



עיריית תל אביב-יפו

אגף נכסים

מכרז פומבי מס' 24/2019

להשכרת מבנה ברח' דיזינגוף 45, תל אביב יפו

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 24/2019
להשכרת מבנה ברח' דיזינגוף 45
בתל-אביב יפו

חלק א' - תיאור כללי, תנאי המכרז ונספחים

	-	פרק א'
	-	פרק ב'
	-	נספחים-
הצהרת המשתתף במכרז ;	-	נספח 1-
נוסח ערבות המכרז ;	-	נספח 2
רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבויות ;	-	נספח 3-
הצהרה על מעמד משפטי ;	-	נספח 4-
תשריט המושכר ;	-	נספח 5-
ההצעה הכספית של המשתתף במכרז ;	-	נספח 6-
תצהיר המשתתף במכרז בדבר מטרת השכירות המוצעת ;	-	נספח 7-

חלק ב' -

		נספחים -
8 נספח למכרז-נוסח חוזה השכירות ;		
9 נספח למכרז -נוסח ערבות השכירות ;		
10 נספח למכרז –נספח אחריות וביטוח ;		
11 נספח הסכם חברת הניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ ;		
12 נספח חוברת נהלים של חברת הניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ ;		

חלק א' של המכרז

**תיאור כללי
תנאי המכרז
ונספחים**

פרק א' - תיאור כללי

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 24/2019
להשכרת מבנה בדיזינגוף 45
בתל-אביב יפו

1. **פתיח**
- 1.1. עיריית תל-אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלת זכויות וזכאית להירשם כבעלים במבנה בשטח של כ-400 מ"ר המצוי בדיזינגוף סנטר, רח' דיזינגוף 45, תל אביב יפו, קומה 3 המהווה חלק מחלקה 209 בגוש 7092 (להלן: "המושכר")
- 1.2. העירייה מעוניינת לקבל הצעות לשכירות והפעלת המושכר למטרת פעילות תרבות פנאי וקהילה כאמור במכרז זה על נספחיו.
- 1.3. המושכר יושכר למשתתף במכרז, שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה במכרז (להלן: "הזוכה"), לתקופה של 5 שנים (להלן: "תקופת השכירות"), כמפורט בחוזה השכירות **נספח מס' 8** למכרז (להלן: "חוזה השכירות").
- לעירייה זכות ברירה (אופציה), להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 3 שנים נוספות (להלן: "תקופת הארכה"/"תקופת האופציה"), בהתאם לשיקול דעתה ולתנאי חוזה שכירות.
- 1.4. בתמורה למילוי כל התחייבויות הזוכה, ותמורת דמי שכירות אשר יוצעו על ידי הזוכה, כמפורט **בנספח מס' 6** למכרז, תשכיר העירייה את המושכר לזוכה, אשר יתחייב להפעילו כמפורט בחוזה השכירות.
- 1.5. תנאי השכירות יהיו כמפורט במסמכי המכרז ובנוסח חוזה השכירות. חוזה השכירות יחתם בשינויים המחוייבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 1.6. מודגש בזאת כי ההתקשרות בחוזה השכירות טעונה אישור מועצת העירייה ברוב הקבוע בחוק ועל פי כל דין.
2. **רכישת מסמכי המכרז**
- 2.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז ולרכוש אותם באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו תמורת סך של 500 ש"ח שלא יוחזרו בכל מקרה. יש להדפיס את חוברות המכרז מהאתר העירוני ולהגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' בחוברת המכרז.
- 2.2. לברורים בקשר לרכישת מסמכי המכרז, ניתן לפנות ללימור דוד כהן, אגף נכסי העירייה, במייל: david-cohen_1@mail.tel-aviv.gov.il
3. **סיור רשות וכנס משתתפים**
- סיור רשות במושכר, לכל המעוניין, ייערך ביום 11 לחודש אפריל 2019 בשעה 14.00.**
- כנס משתתפים יתקיים ביום 11 לחודש אפריל 2019 שעה 13.00 בחדר ישיבות קומה 8, אגף נכסי העירייה, אבן גבירול 69 תל אביב יפו.**
- יודגש, כי השתתפות בסיור ובכנס המשתתפים הנה רשות ואינה מהווה תנאי להשתתפות במכרז**
4. **עיון במסמכי המכרז ושאלות הבהרה**
- 4.1. לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו ורכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להחזיר את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.11 לפרק ב' למכרז, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז.

4.2. **שאלות והבהרות בנוגע למסמכי המכרז**, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, **תתקבלנה אך ורק מרוכשי המכרז ובכתב בלבד** וזאת, החל ממועד רכישת המכרז **ועד ולא יאוחר מיום 18 לחודש אפריל שנת 2019**. תשובות לשאלות שנשאלו עד **18.4.19** תינתנה בכתב לכל רוכשי המכרז, בצירוף אותן שאלות. את השאלות וההבהרות יש להפנות ללימור דוד כהן בכתב בלבד, במייל:

.david-cohen_1@mail.tel-aviv.gov.il

מועד הגשת ההצעות

5.

שני עותקים זהים של כל מסמכי המכרז הנקובים בסעיף 7.11 לפרק ב' למכרז יש להגיש בהתאם לקבוע בפרק ב' לחוברת המכרז **ולמסור במסירה ידנית** לפי הכתובת: עיריית תל-אביב-יפו, שירותי הדואר העירוניים, קומה (1-), חדר 17, ככר יצחק רבין (רחוב אבן גבירול 69), תל-אביב, **עד ליום 5 לחודש מאי שנת 2019 עד לשעה 14:00** (להלן: "המועד הקובע").

פרק ב' - תנאי המכרז

עיריית תל-אביב יפו
מכרז פומבי מס' 24/2019
להשכרת מבנה בדיזינגוף 45

1. **כללי**
- הזוכה יפעיל את המושכר למטרת פעילות תרבות פנאי וקהילה כאמור בסעיף 3.3 להלן. השימוש במושכר והפעלתו, יהיו בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו.
2. **בדיקות המשתתף במכרז**
- 2.1 על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המושכר, לרבות מיקומו, סביבתו ומצבו.
- 2.2 על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במושכר על פי הדין ועל פי הנחיות ונוהלי חברת הניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ.
- 2.3 על המשתתף במכרז לבדוק מול חברת הניהול דיזינגוף סנטר בע"מ את עלויות דמי הניהול החלים על המושכר ואת אופן ניהול המושכר והכל בהתאם להנחיות ולהסכם שצורפו בנספחים 11 ו-12 למכרז.
- 2.4 למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר לקרקע ו/או למושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפייה, מום או אי התאמה, פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם הקרקע ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראיים על דיוקם, או על שלמותם.
3. **הצעת המשתתף במכרז**
- 3.1 **כללי**
- 3.1.1 כל משתתף במכרז יגיש את מסמכי המכרז על נספחיו בשני עותקים זהים על גבי הטפסים המיועדים לכך, אשר נמסרו לו על ידי העירייה, במעטפה שהומצאה לו.
- 3.1.2 המשתתף במכרז מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהחזיר לעירייה את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.11 להלן, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז, בכל עמוד ועמוד.
- 3.1.3 הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה במכרז לבין העירייה.
- 3.2 **התמורה**
- 3.2.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית, **נספח מס' 6** למכרז, את דמי השכירות אשר ישולמו על ידו לעירייה עבור שכירת והפעלת המושכר, לא כולל מע"מ.
- 3.2.2 הזוכה ישלם לעירייה את דמי השכירות בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות, בתוספת מע"מ כחוק.
- 3.2.3 העירייה תמסור לזוכה, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות אשר נפרע בפועל, טופס עיסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.
- 3.2.4 דמי השכירות בטופס ההצעה הכספית יינקבו בשקלים חדשים.

- 3.3. **מטרת השכירות והשימוש המוצע ע"י המשתתף במכרז**
- 3.3.1. הזוכה, יתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר למטרת פעילות תרבות פנאי וקהילה, בהתאם להוראות המכרז ולהוראות חוזה הניהול והנחיות דיזינגוף סנטר בע"מ והכל בכפוף להוראות כל דין בנושא (להלן: "מטרת השכירות")
- 3.3.2. על המשתתף במכרז לפרט בתצהיר, נספח מס' 7 למכרז, את השימוש המוצע על ידו שהינו תואם את מטרת השכירות כמפורט בסעיף 3.3.1 לעיל. אי התאמת השימוש המוצע למטרת השכירות עלולה לגרום לפסילת ההצעה.
4. **תוקף ההצעה**
- 4.1. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף לארבעה חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- 4.2. העירייה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת העירייה, בהודעה מוקדמת בכתב, עד המועד הקבוע בסעיף 4.1 לעיל.
5. **ערבות למכרז**
- 5.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת **בנספח מס' 3** למכרז (להלן: "ערבות המכרז"), להבטחת הצעתו במכרז וחתימתו על חוזה השכירות, במועד שיקבע לכך ע"י העירייה.
- 5.2. **במקרה בו מוגשת הצעה משותפת כמפורט בסעיף 7.7 להלן, יכלול שם הנערב בערבות המכרז, לפחות, את שמו של אחד היחידים אשר הגישו את ההצעה המשותפת.**
- 5.3. ערבות למכרז תהיה על פי נוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף **בנספח מס' 2** למכרז.
- 5.4. תוקף ערבות המכרז יהיה עד יום **5 לחודש ספטמבר 2019**.
- 5.5. ערבות המכרז תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות המכרז ויוארך תוקף ההצעה בהתאם.
- 5.6. משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, לא תדון ועדת המכרזים בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 5.7. משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת העירייה על חוזה השכירות עם הזוכה.
- 5.8. מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות בנוסח המצורף כחלק ב' למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה השכירות החתום, לרבות ערבויות והמחאות בגין מלוא סכום דמי השכירות כמפורט בחוזה השכירות בצירוף מע"מ כחוק, תוך 14 יום מיום דרישת העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה ולפעול כאמור בסעיפים 10.6 ו-10.7 להלן.
6. **תנאי סף**
- 6.1. המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5 לפרק ב' למכרז.
7. **תנאים כלליים**
- 7.1. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 7.2. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן תהיה העירייה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה (אף אם הזוכה זוכה), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.
- 7.3. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.
- 7.4. על המשתתף במכרז לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף כנדרש לעיל, לרבות אישורי עו"ד ו/או רוי"ח.
- 7.5. **במקרה שהמשתתף במכרז הוא חברה:**

- 7.5.1 על החברה, לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.5.2 על מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז לחתום על ההצעה. יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף במכרז ו/או הדין, המאשר כי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המשתתף במכרז וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המשתתף במכרז בתוספת חותמת המשתתף במכרז ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 7.6 **במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות רשומה:**
- 7.6.1 על השותפות לעמוד בתנאי הסף כמפורט בסעיף 6 לעיל.
- 7.6.2 תידרש חתימתם של כל השותפים ביחד וכל אחד מהם לחוד וכן, יצורף פרוטוקול מאושר כנזכר בסעיף 7.5.2 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.
- 7.7 **במקרה שהמשתתף במכרז הוא שותפות שאינה רשומה:**
- 7.7.1 במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5.2 לפרק ב' למכרז.
- 7.7.2 לפחות אחד ממגישי ההצעה המשותפת רכש את מסמכי המכרז.
- 7.7.3 מסמכי המכרז יחתמו על ידי כל מגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.
- 7.7.4 בכל מקרה שבו הגיש הזוכה הצעה משותפת, תעשה ההתקשרות, בחוזה השכירות, עם כל מגישי ההצעה המשותפת יחדיו והתחייבויותיהם תהיינה סולידריות ובערבות הדדית.
- 7.8 העירייה לא תקבל הצעה ממשתתף במכרז שהינו "תאגיד בייסוד".
- 7.9 על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס ההצהרה על מעמד משפטי מצורף **כנספת מס' 4** למסמכי המכרז. במקרה של תאגיד או שותפות יצורף דו"ח ממרשם המתנהל כדין.
- 7.10 העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים למעט מסמכים הנוגעים **לנספת מס' 2** למכרז (ערבות המכרז) ולמסמכים הנוגעים **לנספת מס' 6** למכרז (ההצעה הכספית של המשתתף במכרז) ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף על פי שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף במכרז ואת הצעתו, לרבות עמידתו בתנאי הסף במסגרת שיקוליה. כן רשאית העירייה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני החלטה על הזוכה במכרז.
- 7.11 **מסמכים**
- הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן ולעיל: "**מסמכי המכרז**") כשכל פרטיהם ממולאים והם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 7.11.1 מסמכי המכרז המקוריים, כשהם חתומים בתחתית כל עמוד, בשני העתקים.
- 7.11.2 מסמך הצהרת המשתתף במכרז, המצורף **כנספת מס' 1** למכרז.
- 7.11.3 ערבות מכרז בנוסח טופס כתב ערבות המכרז, המצורף **כנספת מס' 2** למכרז.
- 7.11.4 מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף **כנספת מס' 4** למכרז.
- 7.11.5 תשריט המושכר, המצורף **כנספת מס' 5** למכרז.
- 7.11.6 ההצעה הכספית של המשתתף במכרז, המצורפת **כנספת מס' 6** למכרז.
- 7.11.7 תצהיר המצורף **כנספת מס' 7** למכרז חתום ע"י המשתתף במכרז המפרט את השימוש המוצע על ידו, שהנו תואם את מטרת השכירות כמפורט בסעיף 3.3.1 לעיל ואת ניסיונו, ככל שקיים, בהתאם לשימוש המוצע.
- 7.11.8 חוזה השכירות המצורף **כנספת מס' 8** למכרז.
- 7.11.9 נוסח ערבות לחוזה השכירות המצורף **כנספת מס' 9** למכרז.
- 7.11.10 נספח אחריות וביטוח המצורף **כנספת מס' 10** למכרז.
- 7.11.11 הסכם הניהול המצורף **כנספת מס' 11** למכרז.
- 7.11.12 חוברת נהלים של חברת הניהול המצורף **כנספת מס' 12** למכרז.

- 7.11.13. אישורים כדין על ניהול ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס ושכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו – 1976, או אישור מאת רשות המסים, או רואה חשבון על פטור מניהולם.
- 7.11.14. קבלה בדבר רכישת מסמכי הבקשה להגיש הצעות, על ידי המשתתף במכרז, או מי מטעמו.
- 7.11.15. עותק מן התשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו למשתתפי המכרז, ככל ונמסרו, המהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 7.11.16. המשתתף במכרז ידפיס ויגיש לעירייה את חוברות המכרז עם הנספחים והמסמכים הנדרשים בשני העתקים זהים, על גבי הטפסים המיועדים לכך, במעטפה עליה ידביק את הדף המצורף בסוף פרק זה-דף מעטפה למכרז.

8. הבהרות בקשר עם ההצעה

מבלי לפגוע מן האמור בסעיף 7.10 לעיל, העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, לבקש מן המשתתפים במכרז, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לה תוך פרק זמן שייקבע על ידה, מסמכים והבהרות, בהקשר לאמור בסעיפים 7.11.1-7.11.2, 7.11.4-7.11.5, 7.11.7-7.11.16 לעיל.

9. תקינות ההצעה

- 9.1. על המשתתף במכרז לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי המכרז. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 9.2. כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה השכירות, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 9.3. הצעה שתוגש לאחר המועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.
- 9.4. העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 9.5. העירייה איננה אחראית לכל הפירושים ו/או ההסברים שינתנו בעל פה למשתתפים במכרז. פירושים ו/או הסברים שינתנו בעל-פה למשתתפים במכרז, אינם מחייבים את העירייה.

10. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 10.1. הצעות המשתתפים במכרז, תובאנה בפני ועדת המכרזים של העירייה (להלן: "הועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז לראש העירייה.
- 10.2. העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ראש העירייה.
- 10.3. ההתקשרות עם משתתף במכרז שיקבע כזוכה על ידי העירייה, תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת, כי אם לא תאשר מועצת העירייה את השכרת המושכר לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה לא תהיינה כל טענות ואו תביעות מכל מין וסוג שהן כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 10.4. חוזה השכירות בנוסח המצ"ב **נספח 8** למכרז ייחתם בשינויים המחוייבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של הגופים המוסמכים בעירייה.
- 10.5. תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה, בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות (5 שנים) אישור ביטוחי השוכר **נספח 10** למכרז חתום על ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח **נספח 9** למכרז.
- 10.6. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו בסעיף 10.5 לעיל, תהא ועדת המכרזים של העירייה רשאית להמליץ לראש העירייה, על ביטול הזכייה במכרז. החלטת ראש העירייה תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 10.7. במקרה שששתתף במכרז, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר במכרז, ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

לכבוד

ועדת המכרזים

עיריית תל אביב - יפו

בניין העירייה – רחוב אבן גבירול 69 תל אביב - יפו 6416201

קומת מפלס הרחוב (-1) חדר 17, במשרד שירותי הדואר העירוניים

24/2019

מכרז פומבי / זוטא מס'

**מכרז להשכרת מבנה
ברח' דיזינגוף 45, תל אביב יפו**

שם המכרז

14:00

עד שעה

5.5.19

התאריך האחרון להגשת הצעות

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

מכרז להשכרת מבנה ברח' דיזינגוף 45, תל אביב יפו

נספח מס' 1

הצהרת המשתתף במכרז

אל: עיריית תל-אביב-יפו
 אבן גבירול 69
 תל-אביב 64162

שם המכרז:	מכרז להשכרת מבנה ברחוב דיזינגוף 45 תל אביב יפו	מספר המכרז:	24/2019
-----------	---------------------------------------------------	-------------	---------

- אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:
- אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
 - אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו לבצע את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה השכירות ונספחיו.
 - אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
 - הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה עד יום 5.9.19 או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה ולכל זמן שערבות המכרז על הארכותיה תהיה בתוקף.
 - להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף, בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
 - אם תתקבל הצעתנו, אנו מתחייבים, כי תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות אישור ביטוחי השוכר וערבות השכירות.
 - עד המצאת ערבות השכירות בהתאם לחוזה השכירות, תשמש ערבות המכרז שמסרנו בנוגע למכרז להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
 - אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
 - ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
 - אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

11.

שם המשתתף במכרז/ החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר
------------------------	-------	-------	-------------

פרטי המשתתף במכרז: _____
 תאריך חתימה וחותמת

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

מכרז להשכרת מבנה בדיזינגוף 45

נספח מס' 2 - ערבות המכרז

ערבות מכרז

נספח מס' 2

לכבוד:
עיריית תל-אביב-יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל-אביב-יפו 64162

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש העירייה									
מספר אסמכתא									

תאריך				

מספר הערבות בבנק																	

כתב ערבות
מספר:

(להלן "הנערב")

פרטי הנערב																	

הואיל ועל

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של **40,000 ש"ח**
סכום הערבות במילים ארבעים אלף ש"ח

כערוכה למכרז להשכרת מבנה ברח' דיזינגוף 45 תל אביב יפו
מספר המכרז 24/2019

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי עיריית תל-אביב-יפו בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל 40,000 ש"ח.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא.

מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על דינו.

תוקף הערבות עד תאריך **5.9.2019** ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

- ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של **ארבעה חודשים** על פי דרישת גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידי הגזבר, ותישלח אלינו עד תאריך **5.9.2019** ועד בכלל.

פרטי הבנק

שם ומס' סניף הבנק									
קוד הבנק									

כתובת		
רחוב	מס' בית	עיר

מכרזה,

חתימה

תאריך

שם פרטי ושם משפחה

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

מכרז להשכרת מבנה בדיזינגוף 45

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות מכרז בנוסח נספח 2 למכרז, וערבות שכירות בנוסח נספח 9 למכרז :

רשימת חברות ביטוח	רשימת בנקים מסחריים
איילון חברה לביטוח בע"מ אליהו חברה לביטוח בע"מ ביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ חברה לביטוח אשראי - אשור בע"מ החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ	בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק החקלאות לישראל בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ U Bank בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשייה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITI BANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)
רשימת בנקים למשכנתאות	
בנק אדנים למשכנתאות בע"מ בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

**מכרז להשכרת והפעלת מבנה
ברחוב דיזינגוף 45, תל אביב יפו**

נספח מס' 4 – נוסח הצהרה על מעמד משפטי

הצהרת המשתתף על מעמדו המשפטי

על המשתתף לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן:

מעמד משפטי

<input type="checkbox"/> חבר בע"מ	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> שותפות לא רשומה	<input type="checkbox"/> משתתף במכרז (פרטי)
(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף ד"ח מעודכן מרשם החברות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף ד"ח מעודכן מרשם העמותות	(יש למלא טבלאות ב' ג') ולצרף ד"ח מעודכן מרשם האגודות השיתופיות	(יש למלא טבלאות ב' ד') ולצרף ד"ח מעודכן מרשם השותפויות	(יש למלא טבלאות ב' ד')	(יש למלא טבלאות ב' ד')

פרטים כלליים

שם המשתתף (יש לצרף תדפיס מרשם החברות / עמותות לשם המשתתף במכרז)	
כתובת	
טלפון	
טל' נייד	
פקס	
מס' עוסק מורשה	
מספר התאגיד	

ג. שמות בעלי זכות החתימה (חברה בע"מ/ עמותה/ אגודה שיתופית/ שותפות רשומה)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

ד. שמות השותפים (שותפות רשומה או שותפות לא רשומה או משתתף במכרז (פרטי))

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

שם פרטי _____ שם משפחה _____

תאריך _____ חתימה _____

❖ אני מאמת/ת את חתימות מורשי החתימה של החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את _____ (החברה/ העמותה/ האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

תאריך _____

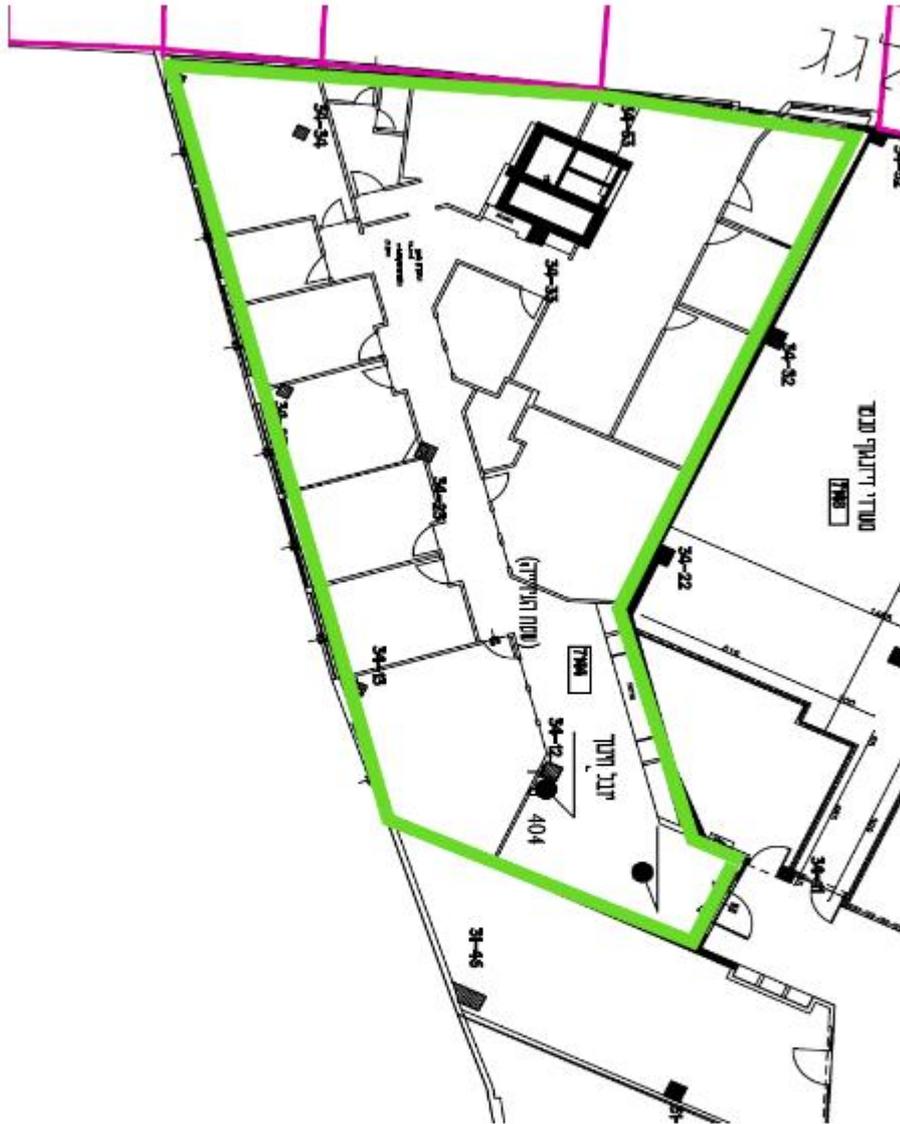
רואה חשבון/ עורך דין _____

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

**מכרז להשכרת מכרז להשכרת מבנה
ברחוב דיזינגוף 45, תל אביב יפו**

נספח מס' 5 – תשריט המושכר



עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

מכרז להשכרת והפעלת מבנה
ברחוב דיזינגוף 45, תל אביב יפו

נספח מס' 6 – הצעת המשתתף במכרז

נספח מס' 6

ההצעה הכספית של המשתתף במכרז

מכרז מס' 24/2019

שם המכרז: השכרת והפעלת מבנה ברח' דיזינגוף 45

לאחר שעיינו במסמכי המכרז, הצעתנו הכספית עבור דמי שכירות חודשיים להפעלת המושכר/המבנה בשטח של 400 מ"ר המצוי בדיזינגוף סנטר, רח' דיזינגוף 45 תל אביב יפו, קומה שלישית (המהווה חלק מחלקה 209 בגוש 7092) בהתאם לתנאי חוזה השכירות נספח מס' 8 למכרז, **הנם דמי שכירות לחודש בסך של:**

ש"ח) _____ ש"ח(במילים)

ידוע לנו כי:

דמי השכירות בתקופת ההארכה יהיו בתוספת של 10% לדמי השכירות לחודש ובתוספת מע"מ כחוק.

