

חברת מעונות שלמה ש. בע"מ

**הזמנה להציע הצעות
ומסמכי התקשרות**

**תיאור ההתקשרות: קבלת זכויות הרשאה והפעלת עסק מסוג חנות נוחות
בקמפוס מעונות הסטודנטים המוקם בצמוד לשטח המכללה למינהל בראשון לציון, רחוב
האוניברסיטה ראשון לציון**

הנדון: הזמנה להציע הצעות לקבלת זכויות הרשאה למטרת הפעלה של עסק מסוג חנות נוחות במתחם מעונות הסטודנטים בקמפוס המכללה למינהל ("הפרויקט")

1. תיאור הפרויקט ומתן השירותים

- 1.1. חברת מעונות שלמה ש. בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאי הסף שבסעיף 2 להלן, להציע הצעות לקבלת זכות ההרשאה לשם הפעלה של עסק מסוג חנות נוחות (להלן: "העסק") במתחם מעונות הסטודנטים בקמפוס המכללה למינהל (להלן: "ההליך" ו-"המתחם").
- 1.2. החברה הינה היזם המקים בימים אלו את המתחם במסגרת הסכם זיכיון שנחתם בינה לבין המכללה למינהל, ויפעיל את המתחם למטרת מעונות סטודנטים למשך תקופה של כ-25 שנה. כחלק מהמתחם, מבוקש להקים מספר שטחי מסחר אשר ישמשו את ציבור הסטודנטים.
- 1.3. העסק כהגדרתו לעיל ימוקם במיקום המסומן בנספח "א" למסמכי הליך זה ("הנספח").
- 1.4. למונחים במסמך זה תינתן המשמעות המוקנית להם במסגרת מסמכי הליך זה ו/או במסגרת ההסכם המצורף כחלק ממסמכי ההליך, אלא אם נכתב במפורש אחרת.
- 1.5. כלל מסמכי הליך מופיעים בכתובת שלהלן וניתן להורידם ללא עלות:
- 1.6. [/https://www.colman.ac.il/about/auctions](https://www.colman.ac.il/about/auctions)
- 1.7. איש הקשר מטעם החברה לצורך הליך זה: מר גלעד ליכטנשטיין, סמנכ"ל תפעול ולוגיסטיקה במכללה למינהל, מספר טלפון: 03-9634026, דוא"ל: giladLi@hdq.colman.ac.il.

2. תנאי סף להשתתפות

- הפנייה שלהלן מיועדת למציעים שהינם גופים מקצועיים, בעלי ניסיון קודם כמפורט להלן והמקיימים אחר התנאים שלהלן:
- 2.1. על המציע להיות בעל ניסיון קודם בהפעלה ובניהול של מספר עסקים מסוג העסק כהגדרתו לעיל, בפריסה ארצית, במהלך התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2022.
 - 2.2. המציע הוא בעל מחזור הכנסות שנתי ממוצע של 25,000,000 (עשרים וחמישה מיליון) ₪ לפחות בעבור שלוש שנות הכספים האחרונות לפחות (קרי שנים 2019-2021, או שנים 2020-2022) אם קיימים עבור המציע דוחות כספיים לשנת 2022).
 - 2.3. בידי המציע אישור תקף לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.
 - 2.4. המציע מקיים אחר כל התנאים המוקדמים הקבועים, ככל שקבועים, לצורך התקשרות עימו על פי כל דין. לא יאושר מציע כלשהו, אם יש לחברה מניעה לפי כל דין להתקשר עם המציע הנ"ל באופן ישיר.
 - 2.5. המציע יצרף להצעתו ערבות הצעה בסך של 25,000 ₪, בנוסח המצ"ב כנספח "ב", אשר תהא בתוקף עד ליום 30.4.2023 ובכפוף לזכות החברה לדרוש הארכתה בהתאם להוראות סעיף 4.5 להלן.

3. מסמכים אשר יש להגיש לצורך הוכחת תנאי הסף ולצורך השתתפות בהליך

- 3.1. תצהיר בנוסח נספח "ג", לצורך הוכחת עמידה בתנאי סעיף 2.1 לעיל.
- 3.2. במסגרת התצהיר, יידרש המציע לפרט, בין היתר, את רשימת העסקים וסניפי העסקים מסוג העסק שהופעלו ו/או נוהלו על ידו, לכל הפחות במהלך התקופה האמורה בסעיף 2.1 דלעיל.
- 3.3. הצעה לקונספט להפעלת העסק.
- 3.3. אישור רו"ח מבקר בנוסח נספח "ד" לצורך הוכחת מחזור ההכנסות השנתי הממוצע הנדרש בסעיף 2.2 לעיל, אשר ימולא בהתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים של המציע.

3.4. אישור ניהול פנקסים תקף לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

3.5. ערבות הצעה מאת בנק או מאת חברת ביטוח בישראל, המורשית להנפיק ערבויות אוטונומיות מסוג ערבות ההצעה, בנוסח נספח "ב".

3.6. טופס הצעת מחיר, בנוסח נספח "ה", במסגרתו יציע המציע את סכום דמי זיכיון שישולמו על ידו בתמורה לקבלת זכות ההרשאה להפעלת העסק. דמי הזיכיון שיוצעו בהצעה לא יפחתו מסך של 8,000 ₪ (שמונת אלפים ₪).

3.7. הצעת תמחור כמפורט בנספח "ו", עבור 25 מוצרים מהותיים, לפחות, אשר יימכרו במסגרת העסק, לא כולל מוצרי יסוד שבפיקוח.

3.8. בנוסף, יגיש המציע את כל מסמכי ההליך, לרבות ההסכם, כשהם חתומים על ידו בכל עמוד, וכן חתימה מלאה במקום המיועד לכך, וכשחתימתו מאומת על ידי עורך/ת דין במקום המיועד לכך.

4. אופן הגשת ההצעה ובחירת ההצעה הזוכה

4.1. את ההצעה על כל צרופותיה, כשהיא מלאה וחתומה על ידי המציע בשלמות בתחתית כל עמוד וחתימה מלאה במקומות המיועדים לכך, יש לסרוק ולהגיש באופן מקוון לכתובת הדוא"ל giladli@hdq.colman.ac.il עד לא יאוחר **מיום 28.2.2023 בשעה 12:00** (לעיל ולהלן: "המועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות").

ערבות בנקאית בנוסח מקור תוגש באופן פיזי בקמפוס המסלול האקדמי המכללה למינהל, במשרדו של עו"ד שבי ממו, ברח' אלי ויזל 2, ראשון לציון, וזאת עד לא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות. המשרד ממוקם בבניין ג', קומה שנייה, ומספרו 424.

4.2. כל הצעה אשר תוגש שלא באופן האמור לעיל ו/או לאחר המועד האחרון שנקבע להגשת הצעות - לא תובא כלל לדיון.

4.3. הגשת הצעה על כל צרופותיה, משמעה מילוי כל הדרישות שלהלן במצטבר –

4.3.1. חתימה על כל עמוד מסמכי ההליך בראשי תיבות של המציע או חתימה מלאה, לבחירת המציע (קרי, הזמנה זו וכלל נספחיה).

4.3.2. חתימה מלאה בשולי הזמנה זו, במקום המיועד לכך.

4.3.3. הגשת ערבות הצעה בנוסח נספח "ב" חתומה כדין על ידי הבנק או חברת הביטוח מנפיקי הערבות.

4.3.4. הגשת התצהיר בדבר ניסיון קודם, בנוסח נספח "ג", כשהוא מלא כנדרש בו וחתום חתימה מלאה.

4.3.5. הגשת קונספט הפעלה מוצע.

4.3.6. הגשת אישור רו"ח המבקר חתום על ידו, בנוסח נספח "ד".

4.3.7. אישור ניהול פנקסים תקף לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

4.3.8. הגשת טופס הצעת המחיר כשהוא מלא וחתום חתימה מלאה, בנוסח נספח "ה".

4.3.9. הגשת הצעת תמחור הפריטים בנספח "ו", כשהנספח מלא כנדרש וחתום חתימה מלאה.

4.3.10. הגשת הסכם ההתקשרות, בנוסח נספח "ז", חתום בשולי כל עמוד.

4.4. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי ההצעה לבין האמור בהסכם, יגבר האמור בהוראה המחמירה כלפי המציע.

4.5. תוקפה של כל הצעה יהיה למשך 90 ימים מהמועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות כאמור לעיל. החברה תהיה רשאית להודיע למציעים בכתב על הארכת תוקף ההצעות לתקופה/ות נוספת/ות שלא יעלו בסך הכל על 90 יום נוספים. ההודעה/ות תמסר/ימסרו לא יאוחר מאשר 15 יום לפני תום תקופת תוקף ההצעות השוטפת. מסרה החברה הודעה/ות כאמור, יוארך תוקף ההצעות למועד הנוסף שנקבע בהודעה/ות הרלבנטיות והמציעים יידרשו להאריך את תוקף ערבות ההצעה בהתאם. מציע שלא יאריך את ערבות ההצעה בהתאם לאמור לעיל – תהא החברה רשאית לחלט את ערבותו.

4.6.1. ההצעות ייבחנו על פי שקלול של הנתונים הבאים :

1) התרשמות החברה מניסיונו של המציע כפי שהוצג בנסח "ג" – 40 נקודות מקסימום. הניקוד יינתן על בסיס התרשמות החברה ממספר העסקים המופעלים על ידי המציע, הוותק של המציע בהפעלת העסקים הנ"ל, היקפם הכספי של העסקים וכל שיקול רלוונטי נוסף שתראה החברה לנכון.

