
- 11.9.5. להגיש כנגד השוכר תביעה לצו מניעה ו/או צו עשה ו/או כל צו או סעד אחר על פי דין.
- 11.10. מובהר כי כל מעשה או פעולה של חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן, לא יהיה בהם כדי לפטור את השוכר מהתחייבויותיו לתשלום דמי הניהול החלים עליו, כסדרם.
- ~~11.11. כל ההוצאות, או הוצאות, שיהיו על חברת הניהול עקב הפרת הסכם זה ו/או הסכם השכירות על ידי השוכר ו/או כאלה שיידרשו בכדי לנקוט בצעדים נגדו ישולמו ו/או יוחזרו על ידי השוכר.~~
- 11.12. השוכר נותן בזאת הסכמתו והרשאתו לחברת הניהול לביצוע הפעולות הנקובות בסעיף זה לעיל, ובעצם חתימתו על הסכם זה, נותן הוא ייפוי כוח בלתי חוזר לחברת הניהול לפעול לצורך מימוש האמור בסעיף זה.
- 11.13. חברת הניהול ו/או המשכיר לא יהיו אחראים לכל נזק מכל סוג ומן שהוא אשר ייגרם לשוכר או לרכושו, אם ייגרם בעת או עקב ביצוע פעולות הנקובות לעיל, על ידי חברת הניהול, והשוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד חברת הניהול ו/או המשכיר בשל ביצוע פעולות כאמור.
- 11.14. כל הסעדים והתרופות, המוקנים למשכיר כנגד השוכר עפ"י תנאי הסכם השכירות במקרה הפרת תנאי הסכם השכירות, יהיו שרירים ותקפים ויעמדו לרשות חברת הניהול אף במקרה של הפרת תנאי הסכם ניהול זה ע"י השוכר, לרבות בכל הנוגע לתשלום ריבית בגין פיגור בתשלום.
- 11.15. לחברת הניהול תהיה זכות תביעה ישירה ונפרדת כלפי השוכר במקרה הפרת התחייבויותיו עפ"י הסכם זה.
- 11.16. הפרת התחייבות מהתחייבויותיו של השוכר כלפי חברת הניהול תהווה אף הפרת התחייבויותיו כלפי המשכיר עפ"י הסכם השכירות, כאמור בהסכם השכירות.
- 11.17. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו שעצם הפרת הסכם הניהול, תהווה אף הפרה של הסכם השכירות באופן אשר יקנה למשכיר את הזכות לבטל את הסכם השכירות.

תקנו הגדולה בע"מ
4-508116-51

~ ~ ~

11.18. אם השוכר יפר את הוראות תקנון המתחם ו/או הוראות חברת הניהול, הוא ישלם לחברת הניהול פיצוי מוסכם בסך של \$1 כערכם בשי"ח, לכל מ"ר משטח המושכר, אך לא פחות מסך של \$ 100 לכל מקרה, בגין כל הפרה של הוראות התקנון והכל בתוספת מע"מ כדין. הצדדים מסכימים בזה כי אי תשלום הפיצוי המוסכם יהווה הפרה של הסכם ניהול זה. סכום הפיצוי המוסכם ישולם ע"י השוכר יחד עם דמי הניהול, שתשלומם הקרוב ביותר וחברת הניהול תהא רשאית לגבותו באמצעות ההרשאה לתשלום, שניתנה ע"י השוכר.

11.19. למען הסר ספק מובהר כי אין בקביעת הפיצוי המוסכם כאמור לעיל ו/או בתשלומו על ידי השוכר כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים לחברת הניהול על פי כל דין ו/או הסכם, לרבות זכותה של חברת הניהול לתבוע מהשוכר סכומים גבוהים יותר במקום הפיצוי המוסכם בגין כל נזק ו/או הוצאה אשר יגרמו לחברת הניהול ו/או מי מטעמה כתוצאה מהפרת הוראות התקנון. כמו כן מובהר כי תשלום הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לכל תשלום אחר החל על השוכר על פי הסכם זה ו/או הסכם השכירות.

12. שונות

12.1. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדין על ידי הצדדים להסכם זה. הסכמה של מי 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 ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. הצדדים בוחרים במחוז חיפה כמקום השיפוט הבלעדי בכל עניין הנובע מהסכם זה.

12.2. השוכר לא יתא זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה ו/או הסכם הניהול בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר ו/או של חברת הניהול.

12.3. דחייה או הימנעות ממימוש זכות כלשהי של צד להסכם זה לא תתפרש כוויתור מצידו לאותו עניין, אלא אם כן ויתר על זכויותיו במפורש ובכתב.

12.4. למען הסר ספק מובהר כי הסכם זה והמשא ומתן בגינו אינם מחייבים את המשכיר כל עוד לא חתמו מורשי החתימה של המשכיר על הסכם זה.

12.5. השוכר לא יתא רשאי לרשום הערת אזהרה בגין הסכם זה.

12.6. כל ההודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב בלבד. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בראש הסכם זה ויראו בכל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובת הנ"ל, או לפי כל כתובת אחרת עליה הודיע הצד למשנהו בדואר רשום, כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום או ביום העסקים הראשון שלאחר העברתה בפקסימיליה ובמקרה של מסירה ביד, בעת המסירה הנ"ל. כל מקרה מוסכם כי לאחר מועד מסירת החזקה תהא כתובתו של השוכר במושכר.

החברה הכלכלית

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ע"פ הגדולה בע"מ
ח.פ. 4-16-5081
השוכר

אלברט בן שלוש
מנכ"ל החברה
ראובן ויצמן
יו"ר הנהלת המסללים
החברה הכלכלית

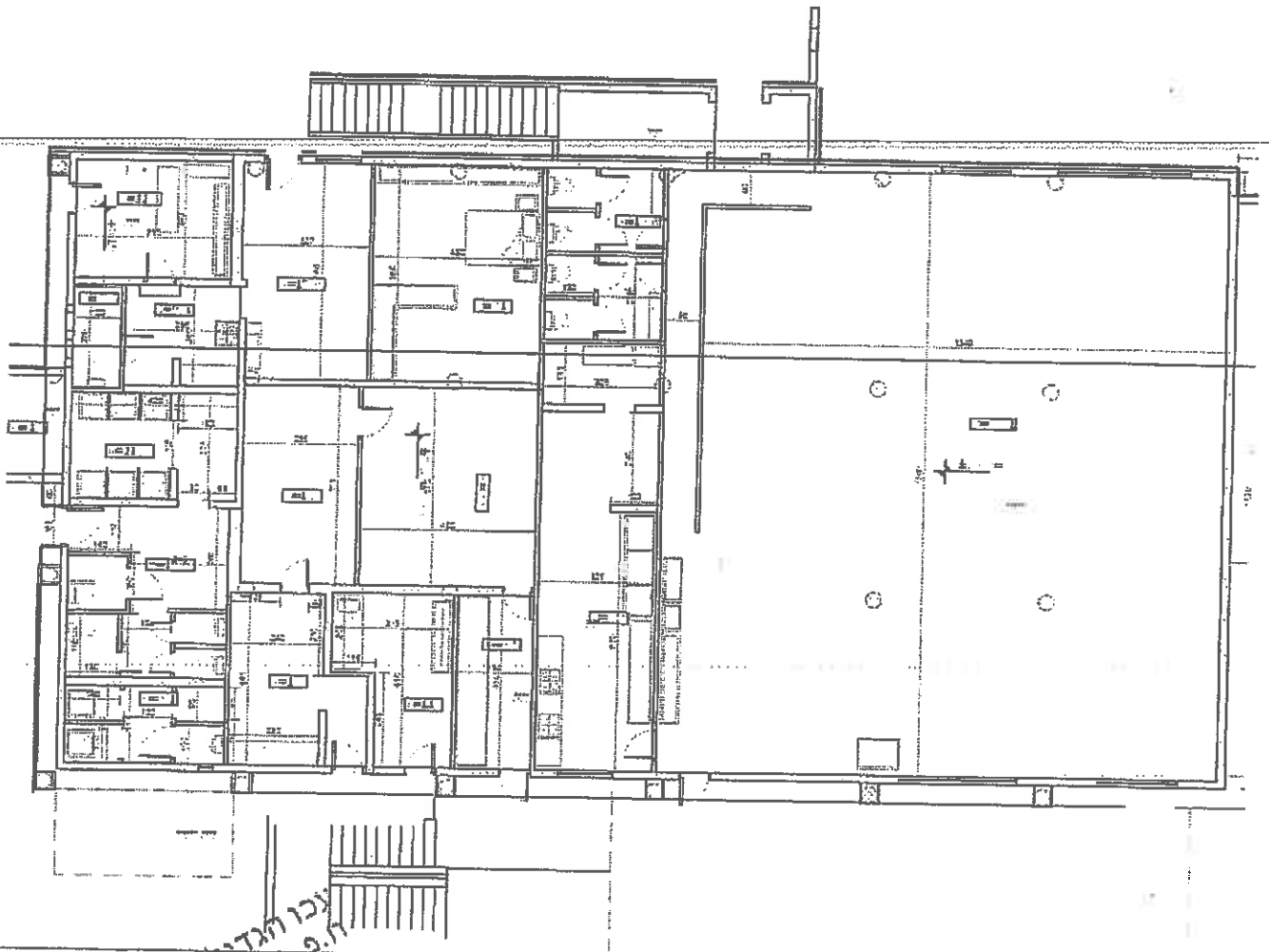
אלברט בן שלוש
מנכ"ל החברה
שמעון לנקרי
יו"ר הדירקטוריון

נספח ג'

להסכם השכירות

תוכניות

ועניין התכניות שצורפו למסמכי המכרז וסומנו "ב1" הינן התכניות לפי נספח זה



נבו הנדסיה בע"מ
51-508116-4

נ.נ.

נספח ד'1

להסכם השכירות

מפרט טכני לעבודות המבוצעות ע"י המשכיר בשטח המושכר

1. קירות תקרות ומחיצות

- 1.1. רצפה- לפי הקיים בשטח.
- 1.2. תקרה- לפי הקיים בשטח. גימור התקרה ללא טיפול.
- 1.3. עמודים מבטון מזוין ו/או פלדה בחתך בהתאם לקיים בשטח.
- 1.4. קירות ומחיצות -
 - 1.4.1. בין המושכר לשטחים ציבוריים - קירות בלוקים או בטון או גבס, בהתאם לקיים בשטח.
 - 1.4.2. בין המושכר לשטחים מושכרים שכנים- מחיצות גבס חד קרומי או חומר אחר שייבחר על ידי המשכיר.
 - 1.4.3. במידה והשוכר ידרוש מחיצות ברמה גבוהה יותר יהא עליו לשלם את עלות ההפרש.

2. ציפוי וגימור קירות

- 2.1. אלמנטים עם שטח מגע לשטחים החיצוניים יבוצעו עפ"י מפרטי הגימורים של הפרויקט. על השוכר לתאם אופי ומפגש הגימורים עם המהנדס.
- 2.2. יתר הגימור ללא גמר ללא שפכטל ו/או טיח וללא צבע.