לדמי השכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת ההארכה יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.

אנו נישא בכל תשלומי המיסים השונים, מע"מ (לרבות, אך לא רק, מע"מ בגין השכירות כנגד חשבונית עסקת אקראי), אשר יחולו בקשר עם העסקה נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו.

על המושכר יחולו גם נהלי חב' דיזינגוף סנטר – נספחים 11 ו-12 למכרז לרבות תשלום דמי ניהול לדיזינגוף סנטר בע"מ.

_____ חתימת וחותמת המשתתף במכרז

_____ תאריך

תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

**מכרז להשכרת מכרז להשכרת והפעלת מבנה
ברחוב דיזינגוף 45, תל אביב יפו**

נספח מס' 7 – תצהיר
למטרת השימוש במושכר

**נוסח תצהיר המשתתף במכרז
בהתאם לסעיף 3.3.2 לפרק ב' לתנאי המכרז**

הנני הח"מ, _____, מס' _____ זיהוי _____, מגיש את הצעת _____ (שם המשתתף במכרז) שהנני מוסמך לחייבו וזאת לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן, אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן:

1. מטרת השימוש המוצע על ידי המשתתף במכרז הנה כמפורט להלן:

2. ידוע למשתתף במכרז כי מטרת השכירות הנה לפעילות תרבות פנאי וקהילה כאמור בסעיף 3.3.1 לפרק ב' תנאי המכרז. כמו כן ידוע למשתתף במכרז כי ככל שהשימוש המוצע על ידי המשתתף במכרז אינו תואם למטרת השכירות כהגדרתה בסעיף 3.3.1 הנ"ל אזי רשאית העירייה לפסול את ההצעה.

3. אני מצהיר כי אני ו/או המשתתף במכרז בעל ניסיון כמפורט בטבלה שלהלן:

תיאור הפעילות בהתאם למטרת השכירות (תרבות פנאי וקהילה)	תקופת הפעלה

4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל, אמת.

חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____ מס' זיהוי _____, אשר הינו מורשה חתימה ב _____, ** ולאחר שהוזהרתי אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/מה עליה בפני.

חתימת וחותמת עו"ד

חלק ב' של המכרז

חוזה השכירות על נספחיו

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

**מכרז להשכרת מכרז להשכרת והפעלת מבנה
ברחוב דיזינגוף 45, תל אביב יפו**

נספח מס' 8 – נוסח חוזה השכירות על נספחיו

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

מכרז להשכרת מבנה ברח' דיזינגוף 45

נספח מס' 9 – נוסח ערבות השכירות

חוזה שכירות

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב - יפו ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: עיריית תל אביב - יפו
(להלן: "המשכיר")

- מצד אחד -

ובין: _____ (ת"ז _____)
_____ (ת"ז _____)
(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

הואיל: והמשכיר הינו בעל זכויות בנכס כהגדרתו להלן;
והואיל: והמשכיר פרסם את המכרז כהגדרתו להלן, ביום _____ לחודש _____ שנת _____;
והואיל: ובהתאם להחלטת ועדת המכרזים של המשכיר בישיבה מס' _____ מיום _____ החלטה _____ אשר אושרה על ידי ראש העירייה, הוכרזה, הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה במכרז ובכפוף לאישור המועצה את ההתקשרות ברוב הקובע בחוק ועל פי כל דין;
והואיל: והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר, כהגדרתו להלן, תמורת דמי השכירות, כהגדרתם להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופת השכירות, בתמורה, למטרת השכירות, כהגדרתם להלן והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר במצבו הנוכחי ("as is"), בכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן ולאישור המועצה;
והואיל: והשוכר לא שילם וגם לא ישלם בעתיד, כל כספים או תמורה שהם למשכיר, שהינם בגדר דמי מפתח על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972;
והואיל: וחווה שכירות זה והשכירות על פיו אינם מוגנים עפ"י על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972;

לפיכך, הוצהר, הותנה והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתורות משנה

1.1. המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. הגדרות

- 1.2.1. "החוזה"/"חוזה זה" - חוזה זה על כל נספחיו;
1.2.2. "הקרקע" - קרקע הידועה כחלק מחלקה 209 בגוש 7092;
1.2.3. "המושכר" - משרדים בשטח של כ-400 מ"ר המצוי בדיזינגוף סנטר, קומה 3 רח' דיזינגוף 45, הבנוי על חלק מהחלקה והתחום בקו בצבע שחור מעובה בתשריט נספח מס' 1 לחוזה;
1.2.4. "המכרז" - מכרז מס' 24/2019 אשר פורסם על ידי המשכיר, על נספחיו;
1.2.5. "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב יפו;
1.2.6. "המשכיר" - עיריית תל אביב - יפו;
1.2.7. "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל-1;
1.2.8. "השוכר" - _____;
1.2.9. "מטרת השכירות" - כמפורט בסעיף 6.1 להלן;

- 1.2.10. "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו;
- 1.2.11. "מדד בסיס" - מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום 15 לחודש אפריל שנת 2019.
- 1.2.12. "מדד קובע" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;
- 1.2.13. "עבודות התאמה" - עבודות שהשוכר יבצע בתוך המושכר, ככל שיבצע, לצורך התאמתו למטרת השכירות וטעונות אישור מראש ובכתב מהמנהל ומחברת הניהול
- 1.2.14. "ערבות שכירות" - ערבות בנקאית בנוסח נספח מס' 9 למכרז להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה;
- 1.2.15. "ריבית פיגורים" - ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקובע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל;
- 1.2.16. "חברת הניהול" - חברת הניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ;
- 1.2.17. "הסכם ניהול והנחיות" - נספחים 11 ו-12 למכרז: הסכם הניהול וחוברת הנהלים המחייבים את השוכר;

- 1.3. תנאי המכרז ונספחיו והצעת המשתתף במכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. לצורך חוזה זה ובכל מקום בו נדרשת פעולה מטעם העירייה, ייעשה הדבר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה או מי מטעמו.
- 1.4. כותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירושו.

2. הצהרות השוכר

- 2.1. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הקרקע ואת המושכר פיזית ומשפטית לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם, בדק את התכניות החלות על הקרקע ועל המושכר ויעודם על פי הדין והתב"ע החלה עליהם, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת פגם, מום או ברירה אחרת ביחס לחלקה ו/או למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם.
- 2.2. השוכר מצהיר כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במושכר על פי הדין ועל פי הנחיות ונוהלי חברת הניהול.
- 2.3. השוכר מצהיר כי כל עבודות ההתאמה שתבוצענה על ידו במושכר, ככל ותבוצענה, תבוצענה על פי כל רישיון או היתר הדרושים על פי דין ועל חשבונו של השוכר בלבד וזאת, מבלי לגרוע מחובתו לקבל את הסכמת המשכיר ואת הסכמת חברת הניהול לביצוע כל עבודת הפנימיות כאמור.
- 2.4. השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה במושכר ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.
- 2.5. השוכר מצהיר, כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר לקרקע ו/או למבנה ו/או למושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה, או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו למכרז ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם הקרקע ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.
- 2.6. ידוע לשוכר כי המושכר נמצא בדיזינגוף סנטר וכי יחולו עליו כל הוראות והנחיות חברת הניהול המנהלת את דיזינגוף סנטר וכי עליו להישמע להוראותיהם והנחיותיהם ולפעול גם על פי הסכם הניהול שייחתם בין השוכר לבין חברת הניהול שהעתקו מצ"ב להסכם זה כנספח 11 למכרז וכן לפעול ע"פ נוהלי חברת הניהול שצורפו כנספח 12 למכרז.
- 2.7. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכיר מיידית על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.

- 2.8. השוכר מצהיר כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה.
- 2.9. השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.
- 2.10. השוכר מצהיר כי הנו עוסק מורשה וכי הוא מנהל ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, או פטור מניהולם וכי יישאר עוסק מורשה וימשיך לנהל את ספריו על פי חוק למשך כל תקופת השכירות.
- 2.11. השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך שהצהרותיו על פי חוזה זה ודמי השכירות על פי חוזה זה, הוצהרו וחושבו (לפי העניין) גם תוך התחשבות בעבודות הפנימיות שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו וקיום כל התחייבות אחרת שלו על פי חוזה זה וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות ההתאמה ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות ההתאמה על ידו והוא ישיב את המושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת ההארכה, אם תמומש זכות הברירה על ידי המשכיר, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור עבודות ההתאמה ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל שיערוך.
- 2.12. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות ובתקופת ההארכה, ככל שתמומש, בהתאם לדין ולהנחיות ונוהלי מינהל הנדסה, הרשויות המוסמכות וחברת הניהול.
- 2.13. סעיף 2 הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

מסירת החזקה במושכר

- 3.1. המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר תוך 7 ימים מיום חתימת העירייה על חוזה זה, בהתאם לתנאי המכרז ובכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, לרבות הפקדת ערבות השכירות כמפורט בסעיף 19 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיף 15 להלן והפקדת עשרים (20) המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות כמפורט בסעיף 7.5 להלן (להלן: "מועד מסירת החזקה").
- 3.2. מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך מטעם השוכר כי הוא קיבל את המושכר לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה כמפורט בפרוטוקול מסירת החזקה במושכר (להלן: "פרוטוקול המסירה").
- 3.3. אם לא יופיע השוכר לקבלת החזקה במושכר, במועד הודעת המשכיר, יחשב תאריך זה כתאריך העמדת המושכר לרשותו בהתאם לחוזה זה והשוכר יחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה ותחולנה עליו כל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל.
- 3.4. במועד תחילת תקופת השכירות תבוצע על ידי הצדדים קריאת מוני המים הפנימי ע"י חברת הניהול וההתחשבות תיעשה על פיו וכן תבוצע קריאת מונה החשמל.

תקופת השכירות

- 4.1. תקופת השכירות במושכר, הינה תקופה שתחילתה במועד _____ לחודש _____ שנת 2019 (להלן: "מועד תחילת תקופת השכירות") וסיומה ביום _____ לחודש _____ שנת _____ (להלן: "תקופת השכירות").

הארכת תקופת השכירות:

- 4.2.1. ניתנת למשכיר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות, למשך תקופה של שלושים ושישה (36) חודשים נוספים, החל מיום _____ לחודש _____ שנת _____ ועד ליום _____ לחודש _____ שנת _____ (להלן: "תקופת ההארכה" או "תקופת האופציה").
- 4.2.2. ביקש המשכיר לממש את זכות הברירה להארכת תקופת השכירות, ייתן על כך הודעה בכתב לשוכר תשעים (90) יום, לפני תום תקופת השכירות (להלן: "הודעת המשכיר").
- 4.2.3. דמי השכירות בתקופת ההארכה יקבעו בהתאם לאמור בסעיף 7 להלן.
- 4.2.4. בכפוף להודעת המשכיר, תקופת השכירות תוארך למשך תקופת ההארכה, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר וזאת, בהתקיים כל התנאים הבאים במצטבר:

4.2.4.1 השוכר הפקיד בידי המשכיר המחאות בגין דמי שכירות עבור מלוא תקופת ההארכה, ערבות שכירות לתקופת ההארכה ואישורי ביטוח לתקופת ההארכה.

4.2.4.2 השוכר מילא, בתקופת השכירות, אחר כל התחייבויותיו בחוזה זה במלואן ובמועדן;

4.2.4.3 בתקופת ההארכה יחולו כל תנאי חוזה זה בשינויים המחוייבים.

4.3 השוכר מצהיר בזאת במפורש, כי נלקחה על ידו בחשבון העובדה, שתקופת השכירות לא תוארך, עקב אי מימוש זכות הברירה להארכת תקופת השכירות ע"י המשכיר או עקב אי התקיימות תנאי כלשהו מבין כל התנאים המנויים לעיל וכי יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, לרבות בגין הפסד רווח, אם לא תוארך תקופת השכירות, עקב אי התקיימות איזה מהתנאים הקבועים לעיל.

אי תחולת חוקי הגנת הדייר

.5

5.1 השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

5.1.1 השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם למשכיר סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המושכר והחוזה, וכי עם פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.

5.1.2 חוזה זה, השכירות על פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיו מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או ע"י הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או לשכירויות הגנה מסוג דומה להגנות עפ"י חוקים כאמור והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד עפ"י כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על המושכר ועל חוזה זה.

מטרת השכירות והפעלת המושכר

.6

6.1 השוכר ישתמש במושכר במשך תקופת השכירות אך ורק למטרת פעילות תרבות פנאי וקהילה כמפורט בנספח 7 למכרז שהינה _____ וזאת בהתאם להוראות החוזה, הסכם הניהול והוראות כל דין (להלן: "מטרת השכירות").

6.2 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות ולנהוג במושכר במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת השכירות, כך שלא תהיה פגיעה במושכר על פי חוות דעת המשכיר ובכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.

6.3 השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידי המשכיר ועל פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת השכירות.

6.4 סעיף זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

דמי השכירות

.7

7.1 השוכר מחייב לשלם למשכיר, במהלך תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) (להלן: "דמי השכירות"), בתוספת מע"מ כחוק.

7.2 לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כחוק.

7.3 דמי השכירות ישולמו כל רבעון, ב-1 לחודש הראשון של כל רבעון הן בתקופת השכירות והן בתקופת האופציה, עבור שלושת (3) חודשי אותו רבעון מראש.

7.4 בגין הצורך בביצוע עבודות התאמה, יהיה השוכר פטור מתשלום דמי שכירות למשך תקופה של שני (2) חודשים שתחל במועד מסירת החזקה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי למעט דמי השכירות יחולו על השוכר כל הוראות חוזה זה והתשלומים החלים עליו, החל ממועד מסירת החזקה.

- 7.5 עשרים (20) המחאות בגין תקופת השכירות יימסרו על ידי השוכר למשכיר במועד חתימת החוזה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לשלוש פעמים מסכום דמי השכירות הנקובים בהצעת השוכר במכרז, בתוספת מע"מ כחוק. מועד פירעון המחאה הראשונה, יהיה מועד חתימת חוזה זה על ידי השוכר. תאריכי הפירעון של יתר המחאות הנוספות יהיה ל-1 לחודש הראשון של הרבעון העוקב.
- 7.6 שישים (60) יום לפני תחילת האופציה, ככל שתאושר, יפקיד השוכר בידי המשכיר שנים עשר (12) המחאות לצורך תשלום דמי שכירות בתקופת האופציה. מועדי הפירעון של המחאות יהיו בהתאם לאמור בסעיף 7.3 לעיל. סכום כל המחאה יהיה סך השווה בשקלים חדשים לשלושה חודשי שכירות ובתוספת 10% (עשרה אחוזים) על דמי השכירות ששולמו על ידי השוכר בתקופת השכירות כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.
- 7.7 תוך שלושים (30) יום מתום כל שנת שכירות ו/או אופציה ככל שתהיה, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "דרישת התשלום"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.
- 7.8 לכל תשלום דמי שכירות יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על פי הדין, במועד תשלום דמי השכירות בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על ידו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.
- 7.9 המשכיר מצהיר כי הינו מלכ"ר.
- 7.10 המשכיר ימסור לשוכר, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות למשכיר אשר נפרע בפועל, טופס עיסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.
- 7.11 תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי אגף נכסי העירייה וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי ידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו ושב ויהיו הבנקים פתוחים לעסקים. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו קבוע בסעיף 7.3 דלעיל.
- 7.12 ככל שתמומש זכות הברירה להארכת תקופת השכירות, על ידי המשכיר, כמפורט בסעיף 4.2 לעיל, ישלם השוכר למשכיר, בגין כל חודש מחודשי תקופת ההארכה, את דמי השכירות, בתוספת 10% (עשרה אחוזים) מדמי השכירות, דהיינו סך של _____ ₪ (שקלים חדשים) _____ (להלן: "דמי השכירות בתקופת ההארכה"), בתוספת מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה למדד.
- 7.13 תשלום דמי השכירות בתקופת ההארכה יבוצע באופן זהה ובשינויים המחוייבים, לתשלום דמי השכירות בתקופת השכירות.
- תשלומים אחרים**
- 8
- 8.1 השוכר ישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה ונספחיו, בין אם הינם חלים, על פי הדין, על המשכיר ובין על השוכר.
- 8.2 השוכר ישא בתשלומי דמי ניהול שישולמו לחברת הניהול ובכל תשלום נוסף הקבוע בהסכם הניהול המצ"ב כנספח 11 למכרז זה.
- 8.3 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה, ככל שתהיה, בכל תשלומי ארנונה, וכן, כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין, על מחזיק ו/או שוכר במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רשיונות למיניהם, לרבות רשיון עסק, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד שנקבע לכך על ידי הרשויות.
- 8.4 השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה, ככל שתהיה, בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר, לרבות ניקיון פנים של המושכר, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר הנובעות מהשימוש שהשוכר עושה במושכר והכל באופן שהמושכר יישאר בכל עת, במצבו ביום מסירת החזקה במושכר והכל בהתאם להנחיות חברת הניהול והסכם הניהול בנושא.
- 8.5 השוכר יישא, לאורך כל תקופת השכירות וכל תקופת ההארכה, ככל שתהיה, בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות צריכת מים, חשמל, גז וטלפון.
- 8.6 לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים בעיריית תל אביב, לחברת הניהול ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על חוזה שכירות זה ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או

הטלפון ו/או החשמל ואו כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס ואו דמי ניהול החלים על השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות והאופציה ככל שתהיה יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

8.7. השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.

8.8. במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד למדד עפ"י עקרונות ההצמדה כאמור בסעיף 7.2 לעיל. מיום הוצאתו על ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים.

8.9. להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על ידי השוכר בלבד.

8.10. התחייבויות השוכר עפ"י סעיפים 8.9-8.1 הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פיגור בתשלומים

9.

9.1. במקרה של פיגור ע"י השוכר בתשלום דמי השכירות, או כל סכום אחר שהשוכר חייב לשלם למשכיר, תתווסף לסכום שבפיגור, ריבית הפיגורים על אותו סכום. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום בו שילם אותו בפועל.

התייחס הפיגור לסכום ששולם ע"י המשכיר לצד שלישי במקום השוכר, תחושב ריבית הפיגורים, עבור התקופה מהיום בו שילם המשכיר את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו בפועל ע"י השוכר, שילם המשכיר לצד השלישי, ריבית ו/או קנס פיגורים ו/או הוצאות בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו אלה כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר.

פיגור השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם למשכיר בהתאם לחוזה זה, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון ריבית הפיגורים, אחר כך על חשבון הקרן. הייתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המשכיר, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

9.2. אין ולא יהיה בהוראות סעיף 9.1 דלעיל, או בקבלת ריבית פיגורים עפ"י סעיף זה, כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל בנוסף לריבית הפיגורים נ"ל גם כל סעד אחר שהמשכיר יהיה זכאי לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור ולא יהיה בקבלת ריבית הפיגורים כאמור משום ויתור מטעם המשכיר על זכותו לסעדים אלה.

9.3. פיגור חוזר, העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם למשכיר על פי חוזה זה יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה, המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על פי חוזה זה ועל פי כל דין, בקשר להפרה יסודית של החוזה.

העברת זכויות

10.

10.1. השוכר מתחייב:

10.1.1. לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר;

10.1.2. לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;

10.1.3. לא למסור לאחר את החזקה במושכר או בכל חלק ממנו;

10.1.4. לא למסור את ניהול המושכר ו/או הפעלתו לאחר;

10.1.5. לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;

10.1.6. לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;

10.1.7. יראו כהעברת זכויות במושכר אף את הפעולות או האירועים הבאים:

אם השוכר הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לעניין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה.

צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה.

העברת זכויות בין יחידי השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.

10.1.8. אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.