2) כדאיות הצעת תמחור הפריטים בנספח "ו" – 30 נקודות מקסימום. הניקוד יינתן על בסיס התרשמות החברה ביחס לסוג ומגוון המוצרים המפורטים בנספח ו', ומהתעריפים המוצעים, וכן על בסיס כל שיקול רלוונטי נוסף שתראה החברה לנכון.

3) דמי הזיכיון המוצעים על ידי המציע – 30 נקודות מקסימום. הניקוד המירבי יינתן למציע אשר דמי הזיכיון המוצעים על ידו הינם הגבוהים ביותר, ויתר המציעים ינוקדו באופן יחסי אליו.

לדוגמה: מציע אשר הצעתו לתשלום דמי זיכיון תהא הגבוהה ביותר, יקבל 30 נקודות (ניקוד מקסימלי), ומציע שהציע דמי זיכיון הנמוכים ב-25% יקבל באופן יחסי 24 נקודות (25/1.0*30).

4.7. ההצעה בעלת הניקוד המירבי לאחר שקלול כל הפרמטרים לעיל – תהא ההצעה הזוכה, אך בכפוף לזכות החברה להפעיל שיקולים נוספים ובכפוף לסמכויות החברה, הכל כמפורט בסעיף 6 להלן.

4.8. הודיעה החברה למי מן המציעים כי החליטה לקבל את הצעתו, יידרש המציע הזוכה להשלים בתוך 21 יום ממועד קבלת ההודעה הנ"ל את המסמכים הבאים: (1) הסכם התקשרות חתום על ידו חתימה מלאה ומאומת כדין; (2) ערבות בנקאית אוטונומית על פי תנאי ההסכם; (3) אישור עריכת ביטוחים על פי תנאי ההסכם; (4) אסמכתה להסדרת הרשאה לחיוב חשבון עבור התשלומים שיידרשו ממנו על פי ההסכם; (5) וכן כל מסמך נוסף הנדרש על פי תנאי ההסכם, כתנאי לחתימת ההסכם עם המציע הזוכה.

4.9. המציע אינו רשאי לשנות את מסמכי ההליך, להוסיף להם או למחוק מהם, להסתייג או לשנות מן האמור במסמכיה או להתנות עליהם, בין בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת שהיא.

כל שינוי או תוספת במסמכי ההזמנה או כל הסתייגות לגביהם, בין ע"י תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת לא יובאו בחשבון בעת הדיון בהצעה (ואם ההצעה תזכה בהתקשרות בין הצדדים), כאילו לא נכתבו ואף עלולים לגרום לפסילתה של ההצעה עפ"י שיקול דעתה של החברה.

5. **תיאור עיקרי ההתקשרות**

5.1. המציע הזוכה יידרש לחתום על הסכם התקשרות עם החברה בנוסח נספח "ז" (לעיל ולהלן: "ההסכם"), למשך תקופה של ארבע שנים ואחד עשר חודשים עם אופציה להארכה לחמש שנים נוספות, בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם (להלן: "תקופת ההתקשרות"). ההתקשרות בהסכם כפופה לאישור המכללה ולאישור המלווים אשר העניקו מימון לחברה, הכל כמפורט בהסכם.

5.2. הנכס יימסר למציע הזוכה עד ליום 1.9.2023 בכפוף להשלמת כלל מסמכי ההתקשרות בהסכם (כפי שיפורט בהסכם), כאשר תיידרש פתיחת העסק לקהל הרחב עד ליום 1.10.2023. תישקל על ידי החברה האפשרות להקדמת מועד המסירה למהלך חודש אוגוסט 2023, ככל שהדבר יתאפשר ולצורך ביצוע עבודות התאמה בלבד.

5.3. הנכס יימסר למציע הזוכה ברמת מעטפת בלבד אך כולל מערכת מיזוג הכוללת אספקת אוויר צח, ארון חשמל ונקודות חשמל, והמציע ידאג להשלמת כלל עבודות ההתאמה וריהוט הנכס לשם התאמתו לסוג העסק.

5.4. העסק שיופעל על ידי המציע הזוכה, יידרש להיות פעיל בין הימים א' עד ה' בין השעות 07:30-21:00 לפחות. בימי ו' בין השעות 07:30-15:00. פתיחה בשבת הינה לשיקול דעתו של המציע, ובכפוף להיתרים ולכל רישוי הנדרש על פי דין.

5.5. המציע יידרש לספק בטוחה מסוג ערבות בנקאית אוטונומית ושטר חוב בחתימת ערבים, כפי שיפורט בהסכם.

5.6. המציע הזוכה יחויב לקבל את אישור החברה בדבר התקנת שילוט וביחס לגודלו ולתוכן השילוט.

5.7. המציע הזוכה לא יורשה להמחות ו/או להעביר את זכויותיו בכל דרך, לרבות באמצעות העברה ו/או המחאה לקבלן משנה ו/או לזכיין מטעמו וכן לא יורשה לתת זכויות לגורם כלשהו בנכס ו/או במתחם.

5.8. מובהר ומודגש כי כלל הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ולרבות בכל המחובר אליהם, בכל תקופת ההתקשרות, הינן בידי המכללה למינהל, ולא בידי החברה. אי לכך, גם למציע הזוכה בהליך זה לא יוקנו כל זכויות במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או במתחם למעט זכויות משנה כבר רשות ביחס לנכס בלבד, כאשר כלל זכויותיו ייגזרו מהזכויות הנתונות לחברה על פי ההסכם בין החברה למכללה ולא מעבר לכך.

המציע הזוכה יהיה מנוע מלטעון לכל זכות מכל סוג שהוא ביחס למקרקעין ו/או למתחם לרבות זכויות בעלות, חזקה, חכירה, שכירות, זכויות שבייחוד, דיירות מוגנת וכיוצא בזה ולא יורשה לרשום כל הערה שלשכת רישום המקרקעין ו/או רישום אחר לטובתו, בגין ההסכם.

5.9. המציע הזוכה יידרש, במסגרת התחייבויותיו, לבצע רכישה ולדאוג לקיומם של כל הביטוחים הנדרשים בהסכם במהלך תקופת ההתקשרות, על פי הוראות ההסכם, למעט ביטוח מבנה אשר ייערך על ידי החברה. ביטוחים אלו הינם המינימום הנדרש, ובאחריותו של הזוכה יהא לבדוק באם נדרשים ביטוחים נוספים, וככל שנדרשים לדעתו ביטוחים נוספים באחריותו לרוכשם ולדאוג לקיומם במהלך כל תקופת הפעלת העסק וכל עוד קיימת לו אחריות על פי ההסכם ו/או על פי דין. הביטוחים הנ"ל יהיו ראשוניים לכל ביטוח שנערך על ידי החברה ויכללו את החברה, או מי מטעמה, כמבוטחת וכן יכללו סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף (שיבוב) כנגד החברה, או מי מטעמה.

5.10. בנוסף, ומבלי לגרוע מכל האמור בהסכם, המציע הזוכה יידרש לשאת בכל ההתחייבויות המקובלות בקשר עם הפעלה של עסק מסוג העסק, לרבות נשיאה בכל התשלומים הדרושים בגין העסק, לרבות תשלומים לרשויות, נשיאה במלוא האחריות לתיקון ליקויים (למעט ליקויים שינבעו מבלאי סביר בתשתיות, אשר יהיו באחריות החברה), לקבלת וחידוש כל ההיתרים, הרישיונות והאישורים הדרושים לשם השימוש בעסק ובנכס למטרה להם נועדו וכן נשיאה בכל התשלומים לעובדים והשבת הנכס בסוף תקופת ההתקשרות במצב טוב ותקין, כפי שקיבלו הזוכה.

5.11. המציע הזוכה יחויב להציע תפריט מגוון מסוג: שתיה ללא קפה וללא כריכים בהכנה מקומית, מוצרים חלביים, ביצים, לחם, חטיפים, גלידות, סיגריות, מוצרי פארם בסיסיים. מובהר בזאת כי קיימת חובה להחזיק מוצרים בפיקוח וכי מכירת אלכוהול אסורה.

6. סמכויות החברה

6.1. מובהר בזאת כי הפניה במסגרת הליך זה אינה בגדר מכרז, ולא יחולו עליה דיני המכרזים, לרבות חוק חובת מכרזים התשנ"ב 1992 ותקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993, וכל דין אחר החל על מכרזים של רשויות ציבור. הליך זה מתפרסם על מנת שהחברה תוכל להיערך לבחירת הצעה מתאימה ו/או לניהול מו"מ, בהתאם לשיקול דעתה המוחלט, בל"ז נוח לחברה ועל סמך הצעות המחיר שתוצענה לה.

6.2. החברה שומרת לעצמה את הזכויות כדלקמן בקשר להצעות ולהליך:

6.2.1. לקבל את ההצעה הנוחה לחברה (אף אם אינה הזולה ביותר ו/או בעלת הניקוד המירבי ביותר) ו/או לבחור לבצע את ההתקשרות המתוארת בהליך זה עם כל צד ג' אשר לא השתתף בהליך.