3. עבודות נגרות מסגרות ויטרינה

- 3.1. דלת אחורית (אם קיימת בתכנון) בין המושכר לשטחים ציבוריים. דלת עץ או פלדה פרזול ומנעול צילינדר. סוג הדלת, הגימור, המשקוף, הפרזול וכיוצ"ב ייקבעו על ידי המשכיר.
- 3.2. ויטרינת המושכר תיבנה על ידי השוכר ועל חשבונו לאחר קבלת אישור המשכיר מראש ובכתב.

4. עבודות אינסטלציה

- 4.1. הזנות- צנרת מים קרים בקוטר וסוג על פי קביעת מתכנן המשכיר עד לגבול השטח המושכר, לרבות הכנה למונה מים עירוני או מונה מים של המשכיר או חברת הניהול. במידה ותידרש על ידי הרשות המקומית מערכת לקריאת מד מים מרחוק, תבוצע המערכת על ידי המשכיר על חשבון השוכר אשר ישלם למשכיר את העלות על פי דרישתו. במידה וידרש קידוח בין רצפת המושכר למיקום החיבור – יבוצע הקידוח על ידי השוכר ועל חשבונו.
- 4.2. חיבור בויב עד גבול המושכר. במידה וידרש קידוח בין רצפת המושכר למיקום החיבור – יבוצע הקידוח על ידי השוכר ועל חשבונו.

- 4.3. כל הקידוחים יבוצעו לאחר קבלת אישור של קונסטרוקטור המשכיר.

5. חשמל

- 5.1. קו הזנה של חשמל במיקום כפי שיקבע על ידי המשכיר עד ללוח בתוך המושכר (לא כולל הלוח) מיקום הלוח/חיבור יבוצע על חשבון השוכר.
- 5.2. מונה החשמל יורכב על חשבון השוכר בחדר חשמל ראשי או בכל מקום אחר שיקבע על ידי המשכיר.
- 5.3. גודל חיבור החשמל יהיה כמפורט בנספח התנאים המיוחדים. בכל מקרה יקצה השוכר הגדלה והיא תאושר על ידי המשכיר, יחויב השוכר בעלות ההגדלה.

6. מיזוג אוויר

6.1. כל העבודות הקשורות במיזוג האוויר יחולו על חשבון השוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור השוכר ירכיב על חשבונו, על פי תכנון באחריותו, את יחידות המיזוג, התעלות והמפזרים בגודל ומיקום מתאימים לצרכיו, והכל לאחר קבלת אישור המשכיר.

7. מערכת כיבוי אש

7.1. מערכת ספרינקלרים על פי דרישות מכבי האש על חשבון השוכר. השוכר ישא בעלות התקנת הספרינקלרים. מובהר כי המשכיר לא יבצע התאמת המערכת לתקרת השוכר והשוכר יבצע זאת בעצמו ועל חשבונו.

7.2. המשכיר רשאי לקבוע כי הוא מספק אך ורק נקודת חיבור למערכת הספרינקלרים ובמקרה זה תבצע מערכת הספרינקלרים בתוך המושכר על ידי השוכר ועל חשבונו.

7.3. בכל מקרה בו עקב עיסוקים מיוחדים של השוכר יהיה צורך להתקין מיכל איגום – יחולו הוצאות ההתקנה על השוכר.

8. תכניות ושונות

8.1. המשכיר יעביר לשוכר לאחר חתימת הסכם זה תכנית החנות בקנה מידה של 1:100.

8.2. לבקשת השוכר ימסור המשכיר מיקום נקודות ההתחברות מערכות המושכר למערכות הראשיות השונות וכן כל אינפורמציה רלוונטית לתכנון החנות.

8.3. במידה ועוברות ואו יעברו במושכר מערכות המשרתות שטחים אחרים, יתחשב השוכר במערכות אלו בתכנון וביצוע העבודות בתחום המושכר ללא יכולת שינוי, הזזה, או ביטול של אותן מערכות. כמו כן ידאג השוכר לאפשרות גישה נוחה ונגישה לטיפול שוטף במערכות הנ"ל.

נספח ד' 2

להסכם השכירות

מפרט טכני לעבודות השוכר

1. כללי

1.1. לצורך תכנון החנות יעסיק השוכר אדריכל פנים מטעמו, ויועצים מקצועיים לתכנון מיזוג האוויר, החשמל, האינסטלציה ומתכננים אחרים במידה ויידרשו בהתאם לסוג העסק - כל אחד בתחומו. מיד לאחר החתימה על הסכם זה יעביר השוכר למשכיר את פרטי אדריכל הפנים שנבחר על ידו.

1.2. השוכר ימסור לבדיקת המשכיר לא יאוחר מ-30 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות מפרטים טכניים ותכניות של עבודות השוכר. המשכיר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי לאשר את התכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לערוך בהם תיקונים ו/או שינויים, או לא לאשרם. לא אושרו המפרטים והתכניות, כולם או חלקם, יגיש השוכר למשכיר תכניות ומפרטים טכניים חדשים, לפי הנחיותיו של המשכיר ו/או מי מטעמו, זאת בתוך פרק זמן סביר כפי שיקבע המשכיר, ובכל מקרה - השוכר לא יבצע בשום אופן עבודות כלשהן במושכר ו/או בסביבתו, אלא על פי תכניות ומפרטים טכניים כמפורט לעיל, ואך ורק לאחר שיקבל לכך את אישורו המפורש של המשכיר מראש, כמפורט לעיל. התכניות והמפרטים הטכניים האמורים - לאחר אישורם על ידי המשכיר (אם יאושרו) ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידי המשכיר - יצורפו לנספח זה ויהוו מאותו מועד חלק בלתי נפרד

ממנו:

1.3. מובהר, כי השוכר יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר בגין אי אישור איזו מהתכניות ו/או מהמפרטים כאמור לעיל.

1.4. התכניות והמפרטים הטכניים האמורים לעיל יכללו, בין היתר, את כל עבודות הבנייה, הריהוט, הגמר, החשמל, התאורה, מיזוג האוויר, מערכות מתח נמוך, אינסטלציה, פרטי חלון ראווה, שילוט, תכנית סידורי בטיחות אש, וכן את המפרטים המתאימים לביצוע עבודות אלו.

1.5. התכניות שיועברו למשכיר, כאמור לעיל יבדקו על ידי המשכיר, ולאחר אישורן - יוחזרו לשוכר כשהן חתומות על ידי נציג המשכיר.

1.6. מודגש בזאת, כי חתימת המשכיר על התכניות אינה פוטרת את השוכר מאחריות כלשהי וכי אישור זה מהווה הליך פנימי של המשכיר.

1.7. השוכר לא יתחיל בביצוע עבודות בחנות טרם קבלת התכניות מאושרות על ידי המשכיר כאמור לעיל. מובהר בזאת שאישור וחתימת המשכיר על התכניות, אין בהם כדי לפטור את השוכר מקבלת כל האישורים הנדרשים מכל הרשויות הממשלתיות ועל פי כל דין.

1.8. השוכר יהא חייב לבצע את העבודות בחנות אך ורק בהתאם לתכניות ולמפרטים שהעביר למשכיר. כל שינוי או סטייה מתכניות ומפרטים אלו יחייב את אישור המשכיר בכתב ומראש.

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 4-508116-51

נ. נ. נ.

- 1.9. מובהר בזאת, כי בתחום העסק עשויות להימצא מערכות המשרתות את הפרויקט ועסקים אחרים. במידה ואכן יהיו בעסק מערכות כאלו על השוכר יהא לתאם את התכנון והביצוע של העבודות בעסק עם המשכיר באחריותו ועל חשבונו, תוך מציאת פתרונות לתחזוקתן של המערכות על ידי המשכיר הן בשלב העבודות בעסק והן בשלב תפעול העסק.
- 1.10. השוכר יתאם את התכנון עם נציגי המשכיר ומתכנני הפרויקט ויועציו וישתף פעולה איתם באופן שוטף בכדי לאפשר תכנון אופטימאלי להפעלת העסק במיטבו.
- 1.11. השוכר יבצע את כל העבודות הנחוצות להפעלת עסקו במושכר על פי היעוד כמוגדר בהסכם זה, ברמה גבוהה ובסטנדרט ההולם עסק בקניונים המובחרים בישראל.
- 1.12. כל התכניות שימסרו על ידי השוכר לבדיקת היועצים תהיינה תכניות ממוחשבות בתוכנת אוטוקאד, או תוכנה אחרת הניתנת לקריאה על ידי תוכנת אוטוקאד, שיאושר מראש על ידי המשכיר. בנוסף לכך ימסור השוכר שני עותקים של תכניות.

2. ביצוע העבודות

- 2.1. לפני תחילת ביצוע העבודות בחנות על ידי השוכר, יבצע השוכר את כל הביטוחים הדרושים כאמור וכמפורט בהסכם השכירות.
- 2.2. העבודות תבוצענה על ידי בעלי מקצוע מעולים, מורשים ומיומנים, וברמת ביצוע גבוהה.
- 2.3. השוכר יעביר למשכיר את רשימת בעלי המקצוע והקבלנים שיעבדו מטעמו במושכר לפי תחילת העבודה על ידו, זאת כדי שהמשכיר יאשר, ועל מנת לאפשר את כניסתם כאמור.
- 2.4. השוכר יורה למבצעי העבודות מטעמו במושכר לשתף פעולה עם נציגי המשכיר ולהישמע בכל עת להנחיותיהם, והוא מתחייב כי הם ישתפו פעולה וישמעו להוראות האמורות.
- 2.5. דרכי הכנסת הציוד והחומרים למושכר וצורכי סילוק הפסולת יתואמו על ידי השוכר עם נציג המשכיר, לפני תחילת העבודה במושכר, והם יבוצעו אך ורק בהתאם לאישור המשכיר שיינתן ובכפוף לסיוגיו.
- 2.6. כל העבודות שתבוצענה על ידי השוכר, כולל הציוד, הכלים והאביזרים, יעמדו בדרישות המפרט הטכני ובכל תקן ישראלי רלוונטי.
- 2.7. על השוכר למלא את כל דרישות נציגי המשכיר בכל הקשור לשמירת הבטיחות באתר, וכן לבצע את כל הפעולות הנדרשות לאבטחה מפני פריצת אש. בן היתר, יהא על השוכר ליישם ולמלא אחר כל כללי הבטיחות הנוגעים לביצוע עבודות המחייבות שימוש בחומרים דליקים לביצוע עבודות ריתוך והלחמה. כמו כן, יהא על השוכר להציב מטפי כיבוי בתוך המושכר בעת ביצוע העבודות, וכן לבצע את כל העבודות על פי כל כללי הבטיחות של משרד העבודה והרווחה, שירותי הכבאות, נציגי המשכיר, המנהל וכל רשות ו/או דין ו/או תקן אחר וכן.
- 2.8. השוכר יהא אחראי לכל עבודותיהם של כל הקבלנים וקבלני המשנה אשר יועסקו מטעמו ו/או על ידו בעבודות במושכר, לרבות יישום ומילוי כל ההוראות דלעיל ודלהלן. השוכר (בעצמו או באמצעות מי מטעמו), לא יכניס לתוך תחומי המושכר ו/או הפרויקט, ולא יעשה שימוש כלשהו בכל חומר דליק, כגון דבק מגע, צבעים, מדללים, גזים דליקים וחומרי דלק, למעט אם יקבל לכך אישור בכתב ומראש מהמהנדס ו/או מנציגי המשכיר, וזאת אך ורק לאחר שיקבל הוראות בטיחות מתאימות מהמהנדס ו/או מנציגי המשכיר כאמור.