- 10.2. זכויותיו של השוכר מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או מדרגה כלשהי.
- 10.3. התחייבויות השוכר עפ"י סעיף 10.1 ו- 10.2 דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 10.4. המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיו כולן או מקצתן על פי חוזה זה, וכן לשתף כל גורם או גוף בשכירות כראות עיניו (להלן: "הנעבר"), ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר ובלבד, שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או דרישות או טענות כנגד העירייה בקשר לכך.
- 10.5. העביר המשכיר את זכויותיו כאמור, ייחתמו המסמכים הבאים:
- 10.5.1. נספח לחוזה זה המעביר את כל התחייבויות וזכויות המשכיר על פי החוזה לנעבר ומורה כי כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה ימשיכו לחול במלואן כלפי הנעבר, ייחתם על ידי השוכר והנעבר.
- 10.5.2. השוכר יסב את ערבות השכירות לטובת הנעבר.
- 10.5.3. השוכר יוסיף את הנעבר כמוטב בפוליסות הביטוח בכל מקום בו רשום המשכיר כמוטב, ובמקומו.
- 10.5.4. לא מילא השוכר את התחייבויותיו כאמור בסעיפים 10.5.2 ו- 10.5.1, ו- 10.5.3, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לראות בכך משום הפרה יסודית של חוזה זה ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך ו/או לבטל את החוזה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשותו על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 10.6. סעיף 10 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. רשיונות

- 11.1. השוכר מתחייב לנהל את עסקיו במושכר בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל הרשיונות והאישורים הדרושים עפ"י כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים או אחרים, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 והתקנות והצווים מכוחו ולהשיג על חשבונו ועל אחריותו כל רישיון ואישור כאמור טרם הפעלת כל עסק במושכר, התחייבויות השוכר עפ"י סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 11.2. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על השוכר בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות עפ"י חוזה זה.
- 11.3. על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרשיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן ע"י רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.
- 11.4. לא החל השוכר את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על פי סעיף זה דלעיל, יחולו על השוכר כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא בה סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר.
- 11.5. השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, לרבות, הנחיות הסכם הניהול וחוברת נהלים לדייר חדש המצורפים כנספח 11 ו-12 למכרז, וכל רשות מוסמכת אחרת, דרישות עיריית תל אביב, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת החוזה.
- 11.6. במקרה ורשות מוסמכת כלשהי התנתה את הוצאת הרישיון להפעלת העסק של השוכר במושכר, בביצוע שינויים בתוך המושכר, יהיה על השוכר לבקש הסכמת המשכיר מראש ובכתב והן את הסכמת חברת הניהול מראש ובכתב לביצוע כל שינוי כזה. המשכיר וחברת הניהול, כל אחד בנפרד יהיו זכאים להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. הסכים המשכיר ו/או חברת הניהול לשינוי, יהיה השוכר רשאי לבצע על חשבון השוכר בתנאים שהותנו על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול, ככל שהותנו.
- 11.7. השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו, וכי לפני הגשת הצעתו למכרז ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת רישיון או רשיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.
- 11.8. השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראייה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו.
- 11.9. סעיף 11 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

- 12.1 השוכר מתחייב:
- 12.1.1 להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה, אם תמומש, את המושכר, בהתאם להוראות חוזה הניהול בכלל והוראות סעיפים 4 ו-7 על תתי סעיפיהם בחוזה הניהול בפרט ובהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו ולהנחיות והוראות המשכיר ו/או מי מטעמו.
- 12.1.2 להשתמש במושכר, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליו;
- 12.1.3 לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה.
- 12.1.4 לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו;
- 12.1.5 להודיע למשכיר ולחברת הניהול על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו מיד משנודע לו על כך;
- 12.2 מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 12.1 דלעיל ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לבצע במושכר כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שיציג המשכיר.
- 12.3 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עיסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ומסביב לו, למנוע כל הצטברות של אשפה על ידי פינויה המיידי למתקני האשפה שתוכננו למושכר ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המשכיר ו/או חברת הניהול, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.
- 12.4 השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן על חזית המושכר, או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר ו/או חברת הניהול בכתב ומראש ומתחייב לנהוג בהתאם לקבוע בנושא בסעיפים 4.3.12 ו-4.3.13 לחוזה הניהול והנחיות חברת הניהול לדייר חדש. נתן המשכיר ו/או חברת הניהול את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר, יגיש השוכר למשכיר כל בקשה שיש להגישה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגיש השוכר לרשויות המוסמכות וישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.
- 12.5 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו ו/או לחברת הניהול לבקר במושכר בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למושכר.
- 12.6 השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר ו/או חברת הניהול והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונהלי כבוי אש ומניעת שריפות, הג"א בטיחות ובטחון, וירכוש על חשבוננו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הג"א.
- 12.7 השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שייעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר, לחברת הניהול או לכל צד ג' שהוא בתחומי המושכר.
- 12.8 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הני"ל, כולן או חלקן.
- 12.9 השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפותו בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכיר בשל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר לעיל. המשכיר לא יהיה אחראי אחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר למעט אם המעשה או המחדל נעשה על ידי המשכיר, או מי מטעמו.

- 12.10. השוכר ישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכיר ובין אם יוטל על השוכר.
- 12.11. שום דבר מהאמור בחוזה זה וכן, שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם המשכיר לא יחשב כהרשאה של המשכיר לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה ממנו ו/או בניגוד לכל דין.
- 12.12. סעיף 12 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

איסור ביצוע שינויים במושכר

- 13.1. השוכר מתחייב לא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב והסכמת חברת הניהול מראש ובכתב. המשכיר יהיה רשאי למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כני"ל שלא קיבל את אישורו מראש ובכתב, להרוס כל שינוי ו/או תוספת, או להורות לשוכר להשיב את המצב לקדמותו, לאחר שנתנו התראה על כך בכתב לשוכר ארבעה עשר (14) ימים מראש. השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר ינצל זכותו לפעול כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המשכיר את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות המשכיר ביחס לסכומים אלא יחייבו את השוכר ללא ערעור.
- 13.2. מבלי לפגוע באמור לעיל, המשכיר יהיה רשאי לקבוע, על פי שיקול דעתו הבלעדי, האם תוספות שנעשו, בין ברשות ובין שלא ברשות, יוסרו בתום תקופת השכירות, או שיהיו בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא כל תמורה בגינם לשוכר.
- 13.3. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, יהיה השוכר חייב עם תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא ו/או עם פינוי המושכר, להחזיר את מצב המושכר כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר, על חשבוננו וזאת אם נתבקש לעשות כן על ידי המשכיר מראש ובכתב.
- 13.4. ניתנה הסכמת חברת הניהול והמשכיר בכתב לבקשת השוכר לביצוע שינויים או הריסה כלשהם, לאחר מועד מסירת החזקה במושכר, יבוצעו שינויים אלה או ההריסה בנוכחות חברת הניהול או בנוכחות המשכיר ובפיקוחו, או בהיעדרו, אם אישר זאת לשוכר בכתב, טרם ביצוע השינוי או ההריסה. השוכר ישא בעלות הפיקוח וכל ההוצאות הנלוות לכך.
- 13.5. סעיף 13 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

אחריות השוכר

- 14.1. אחריות השוכר כלפי המשכיר כמפורט **בנספח מס' 10** למכרז זה המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 14.2. המשכיר בסעיף זה כולל את המשכיר, עובדיו, סוכניו, שליחיו ו/או כל הבא מכוחו וכל אלה לא יהיו אחראים לכל נזק מכל מין וסוג שהוא כאמור לעיל.
- 14.3. השוכר מתחייב לחתום על הסכם ניהול המצ"ב מול חברת הניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ ומתחייב לערוך את כל הביטוחים המפורטים בהסכם הניהול ולדאוג לכך שגם העירייה תהיה מבוטחת נוספת בפוליסות, לרבות בפוליסת עבודות קבלניות, חבות מעבידים וצד שלישי ולדאוג כי הפוליסות יורחבו לשפות גם את עיריית תל אביב יפו.
- 14.4. סעיף 14 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

ביטוחי השוכר בתקופת השכירות

- 15.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י הדין מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב השוכר, לערוך ולקיים, למשך כל תקופת השכירות, לרבות בתקופת ההארכה, אם תמומש, את הביטוחים המפורטים בנספח אחריות וביטוח המצורף **בנספח 10** למכרז זה (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי השוכר**") אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין (להלן: "**ביטוחי השוכר**").
- 15.2. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אי המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר ו/או אישור ביטוחי השוכר במועד, כשהם חתומים כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי חוזה זה לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל חובת תשלום שחלה על השוכר והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי החוזה, גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות השוכר ו/או קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים במושכר ו/או שימוש במושכר, בשל אי הצגת אישורי הביטוח החתומים במועד.

- 15.3. לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד תום תקופת כל ביטוח שהוא אשר נערך על ידי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור על הארכת תוקף הביטוח בהתאם, כך שבכל עת בתקופת ביצוע עבודות השוכר ו/או בתקופת השכירות, יהיו ביטוח עבודות השוכר וביטוחי השוכר בתוקף.
- 15.4. השוכר מתחייב לפעול לשם קיום נוהלי הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות השוכר ו/או תקופת השכירות.
- 15.5. השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר יחוייב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו החריגה של השוכר, ישלם השוכר למשכיר את התוספת האמור, מיד עם דרישתו הראשונה.
- 15.6. סעיף 15 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד

16.

- 16.1. השוכר מתחייב בתום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, אם תמומש, או בכל מקרה של ביטול או סיום השכירות, על פי הוראות חוזה זה ונספחיו, מכל סיבה שהיא, להחזיר את המושכר לידי המשכיר כשהמושכר חופשי מכל אדם ומכל חפץ ללא כל השהייה או מניעה, וזאת, במצבו כפי שקיבל אותו בתחילת תקופת השכירות או במצבו במועד סיום ביצוע העבודות הפנימיות כפי שאושרו ע"י המשכיר אם וככל שבחר בכך המשכיר, ולאחר שביצע ניקיון יסודי במושכר.
- 16.2. אם לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כאמור בסעיף 16.1 לעיל, במצב טוב כמפורט בסעיף 16.1 לעיל, הוא יהיה חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:
- 16.2.1. סך השווה לפי שלוש מדמי השכירות ליום בצירוף מע"מ כחוק, לכל יום של איחור;
- 16.2.2. בנוסף, כל הוצאה שבה ישא המשכיר לצורך פינוי המושכר לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין;
- 16.3. הסכומים הנ"ל, יהוו דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על יד הצדדים בהתחשב בכל נסיבות העניין, אין ולא יהיה בתשלום עפ"י הסעיפים לעיל, כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או לפגוע בכל זכויותיו האחרות של המשכיר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין ובזכותו לתבוע את פינוי המושכר והחזרתו כאמור.
- 16.4. לפחות ארבעה עשר (14) יום לפני מועד פינוי המושכר והחזרתו על יד השוכר למשכיר, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המשכיר בנוכחות נציג השוכר ונציג חברת הניהול ועל השוכר לתאם זאת מראש. המשכיר וחברת הניהול יערכו רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות חוזה זה והוראות הסכם הניהול, נספח 11 למכרז, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר שבעה (7) ימים מראש.
- 16.5. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום שבעה (7) ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. השוכר ישלם למשכיר, עם דרישתו הראשונה, את מלוא ההוצאות ודמי התיקונים אשר המשכיר הוציא לשם הבאת המושכר למצב המתואר בסעיף 16.1 לעיל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.
- 16.6. בכל מקרה של אי פינוי המושכר על ידי השוכר כאמור לעיל, יחשב השוכר וכל הבא או הנמצא במושכר מטעמו או ברשותו כמסיג גבול וכ"פולש טרי" למושכר והמשכיר יהיה זכאי להיכנס למושכר או לכל חלק ממנו, לתפוס את החזקה בו בכוח, לפנות מן המושכר כל אדם מטעם השוכר ו/או כל חפץ השייך לשוכר ולאחסנם על חשבון השוכר וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר בגין אי פינוי המושכר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.
- השוכר מצהיר כי המשכיר ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא, אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר על פי הוראות חוזה זה, הציוד והרכוש מן המושכר ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד והוא מותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכיר בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.
- 16.7. סעיף 16 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

פינוי או נטישה מוקדמים

17.

- 17.1. מובהר בזאת, שככל ותופסק הפעלת המושכר על ידי השוכר למשך תקופה רצופה שתעלה על שישים (60) יום, בכל עת במהלך תקופת השכירות ותקופת ההארכה אם מומשה, תינתן למשכיר הזכות לבטל חוזה זה בהודעה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב וזאת מבלי לגרוע או לפגוע בכל סעד או זכות להם

זכאי המשכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין. ניתנה הודעה על ידי המשכיר על ביטול החוזה כאמור, יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 21 להלן.

17.2. עזב השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת ההארכה (אם מומשה), בין אם עשה זאת מרצונו החופשי, ובין אם התקיימה עילה לפינויו על פי הוראות חוזה זה ובין אם מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, ישלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים וכל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה (להלן: "**התשלומים**") עד לתום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, לפי העניין, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר.

17.3. התשלומים יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה.

17.4. הוראות סעיף זה יחולו בין אם השכיר המשכיר את המושכר לאחר העזיבה ובין אם לאו.

17.5. במקרה של ביטול החוזה על ידי המשכיר לא יראו ביטול זה כחל על הוראות סעיף זה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהודעת הביטול ובלבד שהביטול נעשה באשמת השוכר.

17.6. הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה בו עזב השוכר את המושכר עקב הפרת החוזה על ידי המשכיר, בהפרה המזכה אותו בביטול חוזה זה והוא ביטלו כדין.

18. שלילת נציגות השוכר

18.1. שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או המקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא.

18.2. השוכר מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם השוכר את התחייבויותיו על פי חוזה זה, הינם עובדיו של השוכר בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של השוכר. השוכר בלבד ישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות מיסים מכל מין וסוג שהוא, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, ניכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר.

18.3. אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד – מעביד.

19. ערבות השכירות

19.1. לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינוי, תשלום דמי השכירות, פיצויים וכל תשלום אחר שהשוכר התחייב לשלם ו/או החל על השוכר עפ"י חוזה זה, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה על ידו וכתנאי למסירת החזקה במושכר או חלק ממנו, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בסך של **80,000 ש"ח** (שמונים אלף ₪) בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **כנספח מס' 9 למכרז** (להלן: "**ערבות השכירות**"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות.

19.2. סכום ערבות השכירות יהיה צמוד למדד הבסיס.

19.3. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבות שכירות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד, שהשוכר ידאג להארכת תוקף ערבות השכירות מעת לעת לפחות שלושים (30) יום לפני מועד פקיעתה של ערבות השכירות.

19.4. לא המציא השוכר ערבות שכירות חליפית או כתב הארכת ערבות השכירות במועד הנקוב לעיל, יהא המשכיר רשאי לחלט את ערבות השכירות וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב לשוכר על כוונתו לעשות כן, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות השכירות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות שכירות חדשה.

19.5. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.

19.6. מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למשכיר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי השוכר, יהא המשכיר זכאי לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי השוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות השכירות כל סכום אותו חייב השוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.

19.7. מומשה ערבות השכירות עפ"י הוראות סעיף 19.6 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד עפ"י דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה בתנאים זהים ובסכום זהה לערבות השכירות כמפורט לעיל. המשכיר יחזיר לשוכר כנגד הפקדת ערבות השכירות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידי ממימוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתאימות לערבות השכירות.

19.8. מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות השכירות ו/או מימושה, משום ויתור מצד המשכיר על זכות לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם

אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.

- 19.9. אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במושכר עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע מחבויית השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי דין.
- 19.10. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות השכירות ו/או במימושה על ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי חוזה זה או על פי דין.
- 19.11. מימוש ערבות השכירות על ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל חוב של השוכר למשכיר.
- 19.12. חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 19.13. תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי החוזה, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, תשלום בגין ביצוע תיקונים במושכר, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות חוזה זה והדין, יחזיר המשכיר את ערבות השכירות לשוכר.

הפרות וסעדים

20.

- 20.1. על הפרת חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, גם במקרים בהם מוקנים בחוזה זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 20.2. למרות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המשכיר בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה. כמו כן, השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על פי חוזה זה.
- 20.3. בכל מקרה בו יפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית ישלם השוכר למשכיר סך של עשרים אלף ₪ (20,000) כפיצוי מוסכם בגין ההפרה היסודית (להלן: "סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה היסודית"). המשכיר יהיה רשאי לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית, מכל סכום שיגיע לשוכר מהמשכיר בכל זמן שהוא. כן יהא המשכיר רשאי לגבות מהשוכר, בכל דרך חוקית אחרת לרבות על ידי מימוש ערבויות. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי אין בתשלום הפיצויים המוסכמים בגין ההפרה יסודית כשלעצמם, או בניכויים מהשוכר, משום שחרור השוכר מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.
- למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על ידי השוכר, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.
- 20.4. הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

ביטול החוזה וסימו מוקדם

21.

- מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את החוזה, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות חוזה זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 21.1. השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך שבעה (7) ימי עסקים, על אף שקיבל על כך התראה בכתב מאת המשכיר.
- 21.2. השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי המשכיר.
- 21.3. הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם השוכר, פירוק השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, כונס לחלק מהותי מנכסיו, עיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה, או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך שלושים (30) יום מהגשתה לבית המשפט.

- 21.4. הוטל עיקול על נכסי השוכר, באופן שיש בעיקול כדי לפגוע באפשרותו לעמוד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה והכל במקרה שהעיקול לא בוטל תוך ששים (60) יום. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יראו בעיקול חשבון השוכר כעיקול שיש בו כדי לפגוע באפשרותו של השוכר לעמוד בהתחייבויותיו כאמור;
- 21.5. אם השוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לשוכר מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של השוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי השוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל;
- 21.6. אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך ששים (60) יום ממועד הגשתה;
- 21.7. ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך שלושים (30) יום ממועד הינתנו;
- 21.8. השוכר המחיה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר, בניגוד להוראות בחוזה זה;
- 21.9. השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;
- 21.10. השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו עפ"י חוזה זה;
- 21.11. סעיף 21 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

22. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

23. הדין החל

על חוזה זה ביצעו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

24. הוראות כלליות

- 24.1. חוזה זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.
- 24.2. עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של חוזה זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המשכיר, או נציגו, או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחים, יגבר האמור בנספחים.
- 24.3. כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו ע"י הצדדים.
- 24.4. הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכיר ו/או של השוכר על פי חוזה זה לא יהוו בשום מקרה כויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהוי כלפיהן.
- 24.5. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 24.6. כל תשלום החל על השוכר על פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.
- 24.7. השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלומם הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין.

עיריית תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

מכרז להשכרת מבנה ברח' דיזינגוף 45

נספח מס' 10 – נספח אחריות וביטוח

1. אחריות השוכר

1.1 העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא, לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו לשוכר ו/או לרכושו ו/או לעסקו ו/או למי מטעמו ו/או לכל אדם אחר שיימצא בנכס, אלא אם כן הנזק ו/או הפגיעה נגרמו בזדון בידי העירייה ו/או כל הפועל מטעמה לרבות תאגידים עירוניים, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה, טענה ודרישה בגין נזק ו/או פגיעה כאמור כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, החורגת מאחריותם כאמור לעיל.

1.2 השוכר יישא באחריות בלעדית כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לנכס ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד, לרבות לעובדי השוכר ו/או לעירייה ו/או לכל הפועל מטעם העירייה, לרבות תאגידים עירוניים ו/או לציבור לקוחות השוכר ו/או למבקרי הנכס ו/או לכל אדם אחר, אשר ייגרמו על ידי השוכר ו/או על ידי מי מטעמו (ולרבות על ידי עובדיו ו/או ציבור לקוחותיו ו/או קהל המבקרים בנכס ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעמו) ו/או אשר באחריותו מכוח הוראות חוזה זה, והכל בקשר עם הנכס, ניהול עסקי השוכר בנכס ו/או החזקה בנכס ו/או השימוש בנכס ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר ו/או עובדיו ו/או לקוחותיו ו/או קהל המבקרים בנכס ו/או קבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים מטעם השוכר ו/או מי מטעמם. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות השוכר כלפי צדדים שלישיים על פי כל דין.

1.3 כל פעילות שתתקיים בנכס תיעשה באחריותו הבלעדית של השוכר, ולעירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים לא תהא כל אחריות לפעילות כלשהי כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל נזק ולכל אחריות עקב הפרתו או אי קיומן במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש בנכס.

1.4 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או חיוב שהם עלולים להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או שישלמו, לרבות במסגרת תביעה אזרחית או פלילית שתוגש נגדם, בגין כל נזק אשר הינו באחריותו של השוכר לפי חוזה זה ו/או על פי כל דין, וכן בגין כל ההוצאות אשר העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים נשאו בהן לשם התגוננות מפני דרישה ו/או תביעה בגין האמור, לרבות שכר טרחת עו"ד, והכל תוך 30 יום ממועד קבלת דרישתם הראשונה בכתב של העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים. העירייה תודיע לשוכר אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור, בסמוך לאחר קבלתה ותאפשר לשוכר, ככל שהדבר תלוי בה, לנהל את ההליך המשפטי בקשר לאמור.

2. ביטוחי עבודות בנכס

25.3 בכפוף להוראות החוזה בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות בנכס **והיה ותבוצענה עבודות כלשהן בנכס**, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת ההפעלה, על השוכר להמציא לידי העירייה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח X'1** ("אישור **ביטוח עבודות השוכר**" ו-"**ביטוח עבודות השוכר**"), בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן בנכס, ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות בנכס, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹.

25.4 על אף האמור לעיל, ביחס לעבודות בנכס שערכן אינו עולה על **250,000 ₪**, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות האמורות.

26.

¹ גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב
250,000	₪ 200,000	₪ 1,000,000
250,000-500,000	₪ 300,000	₪ 2,000,000
500,000-1,000,000	₪ 300,000	₪ 3,000,000
מעל 1,000,000	₪ 400,000	₪ 4,000,000

3.1. בכל משך תקופת ההפעלה, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

3.1.1. **ביטוח תכולת הנכס** וכל רכוש אחר המובא לנכס על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי השוכר (שלא באמצעות העירייה או מי מטעם העירייה), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי הביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביטות, נזק בודון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים עירוניים, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בנכס (יחדיו: **"בעלי הזכויות האחרים"**), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי הביטוח אש מורחב; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לכלול את העירייה בגין אחריותה כבעלת הנכס ו/או בגין אחריות שתוטל עליה עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

3.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את העירייה, היה ונקבע לענין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי לעירייה ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

3.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי הרשאה, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) לעירייה] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח על פי סעיף 3.1.1 לעיל או לנכס, כתוצאה מאחד הסיכונים המבטחים על-פי סעיף 3.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי העירייה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או הבאים מטעמה ו/או תאגידים עירוניים וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בחוזה המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסויי הביטוח אש מורחב; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על השוכר להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בנכס או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם לנכס (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטחות על-פי סעיף 2 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כ**נספח 2'X** ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה בנכס או להכנסת נכסים כלשהם לנכס (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטחות על-פי סעיף 2 לעיל), ולעירייה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה בנכס או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

3.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 3.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

3.4. אם לדעת השוכר קיים צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבטח על-פיהם.

3.6. השוכר פוטר את העירייה וכל הפועל מטעמה, לרבות תאגידים עירוניים וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי ההפעלה שלהם או בכל חוזה אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך

² . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) ולא יעלה על 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

בהתאם לסעיף (1) לאישור ביטוח עבודות השוכר, סעיפים 3.1.1 ו-3.1.4 לעיל וכן ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 3.4 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסה), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

3.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי העירייה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד חוזה זה בתוקף.

3.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לעירייה, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

3.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי החוזה גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה בנכס, הכנסת נכסים לנכס או פתיחת העסק בנכס בשל אי הצגת האישורים במועד.

3.10. לעירייה הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בחוזה זה. זכות העירייה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי חוזה זה או על-פי דין.

3.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ההפעלה.