6.2.2. לנהל מו"מ עם המציעים (כולם או חלקם, כפי שהחברה תראה לנכון ולפי שיקול דעתה הבלעדי) ועם כל מציע בפני עצמו ו/או עם צד ג' אחר, אשר לא הגיש הצעה במסגרת הליך זה ולהתקשר עם כל צד ג' כאמור, לקיים התמחרות, לפצל את ההליך ו/או את ההתקשרות על פיו ולעניין זה לקבל אחת או יותר מההצעות, עם או בלי לנהל קודם מו"מ עם מי מהמציעים, לדחות כל הצעה או את ההצעות כולן או חלקן, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ומסיבות שתראה לנכון, מבלי שתצטרך לנמק ו/או להצדיק בכל דרך אחרת את החלטתה. כן תהא רשאית החברה לבקש מסמכים נוספים לצורך המחשת ההצעה, אם הדבר לדעתה יידרש, ולרבות לדרוש הגשת הדמיה של העסקה המוצע, מהמציעים שייצאו בעיניה רלוונטיים.

6.2.3. לבטל ו/או לשנות את ההליך ו/או את תנאיו מכל טעם שהוא, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, לרבות במקרה שהחברה תבחר לבצע את ההתקשרות עם כל צד ג' אחר, ובכל שלב – בין אם טרם הוגשו הצעות ובין לאחר הגשת הצעות במסגרת ההליך. המציע מצהיר שידוע לו כי ביטול ו/או שינוי הליך זה אפשרי וכי נערך לאפשרות זו. הצעת המציע תתפרש, בין היתר, כוויתור על כל דרישה ותביעה לביצוע וקיום ההצעה ו/או ההליך ובפרט כוויתור על כל זכות של המציע לפיצוי כלשהו, לרבות עלויות הכנת והגשת ההצעה.

6.2.4. לפסול הצעות שאינן עומדות בתנאים המפורטים במסמך ההליך.

6.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש הסברים ו/או הבהרות ו/או השלמות מהמציע, לא להתחשב בפגמים פורמאליים כלשהם בהצעה כלשהי במידה והדבר לא יגרום נזק לחברה.

6.4. אם יסרב המציע למסור הסבר או ניתוח, תהיה החברה רשאית להסיק מסקנות לפי ראות עיניה, ואף לא לדון בהצעה לפי שיקול דעתה.

6.5. החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי מסמכי המכרז לגורם אחר (להלן: "הנעבר"), בכל שלב, הן במהלך ההליך המבוצע במסגרת פנייה זו ו/או במהלך המו"מ עם מי מהמציעים ו/או לאחר החתימה על הסכם מפורט עם מי מהם, ובמקרה כזה יבוא הנעבר בנעלי החברה ביחסים מול המציע. למציע לא תהא כל זכות להעביר ו/או להמחות בכך דרך את זכויותיו והתחייבויותיו כלפי החברה.

6.6. כל המסמכים המצורפים להזמנה להציע הצעות הם רכושה של החברה. מסמכים אלה מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה ועליו להחזירם לחברה במועד האחרון להגשת ההצעה, בין אם יגיש הצעה ובין אם לאו. אין המציע רשאי להעתיקם או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

6.7. זכויות החברה בקשר עם ערבות ההצעה:

ידוע למציע/ למציע הזוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות להלן, החברה תהא רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה ערבות ההצעה):

6.7.1. במקרה בו המציע נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;

6.7.2. במקרה בו המציע מסר לחברה ו/או למי מטעמה מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

6.7.3. במקרה בו המציע חזר בו מההצעה שהגיש במסגרת הליך זה לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במסגרת הליך זה;

6.7.4. במקרה בו, אחרי שנבחר כזוכה במסגרת הליך זה, המציע לא פעל לפי ההוראות הקבועות במסמכי ההליך ולרבות בהסכם, שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של החברה עימו.

6.7.5. אין בחילוט ערבות ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לחברה על פי דין, לרבות זכות החברה לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים ו/או לחלט ו/או לקזז כספים אשר יהיו בידי החברה עבור המציע, אם יהיו.

6.7.6. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא החברה רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל כל הסכם אשר נחתם עם המציע. במקרה כזה, החברה תהיה חופשית ורשאית לעשות כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שתמצא לנכון, לגבי העסק.

7. הצהרות והתחייבויות המציע

7.1. המציע מצהיר בזה ומאשר, בעצם הגשת הצעתו להליך, כי:

7.1.1. עיין היטב בהסכם ובכל יתר מסמכי ההליך, והבין את תוכנם.

7.1.2. כי הגשת הצעתו לחברה מהווה ראייה מוחלטת לכך שהוא קרא והבין במלואם את כל המסמכים הכלולים בהליך זה וכי הוא מקבל על עצמו, ללא כל תנאי וסייג, את כל האמור בהם.

7.1.3. כי ידועים לו והינו עומד בתנאים המופיעים במסמכי ההליך, כי הינו בעל היכולת הכספית והארגונית וכן בעל הניסיון המקצועי הדרושים לשם ביצוע ההתקשרות נשוא הליך זה וקיום ההתחייבויות המפורטות בהסכם ההתקשרות, וכי הוא מתחייב לצרף להצעתו את המסמכים הדרושים, ומסמכים נוספים המעידים על עמידתו בתנאים הנ"ל ואף למעלה מכך, באופן שיאפשר לחברה לבחון את כל הפרטים בדבר רמת עמידת המציע בתנאים.

7.1.4. ידוע לו ומוסכם עליו כי אי הבנת תנאי כלשהו מתנאי ההסכם על ידו או אי התחשבות בו על ידו לא תקנה לו כל זכות כלשהי לקבלת תשלום כלשהו ו/או לשינוי תנאי ההתקשרות, ולא תהיינה לו כל תביעות או דרישות כלפי החברה בעניין זה.

7.1.5. כי ידועים לו פרטי המתחם והנכס ומיקומם, כי בדק בעצמו מול כל גורם רלבנטי לפי שיקול דעתו את כל התנאים והמגבלות הקשורים בנכס וביצוע ההתחייבויות נשוא הליך זה, לרבות את הנתונים התכנוניים, המשפטיים וכל נתון רלבנטי אחר הקשור בביצוע ההתחייבויות נשוא הליך, והביא בחשבון, במסגרת הצעתו, את כל ההוצאות הכרוכות בכך.

7.1.6. כי קיימים בידו כלל הרישיונות והאישורים הנדרשים לשם ביצוע ההתקשרות, במקרה שהצעתו תיבחר על ידי החברה, וכן תעודת עוסק מורשה, אישור ניהול ספרים ואישור בדבר ניכוי מס במקור, והוא מתחייב להמציא את כל אלו במקרה של בחירת הצעתו על ידי החברה.

7.1.7. כי אין כל מחויבות לבחירת החברה בהצעתו נשוא הליך זה.

תאריך: _____

חתימת המציע: _____

אישור עו"ד:

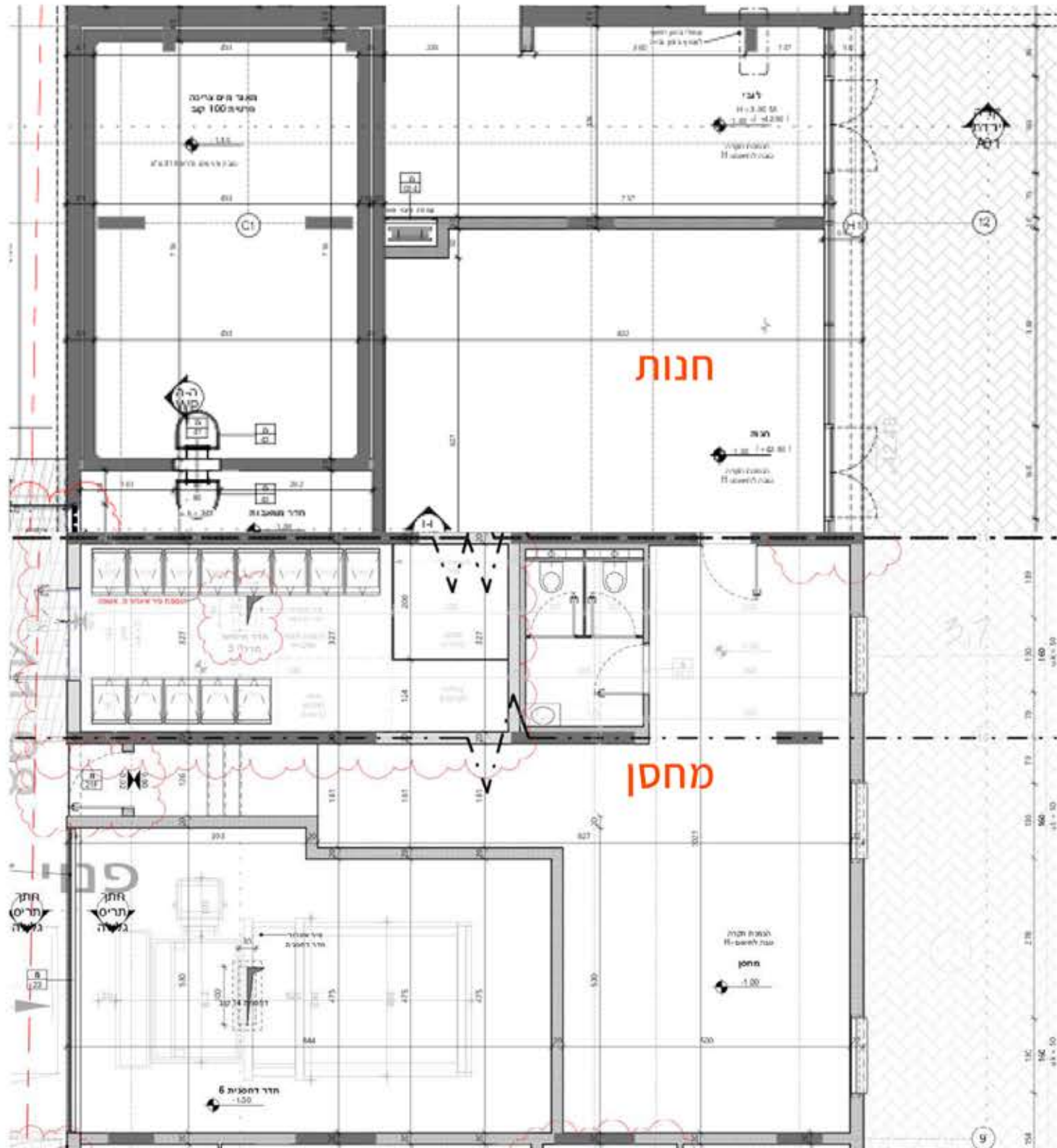
אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי נציגי המציע המוסמכים לחתום בשמו חתמו על מסמך זה בפניי.