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 4-508116-51

✓ ✓ ✓

2.9. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, מובהר כי השוכר יהא אחראי בלעדי לכל דליקה ו/או שריפה שתתרחש במושכר ו/או שתתרחש בפרויקט ו/או בפרויקט שתנבע מפעילותו או פעילות מי מטעמו.

2.10. במידה והשוכר יזדקק לאספקת חשמל או מים באופן זמני, יתאם השוכר עם המשכיר מתן שירותים אלו על ידי המשכיר וישלם עבורם למשכיר על פי מחיר שיקבע מראש ובמועד אשר ייקבע בין הצדדים ולא יאוחר ממועד מסירת החזקה.

2.11. מובהר בזאת, כי המשכיר רואה חשיבות עליונה בביצוע העבודות במושכר בסטנדרט גבוה ועל ידי בעלי מקצוע מיומנים. לפיכך, יהא רשאי נציג המשכיר לדרוש מן השוכר להחליף את הקבלן המבצע ו/או כל בעלי מלאכה ו/או חומרים שונים, במידה ואיכות הביצוע או החומרים לא יענו על דרישות המפרט הטכני או התכניות לדעתו של המשכיר.

2.12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לספק למשכיר לפי דרישתו דוגמאות של חומרים שאושרו כאמור לעיל, בטרם יובאו לשטח הפרויקט.

3. חזית המושכר וחלון הראווה

3.1. בחזית המושכר תותקן ויטרינה על ידי השוכר ועל חשבונו. במידה והחזית הותקנה על ידי המשכיר או צד ג' כלשהו – מתחייב השוכר לשאת בעלות העבודה על חשבונו.

3.2. הויטרינה תהיה מסוג "אול גלאס", ללא כל פרופיל מתכת. בכל מקרה בו על פי תכניות המושכר יש ויטרינה מתקפלת - מתחייב השוכר לבצע ויטרינה מתקפלת מסוג "אול גלאס" "נאספות" או כל סוג אחר שיאושר על ידי המשכיר מראש.

3.3. בשום אופן לא תאושר פתיחת דלתות כלפי חוץ מהמושכר. הויטרינה לא תחרוג מגבול המושכר בין במצב פתוח ובין במצב סגור.

3.4. לא יועמדו מכשולים או מתקנים בולטים מעל פני הרצפה בכניסה לחנות ושום חלק של חזית המושכר לא יבלוט מעבר לקו הגבול של המושכר אל השטח הציבורי.

4. שילוט

4.1. השילוט הפנימי והחיצוני (אם וככל שניתן אישור לשילוט חיצוני) של המושכר יתוכננו ויבוצעו אך ורק בהתאם להוראות אדריכל המשכיר.

4.2. תכניות השילוט יכללו את פרטי העבודה כולל תמיכות ותאורה והן תוגשנה לאישור המשכיר יחד עם כל התכניות הנוספות.

4.3. כל העבודות הקשורות בביצוע השילוט יבוצעו על ידי השוכר - באחריותו ועל חשבונו.

4.4. השוכר ידאג באחריותו ועל חשבונו, לביצוע תשתית לחיבור תאורת השלט למערכת הבקרה והשליטה של הפרויקט, וזאת בתחום המושכר.

4.5. על השוכר לקבל אישור מהנדס החשמל ויועץ הבטיחות של המשכיר, לביצוע שימוש כלשהו בשפורפרת קטודית, לרבות בשילוט מואר. במקרה של שימוש בקטודה קרה יש להתקין מנתק ביטחון במקום נגיש.

4.6. השילוט יהא באותיות בלבד ויציין אך ורק את שם העסק במושכר. לא תותר בשום מקרה הצגת פרסומת על גבי השילוט, לרבות ציון מוצרים הנמכרים במושכר ו/או ציון חברות המוכרות מוצרים מכל מין וסוג.

4.7. מובהר, כי בשום מקרה לא תותר התקנת שילוט חיצוני, דהיינו, שילוט שאינו משולב בתשתית המושכר.

עכו הנדסה ואדריכלות
משרד
51-508116-4

4.8. השוכר מתחייב להתקין שעון שבת לשילוט הוטרונה של המושכר.

4.9. השוכר מתחייב כי השילוט יופעל ויודלק בשעות שיקבעו על ידי המשכיר.

5. עבודות גמר

5.1. השוכר יצפה את רצפת הבטון באחד מן החומרים הבאים: אריחים קרמיים או שיש או כל חומר איכותי אחר שיאושר על ידי המשכיר. סוג החומרים יבוצעו בהתאם להנחיות החוברת. רצפת המושכר תהיה במפלס כפי שיקבע על ידי מהנדס המשכיר.

5.2. השוכר אינו רשאי בשום אופן לפתוח חורים, להוריד או לשנות קירות או אלמנטים אחרים בגבול המושכר או בתוכו.

5.3. השוכר יתקין בתוך המושכר תיקרה דקורטיבית ואקוסטית מותאמת לכל המערכות המשולבות בתוכו.

5.4. עבודות הגמר, בבחירת חומרים ועיצובם יתוכננו ויעברו לאישור המשכיר מראש טרם ביצוע ובהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם זה. כמו כן, השוכר יעביר לאישור המשכיר מראש, ויספק ויבצע דוגמאות כפי שיידרש על ידי המשכיר.

5.5. כל חומרי הגמר יעמדו בדרישות תקן ת"י 921 לעמידות באש של חומרים וכל תקן חדש שיחליף אותו או שיוספף לו. כמו כן, כל שימוש בכבלי חשמל עם בידוד כבה מאילון, ייעשה אך ורק בהתאם וכפי שיוגדר ויידרש על ידי הרשויות המתאימות וכן כפי שיוגדר ויידרש על ידי המנהל ו/או המשכיר ו/או חברת הניהול.

6. עבודות תברואה

6.1. כל עבודות התברואה במושכר (כולל יחידות השירותים) כולל עבודות סניטריות, ברוזים, צנרת ביוב, דלוחין, ושופכין וחיבורים לנקי המים והביוב במושכר, דודי מים חמים וכל מתקן אחר אשר נדרש לפעילות במושכר או כל עבודת בינוי הקשורה עימם - יבוצעו על ידי השוכר ועל חשבונו.

6.2. בלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לקבל את אישור המשכיר מראש לכל פעולה המחייבת קידוח או סיתות בבטונים או שינוי בנקודות חיבור למערכות קיימות.

6.3. במידה ולשוכר יהיו נדרשים סידורי אינסטלציה מיוחדים לצורך הפעלת העסק, ימציא השוכר למשכיר את דרישותיו מבעוד מועד ועוד לפני חתימת הסכם זה בכדי לאפשר למשכיר לבדוק אפשרות ביצוע הכנות המתאימות לתשתית ולתתחברות למערכות הראשיות, כל זאת על חשבון השוכר. מובהר כי השוכר ישלם בגין סידורים מיוחדים כאמור לעיל הן בגין העבודה והחומרים והן בגין השירות המיוחד שייתן יועץ המשכיר למשכיר ו/או לשוכר.

6.4. על השוכר חלה האחריות לבצע איטום של רצפת המושכר ולמנוע חדירת מים כלפי מטה...

7. חשמל ותאורה

7.1. השוכר יבצע את כל עבודות החשמל והתאורה בחנות כולל מובילים וכבלי הזנה, וכולל חיבור של חשמל, טלפון, ומערכות מתח נמוך מאוד בין מקור ההזנה והחיבורים שברשות המשכיר עד למושכר, כולל החיבורים, כולל הצידודים והאביזרים, וכולל חיבור מערכת החשמל למערכת השליטה והבקרה של הפרויקט עד גבול המושכר באחריותו ועל חשבונו.

7.2. השוכר יעביר למשכיר את תכנית החשמל והתאורה לבדיקה ואישור, והוא מתחייב את התכנון ו/או הביצוע לפי דרישת יועץ המשכיר ככל שיידרש, ובלוחות בזמנים שיוכתבו לו על ידי המשכיר.

- 7.3. העבודות יתוכננו ויבוצעו לפי דרישות החוק והתקנים ויקבלו את אישור יועץ המשכיר לפני ביצוע.
- 7.4. השוכר יעמיד את מתקן החשמל על חלקיו השונים לבדיקת היועצים המקצועיים של המשכיר. מבלי לגרוע מכל הוראה בהסכם זה, אישור היועץ כי המערכת תואמת את דרישות התכנון יהיו תנאי להזמנת ביקורת חשמל למושכר. השוכר מתחייב לתקן את התכנון ואו הביצוע לפי דרישת יועץ המשכיר ככל שיידרש, ובלוחות הזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המשכיר.
- 7.5. השוכר מתחייב לבצע בדיקה של מתקן החשמל במושכר על ידי בודק מוסמך ומורשה מטעמו, בהתאם להוראת כל דין, והוא ימציא למשכיר אישור הבודק האמור לתקינות המערכות. המשכיר לא יאפשר חיבור לחשמל של המערכת שלא אושרה כאמור לעיל.
- 7.6. למען הסר כל ספק מודגש, כי אישור היועץ המקצועי מטעם המשכיר אינו פוטר את השוכר מאחריותו להעביר את המושכר ביקורת חשמל או מאחריות אחרת כלשהי וכי אישור זה נועד לנחלים פנימיים של המשכיר.
- 7.7. מובהר ומודגש בזאת, כי המשכיר רואה חשיבות עליונה בתכנון התאורה במושכר ובחלון הראווה והשלכותיה על שטחי הפרויקט.