3.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי החוזה ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי חוזה זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי העירייה או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

נספח X'1 - אישור ביטוח עבודות השוכר			תאריך Day/Month/Year
הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.			
מקבל האישור	מעמדו	עורך הביטוח	"המבוטחים"
שם: עיריית תל אביב - יפו ו/או תאגידים עירוניים	מעמדה <input checked="" type="checkbox"/> עירייה <input type="checkbox"/> אחר:	שם: כתובת:	<input checked="" type="checkbox"/> השוכר <input checked="" type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input checked="" type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> אחר:
בקשר ל- <input type="checkbox"/> חוזה הרשאה מיום _____ ביצוע עבודות התאמה/שיפוץ בנכס ברח' _____ גוש _____ חלקה _____ ("הנכס") תיאור העבודות _____.			
פוליסת כה"ס עבודות קבלניות			
מספר פוליסה: _____			
תקופת הביטוח: _____			
תקופת תחזוקה <input checked="" type="checkbox"/> 24 חודשים			
נ כ ש	פרט רכיב הביטוח	סכומי ביטוח ₪ <input type="checkbox"/> ₪ <input checked="" type="checkbox"/>	סעיפים מיוחדים
1	שוי העבודות	_____	<input checked="" type="checkbox"/> מקבל האישור נרשם כמבוטח נוסף. <input checked="" type="checkbox"/> ויתור על תחלוף לטובת מקבל האישור. <input checked="" type="checkbox"/> ויתור על תחלוף כלפי דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות).
2	הרחבת רכוש סמוך / רכוש שעליו עובדים	_____	<input checked="" type="checkbox"/> מקבל האישור נרשם כמבוטח נוסף. <input checked="" type="checkbox"/> סעיף "אחריות צולבת" <input checked="" type="checkbox"/> רכוש מקבל האישור נחשב לרכוש צד שלישי, למעט במידה בה מבוטח במסגרת פרק א'. <input checked="" type="checkbox"/> כיסוי תביעות תחלוף של המל"ל. <input checked="" type="checkbox"/> כיסוי לנזקי גוף הנובעים משימוש בצמ"ה כלי רכב מנועי שאין חובה לבטחו.
3	גבול אחריות	20,000,000 ₪ לעובד, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח	<input checked="" type="checkbox"/> מקבל האישור נרשם כמבוטח נוסף.
<ul style="list-style-type: none"> הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת 30 יום בכתב ובדואר רשום למקבל האישור. ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח. הפרת תנאי והתנאות הפוליסה בתום לב על-ידי מי מהמבוטחים, לא תגרע מזכויות מקבל האישור לקבלת שיפוי על פי הפוליסה. 			
חתימת האישור:			המבטח

_____		_____	
נספח X 2 - אישור ביטוחי הקבע של השוכר			תאריך Day/Month/Year
הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.			
מעמדו	המבוטח / בעל הפוליסה	מעמדו	מקבל האישור
<input checked="" type="checkbox"/> השוכר / הזכין <input type="checkbox"/> אחר: _____	שם: _____ כתובת: _____	<input checked="" type="checkbox"/> עירייה <input type="checkbox"/> אחר: _____	שם: עיריית תל אביב - יפו ו/או תאגידים עירוניים כתובת: אבן גבירול 69 תל אביב יפו
תיאור הפעילות / השירותים / העבודות / המוצרים נשוא אישור הביטוח			
השכרת מבנה בדיזינגוף 45			
בקשר ל- <input checked="" type="checkbox"/> חוזה <input type="checkbox"/> מכרז <input type="checkbox"/> הזמנת עבודה מס' _____ מיום _____ פירוט נוסף:			
הכיסויים			
סעיפים מיוחדים לטובת מקבל האישור	תקופת הביטוח	גבול האחריות / סכום ביטוח ₪ <input type="checkbox"/> ₪ <input checked="" type="checkbox"/>	מספר פוליסה
<input type="checkbox"/> מבטוח נוסף <input type="checkbox"/> מוטב לתגמולי ביטוח <input type="checkbox"/> סעיף שיעבוד <input checked="" type="checkbox"/> ויתור על תחלוף	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט
<input checked="" type="checkbox"/> הרחב שיפוי כבעלים <input checked="" type="checkbox"/> הרחב שיפוי <input checked="" type="checkbox"/> אחריות צולבת	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט	לחץ להשלמת טקסט
<input type="checkbox"/> מבטוח נוסף <input checked="" type="checkbox"/> הרחב שיפוי <input type="checkbox"/> אחריות צולבת	לחץ להשלמת טקסט	20,000,000 לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח	לחץ להשלמת טקסט
<ul style="list-style-type: none"> הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת 30 יום בכתב ובדואר רשום למקבל האישור. ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח. 			
חתימת האישור:			המבטח
_____			_____

תל-אביב יפו

מכרז פומבי מס' 24/2019

מכרז להשכרת מכרז להשכרת והפעלת מבנה
ברחוב דיזינגוף 45, תל אביב יפו

נספח מס' 11 – הסכם חברת הניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ

תאריך: _____

הנדון: **טופס בקשה לחתימת הסכם ניהול**
בית עסק מס' _____ (להלן - "בית העסק")

אנו הח"מ חתמנו על הסכם שכירות ו/או נחתום על הסכם שכירות לשכור את בית העסק הנדון.

ידוע לנו כי חובה על כל דייר בפרוייקט דיזנגוף סנטר לחתום על הסכם ניהול עם החברה לניהול של דיזנגוף סנטר, למתן שירותים לבתי העסק, ולהסדיר את כל חובות (אם קיימים) בית העסק עד מועד תחילת השכירות על ידינו, טרם כניסתנו לבית העסק.

לפיכך אנו מגישים בזה בקשה לחתום על הסכם ניהול לפי הפרטים להלן:

1. שם המשכיר: _____
2. שם השוכר: _____
3. ת.ז./ח.פ.: _____
4. מען: _____
5. טלפון/פקס: _____
2. מטרת השכירות: _____
3. בעלי המניות בחברה: _____
4. מורשי החתימה בחברה: רצ"ב אישור ו"ח/עו"ד. _____
5. מועד תחילת השכירות: _____
6. תקופת השכירות: _____
7. תקופת האופציה: _____
8. רצ"ב אישור בעל בית העסק שהשכיר לנו את בית העסק.

בכבוד רב,

חוזה ניהול-שוכר

חוזה ניהול

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום ____ לחודש _____, שנת 2012

בין:

החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ

ח.פ. 51-0594088

חברה רשומה לפי דיני ישראל

(להלן - "חברת הניהול")

מצד אחד

לבין:

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

(להלן - "השוכר")

מצד שני

הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

בחוזה זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצידם:

"חברת הניהול" פירושה - החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ או כל אדם, חברה, או גוף משפטי אחר כפי שהחברה תקבע בכתב מעת לעת, כאמור בסעיף 17 לחוזה זה.

"החברה" פירושה - דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.

"הפרוייקט" פירושו - מרכז לשרותי מסחר ועסקים, אשר מצוי בקרן הרחובות דיזנגוף והמלך גיורג' בתל-אביב, ואשר כולל משרדים, חנויות, בתי עסק, בתי קולנוע, אולמות, חניונים, או חלק מאלה, או יחידות אחרות, לפי ראות עיני החברה.

"האגפים המסחריים" פירושים - השטח או השטחים של הפרוייקט שיוגדרו מעת לעת על ידי חברת הניהול הנכללים באגפים המסחריים, ו/או המחסנים במרתף

הפרוייקט, לרבות בית העסק כהגדרתו להלן. הגדרת חברת הניהול תהיה סופית ותחייב את הבעלים ו/או את מי שיחזיק בבית העסק.

"הבעלים" פירושו - מי שחכר לדורות או מי שזכותו להרשם כחוכר לדורות של בית עסק המצוי באגפים המסחריים, בין אם הוא מחזיק בפועל בבית העסק ובין אם השכירו לאחרים או התיר לאחרים את השימוש בו, ובין אם אין מחזיק בפועל בבית העסק.

"בית עסק" פירושו התחום המוגדר, בחוזה המכר ו/או חוזה החכירה שבין החברה לבעלים, כבית עסק מס' _____ בשטח של _____ מ"ר

"השוכר"/"המחזיק" פירושו - מי שמחזיק בבית העסק.

"שנה" פירושה - השנה שמיום 1 בינואר ועד יום 31 לדצמבר באותה שנה.

"המתקנים" פירושים - מתקנים משותפים כדוגמת מתקני מזוג אויר, מעליות, חלונות חימום, דרגנועים, חשמל, אינסטלציה וצנרת מכל סוג, תאורה, מים, ביוב, תעל, מתקני כיבוי אש ומתקנים וחלקים אחרים של הפרוייקט המשמשים את הבעלים או המחזיקים באגפים המסחריים, במישרין או בעקיפין.

"השירותים" פירושים - הפעלתם, תיקונם, חידושם, שיפוצם ואחזקתם של המתקנים, וכן נקיון מחוץ לבית העסק, פרסום ושיווק משותף, אחזקה ושמירה באגפים המסחריים וביטוחם ושירותים אחרים, אשר לדעת חברת הניהול דרושים לתפעולם התקין של האגפים המסחריים.

"ניהול וביצוע השירותים" פירושו - כל פעולה שתבוצע על ידי חברת הניהול לשם ניהול השירותים או ביצועם.

2. ניהול וביצוע השירותים

חברת הניהול מקבלת על עצמה את ניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים והשוכר מסכים לכך ומוסר לחברת הניהול את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים בכל הנוגע לזכויותיו באגפים המסחריים ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בחוזה זה.

3. תקופה

3.1 תקופת חוזה זה תחל ביום _____

3.2 החוזה ימשיך לעמוד בתוקפו כל עוד מחזיק השוכר בבית העסק וכל עוד לא אירע האמור בסעיף 16 להלן, וכל עוד חברת הניהול לא הפסיקה כליל את

ניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, כאמור בסעיף 15 להלן, וכל עוד ניהול וביצוע השירותים לא הועברו לחברה אחרת כאמור בסעיף 17 להלן.

4. תקנות והוראות

חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע מעת לעת תקנות נהלים והוראות בכל ענין הכרוך בניהול וביצוע השירותים ותהיה רשאית לשנותן ככל שתמצא לראוי. התקנות וההוראות הללו לא יסתרו את הוראותיו של חוזה זה ולא יפגעו בשימוש הסביר ובאפשרויות השימוש הסביר של השוכר בבית העסק.

4.1 לתקנות ולהוראות הללו, יהא תוקף מחייב, והשוכר מתחייב למלאן בקפדנות, עד כמה שהן נוגעות לאחזקת בית העסק ולכללי התנהגות בפרוייקט.

4.2 השוכר מצהיר כי ידוע לו, שאופיו וגודלו של הפרוייקט מחייבים את הפעלתו על ידי חברת שירותים וכי חברת הניהול קיבלה על עצמה לספק את השירותים כאמור.

4.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 4.1 לעיל, השוכר מתחייב כדלהלן:

4.3.1 שעות הפתיחה של בית העסק תהיינה, בכפוף להוראות כל דין, בהתאם לנהלים שיקבעו מפעם לפעם על ידי חברת הניהול (בין לגבי עסק מסויים ובין לגבי סוג עסקים). עד לקבלת הודעה אחרת מחברת הניהול, יהיו שעות הפעילות בבית העסק: בימים א' - ה' בין השעות 09:00 - 22:00 ברציפות. בימי ו' וערבי חג משעה 09:00 - 15:00. במוצאי שבת ומוצאי חג החל מחצי שעה לאחר צאת השבת ועד 23:00.

4.3.2 להאיר את חזית בית העסק ושילוט בית העסק עד לשעה 24:00.

4.3.3 להימנע מהוצאת פסולת, אשפה, וכל חפץ פגום מחוץ לתחום בית העסק.

4.3.4 הובלת סחורות לבית העסק תעשה באמצעות כלי שינוע, בדרכי הגישה ובשעות, הכל כמפורט בתקנות וההוראות.

4.3.5 להמנע מלפתוח דלתות לכוון המעברים בפרוייקט, אלא בהסכמה מראש ובכתב של חברת הניהול.

- 4.3.6 הקפדה כי כל הבאים עמו בקשרי מסחר, ובכלל זה ספקים, ימנעו מפגיעה בנקיון הפרוייקט.
- 4.3.7 להמנע מהעמדת דוכנים ו/או הוצאת סחורה וציוד והצבתם מחוץ לשטח בית העסק.
- 4.3.8 להמנע משימוש במתקנים וציוד שיגרמו לרעש אשר ישמע מחוץ לכותלי בית העסק ועלול לגרום מטריד לשוכרים ו/או למשתמשים אחרים ולקהל הרחב, ובפרט להמנע משימוש במתקני כריזה כלשהם.
- 4.3.9 באופן כללי, להמנע מכל דבר אשר עלול להיות סכנה בטיחותית או הפרעה אחרת למשתמשי הפרוייקט, ולהשתמש בבית העסק בצורה סבירה, שקטה ותרבותית, תוך שמירת אופיו של הפרוייקט כמרכז מסחרי יוקרתי, ובאופן שלא יגרום ולא יפריע לשימוש ולהנאה הסבירים של יתר הבעלים והמחזיקים בפרוייקט.
- למען הסר כל ספק, עיצוב חלון הראווה של בית העסק מחוייב אישור מראש ובכתב של חברת הניהול.
- 4.3.10 להמנע מביצוע שינוי או תוספות בניה שלא בהתאם לאמור בסעיף 7.6 להלן.
- למען הסר ספק, בכל מצב, בין אם יעשה שינוי בחזית בית העסק ובין אם לאו, **חייב** השוכר להשאיר פתח (תריס) לאויר חוזר.
- 4.3.11 להמנע מלעשות שימוש בבית העסק שאינו תואם את האמור בחוזה המכר שבין החברה לבין הבעלים.
- 4.3.12 לעצב את בית העסק ברמה גבוהה ובאופן ההולם מרכז מסחרי יוקרתי.
- תכנית עיצוב בית העסק יועבר מראש ובכתב לאישור אדריכלית הפרוייקט. התכנית תכלול: מיקום ואופן העמדת הציוד והריהוט בבית העסק, מפרט כולל לגבי החומרים לרבות מידות.
- 4.3.13 שילוט בית העסק ועיצוב חלון הראווה, יובאו לאישור **מראש ובכתב** של אדריכלית הפרוייקט, ובתאום עם חברת הניהול. חברת הניהול תהא זכאית להסיר כל שילוט ו/או חלון ראווה שיותקנו בניגוד לאמור בהוראה זו, ולשוכר לא תהיינה תביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא בגין פעולה זו.

למען הסר ספק, אישור אדריכלית הפרוייקט יכלול בין היתר : צבע השילוט וחלון הראווה, צבע הרקע בשילוט וחלון הראווה, גודל השילוט (לרבות גודל האותיות) וחלון הראווה וכל דבר אחר לפי החלטת אדריכלית הפרוייקט, כשהאמור בסעיף זה נתון לשיקולה הבלעדי של אדריכלית הפרוייקט בתאום עם חברת הניהול.

מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכל מקרה של הפרת איזו מהוראות סעיף 4 לעיל, חברת הניהול תהא זכאית לנקוט כנגד השוכר בהפסקת מתן שירותים לבית העסק (מלאה או חלקית), הכל כאמור בסעיף 9.1.1 להלן, וזאת ללא קשר לתשלום הוצאות הניהול.

5. התחייבויות חברת הניהול

חברת הניהול מתחייבת בזאת :

5.1 לארגן ולהחזיק משרד, בו תרוכזנה פעולות הניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים ושאליו יוכל השוכר לפנות בדרישות ומשאלות הנוגעות לניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים ולפעולותיה של חברת הניהול, ככל שפעולות אלה נוגעות לבית העסק.

5.2 ליתן שירותים בפרוייקט כהגדרתן בהסכם זה, לארגן, להקים, להחזיק ולהעסיק מנגנון מומחים ועובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים לביצוע העבודות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או בחלקם, באמצעות קבלנים, קבלני משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע חברת הניהול באופן וברמה ההולמים את אופיו של הפרוייקט.

6. ביטוח

חברת הניהול תבטח את הפרוייקט או חלקים ממנו, לרבות בית העסק, כנגד הסיכונים ועל הסכומים שתקבע לפי יעוץ מקצועי שתקבל. מעשה או מחדל של חברת הניהול בקשר עם הביטוח, לא יטיל אחריות כלשהי על חברת הניהול ואין בו כדי לזכות את השוכר בזכות כלשהי או לשחררו מאחריות או חובה. פרמיות הביטוח יחשבו כהוצאות לצורך סעיף 8 לחוזה.

6.1 על מנת לשרת את טובתם ורווחתם של דיירי הבניין ובמטרה לצמצם את חשיפתם של השוכרים והבעלים מפני אבדן, נזק או חבות העלול להתרחש

או לנבוע מהפרוייקט, מוסכם כי הביטוחים הקשורים בבניין יוסדרו בהתאם להוראות המפורטות בהמשך:

הבעלים יערכו ויקיימו, באמצעות חברת הניהול, את הביטוחים המפורטים להלן אצל מבטח מורשה ובעל מוניטין (להלן: "ביטוחי הפרוייקט"):

6.1.1 ביטוח המבנה

ביטוח המבנה, מכסה את המבנה כולו (למעט מגדלי המגורים והמשרדים ו/או שטחים שחברת הניהול לא התחייבה לבטחם), לרבות את השטחים המשותפים, הקירות החיצוניים, הרצפות והקירות החיצוניים של בית העסק. ביטוח זה אינו מכסה תוספות, שינויים ושיפורים שנעשו בתוך בתי העסק, מעבר למפרט הטכני המקורי בעת מסירת בית העסק לחוכרים למיניהם. הביטוח הינו מסוג "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, ונזק בזדון (בביטוח זה מותנית "השתתפות עצמית" העשויה להשתנות מעת לעת, שהיא \$ 25,000, בנזקים "רגילים" וסכומים גבוהים בהרבה בסיכוני טבע ורעידת אדמה, בפוליסות הקיימות במועד חתימת חוזה זה).

עוד מובהר כי הפוליסה מכסה את דלתות הזכוכית המשמשות כניסה לשטחים הציבוריים.

שבר של זכוכית ויטרינות, דלתות זכוכית של בתי העסק וכדי ונזקים זעירים, אינם מכוסים בפוליסה הנ"ל.

6.1.2 ביטוח אובדן דמי ניהול

ביטוח אובדן דמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה המושכר המבוטח על פי סעיף 6.1.1 ו/או למניעת הגישה אליו (כאשר לעניין מניעת הגישה מוגבל הכיסוי על בסיס נזק ראשון) עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 6.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות.

מוסכם כי חברת הניהול רשאית שלא לערוך ביטוח אובדן דמי ניהול כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם במקרה זה לא תהיה לה כל טענה או דרישה כנגד מחזיק בית העסק, כאילו נערך הביטוח במלואו.

6.1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

הפוליסה מבטחת את חבותה החוקית של חברת הניהול בגין אבדן או נזק לגוף או רכוש העלול להיגרם לכל צד ג' בתחום הפרויקט. הביטוח יורחב לשפות את מחזיקי בתי העסק בפרויקט בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו, מבלי להוסיף על גבול האחריות כאמור, ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח למען הסר ספק, **ביטוח זה אינו מכסה** את אחריותם הנפרדת והייחודית של בעלים או מחזיקים בבית העסק, לנזקים הקשורים בעסק עצמו ובפעילות המתנהלת או הקשורה בו, ובתכולה של בית העסק.

גבול האחריות בפוליסה שתערוך חברת הניהול לא יפחת מסך של \$ 2,000,000 למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

6.1.4 ביטוח חבות מעבידים

ביטוח חבות מעבידים המבטח את חבות חברת הניהול כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית או מחלה העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב העסקתם. הביטוח כאמור הורחב לשפות את הבעלים ו/או את מחזיק בית העסק היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי מי מהם נושאים בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי חברת הניהול ו/או יקבע כי מי מהם נושא באחריות שילוחית לעניין חבות חברת הניהול כלפי עובדיה.

גבול האחריות בפוליסה שתערוך חברת הניהול לא יפחת מסך של \$ 1,500,000 למקרה, לתובע ו – \$ 5,000,000 בסה"כ לתקופת הביטוח.

6.1.5 ביטוח שבר מכני

הפוליסה מכסה חלק מהמערכות המרכזיות (המכניות, הפניאומטיות והחשמליות), שבבעלות משותפת, מפני שבר מכני. **ביטוח זה אינו מכסה** את המערכות הנפרדות של כל בית עסק, שאינן משמשות את כלל בתי העסק.

6.1.6 כל ביטוח נוסף שמקובל לערכו בפרויקטים כדוגמת הפרויקט, אשר תחליט חברת הניהול לערוך, בהתייעצות עם יועץ הביטוח המלווה את החברה.

שיבוב 6.2

בביטוחים שעורכת חברת הניהול, ויתרו המבטחים על זכותם לתחלוף (שיבוב) בגין הסכומים ששולמו בעקבות נזק, לטובת בעלי/מחזיקי בתי העסק בפרוייקט, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

חברת הניהול מתחייבת כי בקרות מקרה ביטוח בגינו היא זכאית לשיפוי על פי הביטוחים הנערכים על ידה כאמור בסעיפים 6.1.1 ו- 6.1.2 לעיל, היא תפנה למבטחה לצורך מימוש זכויותיה וזכויות הבעלים על פי הביטוח הרלבנטי.

6.3 מובהר כי במידה וחברת הניהול תאלץ לתבוע את חברת הביטוח שבה היא מבוטחת, מכל סיבה שהיא (ביטוח מבנה לדוגמא), ישא מחזיק בית העסק בסכום ההשתתפות העצמית של חברת הניהול בגין נזק הקשור בבית העסק שלו.

6.4 מוסכם בזה במפורש כי בעריכת הביטוחים המפורטים לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריותה של חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם הניהול ו/או כדי לגרוע מאחריות מחזיק בית העסק על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

6.5 הפוליסות תעמודנה לעיון מחזיק בית העסק במשרדי חברת הניהול בשעות העבודה הרגילות, ובכפוף לתאום מראש.

6.6 למען הסר ספק מוסכם כי דמי הביטוח שישולמו על ידי חברת הניהול בגין ביטוחי הפרויקט (למעט חלקו של החניון בביטוח הנערך על פי סעיף 6.1.1 לעיל), יהוו חלק מהוצאות חברת הניהול.

ביטוח שמחזיק בית העסק חייב לערוך 6.7

המחזיק בבית עסק חייב לבצע את הביטוחים הבאים בחברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין:

6.7.1 מבלי לגרוע מאחריות מחזיק בית העסק על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, היה ויערוך מחזיק בית העסק ו/או מי מטעמו עבודות כלשהן בבית העסק, לפני מועד תחילת ביצוע עבודות בבית העסק וכתנאי מקדמי לביצוע העבודות כאמור, מתחייב מחזיק בית העסק לערוך ולקיים, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו,

ביטוח עבודות קבלניות על שם הבעלים, מחזיק בית העסק, חברת הניהול, קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) מטעמם וזאת בתנאים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח א'** (להלן: "**אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות**") אצל חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין (להלן: "**ביטוח עבודות הקבלן**").

6.7.2 ללא צורך בכל דרישה מצד חברת הניהול, מתחייב מחזיק בית העסק להמציא לידי חברת הניהול לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות בבית העסק את אישור עריכת ביטוח העבודות הקבלניות, כשהוא חתום בידי מבטחו של מחזיק בית העסק. מחזיק בית העסק מצהיר כי ידוע לו שהמצאת **אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות** כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות בבית העסק, וחברת הניהול תהיה זכאית למנוע ממחזיק בית העסק ביצוע עבודות בבית העסק, היה ואישור עריכת ביטוח עבודות הקבלניות כאמור לא הומצא לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

6.7.3 גבולות האחריות בביטוח אחריות כלפי צד שלישי כאמור בסעיף (ב1) לאישור עריכת ביטוח עבודות הקבלניות יערכו בסכום השווה לסך של- 10,000 ₪ כפול שטח בית העסק במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 400,000 ₪ ולא יעלה על 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית.

6.7.4 מבלי לגרוע מאחריות מחזיק בית העסק ע"פ הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב מחזיק בית העסק, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה בבית העסק או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם לבית העסק (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על- פי סעיף 6.7.1 לעיל) המוקדם מבין שני המועדים, לערוך ולקיים בעצמו למשך תוקפו של הסכם זה את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב'** (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי מחזיק בית העסק**") אצל חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין (להלן: "**ביטוחי מחזיק בית העסק**").

6.7.5 גבולות האחריות בביטוח צד שלישי הנערך על ידי מחזיק בית העסק, כאמור בסעיף (2) לאישור עריכת ביטוחי מחזיק בית העסק יערכו בגבול אחריות השווה לפחות לסך של 14,000 ₪ כפול שטח

המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית.

6.7.6 מוסכם כי מחזיק בית העסק רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף (4) לאישור עריכת ביטוחי מחזיק בית העסק, ואולם הפטור המפורט בסעיף 6.8 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

6.7.7 מחזיק בית העסק מתחייב לעדכן את גבולות האחריות בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 6.7.1 ו- 6.7.4 לעיל, בכל מועד חידוש, כדי שישקפו את הסכומים הנקובים בסעיפים אלו כשהם צמודים למדד נכון ליום חידוש הפוליסות, כאשר מדד הבסיס הוא מדד המחירים לצרכן הידוע בחודש יולי 2013.

למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מן האמור בסעיפים לעיל הנם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על מחזיק בית העסק. מחזיק בית העסק מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי חברת הניהול ו/או מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

6.7.8 מחזיק בית העסק מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) (ביטוח רכוש וביטוח אבדן תוצאתי) לאישור עריכת ביטוחי מחזיק בית העסק, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי כחדש של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

6.8 מחזיק בית העסק פוטר את הבעלים ואת חברת הניהול והבאים מטעמם וכן את השוכרים, הדיירים, מחזיקי בתי עסק אחרים בפרוייקט, הבעלים ובעלי זכויות אחרים במבנים כלשהם בפרוייקט, הברכה והמגדלים (להלן יקראו: **"בעלי הזכויות האחרים"**) אשר בביטוח רכושם של מי מבעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרוייקט נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מקביל כלפי מחזיק בית העסק, מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסות) על פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף (1) לאישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות (נספח א') וסעיפים (1) ו-(4) (ביטוח רכוש וביטוח אבדן תוצאתי) לאישור עריכת ביטוחי מחזיק בית העסק (נספח ב') ובלבד שהפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

- 6.9 מחזיק בית העסק מתחייב כי בקרות מקרה ביטוח שהוא זכאי לשיפוי בגינו על- פי הביטוחים אותם נדרש לערוך, הוא יפנה למבטחו לצורך מימוש זכויותיו על פי הביטוח הרלבנטי.
- 6.10 לא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד תום תקופת ביטוחי מחזיק בית העסק, מתחייב מחזיק בית העסק להפקיד בידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוחי מחזיק בית העסק בגין הארכת תוקפו לשנה נוספת. מחזיק בית העסק מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור עריכת ביטוחי מחזיק בית העסק במועדים הנקובים, מדי שנת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 6.11 בכל פעם שמבטחו של מחזיק בית העסק יודיע לחברת הניהול כי מי מביטוחי מחזיק בית העסק עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לנספחים א' ו- ב' כאמור, מתחייב מחזיק בית העסק לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, 7 ימים לפני מועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 6.12 אם לדעת מחזיק בית העסק יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוח עבודות קבלניות ו/או לביטוחי מחזיק בית העסק, מתחייב מחזיק בית העסק לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הבעלים ו/או חברת הניהול ומי מטעמם וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בכל הסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרוייקט נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי מחזיק בית העסק, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 6.13 למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישור הביטוח במועד על פי סעיפים 6.7.1, 6.10.6 ו- 6.11 לעיל, לא תפגע בהתחייבות מחזיק בית העסק על- פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובות תשלום שחלה על מחזיק בית העסק, ומחזיק בית העסק מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על- פי ההסכם גם אם יימנע ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה בבית העסק ו/או הכנסת נכסים לבית העסק ו/או פתיחת עסקו בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 6.14 חברת הניהול רשאית לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על- ידי מחזיק בית העסק ומחזיק בית העסק מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו כאמור לעיל, מחזיק בית העסק מצהיר כי זכות הביקורת של חברת הניהול ביחס לאישורי הביטוח וזכותה להורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על חברת הניהול או מי מטעמה כל

חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על מחזיק בית העסק על-פי הסכם זה ועל פי כל דין.

6.15 מחזיק בית העסק מתחייב למלא אחר תנאי פוליסת הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי מחזיק בית העסק יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

6.16 מחזיק בית העסק מתחייב לקיים את נהלי/הנחיות הביטוחות אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי חברת הניהול.

6.17 מחזיק בית העסק מתחייב לקיים את כל הוראות הפוליסות, עד כמה שהן מתייחסות אליו, לשתף פעולה עם חברת הניהול במקרה של הגשת תביעה לחברת הביטוח, ולהמציא ללא דיחוי כל מסמך, עדות, מידע כפי שיתבקש באופן סביר.

6.18 מחזיק בית העסק מצהיר בזה כי ידוע לו שהמשכירה ו/או חברת הניהול אינן מתחייבות לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים באתר ו/או במבנה בהם ממוקם בית העסק ואם יעשו כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי מחזיק בית העסק. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על הסכם זה.

7. התחייבויות השוכר

השוכר מתחייב בזאת:

7.1 להיות קשור רק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים לפי חוזה זה, ולהשתתף בהוצאות הכרוכות בביצוע השירותים ובניהולם, על בסיס מפתח לחלוקת ההוצאות, שייקבע על ידי חברת הניהול ויאושר על ידי רואה החשבון שלה.

7.2 להמנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, של כל פעולה או טיפול שנמסרו על פי חוזה זה בלעדית לידי חברת הניהול, אלא אם כן הסכימה לכך חברת הניהול בכתב, לפני ביצוע הפעולה או הטיפול.

7.3 כי הוא והאנשים הכפופים למרותו, הבאים מכוחו או מטעמו, ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כאלה

יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של מתן שירותים לפרוייקט ולבתי העסק שבו, וכי ימלא אחר כל התחייבויותיו הנובעות במישרין או בעקיפין מחוזה זה.

7.4 להודיע לחברת הניהול על כל תקלה המחייבת פעולה מצידה, סמוך ככל האפשר לאחר שנודע לו עליה.

7.5 להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה את הכניסה לבית העסק בזמן סביר, לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלו תשמשנה עבור השוכר עצמו ובין אם עבור אחרים.

לשוכר לא תהיה כל טענה כלפי חברת הניהול בשל הפרעה שתיגרם לו כתוצאה מכך, בכפוף לכך שחברת הניהול תנקוט באמצעים סבירים להקטין את ההפרעה. חברת הניהול תתאם עם השוכר מראש על מועד ביצוע התיקון, למעט במקרה של תיקונים שאינם סובלים דיחוי. בתום ביצוע התיקון, תחזיר חברת הניהול את מצב בית העסק לקדמותו, למעט התיקון שבוצע בו.

7.6 לא לבצע כל שינוי או תוספת בפרוייקט ו/או בבית העסק, ובקורותיו החיצוניים, או באינסטלציה חשמלית, או במתקני מיזוג האויר, או בכל חלק של הפרוייקט, לא בתוכו ולא מחוצה לו, לא לעשות שינויים כלשהם העלולים להשפיע על החזות החיצונית של בית העסק או של הפרוייקט, לא להתקין סורגים או סוככים בחלונות או בפתחים החיצוניים ולא לעשות בחלונות או בפתחים אלו כל שינוי אחר, ללא קבלת הסכמת חברת הניהול לכך ואדריכלית הפרוייקט, מראש ובכתב. הסכמת חברת הניהול לכל שינוי או תוספת, אינה משחררת את השוכר מקבלת ההיתרים מהרשויות המוסמכות.

בכל הנוגע לשינוי ו/או תוספת בתקרת בית העסק, השוכר מתחייב כי בטרם יפעיל את בית העסק לקהל הרחב, הוא ימציא לחברת הניהול, על חשבונו, אישור מכון התקנים בכל הנוגע לדרישות תקן מערכת כיבוי אש בבית העסק ובכלל זה תקינות המתזים והתקנת ברז ניקוז.

למען הסר כל ספק, אין בדרישת האישור לעיל ו/או המצאתו לחברת הניהול, כדי להטיל על חברת הניהול אחריות כלשהי בקשר לתקינות מערכת כיבוי האש בבית העסק ו/או מכל מן וסוג שהוא.

8. הוצאות הניהול והביצוע

8.1 חברת הניהול תוציא את כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, וזאת על חשבונם של הבעלים או השוכרים או המחזיקים, בכפוף לאמור בפסקה 8.2 שלהלן. ההוצאות שחברת הניהול תוציא כאמור, תהיינה משני סוגים:

8.1.1 הוצאות הנוגעות לניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, באופן כללי, בגין כל השירותים שיסופקו לפרוייקט ע"י חברת הניהול, לרבות הוצאות מימון, אם יהיו, שמהם יהנו או יוכלו להינות כל המחזיקים. בהוצאות אלה ישתתפו כל הבעלים, השוכרים או המחזיקים, לפי זכויותיהם באגפים המסחריים, על בסיס מפתח שיוכן ע"י חברת הניהול ויאושר ע"י רואה החשבון שלה.

8.1.2 הוצאות הנוגעות לניהול וביצוע שירותים המיועדים למחזיקים או בעלים שונים באופן מיוחד ולפי הזמנתם, שמהן ייהנו מחזיק כזה או מחזיקים או בעלים כאלה בנפרד, ושאינן המחזיקים האחרים או הבעלים מעוניינים בהם או נהנים מהם. בהוצאות מסוג זה יהיה חייב לשאת המחזיק או הבעלים שלטובתו או על פי הזמנתו נעשו.

8.2 כמו כן, תוציא חברת הניהול הוצאות עבור חלקי האגפים המסחריים שאינם מיועדים לשימוש המחזיקים או השוכרים או הבעלים או הציבור, הנמצאים בניהולה אולם לא הוקנו או טרם הוקנו או טרם נמסרו למחזיקים, או הוחזרו לחברה, או שהחברה היא הנהנית מהם כמחזיקה, או הוצאות שתוצאנה למען החברה על פי דרישתה המפורטת - בהוצאות אלה תישא החברה.

8.3 השוכר או המחזיק מתחייב בזאת, לשלם לחברת הניהול את חלקו המשוער בהוצאות הניהול וביצוע השירותים, בתוספת מע"מ, עבור כל חודש מראש, באמצעות הוראת קבע, בנוסח הרצ"ב **כנספח "ג"**. השוכר מתחייב לחתום על הוראת הקבע במעמד החתימה על חוזה זה ולהורות לבנק בו מתנהל חשבונו לחתום על הוראת הקבע, כשתומצא לחתימתו.

- 8.4 למען הסר ספק, התשלומים השוטפים לחברת הניהול אינם סופיים, שכן הם על בסיס אומדן של ההוצאות, והחישוב בפועל ייעשה אחת לשנה, כמפורט להלן.
- 8.5 אחת לשנה תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות הניהול וביצוע השירותים שניתנו על ידה לפרוייקט ע"י רו"ח מוסמך.
- היה והחשבון השנתי יראה הפרש לזכות חברת הניהול, יחוייב השוכר בסכום ההפרש וסכום ההפרש ישולם במועד שיקבע ע"י חברת הניהול.
- היה והחשבון השנתי יראה הפרש לזכות השוכר, ינוכה סכום ההפרש מהתשלום או מהתשלומים הראשונים, הסמוכים למועד עריכת החשבון השנתי או יוחזר לשוכר עם תום תקופת השכירות או ביטולו של הסכם השכירות.
- 8.6 חברת הניהול תהא זכאית לעדכן את החיובים השוטפים עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם לנסיבות.

הפרות .9

- 9.1 אם השוכר יגור בתשלום חלקו בהוצאות הניהול וביצוע השירותים, או אם השוכר יפר תנאי עיקרי מתנאי חוזה זה, תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד חוקי אחר, ולפי בחירתה היא, לאחר משלוח התראה בכתב של 7 ימים מראש ובכפוף לכך שהשוכר לא חזר בו מההפרה תוך המועד הנקוב בהתראה, לנקוט באחד או יותר מהצעדים הבאים:
- 9.1.1 להפסיק בשלמות או בחלקים, את ניהול, ביצוע ואספקת השירותים הניתנים לשוכר (לרבות הספקת שירותי מזוג אויר ומים לבית העסק);
- 9.1.2 לגבות מאת השוכר את הסכום שבפיגור, בתוספת ריבית שנתית בשעור ריבית החריגה שתהיה נהוגה באותה עת בחשבונות דביטוריים בבנק הפועלים בע"מ, מהיום שהיה מיועד לתשלום, ועד יום הפרעון בפועל.
- 9.1.3 לחילופין, לגבות מאת השוכר את תשלום ההוצאות המשותפות בגין תקופת הפיגור על פי התעריף שיהא בתוקף במועד תשלום החוב בפועל.

9.2 בכל מקרה, חברת הניהול תהא זכאית בנוסף לאמור לעיל, גם להחזר ההוצאות המשפטיות ושכר טרחת עורכי דין שתוציא לצורך גביית החוב, ולכל ההוצאות והתשלומים שיחולו על חברת הניהול או יוצאו על ידה, עקב הפרת חוזה זה ע"י השוכר, או שיידרשו כדי לאחוז בצעדים נגדו, עקב הפרה כזו. הוצאות אלה ישולמו ע"י השוכר מיד עם דרישתה של חברת הניהול.

9.3 סרובו או אי נכונותו של השוכר לקבל שרות כלשהו, או רצונו להפסיק את ניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים או חלק מהם לגבי בית העסק כולו או חלקו, לא ישחררו אותו מחובת ההשתתפות בהוצאות ניהול וביצוע השירותים על פי תנאי חוזה זה.

9.4 אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכותה של חברת הניהול לסעד כל שהוא על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, או על פי כל דין.

דמי ניהול .10

בתמורה לביצוע התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה זה, היא תקבל 15% (חמישה עשר אחוז) מכלל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים.

דמי הניהול יתווספו לכל חשבון וישולמו ע"י השוכר, בד בבד עם התשלומים המפורטים בסעיף 8 דלעיל, ויחשבו לכל דבר וענין, כחלק מהוצאות הניהול.

ניהול חשבונות .11

11.1 חברת הניהול מתחייבת לנהל ספרי חשבונות בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, על כל הוצאותיה והכנסותיה הנובעות מניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים, וכן כרטסת שתכלול כרטיס נפרד לכל מחזיק ו/או בעלים.

11.2 ספרי חברת הניהול וחשבונותיה יהיו פתוחים לעיון הבעלים, המחזיקים והשוכר במשרדי חברת הניהול, וישמשו ראיה לכאורה בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים ששולמו.

רואה חשבון ועו"ד .12

חברת הניהול תעסיק רואה חשבון מוסמך ובלתי תלוי לשם בדיקת ספרי החשבונות שלה, ושכרו של רואה החשבון ייחשב כהוצאה לצורך סעיף 8.1.

חברת הניהול תעסיק עורך דין חיצוני, לצורך מתן יעוץ משפטי שוטף. השכר שישולם לו לרבות ההוצאות עפ"י סעיף 9.2 יחשבו גם הם כהוצאה לצורך סעיף 8.1.

13. חשבונות וברורים

כל שוכר רשאי לקבל הסבר בנוגע להוצאות ניהול השירותים באגפים המסחריים, תוך זמן סביר ולאחר קבלת דרישה בכתב. המועדים לקיום הברורים יקבעו בתאום מראש עם חברת הניהול לפי שיקול דעתה.

14. חיובים במקרה השכרה

14.1 השכרת משנה או מתן רשות שימוש בבית העסק לאחר, לא תפטור את השוכר מחיוביו על פי חוזה זה, ועל השוכר יהא לדאוג להבטחת גבייתם של הסכומים המתאימים משוכר המשנה או ממקבל הרשות.

14.2 מבלי לפגוע באמור בסעיף 14.1, מתחייב השוכר כי בטרם ישכיר את בית העסק או חלק ממנו, לאחר בשכירות משנה או יתיר לאחר להשתמש בהם, יודיע על כך לחברת הניהול ויגרום לכך ששוכר המשנה או מקבל הרשות יחתמו על חוזה ניהול מתאים עם חברת הניהול.

14.3 חוזה זה יחייב את השוכר וימשיך לחייבו גם אם ישכיר את בית העסק בשכירות משנה, או יתיר לאחר את השימוש בו, או אם לא יעשה בו שימוש, בין אם שוכר המשנה או המשתמש חתם גם הוא על חוזה ניהול ובין אם לאו.

14.4 חברת הניהול, על פי שיקול דעתה המוחלט, תהיה זכאית לנקוט באמצעים לגביית הסכומים המגיעים לה על פי חוזה זה, או על פי החוזה שנחתם עם הבעלים או על פי החוזה שייחתם עם שוכר המשנה, או מקבל הרשות או על פי כל אלה גם יחד, או כל אחד מהם, ובלבד שלא תגבה אותו סכום פעמיים.

15. הפסקת השירותים

חברת הניהול תהיה רשאית, לפי בחירתה היא, להפסיק את מתן השירותים או כל חלק מהם, או להפסיק את ניהול וביצוע השירותים באגפים המסחריים כולם או מקצתם, לפני תום תקופתו של חוזה זה, ע"י מתן הודעה בכתב על כך לבעלים ולשוכר לפחות שנה מראש.

אם יבוטלו חלק מן השירותים, יופחתו הוצאות השירותים באופן יחסי לפי קביעת רואה החשבון של חברת הניהול. אם חברת הניהול תפסיק את ניהול וביצוע השירותים כליל, יבוטל חוזה הניהול הנ"ל ביום שבו תפסיק חברת הניהול את ביצוע

השירותים, אולם כל חיוב או זכות של שוכר או מחזיק, שעילתו נולדה לפני ההפסקה, יעמוד בעינו.

16. הפסקת הקשר ע"י המחזיקים

השוכר מצהיר כי ידוע לו שעל פי החוזה שבין חברת הניהול לבין הבעלים, יהיו הבעלים רשאים, בתנאים מסויימים, להפסיק את הניהול והביצוע של השירותים באגפים המסחריים ע"י חברת הניהול, והוא מוותר בזאת על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלשהי כנגד חברת הניהול, אם אכן יקרה הדבר.

17. העברת מתן השירותים לחברה אחרת

17.1 חברת הניהול רשאית להמחות ולהסב את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה לידי חברת שירותים אחרת או כל גוף אחר, בתנאי שהגוף האחר יהיה בעל נסיון בתחום ניהול שירותים מסוג השירותים נשוא חוזה זה. ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר עפ"י הסכם זה. במקרה של המחאה או הסבה כזו, תדאג חברת הניהול להמשך רצוף של מתן השירותים לפרוייקט, ותגרום לכך שחברת השירותים החדשה תקבל על עצמה את כל הזכויות וההתחייבויות שהוסבו לה לפי חוזה זה. הודעה על ההסבה תימסר לכל בעלי היחידות לפחות חודשיים לפני ביצועה.

17.2 בנסיבות המפורטות בסעיף 17.1 לעיל, חברת הניהול מתחייבת לקבל מאת חברת השירותים החדשה, לפני ההעברה, כתב התחייבות לפיו תקבל חברת השירותים החדשה את מילוי כל התחייבויותיה של חברת הניהול על פי חוזה זה. העתק מכתב התחייבות זה יועבר לבעלים ולשוכר על פי כתובת בית העסק.

18. הוראות שונות

- 18.1 חוזה זה כולל את המוסכם בין הצדדים במלואו, על כל ההבנות, ההסכמות, החיובים והתניות שבין הצדדים.
- 18.2 כל שינוי, תיקון או תוספת לחוזה זה יהיו תקפים אך ורק אם יערכו בכתב ויחתמו ע"י שני הצדדים.
- 18.3 מתן ארכה או אי שימוש בזכות מזכויות צד מן הצדדים לחוזה זה או אי שימוש בזכות כאמור במועד, לא יחשבו כויתור, הסכמה או הודאה, ולא ישמשו תקדים.
- 18.4 מוסכם בזאת, כי לבית המשפט בתל-אביב-יפו תהיה סמכות שיפוט בלעדית לכל דבר וענין בקשר לחוזה ולנובע ממנו.
- 18.5 כותרות הסעיפים בחוזה זה נועדו לנוחיות בלבד, ולא יעשה בהן שימוש לפרשנות החוזה.

19. כתובות

- 19.1 הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי קבלת הודעות בהקשר לחוזה זה, כדלקמן:
- חברת הניהול - רחוב דיזנגוף 50, תל-אביב 64432
- השוכר - בבית העסק, או בכתובת אחרת בישראל שעליה יודיע לחברת הניהול בדרך הכתובה בסעיף זה.
- 19.2 השוכר מתחייב להודיע לחברת הניהול על כל שינוי בכתובת תוך 7 ימים מיום השינוי. כל הודעה על פי חוזה זה או בעקבותיו, תימסר פיזית בכתובת מהכתובות האמורות לעיל, או תשלח בדואר רשום לאותה כתובת.
- אם נשלחה בדואר רשום, תחשב כאילו התקבלה 72 שעות לאחר מסירתה למשרדי דואר, ואם נמסרה פיזית - תחשב כאילו התקבלה במועד שבו נמסרה או הונחה באותה כתובת.

ולראיה באנו על החתום :

השוכר

חברת הניהול

כתב ערבות

אנו החתומים מטה, ערבים ביחד ולחוד לכל התחייבויות השוכר בחוזה זה כלפי חברת הניהול על כל משמעויותיו והשלכותיו.

אנו לא נהיה רשאים לשנות תנאי כלשהו מערבותנו.

אנו מסכימים לכך שחברת הניהול תהא זכאית לתת לשוכר אורכה של זמן למילוי התחייבויותיו.

אנו נשלם לכם כל סכום שהשוכר יהא חייב לכם על פי חוזה שה, תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם בכתב.

כל פעולה או הימנעות מפעולה של חברת הניהול לא תפגע, לא תבטל ולא תשפיע בכל אופן שהוא בערבותנו לפי כתב ערבות זה.

מוסכם על הערבים כי רק העיר תל אביב – יפו תשמש כמקום השיפוט לכל צרכי מימוש כתב ערבות זה.

שם הערב: _____

שם הערב: _____

ת.ז.: _____

ת.ז.: _____

כתובת: _____

כתובת: _____

חתימה: _____

חתימה: _____

נספח א'
אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות

תאריך: _____

לכבוד
החברה לניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ (להלן: "חברת הניהול")
ו/או בעלי הזכויות בדיזינגוף סנטר (להלן: "הבעלים")
לידי האחראי על נושאי הביטוח בחברת הניהול
רח' דיזינגוף 50, תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: מבוטחנו: _____ (להלן: "מחזיק בית העסק")

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ ("תקופת הביטוח") וכן במשך תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים ערכה חברתנו ביטוח עבודות קבלניות (פוליסה מס' _____), בין היתר בכל הקשור לשכירת נכס בבניין במרכז המסחרי הידוע בשם "דיזינגוף סנטר" (להלן בהתאמה: "הפרוייקט" או "המושכר"), המבטח את העבודות המבוצעות על ידי מחזיק בית העסק או מטעמו ("העבודות") כמפורט להלן:

1. הפוליסה כוללת את פרקי הביטוח הבאים:

א. פרק א' – ביטוח במתכונת "כל הסיכונים"

שם המבוטח: מחזיק בית העסק, קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מי מטעמם

ביטוח העבודות עצמן – ביטוח המבטח במלוא ערכן את כל העבודות המבוצעות על ידי מחזיק בית העסק ו/או על ידי מי מטעמו במושכר וכן כל תיקון, שיפוץ, שיפור, שינוי ותוספת שיעשו במושכר לרבות חומרים וכל רכוש ו/או ציוד ו/או מתקנים המשמשים לביצוע העבודות ולרבות רכוש שסופק על ידי מחזיק בית העסק ו/או חברת הניהול.

פרק זה כולל הרחבות לכיסוי כדלקמן:

פינוי הריסות בסך 10% מערך העבודות מינימום \$50,000.

רכוש סמוך ו/או רכוש עליו עובדים השייך למי מיחידי המבוטח בפרק א' והנמצא בשטח ביצוע העבודות ואינו מהווה חלק מהעבודות בגבול אחריות בסך \$ 100,000 למקרה ובמצטבר על-פי הפוליסה.

ב. פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

לכיסוי אחריות המבוטחים על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לגוף ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו בקשר עם העבודות, בגבולות אחריות בסך של * \$ _____ למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.
הביטוח מורחב לכלול נזק ליסודות, רעד והחלשת משען, חבות הנובעת מנזקי גוף עקב שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה לבטחו בביטוח חובה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח על פי פרק זה כולל סעיף אחריות צולבת.

* גבולות האחריות לא יפחתו מסך של 10,000 ₪ כפול שטח בית העסק במ"ר. מינימום 400,000 ₪ אך לא יותר מ 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית.

שם המבוטח לפרק זה יורחב לכלול את הגופים הבאים: חברת הניהול ו/או הבעלים. מוסכם בזאת, כי רכוש בעלי הזכויות האחרים, הבעלים וחברת הניהול וכן חלקים אחרים של הפרויקט יחשבו לצורך הביטוח על פי פרק זה כרכוש צד שלישי המכוסה לפי פרק זה, למעט רכוש המבוטח בפרק א'.

ג. ביטוח חבות מעבידים

לכיסוי חבות המבוטחים על פי פקודת הנוזיקין ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 כלפי כל המועסקים בביצוע העבודות, בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולים להיגרם להם תוך כדי או עקב העסקתם בביצוע העבודות, בגבולות אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח אינו כולל כל סייג בדבר עבודות בגובה ובעומק, פיתיונות ורעלים, העסקת נוער, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם. שם המבוטח לפרק זה יורחב לכלול את הגופים הבאים: חברת הניהול ו/או הבעלים.

2. כללי

א. הפוליסה כוללת ויתור על זכות התחלוף כלפי חברת הניהול ו/או הבעלים ו/או מי מטעמם וכן כלפי השוכרים, הדיירים, מחזיקי בתי עסק אחרים בפרוייקט, הבעלים ובעלי זכויות אחרים במבנים כלשהם בפרוייקט, הבריכה והמגדלים (להלן יקראו: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוחיהם או בכל הסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרוייקט נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף כלפי הבעלים וכן כלפי הקבלנים האחרים הפועלים בשטח ביצוע העבודות (להלן: "**הקבלנים האחרים**") אשר בביטוחי העבודות שערכו נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף כלפי מחזיק בית העסק, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ב. כל הביטוחים הנ"ל הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי חברת הניהול והבעלים, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.