חתימה + חותמת

תאריך

המכללה למנהל, מעונות סטודנטים

לובאים ושטחי רווחה משותפים בק. קרקע | עיצוב פנים | חנות



נספח ב' – נוסח ערבות הצעה

תאריך: _____

שם הבנק _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד
חברת מעונות שלמה ש. בע"מ

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' _____
הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 25,000 ₪ (במילים: עשרים וחמישה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת

_____ (שייקרא להלן - "החייב") בקשר עם
הליך לקבלת זכויות הרשאה למטרת הפעלת עסק מסוג חנות נוחות במתחם מעונות
הסטודנטים בקמפוס המכללה למינהל.

אנו נשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם, לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי
שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב,
בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 30.4.2023 ועד בכלל.
וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי המשרד החתום מטה שמענו
הוא: _____.

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק/חברת הביטוח
באמצעות פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם
לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

בנק/חברת ביטוח
סניף _____

נספח ג' - תצהיר בדבר ניסיון קודם

נסיון בניהול והפעלת חנות נוחות

ימולא לגבי כל אחד מסניפי חנות נוחות, אשר המציע הפעיל וניהל בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019 וסופה ביום 31 בדצמבר 2022.

הערות	פרטי קשר של ממליצים כגון משכיר הנכס	משך זמן ההפעלה והניהול של העסק	בעלי העסק	שם חנות הנוחות וכתובת	
					1
					2
					3
					4
					5

הערות כלליות:

חתימת המציע

תאריך

נספח ד' - אישור רו"ח מבקר

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה החשבון המבקר של המציע)
(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח)

תאריך:

לכבוד

[פרטי המציע]

הנדון: אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת/עסק _____ לשנים
הפיסקאליות 2019, 2020 ו-2021 או 2020, 2021 ו-2022 או בהתאם לדו"ח
מתאריך _____ *מחק המיותר

לבקשתכם, וכרואי החשבון של חברת _____ (להלן: "התאגיד"), הרינו לאשר כדלקמן:

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של התאגיד משנת _____.
2. הדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד לימים 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 או לימים 31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2022 או הדו"ח שבנדון *מחק המיותר בוקר/ו על ידי משרדנו.
3. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, מחזור ההכנסות של התאגיד לשנים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 או ב-31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2022 *מחק המיותר הסתכם לסך של _____ אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה.
4. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדו"ח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון של התאגיד.

(*)

תאריך

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של התאגיד

נספח ה' – טופס הצעת מחיר לדמי זיכיון

לכבוד

מעונות שלמה ש. בע"מ ("החברה")

הנדון: הצעה לקבלת זכויות הרשאה למטרת הפעלה של עסק מסוג חנות נוחות במתחם מעונות הסטודנטים בקמפוס המכללה למינהל

1. הנני מצהיר ומתחייב כי עיינתי ובדקתי והבנתי לשביעות רצוני המלאה בכל ו/או את כל מסמכי ההליך על צרופותיו ונספחיו ("מסמכי ההליך").

2. כמו כן, הנני מצהיר ומתחייב כי בקרתי באתר המיועד להפעלת העסק מסוג חנות נוחות במתחם מעונות הסטודנטים המוקם בקמפוס המכללה למינהל בראשל"צ, ובדקתי לשביעות רצוני המלאה.

3. עוד הנני מצהיר ומתחייב כי ידועים ונהירים לי כל המידע, הגורמים, הסיכונים, ההתחייבויות, הדרישות והאפשרויות העשויים להשפיע על הגשת הצעתי לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל האמור במסמכי ההליך והצעתי מבוססת עליהם.

4. הצעתי לתשלום חודשי של דמי זיכיון שישולמו על ידי לחברה בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות ומסמכי ההליך, הינה: _____ ₪ לחודש.

(ובמילים _____ לחודש).

[יש למלא סך שלא יפחת מ-8,000 ש"ח (שמונת אלפים ש"ח) לחודש]

5. לסכום הנ"ל יתווסף מע"מ כדין.

פרטי המציע:

שם המציע:

כתובת:

טלפון:

חתימת המציע (חותמת + חתימות): _____

שם ות.ז. של החותם/ים בשם המציע: _____

תפקיד החותם/ים בשם המציע: _____

(אם המציע מורכב משני גופים או יותר תיחתם הצעה זו על ידי כל אחד מהם, והתחייבויותיהם של הגופים מהם מורכב המציע על פי הצעה זו תהיינה ביחד ולחוד).

אישור עו"ד או רו"ח*

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח* מס' רשיון _____ מרחוב _____

_____ , מאשר בזאת כי ה"ה _____ ו- _____

חתמו בשם המציע דלעיל על המסמך דלעיל וכי על פי מסמכי ההתאגדות של המציע והחלטות דירקטוריון המציע, חתימות אלה מחייבות את המציע לכל הקשור בהצעה זו והתחייבויות המציע על פיה.

עו"ד/רו"ח*

(* מחק את המיותר)

נספח ו' – הצעת תמחור עבור פריטים בחנות הנוחות

להלן הצעת תמחור עבור 25 מוצרים מהותיים, לפחות, אשר יימכרו במסגרת העסק, לא כולל מוצרי יסוד שבפיקוח:

פריט: _____ מחיר: _____

פריט: _____ מחיר: _____

פריט: _____ מחיר: _____

[ניתן להוסיף שורות לפי הצורך ו/או לצרף טבלה בנפרד]

יש לתאר באופן כללי את תדירות ומנגנון העלאת מחירי המוצרים (אחת לכמה זמן, בהתבסס על אילו נסיבות וכיו"ב).

הסכם הרשאה

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין :

מעונות שלמה ש. בע"מ, ח.פ. 516235678

שכתובתה לצרכי הסכם זה : סמטת התבור 4, פתח תקווה

(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

לבין :

_____ , ח.פ.ת.ז.

שכתובתו לצרכי הסכם זה : _____

(להלן: "בר הרשות")

מצד שני ;

והואיל

והמסלול האקדמי המכללה למינהל מיסודה של הסתדרות הפקידים בתל אביב, חברה לתועלת הציבור בע"מ, מס' חברה 513591222 (להלן: "המכללה") פרסמה מכרז לתכנון, הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה של מתחם מעונות הסטודנטים בשטח המכללה (להלן: "המתחם") ולהשבתו למכללה לאחר תקופת הפעלה כאמור בהסכם ההקמה כהגדרתו להלן (להלן: "המכרז");

והואיל

והחברה נבחרה כזוכה במכרז והתקשרה עם המכללה בהסכם להקמת המתחם, בהסכם להפעלת המתחם (להלן: "הסכם ההקמה" ו-"הסכם ההפעלה", בהתאמה) וביתר ההתקשרויות הנובעות מזכייתה במכרז, ובהתאם לתנאי המכרז והוראות הסכם ההפעלה זכאית החברה להתיר שימוש בשטחי המסחר במתחם בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו וכן רשאית החברה לגבות לעצמה דמי זיכיון בגין השימוש ;

והואיל

ובכפוף להתקיימותם של התנאים המוקדמים לכניסתו לתוקף של הסכם ההפעלה ובכפוף לקיום הוראות הסכם ההפעלה גופו, החברה הינה בעלת זכות ליתן הרשאה לצד ג' לעשות שימוש במקרקעין המצוי ברחוב האוניברסיטה ראשון לציון בשטח כולל של כ-130 מ"ר עבור עסק מסוג חנות נוחות לרבות שטח חנות הנוחות, מחסן ושירותים (להלן - "שטח ההרשאה"), הכל כמפורט בתשריט המצ"ב **בנספח א'** להסכם זה ;

והואיל

ובר הרשות הציע הצעה במסגרת הליך קבלת הצעות שפרסמה החברה להפעלת העסק (להלן: "ההליך"), ובמסגרתה פנה לחברה בבקשה לקבל רשות שימוש בשטח ההרשאה לתקופה קצובה ולמטרת ההרשאה כהגדרתה בהסכם זה להלן (ולמטרה זו בלבד).

והואיל

ובר הרשות ראה ובדק את שטח הרשאה ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרת ההרשאה בכפוף לביצוע רשימת העבודות המצ"ב **בנספח ג'** להסכם זה אשר יבצע בר הרשות בעצמו ועל חשבונו.