8. מתקני בטיחות ומתקני מתח נמוך מאד

- 8.1. כל המתקנים והמערכות שידרשו על ידי הרשויות הנוגעות בדבר בנושאי התראה, גילוי, כיבוי, כריזה ואזעקות בתוך המושכר יבוצעו על ידי השוכר ועל חשבונו. על אף האמור המשכיר רשאי לקבוע כי מערכת ספרינקלרים העונה על הדרישות לצורך קבלת טופס 4 תותקן על ידי המשכיר על חשבון השוכר. מובהר כי המשכיר לא יבצע התאמת המערכת לתקרת השוכר והשוכר יבצע זאת בעצמו ועל חשבונו.
- 8.2. כל המתקנים והמערכות הנזכרים בסעיף 8.1 לעיל, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ספרינקלרים, גלאי עשן, מפוחי עשן, תאורת חרום, שלטי "יציאה" מוארים בתאורת חרום, שילוט מתקנים בטיחות, ידיעות בחלה הידרנטים וכיוצא באלה, ישאו תו תקן כנדרש על ידי הרשויות המתאימות, ויתאמו הוראות כל דין וכל רשות מוסמכת. כמו כן, כל עבודות ההתקנה והביצוע של כל הנ"ל יהיו אך ורק בכפוף לכל תקן רלוונטי ולהוראת כל דין וכל רשות. על פי דרישת רשות מוסמכת כלשהי ואו המהנדס ואו המשכיר, תבוצע בדיקה של מכון התקנים לגבי המערכות הנ"ל, כולן או מקצתן. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על המתקנים הנ"ל ועל התקנתם במושכר, לעמוד בכל הדרישות של שירותי הכבאות, לרבות קבלת אישורם בכתב במושכר, והשוכר מתחייב לקבל את כל אלה באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

- 8.3. בגמר ביצוע העבודות יפנה השוכר ויקבל את אישור הרשויות, דוג' מכון התקנים הישראלי וכד' בכל הנוגע לעבודות הנוגעות לבטיחות:

- 8.4. תכנון המערכות והתקנתן יעשו בתיאום עם נציגי המשכיר בכפוף לאחר קבלת אישור מוקדם מאת המשכיר:

- 8.5. המשכיר יהא רשאי לקבוע כי חלק מהמערכות הנזכרות בסעיפים 8.1 ו-8.2 לעיל יבוצעו על ידו. במקרה כאמור ישא השוכר בחלק היחסי של עלות המערכות על פי שטח המושכר.

- 8.6. המשכיר יהא רשאי לדרוש מן השוכר התקנת תשתיות מתאימות בתוך המושכר לצורך חיבור המערכות למערכת השליטה והבקרה הפרויקט של הפרויקט. כמו כן, השוכר מתחייב לתקן את התכנון ואו הביצוע לפי דרישת יועץ המשכיר ככל שיידרש, ובלוחות הזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המשכיר.

כך הוציא על ידי נציג
המשכיר
51-508116-4

9. תקשורת

9.1. התקנת מערכת טלפונית, אינטרקום, מרכזיה וכו' למושכר, לרבות התכנון והביצוע של מערכות אלה, יבוצעו על ידי השוכר, באחריותו ועל חשבונו.

10. מיזוג אוויר

- 10.1. מערכות המיזוג יתוכננו ויבוצעו, בין היתר, בכפוף ועל פי ת"י 1001 ("בטיחות אש מערכות מיזוג אוויר"), כל זאת בנוסף לכל התקנים המקצועיים בנושא מיזוג אוויר.
- 10.2. השוכר ירכיב על חשבונו, על פי תכנון באחריותו, את מערכת מיזוג האוויר ואת כל הנדרש להפעלת מערכת המיזוג במושכר, לרבות לוחות חשמל, תעלות, צנרת, מפוחים, אביזרי פיקוד ובקרה, בגודל ובמיקום המתאימים לצרכיו, הכל לאחר קבלת אישור המשכיר לכך.
- 10.3. תכנון המערכת וביצועה יעשו בכפוף לאישור יועץ המשכיר.
- 10.4. מתקני החשמל, הבקרה, האינסטלציה החשמלית ולוחות החשמל השונים עבור מיזוג האוויר יתוכננו ויבוצעו על ידי השוכר באישורו של המשכיר מראש.
- 10.5. כל התכנון והמפרטים הדרושים לביצוע העבודות, מפרט הציוד והמתקנים פירוט ותיאור הציוד, היצרנים והדגמים יעברו לאישור המשכיר טרם ביצוע העבודות במושכר ובהתאם ללוח הזמנים להגשת תכנון כפי שהוגדרו בהסכם השכירות.
- 10.6. השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לתכנון ולטיב המתקנים, וכן לתפוקתם ולהפעלתם בפועל בכל ימות השנה וכל שעות הפעילות כפי שיקבעו.

10.7. כל העבודות המצוינות לעיל יבוצעו על פי הנחיות המשכיר וכפוף לאישורו מראש. מובהר כי המשכיר

יהא רשאי לסרב לאשר כל בקשה של השוכר בקשר לציוד ואו לתכנון ואו לאופן ההתקנה המתוארים לעיל, על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי. כמו כן, השוכר מתחייב לתקן את התכנון ואו הביצוע לפי דרישת יועץ המשכיר ככל שיידרש, ובלוחות הזמנים שיוכתבו לו על ידי נציג המשכיר.

10.8. השוכר מתחייב לבצע את העבודות במושכר אך ורק על ידי קבלן רשום ומתאים לסיווג הקבלני.

11. מערכות איורור, מנדוף וסינון וחדרי קירור

- 11.1. על השוכר לקבל אישור מראש של הרשויות הנוגעות בדבר בכל הקשור לשטחים הדרושים פתרון אוויר וחדרי קירור (מטבחים, מזנונים, מסעדות, חדרי שירותים וכו').
- 11.2. התקנת המתקנים והמערכות הדרושות, כולל הציוד, התעלות, מערכת החשמל, הקירור, הצנרת וכו' תבוצע על ידי השוכר, באחריותו ועל חשבונו.
- 11.3. השוכר יתאם מראש ויקבל אישור מוקדם מנציגי המשכיר, לפני תכנון וביצוע המערכת הנ"ל, כולל מיקומן, תנאי העברת הצנרת והתעלות דרך המבנה, מיקום מעבים ופרטי המערכות.
- 11.4. מודגש כי לאור ההשלכות הקונסטרוקטיביות והמערכתיות שיש לנושא זה (מפלסי רצפה ועוד), מודגש כי עמידה בהליך קבלת האישורים מראש ועמידה בכל לוחות הזמנים מצד השוכר הינם מעיקרי הסכם זה.

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 4-508116-51

נ.נ.

11.5. במידה ובשטח המושכר תבוצע פעילות של בישול, טיגון, אפייה וכיוצא באלה (ובלי להתיר פעילות כאמור אם זו לא הותרה במפורש בהסכם זה), יהא על השוכר לדאוג באחריותו ועל חשבונו הבלעדי, להתקנת מערכת יניקת אוויר וסינון, אשר תתוכנן ותבוצע על פי דרישת הרשויות או לפי התניות המשכיר, לפי המחמיר, ואשר תפעל בכל שעות פעילות המושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב השוכר להתקין מערכת סינון ומנדוף בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, ולאחר קבלת אישור המשכיר.

12. רישיון עסק

12.1. מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה, מובהר כי על המושכר ועל השוכר לעמוד בכל דרישות רישוי עסקים, וכן עליו להחזיק בכל עת תעודה תקפה של רישוי עסק כאמור.

13. תשלום בעבור ביצוע עבודות על ידי המשכיר

13.1. באם המשכיר יספק לשוכר שירות, עבודה, חומרים, תכנון או כל דבר אחר שאינו במסגרת התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או נספחיו - ישלם השוכר למשכיר הוצאה זו כולל כל הוצאה נלווית שנשא בה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, הוצאות בגין מיסים, אגרות, היטלים, אביזרים, עבודות, פועלים, הוצאות תיאום וניהול, וכן בנוסף לכל האמור לעיל תקורה בשיעור של 15% מסך כל ההוצאות האמורות.

14. ניקיון מקום העבודות ופינוי הפסולת

14.1. השוכר יהיה חייב בעצמו ועל חשבונו לפנות את כל הפסולת הקשורה בביצוע העבודות במושכר לצורך הכנתו לפתיחה וכן כל פסולת הקשורה בהכנסת סחורה ומלאים למושכר כולל אריזות וכיוצא בהוא יפנה את הפסולת על חשבונו על פי הנחיות המשכיר ולמקום עליו יורה המשכיר. הצטברה פסולת במהלך ביצוע העבודות יהיה השוכר חייב לסלקה אף אם טרם הסתיימה העבודה. המשכיר ינהיג רשאי לקבוע הוראות בדבר פינוי פסולת מהמושכר כולל שעות פינוי ואופן פינוי. המשכיר יהיה רשאי לפנות את הפסולת בעצמו ועל חשבון השוכר והשוכר מתחייב לשלם למשכיר את ההוצאות בגין הפינוי האמור באופן ועל פי תחשיב שיקבע על ידי המשכיר מבלי שהשוכר ישיג על תחשיב זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום: החברה הכלכלית


 אלברט בן-שלוש
 מנכ"ל החברה


 שמעון לנרני
 יו"ר הדירקטוריון

עכו הגדול
 51-508116-4

החברה הכלכלית


 אלברט בן-שלוש
 מנכ"ל החברה


 ראובן יצמן
 יו"ר ועדת כסרים

נספח "ה"

להסכם השכירות

אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר

תאריך _____

לכבוד

החברה הכלכלית לעכו בע"מ

חברת הניהול

((להלן יקראו יחדיו: "התברות"))

עכו

א.ג.ג.,

הנדון: הסכם מיום _____ והסכם הניהול (להלן יחדיו: "ההסכם") שנחתם בינכם לבין

_____ (להלן: "השוכר")

לענין הנכס השוכר על-ידו במתחם חוף אגמון עכו בעכו (להלן: "הנכס" ו-"הפרויקט")

הננו מתכבדים לאשר בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ ערכה חברתנו ביטוח עבודות קבלניות על שם השוכר, קבלנים, קבלני משנה והחברות, המבטח את העבודות המבוצעות על-ידי השוכר ו/או מטעמו (להלן: "עבודות השוכר") כמפורט להלן, כאשר היקף הכיסוי הניתן על פי הביטוח כאמור אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסה הידוע כביט 2013

1. פרק 1 - ביטוח כל הסיכונים המבטח אבדן או נזק הנגרם לעבודות השוכר, במלוא ערכן, וכן אבדן או נזק הנגרם לצידוד המשמש לביצוע העבודות כאמור. פרק זה כולל סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי החברות ו/או מי מטעמם וכן כלפי בעלי הזכויות (אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי השוכר), ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. הכיסוי על פי פרק זה יכלול הרחבות כמפורט להלן:

- רכוש עליו עובדים ו/או רכוש סמוך בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 10% משווי העבודות או \$150,000, הגבוה מביניהם.

- פינוי חריסות בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 10% משווי העבודות או \$25,000 הגבוה מביניהם.

- רכוש בהעברה בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$25,000.

- גניבה, פריצה ונזק בזדון.

- נזק ישיר/עקיף מתכנון לקוי בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$25,000.