ג. הפרת תנאי הפוליסות על ידי מחזיק בית העסק ו/או הקבלן בתום לב לא תפגע בזכויות חברת הניהול ו/או הבעלים על פיהן.

ד. הביטוחים דלעיל לא יבוטלו ולא יחול בהם שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח מכל סיבה שהיא, אלא בהודעה לחברת הניהול לפחות 60 יום מראש ובכתב.

ה. הננו מאשרים כי ידוע לנו שהאחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפויות העצמיות חלה על הקבלן ו/או מחזיק בית העסק בלבד, ובשום מקרה לא על חברת הניהול ו/או הבעלים.

אישורנו זה הינו בכפוף לתנאי פוליסות הביטוח המקוריות ולחריגיהן, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

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

נספח ב'
אישור עריכת ביטוחי מחזיק בית העסק

תאריך: _____

לכבוד
החברה לניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ (להלן: "חברת הניהול")
ו/או בעלי הזכויות בדיזינגוף סנטר (להלן: "הבעלים")
לידי האחראי על נושאי הביטוח בחברת הניהול
רח' דיזינגוף 50, תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש _____ (להלן – "מחזיק בית העסק") בקשר עם חוזה לשכירת נכס המהווה חלק ממבנה הנמצא בפרויקט דיזינגוף סנטר בת"א (להלן בהתאמה - "בית העסק" ו-"הפרויקט")

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת הביטוח"), ערכנו על שם מחזיק בית העסק את הביטוחים המפורטים בהמשך, כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הביטוחים כאמור אינו נופל מהיקף הכיסוי הניתן על-פי נוסח הפוליסות הידוע כ-"ביט" מהדורה 2013 (או נוסח המקביל לו במועד עריכת הביטוחים), על כל ההרחבות הניתנות לביטוח על-פי נוסח הפוליסות כאמור:

(1) ביטוח רכוש - פוליסה מס. _____

לביטוח תכולת המושכר, לרבות מלאי, חלונות ודלתות המושכר (במפורש לרבות חלונות הראווה) וכן ציוד המשרת את בית העסק בבעלותו ו/או באחריותו של מחזיק בית העסק והנמצא בתוך ומחוץ לשטח בית העסק בתחום הפרויקט ובסביבתו, במלוא ערכו וכן כל שינוי ותוספת לבית העסק שנעשה ו/או יעשה על ידי מחזיק בית העסק ו/או מי מטעמו (שלא באמצעות חברת הניהול), 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, שבר זכוכית, שמשות ושלתים וכן שוד ופריצה.

(2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי - פוליסה מס. _____

לביטוח חבות מחזיק בית העסק על פי כל דין בגין פגיעה גופנית ו/או נזק העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו, בגבול אחריות כמפורט להלן. הביטוח כאמור אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעה, זיהום תאונתי, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים וקבלני משנה ועובדיהם, בעלי חיים וכן תביעות תחלוף מצד תחלוף המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את חברת הניהול והבעלים בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליהם ו/או על מי מטעמם עקב מעשה ו/או מחדל של מחזיק בית העסק ו/או של מי מהבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

גבול האחריות בסך של: \$ _____ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית (*).

מוסכם בזאת, כי רכוש בעלי הזכויות האחרים, הבעלים האחרים, וחברת הניהול וכן חלקים אחרים של הפרויקט "דיזינגוף סנטר" יחשבו כרכוש צד שלישי מכוסה.

(*) גבולות האחריות לא יפחתו מסך של 14,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית.

(3) ביטוח אחריות מעבידים - פוליסה מס.

לביטוח חבות מחזיק בית כלפי עובדיו, בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולים להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם. בגבול אחריות בסך של 6,000,000 ₪ לאירוע ו- 20,000,000 ₪ במצטבר לתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח כאמור הורחב לשפות את חברת הניהול והבעלים היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי הם נושאים בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי מחזיק בית העסק ו/או יקבע כי הם נושאים באחריות שילוחית לעניין חבות מחזיק בית העסק כלפי עובדיו.

(4) ביטוח אבדן תוצאתי – פוליסה מס.

עקב אבדן או נזק הנגרם למבנה הפרויקט, לרבות למושכר ו/או לתכולתו ו/או למניעת הגישה אליו עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי שלא תפחת מ- 12 חודשים.

תנאים כלליים

- א. הפוליסות דלעיל כוללות סעיף מפורש לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי חברת הניהול, הבעלים ו/או מי מטעמם. כמו כן, מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי השוכרים, הדיירים, מחזיקי בתי עסק אחרים בפרויקט, הבעלים ובעלי זכויות אחרים במבנים כלשהם בפרויקט, הבריכה והמגדלים (להלן יקראו: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוחיהם של מי מבעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרויקט נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי מחזיק בית העסק; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- ב. הפוליסות דלעיל כוללות תנאי מפורש על פיו הינן קודמות לכל ביטוח אשר נערך על ידי חברת הניהול והבעלים (באם נערך) ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי חברת הניהול והבעלים.
- ג. הפרת תנאי הפוליסות והתנייתיהן בתום לב על ידי הבעלים ו/או מחזיק בית העסק ו/או מי מטעמם, לא תגרע מזכויות חברת הניהול לקבלת פיצוי על פי הפוליסות.
- ד. הפוליסות דלעיל לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי חברת הניהול, לפחות 60 יום מראש.
- ה. מחזיק בית העסק בלבד יהא אחראי לתשלום דמי הביטוח בגין הפוליסות הנ"ל ונושא בהשתתפות העצמית החלה על פי הפוליסות כאמור.

אישורנו זה הינו בכפוף לתנאי פוליסות הביטוח המקוריות ולחריגיהן, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

בכבוד רב,

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

מכרז פומבי מס' 24/2019

**מכרז להשכרת מכרז להשכרת והפעלת מבנה
ברחוב דיזינגוף 45, תל אביב יפו**

**נספח מס' 12 – חוברת נוהלים של חברת הניהול של דיזינגוף
סנטר בע"מ**

דייר(ת) / חוכר(ת) נכבד(ה),

צוות חברת הניהול ואני מקדמים אותך בברכה על פתיחת בית עסק במרכז הבילוי והקניות הגדול והמוביל בישראל!

אנו מאחלים לך הצלחה ושגשוג בעסקים.

רצ"ב חוברת נהלים הכוללת הוראות, תקנות ונהלים בכל הקשור לכללי התנהגות הדיירים בסנטר.

כל הנהלים, כמפורט בחוברת, מחייבים את כל החוכרים והמחזיקים בתי עסק ו/או שטחים אחרים במתחם דיזנגוף סנטר.

הנכם מתבקשים למלא בקפדנות אחר ההוראות כמפורט בחוברת ומוזמנים לפנות אלינו, עפ"י מספרי הטלפון המפורטים ברשימה המצורפת לחוברת הנהלים בכל שאלה הכרוכה בתפעול בית העסק ואנו נשמח לסייע ככל הניתן.

בכבוד רב ולשרותכם בכל עת!

דן פילץ - מנכ"ל
חברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ

מפתח עניינים

<u>עמוד</u>	<u>הנושא</u>
	1. כללי :
3	1.1 קבלת דייר חדש
3	1.2 שינויים בבתי העסק וחזיתותיהם
4	1.3 שיפוצים בבית העסק
6	1.4 חלוקת דברי דואר
6	1.5 ביטוח
8	1.6 רישוי
	2. אחזקה ותחזוקה
9	2.1 מיזוג אויר/מיזוג מרכזי
10	2.2 חשמל בשטחים ובמתקנים המשותפים
11	2.3 מים, ביוב ואינסטלציה לשטחים ולמתקנים המשותפים
12	2.4 דרגנועים ומעליות
	3. תפעול
13	3.1 ניקיון שטחים ציבוריים ופינוי אשפה מבית העסק
14	3.2 הדברת מזיקים בשטחים המשותפים
15	3.3 שמירה ואבטחה
16	3.4 הסדרי פריקה וטעינה
16	3.5 שילוט והכוונה
17	3.6 מניעת מטרדים
	4. בטיחות
19	4.1 מקלט
19	4.2 בטיחות כיבוי אש וגז

5. שיווק

21 5.1 פרסום, אירועים וירידים

6. נספחים

22 6.1 נספח א' - אישור עריכת ביטוח

25 6.2 נספח ב' - אישור קבלת חוברת נהלים

27 6.3 נספח ג' - יציאות חירום מהבניין

32 6.4 נספח ד' - טלפונים חיוניים

1. כללי

1.1 קבלת דייר חדש

1.1.1 כל בעל או מפעיל עסק חדש בסנטר נדרש לבצע מס' פעולות מקדמיות לפני

פתיחת העסק. אחראי תאום ותיכון מערכות יעמוד לרשותך לתיאום כל הפעולות בתהליך קליטתך.

1.1.2 תהליך הקליטה הינו תהליך רציף ומובנה ותלוי אישורים מקצועיים במספר מחלקות בחברת הניהול להלן התהליך מתחילתו ועד סופו.

1.1.2.1 חתימה על הסכם ניהול בפני מנהלת הגבייה.

1.1.2.2 אחראי תאום יתדרך את הדייר, יסביר את דרישות הסף לפתיחת עסק בבניין (שיפוצים, ביטוח, תכניות וכד').

1.1.2.3 מסירת מפרטי תוכניות השיפוץ (עפ"י הצורך) והביטוחים הרלוונטיים מהדייר לאחראי תאום ותיכון.

1.1.2.4 קבלת אישורים ו/או התייחסויות וריכוזם ע"י אחראי התיאום. במידה ונדרשים שינויים, יועברו אלו לאחר תיקון לבדיקה נוספת עפ"י הצורך.

1.1.2.5 קבלת אישור כניסה לבית העסק חתום ע"י מנכ"ל החברה לניהול.

1.1.3 אנו ממליצים להגיש את התוכניות מוקדם ככל האפשר מאחר ונדרשים לאשרם אנשי מקצוע שונים בחברה ומחוצה לה ואין אנו רוצים לעכב את מועד הפעלת בית העסק.

מובהר בזאת כי לא ניתן להתחיל לפעול במתחם הסנטר אלא אם הסתיים כל התהליך הנ"ל!

1.2 שינויים בבתי העסק וחזיתותיהם

1.2.1 חל איסור מוחלט לבצע כל שינוי בבית העסק, אלא באישור חברת הניהול

ואדריכלית הבניין, בכתב ומראש לרבות שינויים ו/או תוספות כגון: שינוי דלת כניסה לרבות שינוי במיקום בלבד, התקנת ויטרינה או שינוי ויטרינה קיימת, שילוט, חלוקת בית העסק, איחוד בתי עסק, שינוי במיקום מדרגות, גלריה וכו'.

1.2.2 חל איסור מוחלט לבצע שינויים בבית העסק העשויים להשפיע על המערכות המשותפות ללא אישור חברת הניהול לרבות:

1.2.2.1 חציבה בקירות, שינויים בתקרה, מתזים (ספרינקלרים).

1.2.2.2 התקנת מערכות חשמל.

1.2.2.3 מים ואינסטלציה.

1.2.2.4 אנטנה לטלוויזיה או לקשר.

1.2.2.5 התקנת מחיצות הגוררת שינוי במיזוג האוויר.

1.2.2.6 מיזוג אויר, תרמוסטט ותעלות.

1.2.27 הנחת שטיחים ו/או משטחי עץ אחרים ו/או ציפוי כלשהו המחייב פתיחה לביקורות ביוב.

1.2.2.8 על המחזיק לדאוג כי בטרם יפעיל את בית העסק, תותקן בבית העסק מערכת מתזי מים אוטומטיים (ספרינקלרים), ואמצעים לגילוי ואתראה מפני שריפות על פי תקן ועל פי הוראות מכבי האש ומהנדס בטיחות מטעם חברה ניהול, בהתחשב בסוג העסק המתנהל בבית העסק.

1.3 שיפוצים בבית העסק

1.3.1 דייר המבקש לבצע שיפוץ בבית העסק בכל תחום שהוא: חשמל, מיזוג, מתזים, אינסטלציה, ביוב, ויטרינה, דלת כניסה, תאורה, תקרה, גלריה, מדרגות וכו' יגיש לחברת הניהול תוכניות ביצוע ע"י מהנדס בלבד, לגבי השינויים/השיפוצים המבוקשים, לכל נושא בנפרד, כולל מפרט מדויק של כל הרכיבים לרבות מידות, חומרים, צבעים, דרישות תקנים וכו'.

1.3.2 אישור חברת הניהול, לביצוע השיפוץ מותנה באישור היועצים הרלוונטיים.

1.3.3 על כל חריגה או שינוי מהתכנית המאושרת יש לקבל בכתב את אישור חברת הניהול ו/או יועציה בכתב. לתשומת לבך! תכניות שיפוץ בית העסק שלך מתעדכנות ע"ג תוכנת "אוטוקד" בחברת הניהול. אי לכך, חשוב ביותר הן

לחברת הניהול והן לך לעדכן את חברת הניהול בשינויים המבוצעים
ובתכניות עדות אשר יסייעו לחברת הניהול ולך בעתיד.

1.3.4 שימוש בשרותי היועצים של חברת הניהול לשם הכנת תוכניות כרוך בתשלום
ישירות ליועץ (ולא באמצעות חברת הניהול).

1.3.5 לפני תחילת ביצוע העבודות יש להציג לאחראי תאום במחלקת האחזקה אישור
ביטוח קבלנים בהתאם לנוסח המצורף כנספח ב' והמצוי בפרק הנספחים
בחוברת להדביק על גבי חזית בית העסק מדבקה "בקרוב יפתח..." עפ"י מפרט
שיתקבל מחברת הניהול. לחילופין, בית העסק יחויב בעלות הנ"ל ואחריות
הטיפול תעשה ע"י חברת הניהול.

1.3.6 עבודות שיפוץ בית העסק יבוצעו בין השעות 24:00 ועד 8:00 בבוקר, בלבד.
בבתי עסק המצויים בקרבת בתי הקולנוע, עבודות השיפוץ יעשו בתאום עם
חברת הניהול על מנת למנוע הפרעה ומטרד לפעילות בתי הקולנוע, במידה
ותתקיים בהם פעילות לאחר השעה 24:00 .

1.3.7 בכל נושא שמירת הסדר, הניקיון, הביטחון והבטיחות יש להישמע לאנשי
הביטחון של החברה לניהול. יש להימנע מכל דבר אשר עלול להוות סכנה
בטיחותית, בריאותית או אחרת, למשתמשי ובאי המרכז המסחרי, בכלל זה אין
להשתמש בכל דבר העלול לגרום לשריפה ו / או נזקים אחרים לבית העסק
ולמרכז המסחרי ומשתמשיו, כגון: חומרים דליקים, חומרי נפץ וכיוצ"ב.

1.3.8 השימוש בריתוך אוטוגני או חשמלי יעשה בתיאום עם קצין הביטחון של החברה
לניהול של דיזינגוף סנטר ומחייב הצבת מטף אבקה 6 ק"ג לאבטחה, במקרה
של עבודת ריתוך גדולה יותר יש להכין צינור מים זמין.

1.3.9 את פסולת הבנייה יש לפנות, עד לשעה 8:00 בבוקר, באמצעות מעליות המשא
בלבד ובתוך שקים על מנת לשמור על ניקיון המעליות והשימוש בהם.

1.3.10 פסולת תפונה למכולה שתוצב על ידי מבצע השיפוץ בחצר הפריקה וטעינה
ותפונה על ידו לכשתמלא או בסיום העבודות, המועד המוקדם מביניהם. את
הצבת המכולה יש לתאם עם קב"ט ראשי באמצעות מוקד חברת הניהול.

1.3.11 דייר המעוניין להגדיל את מכסת עומס החשמל הקיים בבית העסק יהא עליו
לפנות בעניין זה למשרדי דיזינגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.

תנאי מוקדם להגדלת המכסה יהיה קבלת אישור בכתב מאת חב' דיזינגוף סנטר
(מיסודו של פילץ) בע"מ. עבור תוספת של כל KW מעל העומס ישולם לדיזינגוף סנטר

(מיסודו של פילץ) בע"מ, סך בשקלים השווה ל- \$205 + מע"מ (בנוסף לתשלום לחברת החשמל).

1.3.12 שיפוץ בית העסק יכלול ביצוע הפרדות אש (במידה ולא קיימות), בינו לבין בתי עסק סמוכים.

1.3.13 בתי אוכל מחויבים להרכיב מינדופים, בורות מפרידי שומן וקולטים ע"פ תקן.

1.3.14 על המחזיק לדאוג כי בטרם יפעיל את בית העסק, תותקן בבית העסק מערכת מתזי מים אוטומטיים (ספרינקלרים), ואמצעים לגילוי ואתראה מפני שריפות על פי תקן ועל פי הוראות מכבי האש ומהנדס בטיחות מטעם חברת הניהול, בהתחשב בעסק שינוהל במקום.

1.4 חלוקת דואר

חלוקת דברי דואר לבתי העסק מתבצעת ע"י חברת הניהול. בעת מתן כתובת בית העסק יש לציין את שם בית העסק ומספרו.

כתובת הסנטר: **דיזנגוף סנטר,**

רחוב דיזנגוף 50

תל-אביב – 64332

דברי דואר אשר יגיעו לבתי עסק ואשר אינם שייכים להם יוחזרו מיידית לחברת הניהול, לידי נציג חברת הניהול המחלק את הדואר או קצין הביטחון המצוי במשרדי החברה.

1.5 ביטוח מבנה וצד ג' - לא כולל תכולת בתי העסק

החברה לניהול מבטחת ע"י חברת ביטוח מטעמה את הסיכונים המפורטים להלן:

1.5.1 ביטוח המבנה

הפוליסה כוללת את השטחים המשותפים, הקירות החיצוניים, הרצפות והן הקירות החיצוניים של בית העסק. הביטוח אינו מכסה תוספות שינויים ושיפורים שנעשו בתוך בתי העסק מעבר למפרט הטכני המקורי. הביטוח הנו מסוג "אש מורחב" ומכסה מפני הסיכונים העיקריים, כולל רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים.

1.5.2 ביטוח צד ג'

הפוליסה מכסה את האחריות המשותפת בנזיקין של כל בעלי המבנה ושל

חברת הניהול, מחמת פגם או ליקוי במבנה או בתחזוקתו, הקשורים בבית העסק עצמו, לרבות ביטוח צד ג' במעברים ובשטחים המשותפים לא כולל בטוח צד ג' בתוך בית העסק.

1.5.2.1 ביטוח חבות מעבידים

הפוליסה מכסה את האחריות של חברת הניהול ושל בעלי המבנה כלפי עובדי חברת הניהול, המבצעים את השירותים והתחזוקה.

1.5.3 ביטוח שבר מכני

הפוליסה מכסה את המערכות המרכזיות (המכאניות, הפניאומאטיות והחשמליות) שבעלות משותפת בלבד מפני שבר מכני.

1.5.4 ביטוח דלתות זכוכית

הפוליסה מכסה את דלתות הזכוכית המשמשות כניסה לשטחים הציבוריים. שבר של זכוכית ויטרינות, דלתות זכוכית של בתי העסק וכדומה ונזקים זעירים אינם מכוסים בפוליסות הנ"ל.

1.5.5 היקף הפוליסות משתנה ומתעדכן ע"י חברת הניהול בהתאם לחוות דעת של יועצי החברה.

1.5.6 שיבוב

בפוליסות של חברת הניהול ויתרו המבטחים על זכותם לשיבוב כנגד בעלי / מחזיקי בתי העסק בדיזנגוף סנטר, ובתנאי שמחזיק בית העסק ערך את כל הביטוחים שבאחריותו על פי נהלי הביטוח לרבות האמור בסעיף 9.7 כדלהלן: "שיבוב" משמעו - זכות המבטח להיפרע מהאחראי לנזק שבגינו שולמו הפיצויים למבוטח על פי הפוליסה.

1.5.7 ביטוח שמחזיק בית העסק חייב לערוך (ראה נספח א' – טיוטת ביטוח)

כל בית עסק חייב לבצע את הביטוחים הבאים בעצמו:

1.5.7.1

ביטוח כל הרכוש, שאינו מבוטח ע"י חברת הניהול והנמצא בתוך בית העסק לרבות רכוש שאינו בבעלות המחזיק (כגון: רכוש בקונסיגנציה וכו') לרבות תקרות, גופי תאורה, שטיחים מקיר אל קיר, הציוד, הסחורה והמתקנים המצויים בבית העסק, לרבות ויטרינות ושבר זכוכית, תוספות ו/או שיפורים במבנה בית העסק ובתוכו, כספים, דברי ערך וכן כל רכוש אחר, לפחות בביטוח אש

מורחב לבתי עסק כולל נזקי פריצה, נזקי מים או נזולים אחרים במלוא ערכו כחדש של רכוש זה.

1.5.7.2 ביטוח צד ג' כלפי הציבור, בתוך בית העסק.

1.5.7.3 ביטוח חבות מעבידים כלפי עובדי בתי העסק.

1.5.7.4 ביטוח מפני נזקי גרר (אובדן רווחים) מחמת אובדן או נזק למבנה או למערכות הציוד - לפחות לתקופה של 12 חודשים, זהו ביטוח רשות!אי ביצוע ביטוח אובדן רווחים משחרר את חבי הניהול מדרישה כספית.

1.5.7.5 בכל הפוליסות שמחזיק בית העסק עורך, לפי פירוט בסעיף 9.7 יוותרו המבטחים על זכות השיבוב כנגד חברת הניהול, הבעלים של הסנטר ומחזיקי בתי העסק האחרים בסנטר, לרבות כל הבעלים והמחזיקים והחוכרים במבנים כלשהם בסנטר דיזנגוף סנטר, הבריכה והמגדלים.

1.5.7.6 כל בעלים / מחזיק בבית עסק בסנטר, אחראי לכך שקבלנים המופעלים על ידו בסנטר (לכל מטרה, ללא יוצא מן הכלל) יקיימו בתוקף מלא מערכת ביטוחים, לפחות ברמה הנדרשת ב"אישור לקיום ביטוחים של קבלן" המצורף לחוברת.

1.5.8 ויתור על תביעות

מחזיק בית עסק אשר לא יבצע את הביטוחים שבאחריותו כאמור בסעיף 9.7 דלעיל לרבות ויתור על זכות השיבוב כאמור בסעיף 9.7.5 לעיל, מוותר בזאת על כל טענה או תביעה כלפי מחזיקי בתי העסק האחרים, הבעלים והחוכרים של הסנטר וחברת הניהול בגין כל פגיעה ונזק המפורטים בסעיף 9.7 דלעיל.

1.5.9 שעבודים

בכל מקרה שבנק או מוסד כספי אחר דורש שעבוד הביטוח של מבנה העסק, ניתן לפנות לחברת הניהול להנהלת חשבונות (מחלקת לקוחות).

1.5.10 תביעות

בכל מקרה של נזק או פגיעה - יש להודיע מיידית לחברת הניהול.

1.5.11 בירורים

בכל שאלה שתתעורר בנושא ביטוחים יש לפנות ליועץ הביטוח של חברת הניהול העתק בכתב של הפניה יש להעביר לחברת הניהול. באם בית העסק מעוניין לבצע ביטוח משלים ניתן לפנות לסוכן הביטוח של חברת הניהול.

1.6 רישוי

ישנם בתי עסק טעונים רישוי ממחלקת רישוי עסקים בעיריית תל אביב - יפו כתנאי להפעלת העסק. לפיכך, על כל מפעיל עסק חדש לפנות לפני פתיחת העסק למחלקת רישוי עסקים למחלקת רישוי עסקים בעירייה כדי לבדוק האם העסק טעון היתר או לאו, ובנסיבות שהעסק טעון היתר, למלא אחר דרישות ההיתר.