והואיל

והחברה הסכימה להתיר לבר הרשות שימוש מוגבל בשטח הרשאה לתקופה קצובה בתנאי הסכם זה ;

והואיל

והסכם זה ייכנס לתוקפו בכפוף לקיומם של התנאים המוקדמים לכניסת הסכם ההפעלה עצמו לתוקף ובכפוף לקבלת אישורה של המכללה ולאישור המלווים (כהגדרתם להלן) מראש ובכתב לעצם ההתקשרות החוזית של החברה עם בר הרשות על פי חוזה זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.

1.1 המבוא להסכם זה ונספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 אלא אם צוין אחרת, בכל מקרה של אי התאמה ו/או סתירה ו/או דו משמעות בין הוראה שבהסכם לבין הוראה המופיעה בנספח להסכם, תהא הוראת ההסכם עדיפה וגוברת, והוראת הנספח תפורש בהתאם להוראת ההסכם.

1.3 כותרות הסעיפים הנן לשם נוחות הצדדים בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לשם פרשנות ההסכם.

2. הגדרות

2.

בחוזה זה יהיו למונחים דלהלן המשמעות המופיעה ביצדם כדלקמן :

"**המדד**" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו: אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"**המדד הבסיסי**" – המדד הידוע במועד החתימה על ההסכם.

"**המנהל**" – מנכ"ל המכללה או מי מטעמו, אשר ינהל את הפיקוח על פעולות החברה במתחם.

"**הפרשי הצמדה**" או "**צמוד למדד**" – הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון לפני ביצוע חישוב ו/או תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי. בכל מקרה, מוסכם בזה כי המדד האחרון לפני ביצוע חישוב או

תשלום כלשהו לא יהיה נמוך מהמדד הבסיסי. היה המדד האחרון כאמור נמוך מהמדד הבסיסי יחשב המדד הבסיסי לצורך אותו חישוב המדד האחרון.

"התשריט" – תשריט שטח ההרשאה המצורף להסכם זה ומסומן נספח א'.

"חברת הניהול" – החברה ו/או כל מי מטעמה אשר יספק שירותי ניהול לשטחים המשותפים במתחם.

"חשבון הבנק" – חשבון בנק ע"ש החברה אשר על פרטיו תורה החברה לבר הרשות.

"עבודות בר הרשות בשטח ההרשאה" – כל העבודות שיבצע בר הרשות בשטח הרשאה לשם התאמתו לצרכיו על פי הסכם זה, זאת בהתאם לנספח עבודות בר הרשות בשטח הרשאה המצ"ב כנספח ג' להסכם זה.

"שטח משותף" או "שטחים משותפים" – שטחי מבואות, מסדרונות, מרתפים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות, מועדון לרווחת הסטודנטים וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים, ואולם הינם כלולים במתחם כהגדרתם ומלוא העבודות, לרבות שירותי התפעול והתחזוקה, יינתנו אף ביחס אליהם.

"תקופת הרשאה" – התקופה הנקובה בסעיף 6.1 להסכם זה.

מטרת ההרשאה

.3

3.1 מוסכם ומוצהר כי מטרת ההרשאה בשטח הרשאה תהא שימוש של בר הרשות אך ורק לשם ניהול של עסק חוקי מסוג חנות נוחות (להלן: **"מטרת השימוש"**) כפי שאושר על ידי המכללה ולא לשום מטרה אחרת. בר הרשות לא יהיה רשאי להשתמש בשטח הרשאה לכל שימוש אחר, אף אם לא יהיה בכך משום פגיעה בשטח הרשאה ו/או הכבדה על החברה יותר מעבר לשימוש המוסכם בשטח הרשאה ע"פ הסכם זה. **מודגש במפורש כי לא יותר כל שינוי במטרת ההרשאה של בר הרשות ללא אישור לכך הן מאת החברה והן מאת המכללה, בכתב ומראש.**

3.2 בהתאם להוראות הסכם ההפעלה, בר הרשות מתחייב שלא לעסוק ו/או לא להתיר לאחר מטעמו לעסוק בכל עסק ו/או למכור ו/או לסחור במוצרים, מצרכים, סחורות או שירותים, אשר הינם בניגוד למטרת ההרשאה על פי הסכם זה (אשר אושרה על ידי החברה) או שהינם לא חוקיים או שהינם בניגוד להנחיות רשות מקרקעי ישראל ו/או דרישות הדין (לרבות התבי"ע והיתרי הבניה) או המנוגדים לדיני מדינת ישראל ו/או שפעילותם בתחומי שירותי המין או הימורים – אף אם יותרו אלה בחוק, או שהינם בעלי אופי פעילות העלולה לפגוע או להפריע, לפי שיקול דעת החברה, למהלך החיים והפעילות התקינים של מעונות סטודנטים ו/או המכללה - כולם או חלקם, ולרבות משיקולים של רעש, עומסי תנועה, בעיות חניה, אופי העסקים ועוד. בר הרשות מתחייב כי יבצע בעצמו ועל חשבונו את עבודות ההתאמה המפורטות כנספח ג' להסכם וידאג לקבל בעצמו ועל חשבונו את כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים לשם ניהול העסק בהתאם למטרת ההרשאה כך שהעסק של בר הרשות יופעל לכל המאוחר עד ליום 1.10.2023. החברה מתחייבת לשתף פעולה עם בר הרשות, במידת האפשר, למעט נשיאה בהוצאות כלשהן, על מנת לאפשר לבר הרשות לקבל כל היתר ו/או רישיון כאמור, לרבות חתימתה על בקשות במידה ובר הרשות יידרש לכך.

3.3 בר הרשות מתחייב שלא יפעיל את שטח ההרשאה שמוקצה לו על פי הסכם זה אלא אם קיבל תחילה את כל האישורים וכל ההיתרים על פי כל דין, לרבות רישיון עסק וכיבוי אש, ויתחייב להחזיק בכל האישורים הנ"ל במשך כל תקופת ההרשאה, ולרבות רישיון עסק כד"ן. בר הרשות ימציא לחברה העתק מאישורים אלה מיד ולא יאוחר מ-30 ימי עבודה ממועד קבלתו של כל אישור ו/או היתר ו/או רישיון ו/או ממועד חידושו של כל אישור כאמור, ככל שחידוש כאמור נדרש על פי כל דין. אין באמור כדי לגרוע מההתחייבות לכך שהעסק בשטח ההרשאה יופעל החל מיום 1.10.2023.

3.4 בר הרשות מתחייב כי ממועד קבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים להפעלת עסקו, ובכפוף לאישור הפעלה ראשונית מהחברה, יפעיל את עסקו בשטח ההרשאה באופן שוטף ורצוף במשך כל תקופת ההרשאה ובהתאם להוראות הסכם זה.

3.5 למען הסר ספק מובהר כי חובת השגת הרישיון חלה על בר הרשות ועל חשבונו בלבד, ואין בהתקשרותה של החברה בהסכם זה משום מתן היתר ו/או רישיון ו/או אישור הנדרשים על פי כל דין להפעלת השטח הרשאה.

התאמת שטח הרשאה

.4

4.1 בר הרשות מתחייב להשלים את עבודות ההקמה המפורטות כנספח ג' להסכם זה.

4.2 בר הרשות מצהיר כי ראה את שטח הרשאה, בדק אותו היטב, לרבות את מצבו המשפטי, התכנוני, הפיזי וההנדסי, וכי הוא נמצא על ידו במצב תקין וטוב מכל הבחינות ומתאים לכל מטרתיו וצרכיו.

4.3 שטח ההרשאה יימסר לבר הרשות ברמת מעטפת בלבד, אך כולל מערכת מיזוג, ארון חשמל ומספר נקודות חשמל, ובר הרשות ידאג להשלמת כלל עבודות ההתאמה וריהוט הנכס לשם התאמתו לסוג העסק.

4.4 בר הרשות מתחייב לבצע את החיבורים הנדרשים להפעלת העסק. כמו כן, על בר הרשות להציב מונה נפרד לחשמל ומים, והוא יחויב ע"י החברה בהתאם לצרכיו. מובהר כי הגדלת החיבור באם נדרש, יעשה על חשבון בר הרשות ובתיאום מול החברה.

4.5 בר הרשות מוותר בזה במפורש על כל טענה או ברירה או תביעה בגין מום, או פגם בשטח הרשאה, בהתאם להוראות הסכם זה.

4.6 מוסכם בזה בין הצדדים, כי הוראות סעיף 6 לחוק השכירות והשאילה, התשכ"א – 1971 לא יחולו על הסכם זה, ובין היתר, כי בר הרשות לא יהיה זכאי בשום מקרה לטעון לאי התאמת שטח ההרשאה מבחינת סוגו, תיאורו או מבחינה אחרת כלשהי.

- 4.7 בר הרשות ימציא לחברה במועדים שיידרש לכך, אישור מכון התקנים, אישור יועצי בטיחות ואישור כיבוי אש ואישורו של כל גוף אחר ככל שיידרש על ידי הרשויות בגין עבודותיו ובגין חומרי גמר בהם עשה שימוש ובגין שינויים שביצע בשטח ההרשאה.
- 4.8 מובהר ומודגש כי כלל הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ולרבות בכל המחובר אליהם, בכל תקופת ההתקשרות, הינן בידי המכללה, ולא בידי החברה. אי לכך, גם לבר הרשות זה לא יוקנו כל זכויות במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או במתחם למעט זכויות משנה כבר רשות ביחס לשטח ההרשאה בלבד, כאשר כלל זכויותיו ייגזרו מהזכויות הנתונות לחברה על פי ההסכם בין החברה למכללה ולא מעבר לכך.