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 4-508116-51

1.1.1

2. פרק 2 - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין כל פגיעה או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$2,000,000 (שני מליון דולר) לארוע ומצטבר לתקופת ביטוח. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל מגבלה בדבר חבות הטבעת מהתפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הכיסוי יכלול סעיף אחריות צולבת לפיו יחשב כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הכיסוי על פי פרק זה יכלול כל חבות של השוכר כלפי כל העובדים המועסקים בביצוע העבודות אשר החבות כלפיהם אינה מכוסה בפועל בפרק ביטוח אחריות מעבידים. בפרק מצויין במפורש כי מבנה הפרויקט נחשב לרכוש צד שלישי.

3. פרק 3 - ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות כלפי המועסקים בביצוע העבודות בגבול אחריות שאינו פוחת מגבול אחריות של \$5,000,000 לתובע, לארוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית, כמפורט להלן. ביטוח זה אינו כולל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיונות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את החברות ו/או מי מטעמם במידה וייחשבו כמעבידיהם של עובדי השוכר ו/או מי מהם.

הביטוח דלעיל כולל תנאי מפורש על-פיו הינו קודם לכל ביטוח אשר נערך על-ידי החברות ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי החברות. כמו כן אנו מתחייבים כי הביטוח הנ"ל לא יצומצם ולא יבוטל, אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי מנהל חברת הניהול, לפחות 30 יום מראש. הפרה כלשהי של תנאי מתנאי הפוליסה הנ"ל על ידי השוכר אינה מהווה עילה לדחיית תביעת החברות.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

(חתימת המבטח)

(שם החותם)

(תפקיד החותם)

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 4-508116-51

~ ~ ~

נספח "ו"

להסכם השכירות

אישור עריכת ביטוחי השוכר

תאריך _____

לכבוד

החברה הכלכלית לעכו בע"מ

חברת הניהול

(להלן יקראו יחדיו: "החברות")

עכו

א.ג.ג.,

הנדון: הסכם מיום _____ והסכם הניהול (להלן יחדיו: "ההסכם") שנחתם בינכם לבין

_____ (להלן: "השוכר")

לענין הנכס המוחזק על-ידו ב בחוף ארגמן עכו (להלן: "הנכס" ו- "הפרויקט")

הננו מתכבדים לאשר בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ ערכה חברתנו את הביטוחים המפורטים בהמשך, על שם השוכר, לענין הסכם זה:

1. ביטוח המבטח את תכולת הנכס, חלונות, ויטרינות ודלתות הנכס וכן ציוד המשרת את הנכס בבעלותו ו/או באחריותו של השוכר והנמצא מחוץ לשטח הנכס בתחום הפרויקט ובסביבתו; במלוא ערכם, וכן כל שינוי ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על-ידי השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו (לרבות על ידי חברות עבור השוכר), מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי-טיס, שביתות, פרעות, נזק בזדון, כל הסיכונים שבר שמשות וכן פריצה.

הביטוח כולל תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברות ו/או מי מטעמם וכן כלפי בעלי הזכויות (אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי השוכר), ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר בגין פגיעה ו/או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא, בגבול אחריות כמפורט להלן: כאשר הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ-אש, התפוצצות, בחלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, בעלי חיים, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתות והשביתות וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח הורחב לשפות את החברות ואת בעלי הנכס בגין אחריותם כבעלים ו/או מנהלים של הנכס וכן בגין אחריותם למעשי ו/או למחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הכיסוי על פי פרק זה יכלול כל חבות של השוכר כלפי כל העובדים המועסקים בביצוע העבודות אשר החבות כלפיהם אינה מכוסה בפועל בפרק ביטוח אחריות מעבידים. בפרק מצויין במפורש כי מבנה הפרויקט נחשב לרכוש צד שלישי.

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 4-508116-51

נ. נ. נ.

גבול האחריות : \$ 1,000,000 לאירוע ו-\$2,000,000 במצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית.

3. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות השוכר כלפי כל המועסקים על-ידו בגבול אחריות שלא יפחת מגבול האחריות התקני המירבי המקובל בישראל במועד עריכת הביטוח ו/או חידושו כמפורט להלן. ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח כאמור הורחב לשפות את החברות היה ונטען לענין קרות תאונת עבודה כלשהי כי הם נושאים בחובות מעביד כלשהם כלפי מי ממועסקי השוכר.

גבול האחריות אינו פוחת מסך : \$ 5,000,000 לתובע, לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

4. ביטוח אבדן הכנסות (למעט דמי שכירות ודמי ניהול) עקב הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף (1) לעיל, למשך תקופת שיפוי שאינה נופלת מ-12 חודש. הביטוח כאמור כולל תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברות וכן כלפי בעלי הזכויות (אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי השוכר), ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון (**).

השתתפות עצמית לכל פרקי הפוליסות לא עולה על \$2,000 למקרה.

~~"בעלי הזכויות" לענין אישור זה הנם חברות הניהול האחרות של הפרויקט ו/או הבאים מטעמם ו/או השוכרים האחרים בפרויקט ו/או השוכרים האחרים בפרויקט ו/או בעלי נכסים בפרויקט.~~

הביטוחים דלעיל כוללים תנאי מפורש לפיו הם קודמים לכל ביטוח הנערך על-ידי החברות ואנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי החברות. כמו כן, אנו מתחייבים כי הביטוחים דלעיל לא יצומצמו, לא ישונו ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי מנהל חברת הניהול, לפחות 60 יום מראש.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל. בכבוד רב,

(תפקיד) (החותם)	(שם החותם)	(חותמת) המבטח	(חתימת) המבטח
--------------------	------------	------------------	------------------

(**) פרק זה הינו רשות בהתאם ובכפוף לתנאות סעיף 18.5 להסכם זה.

ע"כ הגדולה בע"מ
ח.פ. 4-508116-51



נספח ז'להסכם השכירות

לכבוד

התברה הכלכלית לעכו בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 52,650 ₪ (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת חברת עכו הגדולה בע"מ ח.פ. 515081164 (להלן: "הנערב"), בקשר להתחייבויות הנערב כלפיכם בקשר עם הסכם השכירות והסכם הניהול מיום 18.1.2016. סכום הערבות יהיה צמוד למדד נובמבר 2015 כפי שהוא נתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, בתנאי ההצמדה שלהלן:

"המדד היסודי" לעניין ערבות זו, יהא מדד חודש נובמבר שנת 2015.

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה – הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם על דינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

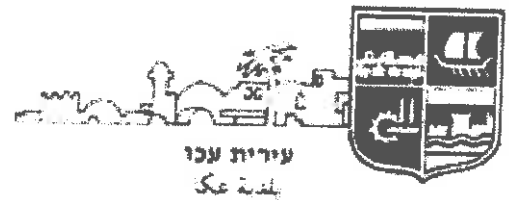
3. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 18 לחודש 1 שנת 2017 (כולל) בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על דינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.

בכבוד רב

בנק

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 515081164

עכו הגדולה בע"מ
ח.פ. 515081164



י"ח שבט תשע"ו
יום חמישי 28 ינואר 2016

נספח 3

לכבוד
חברי מועצת העיר
כ"א
א.ג.ג.,

הנדון: אישור חידוש חכירה בגוש 18004 חלקה 157 בית הכנסת הספרדי המרכזי – משה שרת 4 עכו.

בהתאם לסעיף 7(ב) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי המאשרת חתימת עיריית עכו על בקשה לחידוש חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות").

1. בתאריך 14 ביוני 2012 נחתם (בדיעבד) חוזה חכירה בין הרשות ובין עיריית עכו כחוכרת, לחכירת שטח של 2,166 מ"ר ברחוב משה שרת 4 בעכו, הידוע כגוש 18004 חלקה 157 בשלמות (להלן: "הנכס") למטרת בית כנסת.

הנכס משמש משנות ה-70 כבית הכנסת הספרדי המרכזי בעכו.

*** הסכם החכירה מצ"ב ומסומן כנספח א'.

2. תקופת הסכם החכירה הייתה ל-49 שנה מיום 01 באפריל 1966 ועד 31 במרץ 2015.

3. עפ"י נוהלי הרשות התבקשנו להביא הארכת ההתקשרות לאישור מועצת העיר, כתנאי להגשת בקשה לחידוש החכירה.

4. אין מניעה שבדין לחידוש הסכם החכירה לתקופה נוספת.

בכבוד רב,

פגנת הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה

24bararchive24\המלצה למועצה על הבקשה לחידוש חכירה_24855.docx



50039142

02/05/2012 10:51:07 מתוך 4



5605

מס' התיק: 30039142

מס' החשבון: 548300452

חוזה חכירה

(רשויות מקומיות)

שנערך ונחתם ב- 17 ביום 19 לחודש אדר שנת 5772
ביום 22 לחודש אדר שנת 5772

בין

מינהל מקרקעי ישראל (שיקרא להלן "המינהל"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רח' פל-ים 15, קומה 0, חיפה
מצד אחד

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 509076006

עיריית עכו

(שתקרא להלן "הרשות המקומית")

מצד שני;

הואיל והמינהל מנהל את המקרקעין המתוארים ברשימה ובתשריט המחוזים חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן "המחוזה");

והואיל והרשות המקומית בקשה לקבל את המוחכר בחכירה לזמן ארוך למטרה הנוכרת בסעיף 3 של חוזה זה, וזאת בגדר המטרות שהינן "צרכי ציבור" כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") (להלן - "צרכי ציבור").

והואיל והמינהל הסכים להחכיר את המוחכר לרשות המקומית;

על כן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי התנאים הבאים:

1. הקדמה

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2.

נושא החכירה

המינהל מתחייב בזה להחכיר לרשות המקומית והרשות המקומית מתחייבת לחכור מאת המינהל את המוחכר המוחכר הוא המרחב שעל פניו הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוכר במפורש זכויות במרחב תחת פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות הרשות המקומית בתכנית תקפה, ובכלל זה אישור לבניית מרתף.

3.

מטרת החכירה

הרשות המקומית תשתמש במוחכר אך ורק למטרת בית כנסת (להלן - "המטרה") שהינה צרכי ציבור כהגדרתם לעיל.

הפרת סעיף זה תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמינהל יתיה רשאי לבטלו לאלתר בשל הפרה זו.

30039142

02/05/2012

10:49:59 ת.ה.ק.ה.