2. אחזקה ותחזוקה

2.1 מיזוג אויר / אוורור מרכזי

2.1.1 אספקת מיזוג האוויר / מים קרים בסנטר הנה מרכזית ומבוקרת ע"י חברת הניהול. מיזוג האוויר תוכנן לפי עוצמת תאורה של כ - 30W למ"ר לכן יש להימנע מתאורה חמה ועומס חום לא סביר, הננו מבהירים כי לכל תוספת תאורה מעבר לנ"ל יש השפעה ישירה על טמפ' המקום ויש להימנע מכך.

2.1.2 כל עבודות האחזקה והתיקונים של מערכת מיזוג האוויר והמים הקרים יבוצעו ע"י חברת הניהול בלבד, הן במתקנים המצויים בבית העסק והן אלו המצויים בשטחים המשותפים. כל עבודה שנעשית באופן פרטי ושלא באופן מתואם עם חברת הניהול הנה על אחריות בית העסק בלבד.

2.1.3 אין לטפל בצורה כלשהי במתקני הוויסות והבקרה של מיזוג האוויר/מים קרים, בין אם נמצאים בבית העסק ובין אם מצויים בשטחים המשותפים, אלא ע"י טכנאי אחזקה מטעם חברת הניהול בלבד. אין להסתיר, להוריד, או לפגוע בתרמוסטט, וכדי לאפשר פעילות תקינה של מתקני הוויסות (תרמוסטטים) יש לדאוג שהנ"ל יהיו גלויים, וכי גישת האוויר אליהם לא תחסם.

מתקן וויסות (תרמוסטט) חסום, אינו מאפשר פעילות תקינה של מערכת מיזוג האוויר / אוורור בבית העסק. אין להסתיר או לכסות גישה לפתחי יציאת האוויר בבית העסק.

2.1.4 חל איסור מוחלט להתקין מערכת מיזוג אויר פרטית בבית העסק בין מזגני

קיר ובין מזגנים מפוצלים אלא באישור, מראש ובכתב, של חברת הניהול.

2.1.5 בכל מקרה של תקלה במערכת מיזוג האוויר/ מים קרים יש לפנות מיידית לחברת הניהול 24 שעות, בטלפון 03-6212416.

2.1.6 מערכת מיזוג האוויר / מים קרים בבית העסק הנה רכושו של בעל בית העסק, ובכל מקרה של החלפת ציוד לרבות מתקן ויסות או תעלות, תחול עלות ההחלפה על בעל בית העסק, והעבודה תתבצע לאחר קבלת אישור חברת הניהול. (ראה סעיף 12)

2.2 חשמל בשטחים ובמתקנים המשותפים

2.2.1 מערכת אספקת החשמל בשטחים ובמתקנים המשותפים, הנה מרכזית והיא מתופעלת ומתוחזקת ע"י החברה לניהול בלבד!.

2.2.2 מערכת אספקת החשמל והחיווט עד לבית העסק הנה באחריותה המלאה של חברת הניהול.

2.2.3 אין לבצע עבודות חשמל בבית העסק אלא ע"י חשמלאי מוסמך בלבד, ובאישור מהנדס חשמל.

2.2.4 אין לבצע אלתורים במערכת החשמל בבית העסק או מחוצה לו.

2.2.5 כל חיבור חשמל למתקן המצוי מחוץ לבית העסק ייעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת חברת הניהול, ובתיאום עמה, באופן שלא יאפשר את ניתוקו על ידי באי הסנטר. (ראה סעיף 12).

2.2.6 היה ובכוונת בית עסק כלשהו להציב בחנות מתקן חשמלי (לרבות תאורה), על הדייר לבקש מראש ובכתב את אישור החברה לניהול בדבר העומס המותר והאמצעים למניעת קצר חשמלי עקב עומס יתר.

2.2.7 במקרה של תקלה, קצר חשמלי או שריפה במערכות החשמל (כגון: תאורה,

כבלים, שקעים וכיו"ב) מתחייב בעל העסק להזמין חשמלאי מוסמך לתיקון בהתאם.

2.2.8 בארונות חשמל אשר הספקם בין 63 אמפר ל - 100 אמפר יותקנו גלאי אש/עשן. בארונות החשמל אשר הספקם הינו מעל 100 אמפר תותקן מערכת כיבוי אוטומטית בגז FM 200. הגילוי והכיבוי יחווטו לרכזת הסנטר. בסיום ביצוע עבודות החשמל יש לבצע בדיקה טרמוגרפית ללוח החשמל מ-A63 ומעלה. בית העסק יהיה חייב לבצע על חשבונו התקנה של כל מתקן המתחייב מהעמסת יתר, רק לאחר אישור בכתב של חברת הניהול. מובהר כי בגין כל חריגה מהוראות הנ"ל בית העסק ישא בכל הנזקים שיגרמו.

2.3 מים ביוב ואינסטלציה לשטחים ולמתקנים המשותפים

2.3.1 אספקת המים לסנטר הנה מרכזית. בסנטר מצויים עתודות מים לשימוש בזמן חירום.

2.3.2 כל צנרת המים, הביוב והאינסטלציה עד לבתי העסק ומהם הנה באחריותה המלאה של חברת הניהול.

2.3.3 חל איסור מוחלט לשפוך פסולת ולכלוך לצנרת הביוב על מנת למנוע סתימות.

2.3.4 יש לדווח מיידית למוקד חברת הניהול הפועל 24 שעות ביממה בטל. מספר 6212416 - 03 על מנת למנוע נזק.

2.3.5 בתי עסק המייצרים פסולת מוצקה כגון מסעדות ו/או בתי קפה חייבים להתקין מפריד שומן.

2.3.6 **חל איסור מוחלט** על הולכת והעברת צנרת ברצפת בית העסק **וברצפות השטחים המשותפים**.

2.3.7 אין להסתיר או לחסום גישה לקופסאות ביקורת הנמצאות ברצפה. בכל מקרה

של הרכבת ציפוי על הרצפה ו/או החלפת הריצוף יש להשאיר פתח גישה לקופסת ביקורת הביוב.
יש לאפשר גישה חופשית לאנשי האחזקה לצורך פתיחת סתימות ביוב בקווים משותפים שעוברים בחנות.

2.4 דרגנועים ומעליות

- 2.4.1 חברת הניהול הנה האחראית לתקינותם של המעליות והדרגנועים שנועדו לשימוש דיירי ומבקרי הסנטר.
- 2.4.2 **אין להעלות סחורה וציוד בדרגנועים ובמעליות אלא במעליות המשא בלבד.**
- 2.4.3 על בית העסק להורות לספקיו ולעובדיו כי אין להשתמש בדרגנועים ובמעליות שנועדו לשימוש המבקרים בסנטר להובלת סחורה או ציוד כלשהו.
- 2.4.4 שימוש בדרגנועים עם עגלות ילדים או להעלאת סחורות בכל צורה שהיא, גורם לנזק בלתי הפיך במדרגות הנעות ומסכן את המשתמש בו.

3. תפעול

3.1 ניקיון שטחים ציבוריים ופינוי אשפה מבית העסק

3.1.1 החברה לניהול אחראית על ניקיון השטחים הציבוריים בסנטר.

3.1.2 בסנטר מצויים עובדי ניקיון לשמירת ניקיון ותחזוקת הסנטר.

3.1.3 חל איסור מוחלט על הוצאת אשפה, סחורה פגומה, אריזות מכל מין וסוג שהוא חפצים, כלים, ציוד מתקנים וכל חפץ מיותר אחר לשטחים שמחוץ לבית העסק. הוצאת חפצים לשטחים המשותפים פוגעת בבטיחות ועלולה לגרום לנזקים כבדים ברכוש ובגוף לצד שלישי.

הרשות בידי חברת הניהול או באי כוחה הפועלים בשמה או מטעמה לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד או כל דבר אחר אשר ימצא מחוץ לשטח בית העסק ואשר יהווה לדעתה מטרד, ולחייב את המחזיק בבית העסק בהוצאות הכרוכות בסילוק המטרד.

3.1.4 אין להציב פח אשפה או מתקן איסוף אשפה אחר או קרטונים או אשפה מכל סוג במעברים ובשטחים המשותפים.

3.1.5 החברה לניהול הנה האחראית הבלעדית לביצוע הניקיון במעברים ובשטחים המשותפים. חל איסור מוחלט על בתי העסק לנקות את המעברים למעט באמצעות מטאטא יבש בלבד.
הוראה זו הנה מהותית ויסודית לאור סכנה מפני תביעות בגין החלקה במעברים ובשטחים המשותפים.

3.1.6 פינוי האשפה מבתי העסק מתבצע ע"י חברת הניהול במשך שעות פעילות בית העסק. פניות או הודעות בנושא פנוי האשפה יש להפנות למוקד חברת הניהול

3.1.7 על המחזיקים בבתי העסק מוטלת האחריות לדאוג לכך כי ספקיהם ימנעו מפגיעה בניקיון שטחי הסנטר בדרך של השלכת קרטונים, מיכלי אריזה וכיו"ב במקומות שאינם מיועדים לכך.

3.1.8 חל איסור מוחלט להשמיד סחורות או כל חפץ אחר מכל סוג שהוא בדרך של העלאת אש בשטח בית העסק או בשטחים שמחוץ לבית העסק.

3.1.9 חברת הניהול אינה אחראית ואיננה מבצעת עבודות בתוך שטח בית העסק, אלא אם הוצאה על כך הזמנת עבודה מאושרת ובכתב ע"י מנהל האחזקה.

3.2 הדברת מזיקים

3.2.1 החברה לניהול מבצעת חיטוי כנגד חרקים, זוחלים ומכרסמים באופן קבוע בכל השטחים הציבוריים של הסנטר.

3.2.2 בשטחים המטופלים קיים שילוט אזהרה - יש לשים לב לשילוט ולנהוג בהתאם.

3.2.3 יש להקפיד על ניקיון בית העסק וסביבתו. כל בית עסק חייב לבצע לפחות אחת לשנה הדברה מקצועית בתוך בית העסק ע"י מדביר מוסמך ומוכר ע"י משרד הבריאות. בתי קפה, מסעדות לרבות בתי עסק המחזיקים מזון בכל צורה שהיא מחויבים לבצע הדברה מקצועית אחת לחודש ולמסור לדרישת נציג חברת הניהול אישור ביצוע ההדברה. במקרה שבית העסק לא ממלא אחרי הוראה זו, חברת הניהול תהיה רשאית לבצע את פעולת ההדברה ולחייב את בית העסק בתוספת דמי טיפול.

3.2.4 בכל מקרה בו נראה לבית העסק כי יש צורך בטיפול הדברה מוגבר **סניב** בית העסק ובשטח הציבורי בלבד, נא לפנות למוקד בטלפון 03-6212416, וחברת הניהול תדאג לביצוע ההדברה.

3.2.5 חל איסור חמור על ביצוע חיטוי עצמאי אשר עלול לגרום לנזק לבאי הסנטר ובית העסק.

3.3 שמירה ואבטחה

3.1.1 החברה לניהול מבצעת שמירה בשטחים המשותפים במתחם ומסביב לו בין היתר באמצעות חברת אבטחה.

3.2.2 במשך כל שעות הפעילות מצויים במתחם אנשי בטחון מטעם חברת הניהול ומטעם חברת השמירה.

3.2.3 לחברת הניהול **קצין בטחון** המצוי במשרדי החברה ואשר ניתן להשיגו באמצעות המוקד בטלפון: 6212416 – 03.

3.2.4 אנשי הביטחון מצוידים במכשירי קשר והנם זמינים מיידית לטפל בכל אירוע במתחם.

3.2.5 בכל מקרה של פריצה, גניבה או נזק לחנות אשר נגרם בשעות הפעילות או לאחריה יש להזעיק מיידית את אנשי הביטחון, ובמקביל להודיע למשטרת ישראל ולחברת הביטוח בה מבוטח בית העסק.

אין לגעת בחפץ חשוד כלשהו בבית העסק או מחוצה לו עד להגעת אנשי הביטחון.

3.2.6 יש לגלות ערנות בכל הקשור לאנשים הנראים כחשודים ולכל חבילה או עצם חשוד. עם גילוי אדם חשוד או חפץ חשוד יש להזעיק מיידית את אנשי הביטחון באמצעות המוקד בטל. מס. 6212416 – 03, ובמקביל לפעול להרחקת אנשים מהחפץ החשוד בהתאם לכללים המפורסמים מפעם בפעם ע"י משטרת ישראל.

עם הגעת איש הביטחון למקום האירוע יקבל איש הביטחון את האחריות הבלעדית ויש להישמע להנחיותיו. בעל בית העסק יעביר לאיש הביטחון עם הגעתו את כל הפרטים הידועים לו על האירוע.

3.2.7 בכל מקרה של התקהלות וחשש להתארגנות אלימה או כל אירוע חריג יש לדווח מיידית לקצין הביטחון.

3.2.8 בתי העסק יאבטחו את החנות בעצמם על חשבונם ואחריותם הבלבדית מפני פריצה וגניבת סחורות ע"י הצבת מתקנים מהסוג הרגיל והמקובל במקרים מסוגו של בית העסק ובהתאם לדרישות הביטוח.

3.2.9 על המחזיק בבית העסק, למסור לנציגי חברת הניהול כתובות ומספרי טלפון, בהם ניתן לאתרו בשעות חירום, כגון פריצה, הצפה, אש או כל אירוע חירום אחר.

3.4 הסדר פריקה טעינה

3.4.1 בסנטר מצוי חניון המשמש לצורך פריקת וטעינת סחורות לבתי העסק. פריקה וטעינה של סחורות תיעשה בימי עסקים בשעות 6:00 ועד 14:00 בלבד.

3.4.2 שינוע הסחורות יעשה דרך מעלית משא בבניין B בלבד.

3.4.3 השימוש בחניון הפריקה הנו לצורך פריקה וטעינה בלבד. חנייה של עד 30 דקות בחניון לצורך פריקה ו/או טעינה אינה כרוכה בתשלום, כל שהייה מעבר לכך, תחויב בהתאם.

3.4.4 הכנסת סחורה לסנטר תעשה דרך חצר המשק בלבד והובלתו מותרת בעגלות עם גלגלי גומי בלבד. וזאת על מנת למנוע שבירת המרצפות בסנטר. יש לתאם מראש שימוש בעגלות מסוג מתאים עם נציג חברת הניהול. עגלות שלא יתאימו לא יורשו להיכנס לסנטר.

3.4.5 רכבים פרטיים לא יורשו להיכנס לחניון פריקה וטעינה.

3.5 שילוט והכוונה

3.5.1 דייר המעוניין בשילוט בית העסק יגיש לחברת הניהול בקשה הכוללת את שם בית העסק, מהות העיסוק ושרטוט אדריכלי מסודר בקנה מידה הכולל מפרט טכני של ביצוע. הבקשה תועבר לאישור גרפיקאית האחראית על עיצוב השילוט בבניין.

3.5.2 שילוט בית העסק עצמו יותקן רק לאחר אישורה בכתב ומראש של חברת הניהול לאחר קבלת אישור הגרפיקאית.

3.5.3 בית העסק עצמו אחראי לתשלום אגרת שילוט ו/או כל מס אחר בקשר לשילוט, הן בעסק והן בשטחים המשותפים ולקבלת רישיון מתאים מהרשויות המוסמכות להצבת השלט.

3.5.4 עפ"י מדיניות חברת הניהול חל איסור על הצבת שלטים ארעיים, לרבות "רוח אפי" בשטחים הציבוריים של הסנטר.
כל השלטים חייבים לפעול החל מהשעה 08:00 ועד 01:00.
תאורת החזית בבית העסק חייבת לפעול בין השעות 08:00 ועד 01:00.

3.6 מניעת מטרדים

השוכר או המחזיק בבית העסק יימנע מכל דבר אשר עלול לגרום מטרד, למי מהמשתמשים האחרים במרכז המסחרי ו/או למבקרים, ולשם כך על השוכר:

3.6.1 להימנע משימוש במתקנים וציוד, שיגרמו רעש, אשר יישמע מחוץ לכותלי בית העסק, ועלול לגרום מטרד למחזיקים האחרים ולקהל הרחב, ובפרט להימנע משימוש במתקני כריזה כלשהם.

3.6.2 להימנע משימוש במתקני פרסום ותאורה מחוץ לתחום בית העסק (פרט לשילוט שהוצב מחוץ לבית העסק באישור חברת הניהול).

3.6.3 להימנע מלסכן מי מהמשתמשים במרכז המסחרי ובבית העסק על ידי שימוש במתקנים וחפצים חדים במיוחד, בולטים במיוחד, שהשימוש בהם עלול באופן סביר ורגיל לסכן את המשתמשים.

3.6.4 באופן כללי להימנע מכל דבר אשר עלול להוות סכנה בטיחותית, בריאותית או

אחרת, למשתמשי המרכז המסחרי בכלל זה לא להשתמש בכל דבר העלול לגרום לשריפה ו/או נזקים אחרים לבית העסק ולמרכז המסחרי ומשתמשיו, כגון חומרים דליקים, חומרי נפץ וכיו"ב.

3.6.5 חוק איסור הטרדות מיניות – על השוכר לנהוג כלשון החוק למניעת הטרדה מינית בקרב לקוחותיו ובסביבת חנותו.

3.6.6 חוק איסור עישון – בהתאם להוראת החוק המונע עישון בקומות ציבוריים, חל איסור מוחלט לעשן ברחבי הסנטר להוציא שתי פינות עישון שנבנו בבניין A בסמוך לחנות ה"סוהו" ובבניין B ליד השירותים שבקומה השלישית בסמוך למכון הכושר ג'ימי.

3.6.7 חל איסור על הפצת חומר פרסומי (עלוני, פליירים, מדבקות) מכל סוג שהוא במתחם הסנטר ובכניסות אליו.

4. בטיחות

4.1 מקלט

בבניין מצוי מקלט הנמצא בחניון מספר 4- הירידה הראשית למקלט מרחבת הסופר סנטר בבניין A מפלס 0.

עם קבלת הודעה על מצב חירום / שריפה וירידה למקלט יש לבצע את הפעולות כדלקמן:

ניתוק כל המערכות החשמליות.

ניתוק פקק חשמל מרכזי אם קיים.

סגירת בית העסק.

4.1.2 אין להשתמש בדרגנועים ובמעליות בשעת חירום.

4.1.3 רצ"ב תרשים מיקום יציאות חירום והמקלט, על כל בית עסק לשמור את התרשים הרצ"ב בהישג יד.

4.1.4 יש לדווח מיידית לחברת הניהול או לאיש ביטחון על כל מקרה העלול לפגוע בבתי העסק ובבאי הסנטר.

4.2 בטיחות כיבוי אש וגז

הננו להביא לידיעתך כי קיימת בבניין מערכת אוטומטית לכיבוי אש באמצעות מים, וגלאים בהתאם לדרישות כיבוי אש. לרבות מערכת להוצאת עשן במקרה חירום. על כל בית עסק להחזיק לפחות מטף אחד או יותר (בהתאם לשטח בית העסק) לכיבוי אש. **אין להתקין גריל פחמים בבתי האוכל באופן מוחלט.**

הדרכת הלקוחות בשעת פריצת אש

גילית אש או עשן, פעל במהירות כדלקמן:

4.2.1 נתק את זרם החשמל או הגז.

4.2.2 הרחק ממקום הדליקה כל חומר דליק.

4.2.3 השתמש במכשירי כבוי אש אשר ברשותך או בעמדת כבוי אש הקרובה של הבניין.

4.2.4 במסעדות או חנויות לדברי חשמל או אלקטרוניקה יש להשתמש במטפים של הבלון בלבד (גז כבוי) תקני.

4.2.5 הרחק את הקהל ממוקד האש. במידת האפשר פנה את לקוחותיך דרך יציאת החירום של העסק.

4.2.6 **דווח מיד למוקד חברת הניהול בטל: 6212416 – 03** והמתן עד להגעת קצין בטחון. עם הגעתו של קצין הביטחון הקשב להוראותיו וסייע לו ככל שיידרש. מסור לו מידע מפורט ככל הניתן לגבי גורם השריפה.

4.2.7 אם אין בכוחך להשתלט על הדליקה הזעק מיד את מכבי האש - תל-אביב טלפון: 102 .

4.2.8 היה קשוב בכל עת למערכת הכריזה . בעת אירוע ידווחו מספרי/שמות השערים דרכם יש להתפנות.

4.2.9 **אין להשתמש** במעליות ומדרגות נעות בשעת שריפה.

4.2.10 הקפד להרגיע את לקוחותיך. סייע להם במידת הצורך בהכוונה דרך אילו שערים עליהם לצאת או המתן לאיש ביטחון שייעשה זאת.

4.2.11 מצ"ב נספח ג' תרשים מיקום יציאות חירום , ניתן להשתמש בתרשים זה להכוונה, הנחיות אלו תואמו עם מכבי האש.

5. שיווק

5.1 פרסום, אירועים וירידים

החברה לניהול מארגנת אירועים וירידים בשטחים המשותפים לשם קידום מכירות בסנטר ומשיכת קהל.

אין למכור ו/או להציב דוכני מכירה ו/או לבצע יריד ו/או אירוע כלשהו בשטחים המשותפים, אלא עם קבלת אישור חברת הניהול מראש ובכתב.

דייר המעוניין להשתתף באירועים ובירידים המבוצעים בסנטר יפנה למחלקת השיווק בחברת הניהול.

6. נספחים

6.1 נספח א' - אישור עריכת ביטוח

לכבוד

החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ

א.ג.נ.,

תאריך: _____

הנדון: מבוטחנו: _____ (להלן: "הקבלן") אישור עריכת פוליסות ביטוח בקשר להסכם מיום _____ שנערך בין הקבלן לבין השוכר _____ ששכר את בית עסק מס. _____ (להלן "השוכר") ב- דיזנגוף סנטר (להלן: "האתר" ו/או "העבודות" ו/או "ההסכם", לפי העניין)

הננו מאשרים בזאת כי לבקשת הקבלן ערכנו את הביטוחים המפורטים להלן בגין העבודות המבוצעות על ידו עבור השוכר:-

1. ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות

שם המבוטח בפוליסה כולל בנוסף לקבלן גם קבלנים ו/או קבלני משנה ולעניין פרקים ב' ו-ג' להלן הורחב שם המבוטח לכלול גם את החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ ו/או בעלי זכויות אחרים בדיזנגוף סנטר. הפוליסה כוללת את פרקי הביטוח הבאים:

א. פרק א' - ביטוח העבודות עצמן לרבות חומרים וכל רכוש ו/או ציוד ו/או מתקנים המשמשים לביצוע העבודות ולרבות רכוש שסופק על ידי המזמין, במלוא ערך כינון.

פרק זה כולל הרחבות לכיסוי כדלקמן:

פינו הריסות עד לסך של \$ _____ לפחות.

רכוש סמוך השייך למי מיחידי המבוטח נזק ראשון שאינו כפוף לביטוח חסר ועוד

רכוש עליו עובדים השייך למי מיחידי המבוטח \$200,000. נזק ראשוני שאינו כפוף לביטוח חסר לעבודות שערך החוזה הוא מעל \$250,000, רכוש סמוך עליו עובדים יעמוד לפחות על \$1,000,000 נזק ראשון.

הביטוח על פי פרק זה כולל ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין ו/או בעלי זכויות בדיזנגוף סנטר ו/או מי מטעמם של כל הנ"ל וכן כלפי הקבלנים האחרים הפועלים באתר (להלן: "הקבלנים האחרים") אשר בפרק א' לביטוחי העבודות של הקבלנים האחרים ו/או בביטוחי הרכוש שלהם נכלל ויתור מקביל על זכות התחלוף כלפי הקבלן, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

ב.

לכיסוי אחריות המבוטחים על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, בגבולות אחריות בסך של \$500,000 למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. עבודות מעל \$250,000, ערך חוזה יהיה בגבול אחריות של לפחות \$500,000.

הביטוח אינו כולל כל סייג בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, נזק ליסודות, רעד והחלשת משען, חבות הנובעת משימוש בציוד מכני הנדסי, פרעות, נזק בזדון, שביתה והשבתה, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

הביטוח על פי פרק זה כולל סעיף אחריות צולבת.

רכוש המזמין ו/או הבעלים ייחשבו לצורך הביטוח על פי פרק זה כרכוש צד שלישי.

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים

ג.

לכיסוי חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 כלפי כל המועסקים בביצוע העבודות, בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה העלולים להיגרם להם תוך כדי או עקב העסקתם בביצוע העבודות, בגבולות אחריות בסך של \$5,000,000 לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח

אינו כולל כל סייג בדבר עבודות בגובה ובעומק, פתיונות ורעלים, העסקת נוער, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

הפוליסה כוללת תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים לפחות.