הצהרות בר הרשות

.5

- 5.1 בר הרשות מצהיר ומאשר בזה, כי חתימת הסכם זה וביצועו אינם עומדים בניגוד ו/או בסתירה לצו שיפוטי כלשהו ו/או להסכם, התחייבות ו/או הגבלה כלשהי שנטל על עצמו. בר הרשות מצהיר ומאשר כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא ו/או איסור (בין בהסכם ובין בדין), להתקשרותו בהסכם זה ולמילוי הוראותיו במלואן, במועדן ובמדויק וכן לא נדרשת הסכמת צד שלישי כלשהו בקשר עם התקשרותו בהסכם זה ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו כאמור בהסכם זה. במידה ובר הרשות הינו תאגיד, בר הרשות מאשר כי התקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדות התאגיד לצורך התקשרותו בהסכם זה.
- 5.2 **בר הרשות מצהיר כי ידוע לו שכניסתו של הסכם זה לתוקף מותנה בקבלת אישור המכללה בכתב להתקשרות הצדדים בהסכם זה** לאחר שיועברו לבדיקת המכללה הפרטים הבאים: זהות בר הרשות (ובמקרה של תאגיד – גם זהות בעלי השליטה בתאגיד בר הרשות במישרין או בעקיפין), סוג העסק, מטרת ההרשאה לבר הרשות ופרטי התמורה שתקבל המכללה מבר הרשות על פי הסכם זה. מובהר כי על פי הסכם ההפעלה כל שינוי שיתבקש בהסכם ההרשאה יובא תחילה לאישורה של המכללה. מובהר כי הסכם זה כפוף לאמור בהסכם ההפעלה בין המכללה לבין החברה וכי קיימת אפשרות שהמכללה לא תיתן את אישורה להתקשרות הצדדים בהסכם זה. במקרה כזה – לבר הרשות לא יהיו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד החברה ו/או מי מטעמה ו/או המכללה בשל אי קבלת אישורה של המכללה את הסכם זה או בגין כל תנאי הקבוע בהסכם ההפעלה ואשר יחול על הסכם זה.
- 5.3 **מוסכם כי חוק הגנת הדייר אינם חלים על יחסי הצדדים ועל הסכם זה.**
- 5.4 בר הרשות מצהיר כי הוא מודע לכך שהחברה ו/או בר הרשות לא ייחשבו בכל שלב שהוא כדייר מוגן על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ג – 1976 (לעיל ולהלן: "חוק הגנת הדייר") ולא על פי הוראות כל דין אחר קיים או שיהיה קיים בעתיד והמגן על כל שוכר או דייר בכל דרך שהיא. בר הרשות מצהיר כי הוא מודע לכך כי בכוננת הצדדים בהסכם ההפעלה ועל פי הסכם זה כי היחסים עם בר הרשות כהגדרתו בהסכם זה לא ייחשבו כיחסי שכירות ובוודאי שלא יחסי שכירות מוגנים על פי כל דין.
- 5.5 בר הרשות מצהיר במפורש כי לא ישלם ולא ישלם ולא התבקש לשלם לחברה כל דמי מפתח או תשלום אחר העלול להתפרש כדמי מפתח בגין שטח ההרשאה ו/או בגין הזכויות המוענקות לבר הרשות על פי הסכם זה, וכי על שטח ההרשאה על פי הסכם זה, לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר, ובר הרשות לא יהיה דייר מוגן על פי חוק זה ו/או כל חוק אחר ו/או כל תיקון אחר, שיבוא להוסיף עליו או לשנותו.
- 5.6 בר הרשות מסכים ומאשר מראש כי כל השקעה שנעשתה או תיעשה על ידו בשטח ההרשאה או בכל מקום אחר במתחם (ככל שתיעשה), לרבות באמצעות עבודות ההתאמה, ביצוע כל שינוי ו/או שיפוץ ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או השקעה ו/או עבודה מכל סוג שהוא שיעשו בשטח ההרשאה ע"י ו/או מטעם בר הרשות ו/או כל תשלום שיתן מבר הרשות לחברה בתקופת ההרשאה (לא תיחשב כדמי מפתח או תשלום על חשבון דמי מפתח ו/או פרמיה אחרת ולא ייחשבו כשינוי יסודי לעניין חוק הגנת הדייר, ולא תקנה לבר הרשות זכות כלשהי, למעט זכות השימוש בשטח ההרשאה לתקופה הקצובה בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 5.7 בר הרשות מתחייב כי בעת פינוי שטח ההרשאה בתום תקופת הסכם זה או עקב ביטולו של הסכם זה, לא יהיה בר הרשות זכאי לכל תשלום מאת החברה ו/או המכללה בין בגין תשלומים ששולמו על ידי בר הרשות, בין בגין עבודות בר הרשות, שיפורים, אבזור, מוניטין וכ"ו ובין מכל סיבה אחרת. בר הרשות יהיה זכאי לפרק ו/או לקחת כל ציוד ו/או אביזרים לרבות מזגנים ו/או מתקנים ו/או מדפים שביצע עם כניסתו.
- 5.8 בר הרשות מתחייב שלא לטעון לזכויות כלשהן בשטח ההרשאה ו/או במתחם ו/או בשטחי המכללה או בקיים בכל אלה, למעט הזכות שהוענקה לו במפורש בהסכם זה. בר הרשות מתחייב שלא לטעון טענות שאינן עולות בקנה אחד עם האמור בהסכם זה. בר הרשות מאשר כי אם יגיע לו סכום כלשהו או יהיה זכאי לזכויות כלשהן עקב חוקי הגנת הדייר **הוא מוותר עליהן בויתור גמור**, שלם ובלתי חוזר לטובת החברה.
- 5.9 בר הרשות מצהיר כי ידוע לו שמעמדו בשטח ההרשאה הינו כשל מי שקיבל זכות הרשאה מבר רשות בלבד והוא מתחייב שלא לחרוג מזכויותיה המוגבלות של החברה על פי הסכם ההפעלה והוראות המכרז. בר הרשות מצהיר כי זכותו בשטח הרשאה הינה מוגבלת רק לתקופת ההרשאה ובהתאם למטרת השימוש שלעיל, הכל על פי הוראות הסכם זה בלבד ומצהיר כי ידוע לו שכל יתר הזכויות במתחם הינן של המכללה בלבד. בר הרשות מצהיר במפורש כי אין לו כל זכות בפרויקט למעט זכותו כבר רשות לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה והסכמת המכללה לכניסתו למתחם הינה אך ורק לצורך זה. אין בהסכם זה משום מתן חזקה או כל זכות אחרת במקרקעין לבר הרשות ו/או זכות שכירות ו/או זכות חכירה ו/או כל זכות אחרת במקרקעין אלא כמוסדר בחוזה זה.
- 5.10 בר הרשות מצהיר כי הוא מתקשר בהסכם זה לאחר שבחן היטב את כל הפרטים והתנאים הנוגעים לעסקה זו ולאחר שהביא בחשבון את היתכנות רמת הביקוש לשירות/ מוצרי העסק אשר יופעל על ידו והוא מכיר את אורכה של השנה האקדמית הנהוגה במכללה ומכיר כל שיקול עסקי רלוונטי נוסף שעלול להשפיע על התקשרותו בעסקה דנן, ולא תישמע מצידו טענה בדבר טעות בכדאיות העסקה או טעות בתחשיביו או כל טענה אחרת בדבר פגם כלשהו בזכויות שהוקנו לו על פי הסכם זה.

5.11 בר הרשות מודע לכך שהחברה ו/או מי מטעמה מבצעת או תבצע את עבודות ההקמה התחזוקה וההפעלה של המתחם ולבר הרשות לא יהיו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כנגד החברה ו/או מי מטעמה ו/או המכללה בשל ביצוע העבודות, לרבות בגין מפגעים שונים העלולים להיגרם כתוצאה מביצוע העבודות ו/או סגירה חלקית או מלאה של מעונות הסטודנטים לתקופות שונות. החברה מצהירה ומתחייבת כי תעשה כמיטב יכולתה על מנת שביצוע עבודות לא יגרעו ו/או יפגעו מיכולת בר הרשות לעשות שימוש בשטח הרשאה בהתאם למטרת השימוש במשך תקופת ההרשאה.

5.12 ידוע לבר הרשות כי הזכויות הניתנות לו במסגרת הסכם זה מתייחסות לשטח ההרשאה בלבד, וביתר שטחי המתחם והקמפוס תהיינה החברה ו/או המכללה, לפי העניין, רשאיות לנהוג כראות עינין לרבות הכנסת סוגי עסקים נוספים, לרבות מסוג העסק נשוא הסכם זה, ובר הרשות מאשר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

6. תקופת ההרשאה וחידוש ההסכם

6.1 בכפוף לקיום התחייבויות בר הרשות בהסכם זה, תקופת ההרשאה תחל במועד בו התקבל אישורה של המכללה להסכם זה, אך לא יאוחר מיום 1.9.2023 ("המועד הקובע"), ותסתיים בתוך ארבע שנים ואחד עשר חודשים מהמועד הקובע (להלן: "תקופת ההרשאה"). מובהר כי במהלך תקופת ההרשאה, בר הרשות לא יהיה רשאי לקצר את תקופת ההרשאה, מכל סיבה שהיא, אלא בכפוף לאמור בהוראות הסכם זה. על אף האמור, תשלום דמי הזיכיון יחול החל מתאריך 1.10.2023 (יינתן "גרייס" בגין החודש הראשון), ובכל מקרה מובהר כי תשלומי חשמל, מים ויתר ההוצאות החלות בגין שטח ההרשאה - יחולו על בר הרשות החל מהמועד הקובע.