210/11

ימי קבלת קהל: א', ב', ד': 08:00-12:00, ביום ב' בין השעות 16:00-17:30 ימי ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז חיפה: קרית הממשלה המחוזית על שם יצחק רבין בנין א', רח' פלי"ם 15 ת.ד. 548, חיפה 33095
טל: 04-8630855, פקס: 04-8645537

מרכז המידע: 04-8630855
מס' טלפוני 5573
www.gov.il

gov
www.gov.uk

72477

- מס' תיק: 210/11
תאריך: 02/05/2012 10:49:59
שם: רחמי פלחים 13 ת.ד. 548 תיבה 33095
טל: 04-8630655 פקס: 04-8645537
גוף: שירות המבחן
מס' תיק: 210/11
תאריך: 02/05/2012 10:49:59
שם: רחמי פלחים 13 ת.ד. 548 תיבה 33095
טל: 04-8630655 פקס: 04-8645537
גוף: שירות המבחן

ב. יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי חוראות סעיף זה על חשבות המקומית, תשפה הרשות המקומית את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצרף הפרשי הצמדה, מע"מ, ווצאות משפט ושכר-טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה, זאת תוך 30 יום ממועד הדיוט (להלן-"סכום הפיצוי"). לא שולם סכום הפיצוי במועד, רשאי המינהל לקזז את סכום הפיצוי מהסכומים המגיעים לרשות המקומית עפ"י סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

10. **רישום החכירה**
א. הרשות המקומית מונחייבת לרשום את החכירה על המוכר בלשכת רישום המקרקעין ותנאי הסכם זה יחו ותנאי שטר החכירה לצורך הרישום.

ב. כל הוצאות הכרוכות בפתיחת התיקים, הכנת הניירות והתשריטים הדרושים וכן כל הוצאות האחרות בגין רישום הוצאות מדידות ומפות חלוקה לצרכי רישום וכל הקשור בכך, אגרות רישום שטרי החכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין, וכן הוצאות ביול שטרי החכירה, ככל שיהיו, יחולו על הרשות המקומית וישולמו על ידיה.

11. **העברת זכויות - השכרת משנה**
א. הצדדים מסכימים בזה במפורש כי, הואיל והמוכר, לאור מהותו, ייעודו ומטרת חכירתו, מוכר לרשות המקומית ללא מכרז לצורך השימוש בו על ידי החוכר בהתאם למטרת החכירה וייעודה, והואיל ותנאי קבלת זה נקבעו במיוחד בהתאם למתחייב מהמטרה והייעוד הנ"ל, לא תהיה הרשות המקומית רשאית להעביר זכויות שבו חוזה זה, כולן או מקצתן, והמינהל לא יהיה חייב לתת הסכמתו להעברת זכויות אם תתבקש.

"העברת זכויות"- בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי ולרבות החכרת או השכרת המוכר בחכירת משנה או בשכירות משנה וכן מסירת חזקה או שימוש במוכר וכל פעולה עפ"כ מועברת למעשה זכויות שבחוזה זה.

ב. על אף האמור בס"ק (א) לעיל, הרשות המקומית תהא רשאית להשכיר או להחכיר בחכירת משנה את המוכר לאחר קבלת אישור המינהל לכך, מראש ובכתב, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

1. חוכר המשנה או השוכר הינו מוסד ציבורי, כהגדרתו בהחלטת מועצה 1105 או בהחלטה אחרת שתבוא במקומה.

2. השימוש במוכר ישאר כשהיה, למטרת הנקובה בסעיף 3 לעיל.

3. ההשכרה או החכרת המשנה תהיה לתקופה של עד 49 שנה. ואולם, במוכר אשר הרשות המקומית משלמת עבורו דמי חכירה סמליים - ההשכרה או החכרת המשנה תהיה לתקופה של עד 25 שנה בלבד.

4. הרשות המקומית לא תגבה כל תשלום בתמורה להשכרה או החכרת המשנה.

ג. המינהל לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי, אם שילמה הרשות המקומית למינהל את כל חובותיו שבסעיף 7 לעיל ואת כל התשלומים האחרים שהיה עליה לשלם למינהל, וכן שילמה את כל המיסים, הארנונות, החטלים ויתר התשלומים שהיתה חייבת לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין.

ד. הפרת סעיף זה תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטל את החוזה לאלתר בלא הוצאה נזק.

12. **החזרת המוכר**
עם תום תקופת החכירה או עם סיומה מכל סיבה שהיא מתחייבת הרשות המקומית להחזיר את המוכר למינהל כשהוא פנוי מכל אדם, חפץ ותביעות - מבלי שהמינהל יהיה חייב לשלם לה כל סכום שהוא עבור השקעותיו והוצאותיה במוכר.

על אף האמור לעיל, אם בתום תקופת החכירה ישווק המינהל את המוכר ויגבה מהרוכש את שווי השכירות הרשות המקומית במוכר, תהא הרשות המקומית זכאית לקבל מהמינהל כנגד השקעותיה במוכר סכום בשווי של מהתמורה שתקבל משיווק המוכר או את סכום השקעותיה במוכר בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. התשלום האמור איננו תנאי לפינוי הנכס ולא יעכב בשום אופן את החזרתו למינהל.

13. **כתובות הצדדים**

מדינת ישראל, משרד המשפטים, תל אביב, 310/11
מחוז חיפה: קרית הממשלה המחוזית על שם יצחק רבין בנין א', רח"י פלז"ס 15 ת.ד. 548 חיפה 33095
טל: 04 8630855, פקס: 04-8645537
מנהל טלפוני 5575
www.gov.il
שער הממשלה

המינהל: רח' פל-ים 15, קומה 0, חיפה
הרשות המקומית: ת.ד. 2007 עכו

14. תנאים מיוחדים

הרשימה

השטח: 2,166 ממ"ר בערך

המקום: עכו

גוש רשום: 18004 חלקות: 157 (בשלמות)

לפי תכנית מפורטת מס' ג/269

לפי תכנית מפורטת מס' 2/50/2

לפי התרשים המצורף והמחווה חלק בלתי נפרד של חווה זה

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרשות המקומית

מירי טבח

ממונה מקומית

עיסוקה: תחנת חקלאית

המינהל:

המאשר: אני החתום מטה מאשר כי ויהייתי את החוכר לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חווה זה בנוכחותי.

חתימת המאשר:

תואר משרה:

שם:

330039142

02/05/2012

10:49:59 ת.הפקה:

210/11: חיזה



כ"ד שבט תשע"ו
יום רביעי 03 פברואר 2016

נספח 4

לכבוד
חברי מועצת העיר
כ א ו
א.ג.ג.,

**הנדון: אישור חידוש חכירה בגוש 18021 חלקה 89 בשלמות
גן ילדים – מעון ויצ"ו – ששת הימים 5 עכו.**

בהתאם לסעיף 7(ב) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי המאשרת חתימת עיריית עכו על בקשה לחידוש חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות").

1. בתאריך 14 בנובמבר 1972 נחתם (בדיעבד) חוזה חכירה בין הרשות ובין עיריית עכו כחוכרת, לחכירת שטח של 1,056 מ"ר ברחוב ששת הימים 5 בעכו, הידוע כגוש 18021 חלקה 89 בשלמות (בעבר - גוש 18001 חלקה 79 בחלק וגוש 18021 חלקות 48 ו-55 בחלק) (להלן: "הנכס") למטרת גן ילדים.

הנכס משמש כיום כמעון יום.

*** הסכם החכירה מצ"ב ומסומן כנספח א'.

2. תקופת הסכם החכירה הייתה ל-49 שנה מיום 01 בינואר 1968 ועד 31 בדצמבר 2016.

3. עפ"י נוהלי הרשות התבקשנו להביא את הארכת ההתקשרות לאישור מועצת העיר, כתנאי להגשת בקשה לחידוש החכירה.

4. אין מניעה שבדין לחידוש הסכם החכירה לתקופה נוספת.

בכבוד רב,

כנרת הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה

העתק

חווה מס' 1591

חווה חכירה
72/72 6N

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ביום _____ לחודש _____ שנת 1872

ב י ק

מדינת ישראל

ע"י מינהל מקרקעי ישראל (שיקרא להלן "המינהל") מצד אחד,

ו ב י ק

עיריית עכו

(שיקראו להלן "הרשות המקומית") מצד שני.

הואיל והמינהל הוא בעל של המקרקעין המתוארים ביתר פירוט "ברשימה" אחרי סעיפי החוזה הזה (להלן "המוחזר");

והואיל והרשות המקומית בקשה לקבל את הקרקע בחכירה לזמן ארוך למטרה הנזכרת בסעיף 3 של החוזה הזה במסגרת המרשה של 40% הנזכרת בסעיף 190 לחוק החכנון והכניה - תשכ"ה-1965 (להלן - "החוק");

והואיל והמינהל הסכים להחכיר את הקרקע;

על כן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לשי המוגדר הבאים:-

1. הקדמה

מבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. נשוא החכירה

המינהל מחייב בזה להחכיר לרשות המקומית והרשות המקומית מחייבת להחזיר את המוחזר.

3. מטרת החכירה

הרשות המקומית תשתמש במוחזר אך ורק למטרה
שהיא אחת המטרות הנזכרות בסעיף 190(א)(1) של החוק (להלן - "המטרה").

4. שינוי הייעוד

במקרה ומוחזר או חלק ממנו ייועד למטרה אחרת וכן אם ייפסק או יישחנה שימושו באחת המטרות הנזכרות תבוא תקופת החכירה מיד לסיומה על אף הכתוב בסעיף 5 לחוזה הזה והקרקע תוחזר לחזקת המינהל ויתבטל החוזה.

5. תקופת החכירה

תקופת החכירה תהיה ל-49 שנים, עם זכות לדרוש חידוש ל-49 שנים נוספות, החל מיום תחילתה. זה ובכפוף לנאמר בסעיפים 4 ו-9.

1.1.68

בנייה

6.

עד כמה שהמוחזר מיועד למטרה הנזכרת בסעיף 3, ראית הרשות המקומית לבנות, להוסיף מבנה או מבנים על הקיים, בתנאי שכל מבנה או תוספת או הגדלה כאמור, ישמשו לאותה המטרה המפורטת בסעיף 3 לעיל בלבד ובתנאים שיהיו תואמים לתוכנית בניין עיר בחקופת ההחכרה וייעשו על פי כל התקנות החלות להי תוכנית בניין עיר ובתנאי שהרשות המקומית המלא יחזרי הוראות סעיף 3 ו-4 לעיל.

הרשות המקומית ראית לחתום על כל הבקשות ו/או תוכניות לבנייה המוגשות לוועדת בניין עיר, אולם בכפוף לתנאי המינהל יקבל בדואר רשום תוך 14 יום ממועד החתימה העתק אחד מכל תוכנית כנ"ל. ובאם המינהל לא יגיב התנגדות, כבעלים, תוך 30 יום מיום קבלת התוכנית, יראו את המינהל כמסכים לה והרשות המקומית ראית להגיש את הבקשה ו/או התוכנית לוועדת בניין עיר.

דמי החכירה

7.

הרשות המקומית חשלה עבור המוחזר למינהל דמי חכירה סמליים בסך של ל"י לשנה/כדי הקדמת המינהל עבור כל חלקה המוחזרת.

דמי החכירה צמודים למדד המחירים לצרכן כפי ייקבע מועד למועד ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מיסים

8.