תקופת הביטוח: החל מיום _____ ועד ליום _____.

2. כללי

היקף הכיסוי על פי הפוליסות, בכפוף לאמור לעיל, אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסות הידועות כביט 2008.

"המזמין" לצורך הביטוחים דלעיל הינו לרבות חברת אם ו/או חברות בנות ו/או חברות שלובות.

כל הביטוחים הנ"ל הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המזמין ו/או בעלי הנכס בעלי זכויות בדיזנגוף סנטר, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר שיתוף ביטוחי המזמין ו/או בעלי הזכויות בדיזנגוף סנטר.

הפרת תנאי הפוליסות על ידי הקבלן בתום לב לא תפגע בזכויות המזמין ו/או בעלי הזכויות בדיזנגוף סנטר על פיהן.

הביטוחים דלעיל לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח מכל סיבה שהיא, אלא בהודעה למזמין 60 יום מראש ובכתב.

הננו מאשרים כי ידוע לנו שהאחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפויות העצמיות חלה על הקבלן בלבד, ובשום מקרה לא על המזמין ו/או בעלי הזכויות בדיזנגוף סנטר.

אישורנו זה הינו בכפוף לתנאי פוליסות הביטוח המקוריות ולחריגייהן, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

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

6.2 נספח ב' - אישור קבלת חוברת נהלים

לכבוד

החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ

הנדון: חוברת נהלים, בית עסק

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. מס. _____ מאשר בזאת קבלת חוברת הנהלים של החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ, קראתי אותה בעיון ובתשומת לב והבנתי את כל האמור בה ומתחייב בזאת למלא אחרי כל האמור בה ללא יוצא מהכלל.

ידוע לי כי לפני כניסתי לבית העסק לצורך ביצוע שיפוץ ו/או הפעלתו, עלי כשוכר בית העסק לחתום על הסכם ניהול כמקובל בסנטר דיזנגוף סנטר, בהתאם לחוזה השכירות.

1. ידוע לי כי אין להתחיל בביצוע כל שיפוץ ו/או כל שינוי בתוך בית העסק ו/או בחזית בית העסק, ללא קבלת אישור מאת החברה לניהול.

2. ידוע לי כי אין להתקין שילוט בבית העסק ו/או מחוצה לו, ללא קבלת אישור מראש ובכתב של החברה לניהול של דיזנגוף סנטר.

3. ידוע לי כי ביצוע השיפוץ בבית העסק ייעשה בין השעות 24:00 ועד 8:00 בוקר. (בכפוף להוראות המפורטות בחוברת הנהלים).

4. הריני מתחייב שלא להפעיל את בית העסק עד להתקנת/התאמת מערכת מתזי מים אוטומטית (ספרינקלרים) בבית העסק והצגת אישור מכון תקנים להתקנה וחיבורי המים.

5. הריני מתחייב להודיע לכם על כל שינוי בכתובת, במספרי הטלפון בבית העסק, במספרי הטלפון שנמסרו על ידי לשעת חירום.

6. הריני מתחייב להודיע 30 יום מראש על כוונתי לעזוב את בית העסק ו/או להעבירו לאחר.

7. ידוע לי כי על מנת לאפשר כניסת רכב לחצר הפריקה לצורך הפינוי עלי להציג אישור מחלקת הגביה כי פרעתי את כל התשלומים החלים עלי כשוכר בית העסק. אין להתחיל בביצוע כל פינוי של בית העסק, ללא קבלת האישור כאמור לעיל.

8. הריני מתחייב כי בעת העזיבה אפנה את בית העסק מכל חפץ, אסיר השלט ואשאיר בית עסק נקי.

חתימתי מהווה אישור והסכמה לכל האמור לעיל.

תאריך

חתימה

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד _____ מ.ר. _____
ה"ה _____ ת.ז. _____
ה"ה _____ ת.ז. _____
ולאחר שזיהיתי אותם
/המוכרים לי אישית התמו בפני על חוברת הנהלים זו.

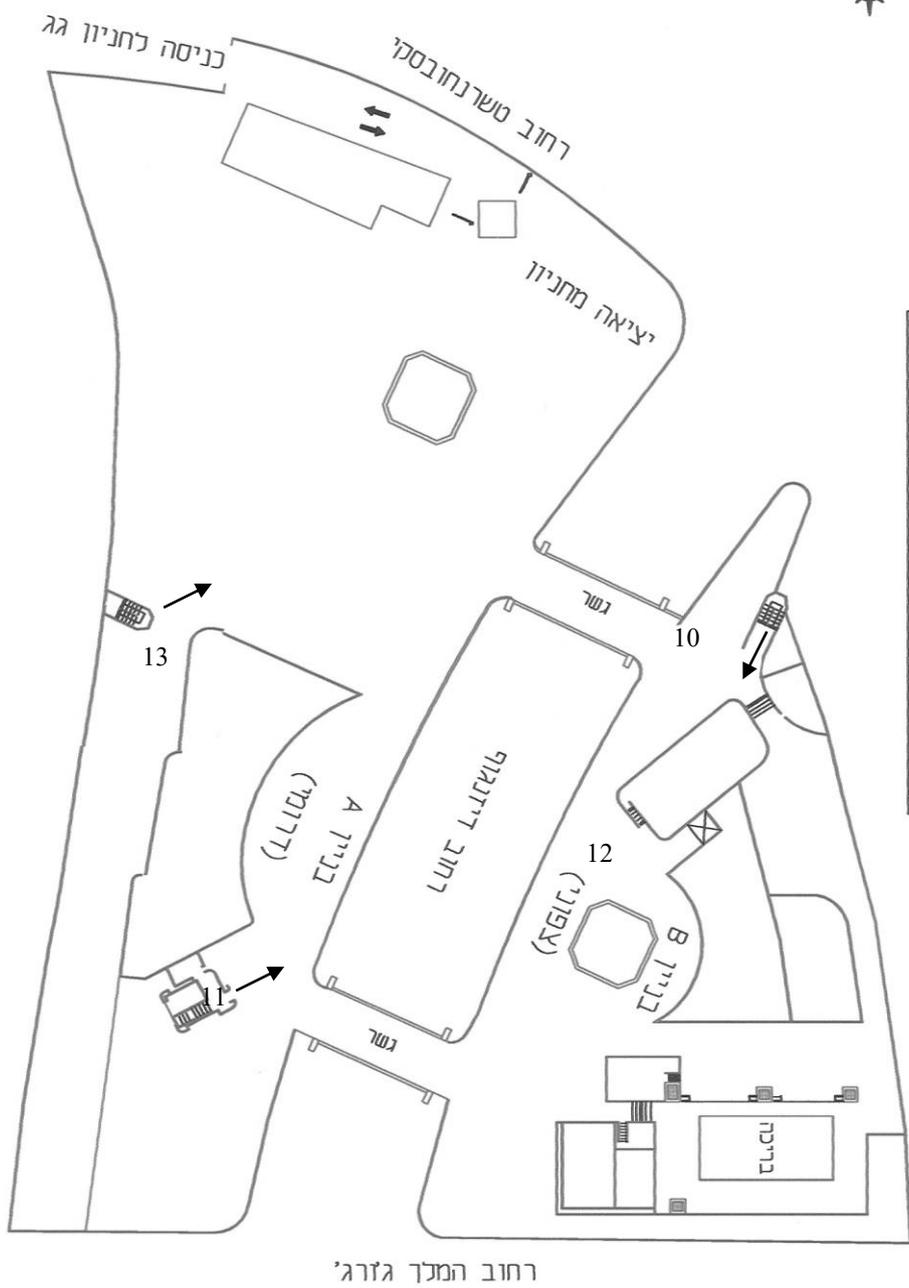
חתימה +חותמת

תאריך

6.3 נספח ג' - יציאות חירום מהבניין

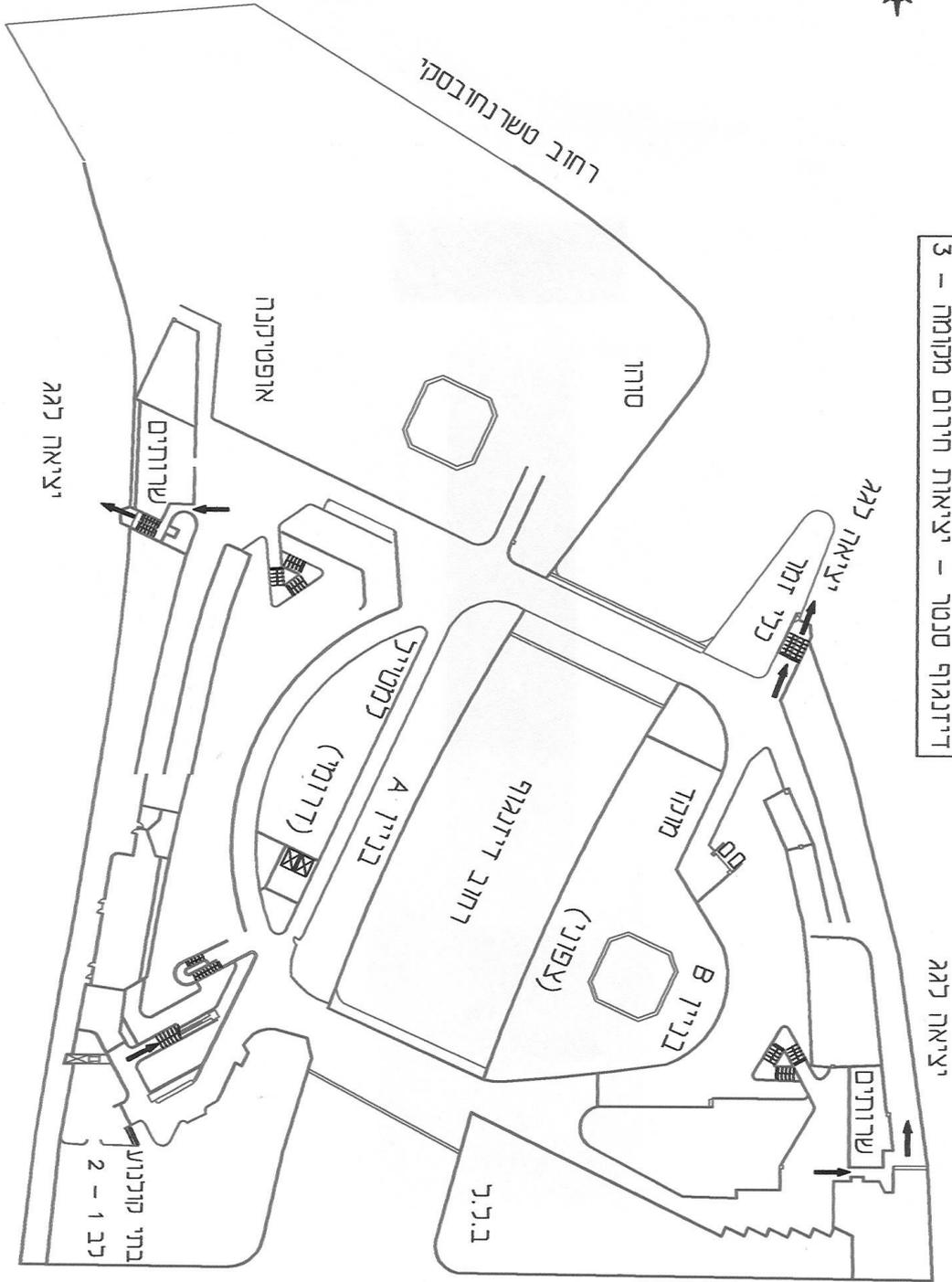


דיזיגנף סנטר - יציאות חרום מקומות המג



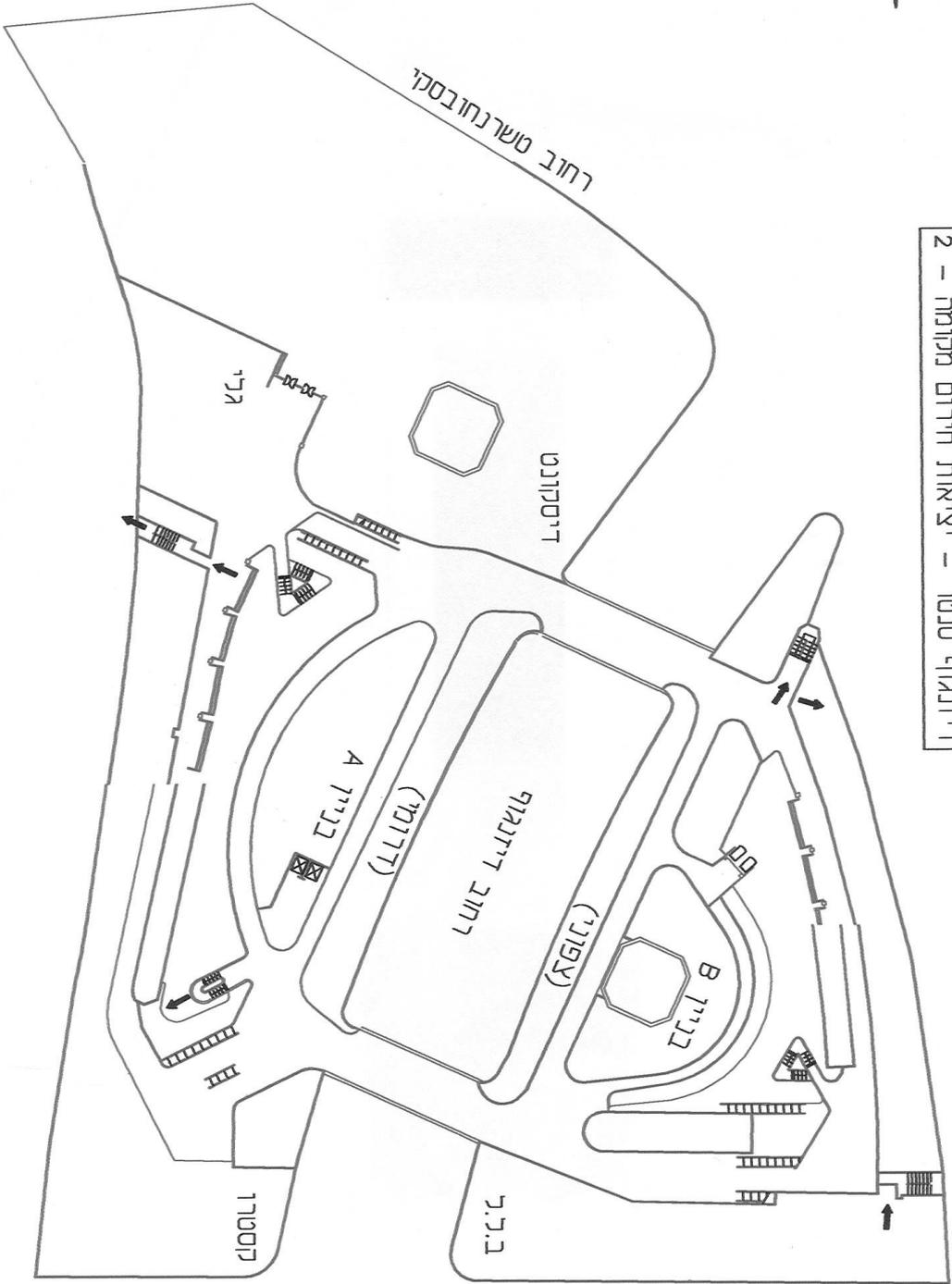


דיזנגוף סנטר - יציאת חירום מתומה - 3



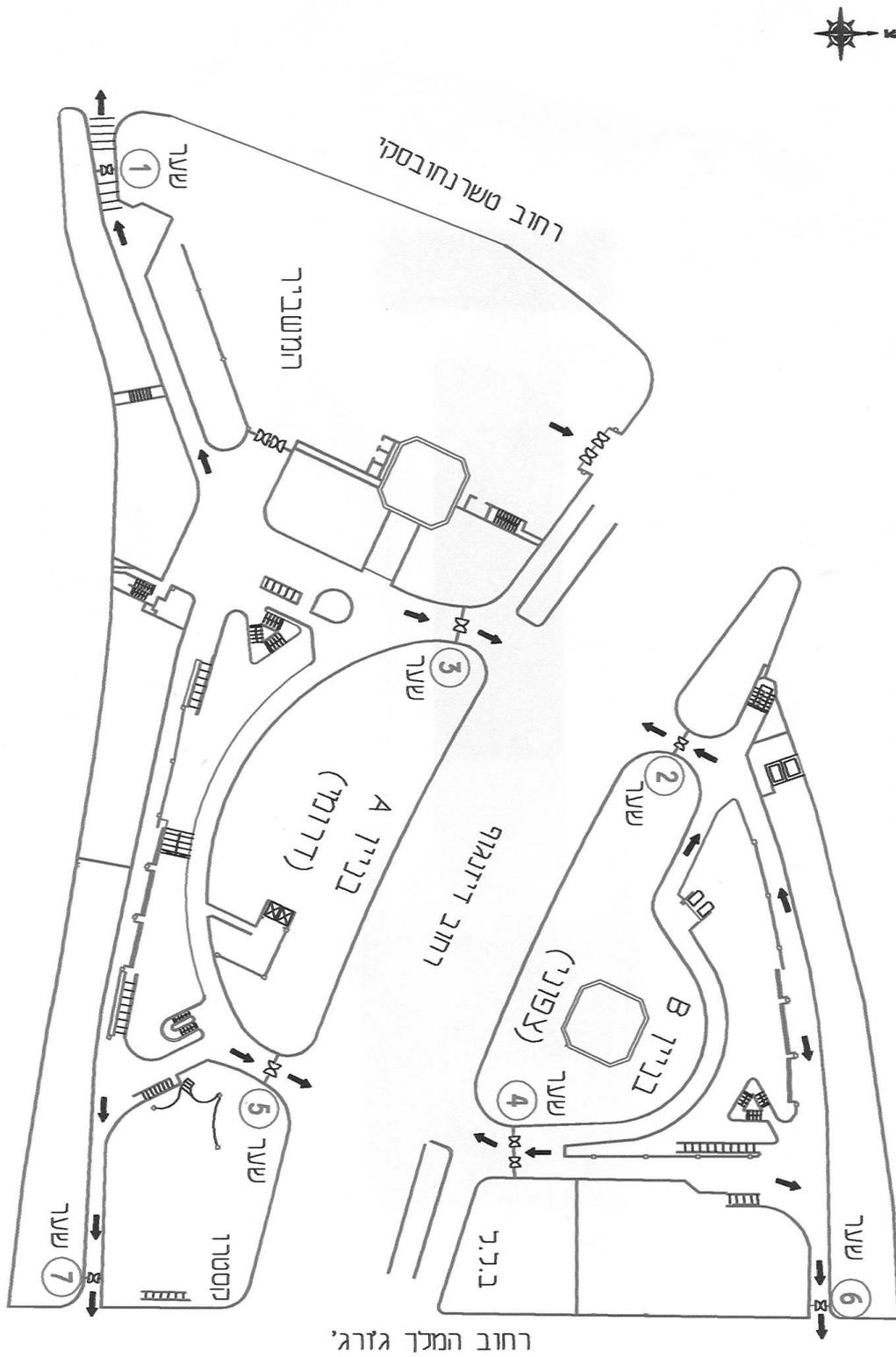
רחוב המלך גזר,

דיזיגנף סנטר - יציאות חירום מקומה - 2



רחוב המלך גזר'

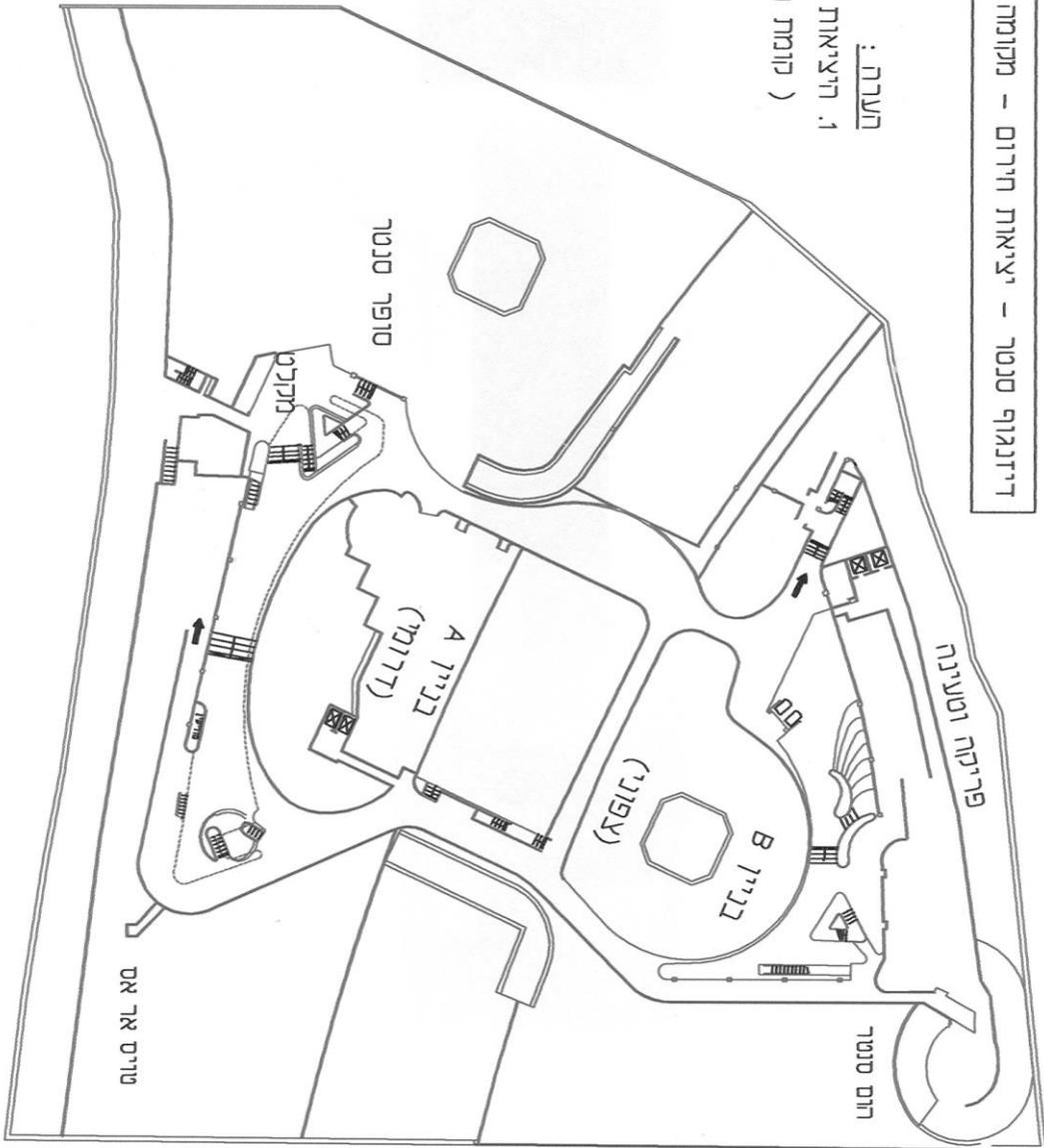
דיזיגנוף סנטר - יציאות חירום מקומה 1.



דיזיגנוף סנטר - יציאות חירום - מקומה 0



מערב:
1. היציאות מקומה 0 הם לקומה 1.
(קומת השערות).



6.4 נספח ד' - טלפונים חיוניים

מספרי טלפון של החברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ :

משרדי חברת הניהול (לרשותכם מערכת לניתוב שיחות) : 03-6212400

מוקד 24 שעות ביממה : 03-6212416
לפניות במקרי חירום ובבעיות אחזקה לאחר השעה 17:00

פקס החברה לניהול : 03-6212402

לנוחיותך, להלן מספרי טלפון נוספים העשויים להיות נחוצים :

03-6210410	חברת דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ
03-5281537	חניוני דיזנגוף סנטר
03-6201130	בריכה
054-2114302	רדיו סנטר
02-5254770	מגדל מגורים
03-5253320	מגדל על – משרדים
100	משטרת ישראל
101	מגן דוד אדום
102	כיבוי אש
106	מוקד עירוני תל אביב – יפו