6.2 מוסכם, כי בתום תקופת ההרשאה, תוארך ההתקשרות לתקופה של חמש שנים נוספות עם החברה, בתנאים דומים לתנאי הסכם זה, כאשר דמי הזיכיון ישולמו בתוספת 10% (להלן: "חידוש הסכם"). מימוש האפשרות לחידוש הסכם זה הינו בכפוף לעמידת בר הרשות בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

6.3 חידוש ההסכם ייכנס לתוקפו אוטומטית אלא אם בר הרשות נתן הודעה מראש ובכתב של 60 יום לפני תום תקופת ההרשאה הרלוונטית שאינו מעוניין בחתימה על הסכם חדש לתקופה נוספת. כל הערבויות והבטוחות שהפקיד בר הרשות ו/או חתם עליהן, יישארו בתוקף וימשיכו לחול גם בכל תקופת ההרשאה רלוונטית, ככל ותמומש ועל בר הרשות החובה לעדכן ו/או לחדשן בהתאם לצורך, טרם תחילת תקופת ההרשאה רלוונטית וכתנאי לתחילתה. לחברה שמורה הזכות לדרוש את עדכון הבטוחות לשם שמירת ערכן הריאלי.

6.4 בכל מקום שנכתב תקופת ההרשאה בהסכם זה, הכוונה הינה גם לתקופת ההרשאה בחידוש הסכם, לפי העניין. בהתאם לכך, במידה והצדדים יממשו את הזכות לחידוש הסכם, כל ההוראות החלות בהסכם זה על תקופת ההרשאה יחולו על תקופת ההרשאה בחידוש הסכם.

6.5 בר הרשות מצהיר כי ידוע כי ככל שתתקצר או תבוא לסיומה ההתקשרות בין המכללה לבין החברה תהיה למכללה הזכות להודיע לבר הרשות על סיום ההתקשרות עם בר הרשות, לחלופין- תהיה למכללה הזכות להורות לבר הרשות למי להעביר את דמי הזיכיון ו/או כל תשלום נוסף החל מהמועד עליו תורה המכללה.

במקרה כזה – בר הרשות מתחייב לפעול בהתאם להנחיות המכללה והסכם זה כמוהו כהסכם לטובת צד ג'. בר הרשות מתחייב לפנות ולהשיב את שטח ההרשאה בתום תקופת ההרשאה או בתום תקופת ההפעלה, לפי המוקדם, ולחלופין – ולפי שיקול דעת המכללה – להמשיך ולקיים את ההתקשרות ביחס לשטח ההרשאה מול המכללה ו/או מול מי שהמכללה תורה עליו.

6.6 בר הרשות מצהיר כי ידוע לו היטב כי החברה רשאית להודיע לו בהודעה מוקדמת בת 30 יום מראש על סיום ההתקשרות עימו במקרה של דרישת המכללה מהחברה לעשות כן, וזאת במקרים בהם על פי שיקול דעת המנהל ו/או המכללה, בר הרשות או פעילותו אינם הולמים מעונות סטודנטים ו/או את אופי המכללה (למען הסר ספק, עצם ניהול עסקו של בר הרשות בשטח ההרשאה על פי מטרת ההרשאה לא יהווה כשלעצמו פעילות שאינה הולמת כאמור) ו/או גורמים למטרד בלתי סביר או רעש (כקבוע בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961 והתקנות המותקנות מכוחו) אשר מפריעים לפעילות הראויה של המעונות ו/או המכללה או ככל שבר הרשות אינו מחזיק ברישיונות ובהיתרים הנדרשים ממנו על פי כל דין במקרה כזה, בר הרשות יישא בהפסד ישיר בפועל שייגרם לבר הרשות והחברה והמכללה לא תהיינה חייבות לבר הרשות כל תשלום או שיפוי בגין כך והחברה וגם המכללה יהיו זכאיות להחזר מבר הרשות בגין כל הוצאה או אובדן רווח או הפסד שתיגרמנה להן בגין כך.

6.7 בר הרשות מתחייב לפנות ולהשיב לחברה את שטח ההרשאה בתום תקופת הסכם זה ו/או בכל מקרה של סיום מוקדם כדין של הסכם זה מכל סיבה שהיא, הכל לפי תנאיו.

7. דמי הזיכיון

7.1 בתמורה להרשאה לשימוש בשטח ההרשאה ישלם בר הרשות לחברה דמי זיכיון חודשיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כדין כאמור, בסך _____ ₪.

(להלן: "דמי הזיכיון").

7.2 הפרשי הצמדה בגין עליית המדד, ככל שיחולו בגין דמי הזיכיון (כהגדרתם להלן בסעיף 7.1 להלן), ישולמו מדי 6 חודשים בגין ששת החודשים הקודמים, על פי התחשבות חצי שנתית שתבוצע בין הצדדים. מובהר כי דינם של הפרשי הצמדה ואיחור בתשלום כדינם של דמי הזיכיון ואיחור בתשלום.

7.3 את דמי הזיכיון ישלם בר הרשות לחברה מדי חודש מראש, עד ולא יאוחר מן היום ה-5 בכל חודש.

7.4 מס ערך מוסף שיחול על דמי הזיכיון ישולם ע"י בר הרשות ביחד ובנוסף לכל תשלום של דמי זיכיון, כנגד חשבונית מס כחוק.

- 7.5 מוסכם כי גם במידה ובר הרשות יעזוב את שטח ההרשאה טרם תום תקופת ההרשאה שלא בגין הפרת ההסכם מטעם החברה, יחויב בר הרשות בתשלום דמי הזיכיון, ובכל התשלומים הרלוונטיים לשימוש בשטח הרשאה במהלך תקופת ההרשאה, עד תום תקופת ההרשאה.
- 7.6 מוסכם ומודגש כי כל התשלומים שעל בר הרשות לשלם לחברה, לרבות דמי הזיכיון, ישולמו **אד ורק** לחשבון הבנק כהגדרתו במבוא להסכם זה, באמצעות הוראת קבע בלבד. אם וככל שיחול שינוי בפרטי חשבון הבנק כהגדרתו לעיל תימסר לבר הרשות הודעה בכתב ומראש שתהא חתומה על ידי מורשי החתימה של החברה.

מיסים ותשלומים

.8

- 8.1 בנוסף לדמי הזיכיון ישלם בר הרשות את כל המסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים בגין שטח ההרשאה, החלים (ככל שחלים) בדרך כלל על משתמש/ מחזיק בנכס (ויודגש כי בר הרשות אינו בעל זכות החזקה). מובהר למען הסר ספק כי תשלומים אלה יחולו וישולמו במשך כל תקופת ההרשאה על ידי בר הרשות, בין אם בר הרשות יעשה שימוש בשטח הרשאה או לאו.
- 8.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.1 לעיל ומחובת בר הרשות לשאת בדמי הזיכיון כמפורט בהסכם זה לעיל, יישא בר הרשות גם בהוצאות ובתשלומים הבאים:
- 8.2.1 חשבונות החשמל והמים ישולמו על ידי בר הרשות לחברה, בהתאם לקריאות מונה מחייבות אשר תעביר החברה לבר הרשות מדי חודש. התשלום יבוצע בפועל בתוך 7 ימים ממועד העברת דרישת תשלום לבר הרשות ע"י החברה (לרבות באמצעות דואר אלקטרוני).
- 8.2.2 תשלומי ארנונה עירונית ו/או תשלומים אחרים לעיריית ראשון לציון ו/או ליתר הרשויות כיוצ"ב, וכן כל תשלום מס, אגרה, היטל, מס ממשלתי, אגרה, הוצאה או כל תשלום חוב החלים ו/או יחולו בעתיד על המשתמש בשטח הרשאה, על פי הדין ו/או הנובעים מהשימוש בו כגון אגרה בגין שילוט, רישיונות עסק, וכל סכום ותשלום אחר הנוגע לרישוי ולהיתרים בגין שטח ההרשאה והפעלתו. יצוין, כי בשל אופן חיוב הארנונה ע"י עיריית ראשון לציון, יתכן וחיובי הארנונה בגין שטח ההרשאה יועברו לבר הרשות ע"י החברה ולא ישירות ע"י עיריית ראשון לציון ובמקרה כזה ישלם בר הרשות את הארנונה בהתאם לדרישת התשלום שהעבירה לו החברה, בתוך 7 ימים ממועד העברת דרישת התשלום ע"י החברה. החברה מתחייבת מצידה להמציא לבר הרשות העתק קבלה על ביצוע התשלום מעת לעת בהתאם לדרישה שתקבל מצד בר הרשות, ככל שתופנה אליה דרישה כאמור.
- 8.2.3 מס עסקים, אם יחול.
- 8.2.4 כל מס שיחול, ככל שיחול במהלך תקופת ההרשאה, על פי דין על חוכר, שוכר, מחזיק או בר רשות או משתמש במקרקעין.
- 8.3 בר הרשות ישלם כל תשלום בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת הודעת התשלום ובכל מקרה עד למועד האחרון הנקוב בה. מובהר כי במידה ותשלומים אלה לא ישולמו במועדם על ידי בר הרשות הם יישאו הפרשי הצמדה, ריבית, וקנסות על תקופת הפיגור אשר יחולו על בר הרשות.
- 8.4 היה וכתוצאה מפיגור בביצועו של תשלום כלשהו ינותק שטח ההרשאה ממערכת המים ו/או ממערכת החשמל, יישא בר הרשות בהוצאות חיבורם מחדש, לרבות כל קנס ותשלום הנובע מכך, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שהיה מיועד לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.