הרשות המקומית תייבט לשלם את כל התשלומים, ההיסליות, המיסים, האגרות, הארנונות וכל חובות תלויות מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המוחזר או בקשר אליו, על הבנוי עליו או בקשר אליו, ובכלל זה מיסי ממעלה והיסליות הרשות המקומית, בין אם אלה חלים על המחזיק, על החוכר, על הבעלים או אחרת בחקופת החכירה.

כל הוצאות הפיחות חלות על החוכר.

אחריות החוכר

9.

א. הרשות המקומית תלבד תהיה אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה או נזק כל שהוא שיגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מהפעולות הפיחות והבניה על המוחזר, הנהלתו והשימוש בו ומכל הפעולות האחרות ו/או מחבלים במוחזר ושל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ב. יידרש המינהל ללמ לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על הרשות המקומית, מתחייבת בזה הרשות המקומית לפצות את המינהל על כל סכום שידרש לשלם בצירוף הוצאות ממשל ושכר-טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תלום כזה.

רישום החכירה

10.

א. המינהל מתחייב לרישום את החכירה על המוחזר בלשכת רישום הקרקעות בתנאי הטבה זה יהיו תנאי ישר החכירה לצורך הרישום.

ב. הרשות המקומית תכין את התיקום והדרושים לרישום החכירה.

ג. כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת התיקום, הכנת הניירות ומפות הדרושות וכן כל ההוצאות הנדרשות בגין רישום הוצאות מדידות ומפות, חלוקה לצרכי רישום וכל הקשור בכך, אגרות רישום ושאר הוצאות המינהל במידת ספרי-האחוזה, וכן הוצאות ביול ששרי החכירה יחולו על הרשות המקומית ויחולמו על-ידה.

* למחוק את המיוחר.

החבר המייסד

החבר המייסד

החבר המייסד

11. עם חום תקופת החכירה או עם סיומה לפי סעיף 4 מתחייבת רשות המקומית להחסיך את המוכר למינהל כשהוא פנוי מכל אדם, חפץ וחביעות - מבלי שהמינהל יהיה חייב לשלם לה כל סכום שהוא עבור השקעותיה והוצאותיה במוכר.

הרשימה

המקום 77 השטח 1,056 ממ"ר בערך

גוש רשום 18001 חלקה 79 (חלק)

18021 חלקה 95,48 (חלקים)

גוש שומה חלקות רשום ב- מספר דף

מגרש מס' לפי ח.ב.ע. בגוש חלקה

ולפי הרשום המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של חוזה זה.



ולראיה באו הצדדים על החתום

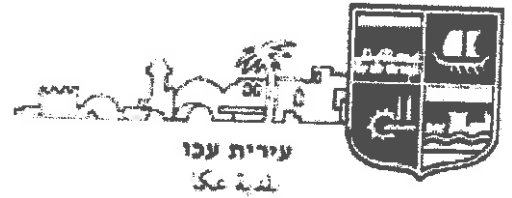
יורית נבון

דניאל גלעד

רשות המקומית

המינהל

44



כ"ד שבט תשע"ז
יום רביעי 03 פברואר 2016

נספח 5

לכבוד
חברי מועצת העיר
כ א ו
א.ג.נ.,

**הנדון: אישור חידוש חכירה בגוש 18008 חלקות 1 ו-62 (בחלק)
בית תרבות – בית דדו – וייצמן 5 עכו.**

בהתאם לסעיף 7(ב) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי המאשרת חתימת עיריית עכו על בקשה לחידוש חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות").

1. בתאריך 02 במרץ 1975 נחתם (בדיעבד) חוזה חכירה בין הרשות ובין עיריית עכו כחוכרת, לחכירת שטח של 2,520 מ"ר ברחוב וייצמן 5 בעכו, הידוע כגוש 18008 חלקות 1 ו-62 (בחלק) (להלן: "הנכס") למטרת בית תרבות.

הנכס משמש כיום כבית תרבות ומרכז לקידום נוער.

*** הסכם החכירה מצ"ב ומסומן כנספח א'.

2. תקופת הסכם החכירה הייתה ל-49 שנה מיום 01 באפריל 1967 ועד 31 במרץ 2016.

3. עפ"י נוהלי הרשות התבקשנו להביא את הארכת ההתקשרות לאישור מועצת העיר, כתנאי להגשת בקשה לחידוש החכירה.

4. אין מניעה שבדין לחידוש הסכם החכירה לתקופה נוספת.

בכבוד רב,

כנות הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה

נספח ה'

ביטול

חווה 171/74

חיק מס' 5900-0

חווה חכירה מס'

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ביום _____ לחודש _____ שנת 1975

ב י מ ד ו נ ת י ש ר א ל
ע"י מינהל מקרקעי ישראל (שקרא להלן "המינהל") מצד אחד.
ע י ר י ת ע ב ו
ו ב י (שקראו להלן "הרשות המקומית") מצד שני

הואיל והמינהל הוא בעל של המקרקעין המהווארים ביחור פירוס "ברשימת" אחרי סעיפי החווה הזו (להלן "המוחזר");

והואיל והמינהל הסכים להחכיר את הקרקע

ל כן נשך ונחתם חוזה חכירה זה לפי דבריהם המצויים

1. הקדמה

מבוא לחווה זה מחווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. נשוא החכירה

המינהל מתחייב בזה להחכיר לרשות המקומית והרשות המקומית מתחייבת לחכור את המוחזר.

3. מטרת החכירה

הרשות המקומית תשתמש במוחזר אך ורק למטרה (א) (1) של החלוקה (להלן "המטרה").
שהיא אחת המטרות הנזכרות בסעיף 190 (א) (1) של החלוקה (להלן "המטרה").

4. שכנגד הייעוד

במקרה והמוחזר או חלק ממנו ייועד למטרה אחרת וכך או יימסר או יישחנה שימושו כאחת המטרות הנזכרות תבוא תקופת החכירה מיד לסיימה על אף הכתב בסעיף 5 לחווה זה והקרקע תוחזר לחזקה המינהל.

5. תקופת החכירה

תקופת החכירה תהיה ל-49 שנים, עם זכות לדרוש ל-49 שנים נוספות, החל מיום _____ ובכפוף לנאמר בסעיפים 4 ו-9.

1.4.1967

ראש מינהל
מכר מקרקעים

ראש הרשות
מכר מקרקעים

6. בנייה

עד כמה שהמוחזר מיועד למטרה הנזכרת בסעיף 3, ראיות הרשות המקומית לבנות, להוסיף מבנה או מבנים על הקיים, בתנאי שכל מבנה או תוספת או הגדלה כאמור, ייממנו לאותה המטרה המפורטת בסעיף 3 לעיל בלבד ובתנאים שיהיו חואמים לחוכנית בניין שיר בתקופת ההחברה וייעשו כל פי כל החקנות החלות לפי חוכנית בניין שיר ובתנאי ההריות המקומית חמלא אחרי הוראות סעיף 1-3-4 לעיל.

הרשות המקומית רשאית להתוס על כל הבקיות ו/או חוכניות לבנייה המוביות לוועדת בנין שיר. אולם בכחוף לתנאי שהמינהל יקבל בדואר רשום חור 14 יום ממועד החתימה העתק אחד מכל חוכנית כנ"ל. ובאם המינהל לא יגיב התנגדותו, כבעלים, חור 30 יום מיום קבלת החוכנית, יראו את המינהל כמסכים לה והרשות המקומית רשאית להכיר את הבקיה ו/או החוכנית לוועדת בנין שיר.

ראש הרשות
ממנה

7. דמי החרייה

12.-
א. הריות המקומית תשלם עבור המוחזר למינהל דמי חכירה סמליים בסך של
לשנה/לשלושה חודשים/שלושה חודשים/שלושה חודשים.
דמי חכירה צמודים למדד המחירים לירכון כפי שייקבעו מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

8. מיסים

הרשות המקומית חייבת לשלם את כל החילומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל חובות חילום מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המוחזר או בעשר אליו, על הבנוי עליו או בעשר אליו, ובכלל זה מיסי ממלה והיטלי הריות המקומית, בין אם אלה חלות על המחזיק, על החוזר, על הבעלים או אחרת בתקופת החכירה.
כל הוצאות הפיתוח חלות על העיריה. כמו-כן הוצאות רישום וחלוקה.

9. אחריות החוזר

א. הרשות המקומית בלבד חתיה אחראית כלפי המינהל, ובין כלפי כל יד שלישי לכל עבירה או נזק כל שהוא שייגרר לבושו או לרכושו של אדם כל שהוא או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה על המוחזר, הנהלתו והשימוש בו ומכל הפעולות האחרות ו/או פחדלים במוחזר ועל המינהל לא החול כל אחריות בעשר לכך.

ב. יידרר המינהל לשלם לאדם כל שהוא ייצויה של נ-ק שהאחריות עליו החול למי הוראות סעיף זה על הרשות המקומית מתחייבת כזה הרשות המקומית למצות את המינהל של כל פרוט שידרר לשלמו בידוי הוראות משפט ושכר-סרת עורך-דין, אם הוגשה חביעה נגד המינהל בגין חילום כזה.

10. רישום החרייה

א. המינהל מתחייב לרישום את החכירה על המוחזר בלשכת רישום הקרקעות והנאי חמכה זה יהיו הנאי אשר החכירה לאורך הריות.

למחוק את המיחזר

ראש הרשות
ממנה

- ב. הרשות המקומית תבין את התיקים הדרושים ליום החכירה.
- ג. כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת התיקיה, הכנת הנכירות ומכירת הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין ייחוס הוצאות מדידות ומפות, חלוקה לצרכי ייחוס וכל הקשור בכך, אגרות ייחוס יסרי החכירה המשתלמות במאגר מפרי - האחוז: וכן הוצאות ביול יסרי החכירה יחולו על הריזת המקומית וייחלמו על-ידיה.
11. עם תום תקופת החכירה או עם חיומה לפי סעיף 4 מחייבת רשות המקומית להחזיר את המוכר למינהל כשהוא פנוי מכל אדם. מפז וחכירות - מבלי להסינחל יהיה חייב לשלם לה כל סכום יהוצ עבור היקפותיה והוצאותיה במוכר.

הרשימה

המקום _____ ע כ ו _____ השטח 2,520 ממ"ר בערך
גוש ריוס 18008 חלקות 1, 62 (חלקים)

גוש שומה _____ חלקות _____ ריוס ב- _____ מספר _____ דף _____

מגרי מס' _____ לפי ח.ב.ס. _____ בגוש _____ חלקה _____

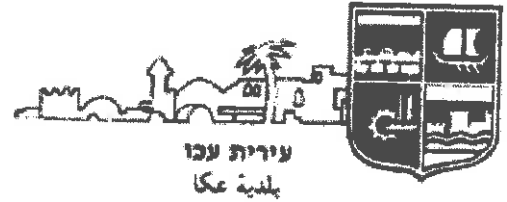
ולפי הרשית המצירה והמהווה חלק בלתי נפרד של חניה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום


הרשות המקומית


המכיר


מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת מינהל
המינהל



כ"ד שבט תשע"ו
יום רביעי 03 פברואר 2016

נספח 6

לכבוד
חברי מועצת העיר
כ א ו

א.ג.נ.,

הנדון: החלטת חוזרת בדבר מכירת מבנה עירוני בדמי מפתח - מחסן בעכו העתיקה

בהתאם לסעיף 7(ב) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי בעניין שבנדון.

1. בבעלות עיריית עכו מבנה עירוני בדמי מפתח - מחסן (משמש כיום כמחסן דוודים) הנמצא בקומת קרקע ובשטח של 45 מ"ר, ברחוב ההגנה, עכו העתיקה 10/148 הידוע כגוש 18010 חלקה 148 (להלן: "המושכר/ הנכס").

2. הגברת סטולרו רוזה (להלן: "הדייר היוצא") הינה דיירת מוגנת במושכר והיא מבקשת למכור חלקה.

3. בתאריך 26 באוגוסט 2015 התקיימה ישיבת מועצת העירייה מן המניין מס' 11/15 (14) ובה הוחלט לאשר במושכר החלפת דייר יוצא בדייר נכנס כנגד תשלום חלקה של העירייה בסך 112,000 ₪.

4. לאחר בחינה מחדש של תכנית בניין העיר החלה באזור, על ידי מהנדסת העיר, התברר כי לא ניתן להמשיך להשכיר הנכס למטרת מחסן.

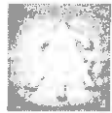
5. לאחר בחינת הייעוד ובחינה כלכלית של שווי הנכס, המתבססת על שמאות שהוזמנה מהשמאי גדעון קרול, המליצה הממונה על הנכסים על רכישת חלקה של הדיירת המוגנת בנכס באופן שיקנה לעירייה זכות בעלות מלאה שאינה כפופה לזכויות דיירות מוגנת.

המלצתה של גב' הילה בן אבו והשמאות של מר גדעון קרול מצ"ב כנספחים א' ו-ב' בהתאמה.

6. הנני לאשר כי אין מניעה שבדין לרכוש את זכויותיה של גב' סטולרו בנכס תמורת התשלום אותו הציע הדייר הנכס בסך 168,000 ₪.

בכבוד רב,

בג"ד חדר, עו"ד
יועמי"ש העירייה



תאריך: 10.1.2016

דו"ח: 83345/16

לכבוד

עו"ד שלמה בר-לב

מנהל מחלקת נכסים

עיריית עכו

א.נ.

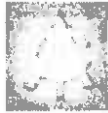
הנדון: מחסן דודי שמש רח' ההגנה העיר העתיקה בעכו

1. נתבקשתי על ידך לבחון את ההיבטים הכלכליים הכרוכים במכירת זכויות הדירות המוגנת בנכס הידוע כמחסן הדודים בעיר העתיקה בעכו וזאת בהתאם למידע תכנוני אשר הועבר אלי לפיו על פי הוראות תכנית ג/10895 המחסן נמצא באזור מגורים מיוחד. באזור זה "מסחר יותר רק לאורך קטע חזיתות אשר סומנו בתשריט בקו סגול – חזית מסחרית.
2. במכתבך מצוין כי לאחר התייעצות עם מהנדסת העיר הובהר כי מחסן אינו בייעוד של אזור מסחר. (למיטב ידיעתי והבנתי גם באזורי מסחר ניתן להשתמש בשימושי אחסנה) בניסוח במפורט במכתבך לא ברור באם יש מניעה להמשיך בשימוש של אחסנה כפי שקיים בפועל גם בעתיד.
3. בתאריך 24.2.2015 הועברה אליכם בקשה לפיה גב' סטלרו מבקשת למכור את זכות הדירות המוגנת לצד ג' תמורת סך של 280,000 ₪ כאשר חלק העיריה, דהיינו התמורה שהעיריה אמורה לקבל הינו 40% מהנ"ל דהיינו 112,000 ₪.
4. לעיריה כמובן אפשרות לרכוש את זכות הבעלות בנכס תמורת תשלום של 168,000 ₪ (60% מ-280,000 ₪).

במכתבי מיום 26.4.2015 צוין על ידי כי כי התמורה המוצעת בדמי המפתח הינה סבירה ואף נמצאת בתחום הגבוה של ערכי השווי באזור זה. יתכן כי הדבר נובע מרצון/כוונה של הדייר הנכס להשתמש בנכס בשימוש אחר כמובן ששינוי שימוש בנכס זה טעון את הסכמת הבעלים (העיריה) כולל אפשרות להעלות את דמי השכירות. על כל מקרה נוסא זה טעון ייעוץ משפטי. במידה והעיריה תקבל את העסקה המוצעת הנ"ל מהווה עסקה הוגנת.

5. בסעיף 3 למכתבך נתבקשתי לבחון האם ההצעה סבירה במידה ויופעל במקום עסק ובנוסף בשיחתנו נתבקשתי לבחון באם יש כדאיות ברכישת הזכויות על ידי העיריה.
6. כפי שפורט לעיל ועל פי מיטב ידיעתי הדייר הנכנס אמור להשתמש בנכס באותו השימוש אשר הותר והוגדר בחוזה השכירות דהיינו מחסן בלבד. כלומר לדייר הנכס אין אפשרות ללא הסכמת הבעלים להשתמש בשימוש אחר. לענין השימושים המותרים בהסכם יש לבצע בדיקה משפטית. כפי שמקובל ועל פי נסיוני כאשר דייר מבקש להשתמש לשימוש אחר, התשלום בגין השימוש המבוקש ודמי השכירות בגינו אמורים להיות נדונים עם הבעלים ובד"כ הנ"ל מותנה בעלייה בדמי השכירות. על פי הוראות החוק ישנם שימושים בהם משולמים דמי שכירות כלכליים מלאים.
7. לגבי השאלה של סבירות ההצעה. ההצעה שהוגשה לעיריה הינה סבירה ואף טובה כל עוד מובהר לדייר הנכנס כי השימוש אותו יוכל לבצע הינו אחסנה בלבד. במידה ומדובר בשימוש אחר ניתן יהיה לשפר עמדות במידה והדייר הנכנס יבקש להשתמש בנכס למטרה אחרת וזאת על ידי עלייה משמעותית בדמי השכירות המוגנים המשולמים תלוי בסוג השימוש המסחרי אשר יבוקש על ידי הדייר. במידה והעיריה תחליט לתת את הסכמתה להעברת הזכויות המבוקשת אני מציע להדגיש נוסא זה בכתב כי השימוש בנכס מוגבל למטרה ספציפית אחסנה בלבד וכל שימוש אחר יחייב את קבלת הסכמת העיריה.





8. לענין רכישת הזכויות על ידי הרשות המחיר של 168,000 ₪ וקבלת חזקה בנכס. יתכן כי חלופה זו הינה טובה במידה ויתקיימו התנאים הבאים:

ישנה הגדרה משפטית ברורה של הנכס כזו אשר תאפשר מכירה לצד ג' במכרז פומבי-טעון בדיקה משפטית של הזכויות והמצב התכנוני לצורך קבלת ודאות מלאה כי מדובר בנכס "עובר לסוחר" שאין מניעה משפטית /פיזית /תכנונית או אחרת להעברת הזכויות בו לצד ג'. אין בשלב זה חיוב כזה או אחר אשר ישית על הרשות עלויות שיפוץ –מדובר במבנה ותיק. הנ"ל טעון ובדיקה משפטית תכנונית והנדסית.

במקרה כנ"ל במידה ואין מניעה לשימוש מסחרי בנכס ניתן יהיה לדעתי למכור את הזכויות בכ- 400,000 ש"ח (אומדן ראשוני מקורב) כך שהרווח הצפוי כ- 400,000 ₪ -168,000 ₪ = 232,000 ₪.

חלופה נוספת אפשרי הינה השכרת הנכס בדמי שכירות של כ-1,800 ₪ -2,000 ₪ למטרה מסחרית נתון המהווה תשואה נאה על השקעה של 168,000 ₪.

הערה: לענין זה ישנו סיכון הנובע ממצבו הפיסי של הנכס ועלויות שיפוץ נדרשות. לענין זה אני מציע לבחון הנדסית את המבנה לצורך וידוי נושא זה.

9. לסיכום:

ההצעה אשר הוצעה לפיה זכויות הדיירות המוגנת ימכרו תמורת 280,000 ₪ וחלקה של העיריה הינו 112,000 ₪ הינה סבירה כול עוד הצדדים מודעים כי הנ"ל לשימוש של אחסנה בלבד.

במידה ויתבקש שימוש אחר במידה וניתן יהיה במידה ויתבקש להעלות את דמי השכירות יש להסביר ולציין נתון זה בעת ביצוע העסקה לצדדים. במידה וכל יהיה תוכל העיריה להנות מדמי שכירות גבוהים יותר.

ניתן לשקול את רכישת זכויות הבעלות בנכס בכפוף להתניות המפורטת בסעיף 8 דלעיל, הנ"ל כרוך בהוצאה מיידיית של 168,000 ₪ +עלויות כאלה או אחרות של שיפוץ ופוטנציאל מכירה או השכרה אשר יכולים להביא לרווח פוטנציאלי גבוה יותר עם כל הסיכון הכרוך בכך.

ולראיה באתי על החתום

גדעון קרול

כלכלן ושמואל מקרקעין



פרוטוקול ועדת תמיכות 7.2.16

משתתפים: אוהד שגב – יו"ר.
ראובן ויצמן – חבר.
עו"ד כנרת חדר – חברה.

מנחם נויפלד – רכז הוועדה.

הנדון: אישור מקדמות לעמותות במסגרת נוהל תמיכות 2016

עפ"י סעיף 13.9 בחוזר מנכ"ל, וועדת התמיכות ממליצה למועצת העיר לאשר מתן מקדמות לעמותות הספורט גובה המקדמה לא יעלה על 25% מסכום התמיכה בשנה קודמת. ההחלטה התקבלה בהתאם לבקשות המיוחדות שהוגשו ע"י הקבוצות.

לחלן נימוקי ההחלטה:

1. **הפועל עכו- כדורגל**- במסגרת תוכנית ההבראה שהכינה העמותה התחייבה העמותה כלפי ההתאחדות לכדורגל להעביר שכר לשחקנים בתחילת כל חודש, לצורך כך הוכן תזרים מזומנים שחלקו העיקרי מסתמך על העברת השתתפות העירייה בתחילת השנה.
2. **הפועל עכו- כדורסל**- ישנו צורך דחוף בתשלומים לספקים ולנותני שירותים.
3. **מכבי עכו כדורגל**- ישנו צורך דחוף בתשלומים לספקים ולנותני שירותים.
4. **אח"י עכו** – ישנו צורך דחוף בתשלומים לספקים ולנותני שירותים.

בכבוד רב,

אוהד שגב – מנכ"ל.
יו"ר הוועדה
(חש)

רשם: מנחם נויפלד