התחייבויות בר הרשות

.9

- 9.1 בר הרשות מתחייב לקיים הוראות כל דין, חוק, חוקי עזר עירוניים, תקנות וצווים רלוונטיים החלים על הפעלת עסקו, אחזקת שטח ההרשאה והשימוש בו, וכן לקיים את הנחיות החברה והמכללה ביחס להפעלה והשימוש בשטח ההרשאה, וזאת במשך כל תקופת ההרשאה.
- 9.2 בר הרשות מתחייב לטפל בהשגת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים, אם ידרשו, על-פי כל דין לצורך ניהול עסק מהסוג אותו מנהל בר הרשות בשטח הרשאה על פי מטרת ההרשאה בהסכם זה והשימוש בשטח ההרשאה כאמור והכל עד ולא יאוחר מהמועד הקובע. בר הרשות מתחייב כי יוודא כי כל ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הפעלת עסקו יהיו בתוקף לאורך כל תקופת ההרשאה ותקופת הסכם זה. בר הרשות מתחייב להמציא לחברה העתק נאמן למקור של הרישיונות וההיתרים הרלוונטיים עד ולא יאוחר מהמועד הקובע. יודגש כי הפרת סעיף זה יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 9.3 בר הרשות מתחייב לנהל את עסקו **ברמה גבוהה** אשר תהלו את אופי הפרויקט. בר הרשות מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שעסקו מנוהל כחלק מפרויקט הכולל מעונות סטודנטים והוא מתחייב לנהל את עסקו באופן שלא יפריע ו/או יפגע בפעילותם של הסטודנטים במתחם ו/או ברמה ובאיכות של המעונות או של העסקים הפועלים בנוסף אליו בתחומי המתחם ו/או בפעילות המכללה. בר הרשות מתחייב כי יחתור לתרום להצלחת המתחם ולשם כך ינצל את מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו או לרשות מי מטעמו ויעסיק כוח אדם מיומן, מקצועי, מצוין ומתאים בלבד. בר הרשות מתחייב כי כל עובד יענוד תג זיהוי ויהיה לבוש בתלבושת אחידה ונקייה. בר הרשות מתחייב כי הוא, עובדיו, שלוחיו וכל המועסקים על ידו בשטח ההרשאה יספקו את השירותים ברמה מעולה באופן קבוע ושוטף החל ממועד תחילת ההפעלה של המתחם ועד לסיומו של הסכם זה.
- 9.4 בר הרשות מתחייב כי לא יעשה שימוש בשטח ההרשאה אלא למטרת ההרשאה וכי ידוע לו כי לא יותר כל שינוי במטרת ההרשאה שניתנת לו על פי הסכם זה ללא אישור בכתב ומראש הן מאת החברה והן מאת המכללה.
- 9.5 בר הרשות מתחייב לקבל את אישור החברה בדבר התקנת שילוט וביחס לגודלו ולתוכן השילוט שיבקש להתקין בשטח ההרשאה.

- 9.6 בר הרשות מתחייב לאפשר לחברה או למכללה (לרבות באמצעות נציג החברה במתחם או באמצעות חברת הניהול או באמצעות המנהל כהגדרתו לעיל או מי מטעמם) להיכנס במועדים סבירים ובתיאום מראש לשטח ההרשאה, על מנת לבדוק את קיום הוראות הסכם זה או על מנת להראות את שטח ההרשאה לצדדים שלישיים לצורך התקשרויות עתידיות עימם, וכל זאת למעט במקרים דחופים בהם לא תידרש הודעה או תיאום כאמור.
- 9.7 בר הרשות מצהיר ומתחייב כי המחירים בעסק יהיו מחירים סבירים ותחרותיים, וביחס לפריטים המפורטים בנספח ה' – לא יותר מהתעריף הנקוב שם. העסק יכלול תפריט מגוון מסוג: שתיה ללא קפה וללא כריכים בהכנה מקומית, מוצרים חלבניים, ביצים, לחם, חטיפים, גלידות, סיגריות, מוצרי פארם בסיסיים. מובהר בזאת כי קיימת חובה להחזיק מוצרים בפיקוח וכי מכירת אלכוהול אסורה. התחייבות זו הינה התחייבות יסודית.
- 9.8 כנדרש על פי הסכם ההפעלה, בר הרשות מתחייב לפנות ולהשיב את שטח ההרשאה בתום תקופת ההרשאה או בתום תקופת ההפעלה, לפי המוקדם, ולחילופין ולפי שיקול דעת המכללה להמשיך ולקיים את ההתקשרות עימו ישירות מול המכללה או מול מי שהמכללה תורה עליו.
- 9.9 בר הרשות מתחייב כי בשום מקרה לא ידרוש צו מניעה ו/או צו עשה ו/או מימוש זכות עיכובן בכל הנוגע לשטחי המתחם ולפרויקט, לרבות שטח ההרשאה, וכי בכל מקרה לא תהא לו כל טענה או דרישה כלפי המכללה ובכפוף לקיום התחייבויות החברה על פי הסכם זה גם כלפי החברה. בר רשות מצהיר כי ידוע לו שהמכללה אינה צד להסכם זה ולא תישא בכל אחריות מכל מין וסוג ביחס לשטח ההרשאה ו/או ביחס להתחייבויות החברה כלפי בר הרשות ובר הרשות מתחייב שלא להפנות כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המכללה.
- 9.10 בר הרשות מתחייב בזאת לדאוג לשלמות, לניקיון ולאחזקת שטח ההרשאה ותקינותו, ולמנוע כל נזק בשטח הרשאה כתוצאה מזדון, רשלנות, הזנחה או שימוש בלתי סביר בשטח הרשאה.
- 9.11 כמו כן, מתחייב בר הרשות לתקן מיידית על חשבונו כל נזק ו/או קלקול שיגרמו לשטח הרשאה כתוצאה משימוש בשטח הרשאה, לרבות תחזוקה מלאה, לרבות של בלאי בשטח הרשאה כתוצאה משימוש סביר ורגיל בהתאם למטרת ההרשאה.
- 9.12 החברה מתחייבת לתיקון כל הנזקים שייגרמו לשטח בר הרשות כתוצאה מבלאי של המבנה עצמו.
- 9.13 היה ובר הרשות לא תיקן ו/או לא תיקן תוך זמן סביר את הנזק ו/או הפגם שנגרם כתוצאה משימוש בשטח הרשאה לאחר שנדרש לעשות כן בכתב על ידי החברה ובר הרשות לא עשה כן בתוך 5 ימים ממועד קבלת דרישת החברה, רשאית החברה או מי מטעמה להיכנס לשם כך לשטח הרשאה ולתקן את הפגם ו/או הנזק ולחייב את בר הרשות בעלות הוצאות התיקון בתוספת עלויות טיפול ותקורות בסך של 20%. בר הרשות מתחייב לשלם את חשבון התיקון והעלויות הנלוות תוך 7 ימים וללא עוררין לגבי טיב התיקון ו/או הסכום לתשלום. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי בכל מקרה בו נזק או פגם למבנה ייגרם מסיבות שאינן תלויות בבר הרשות, החברה מתחייבת לתקן את הנזק תוך זמן סביר וככל שלא תעשה כן, בר הרשות יהיה זכאי לעשות זאת בעצמו לאחר 7 ימי עסקים בהם דרישתו לא נענתה מצד החברה, ולקבל מאת החברה החזר בעד התיקון וכנגד חשבוניות ששולמו.
- 9.14 **בר הרשות מצהיר ומתחייב כי הוא אחראי לכל נזק ו/או תביעה שייגרמו במתחם ו/או בשטח ההרשאה ובשטח המשותף כתוצאה ממעשה או ממחדל שבוצע על ידי בר הרשות או מי מטעמו. בר הרשות מצהיר כי החברה ו/או המכללה לא תהיינה אחראיות לכל נזק ו/או לתביעה כאמור. בר הרשות מתחייב לשפות את החברה ואת המכללה מיד עם דרישתן הראשונה כנגד כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה שתופנה אליהן, בקשר עם כל נזק שנגרם לאדם ו/או לרכוש כלשהו והנובע ממעשה או ממחדל שבוצע על ידי בר הרשות או מי מטעמו, וכן מתחייב לשפות אותן בגין כל נזק שייפסק לחובת המכללה ו/או החברה בפסק דין חלוט, והנובע ממעשה או ממחדל שבוצע על ידי בר הרשות או מי מטעמו.**
- בר הרשות אחראי כלפי החברה ו/או כל אדם ו/או גוף ו/או רכוש מכל מין וסוג שהם, בגין כל נזק, אובדן, הפסד ומניעת רווח שיגרמו בין במישרין ובין בעקיפין, עקב השימוש והפעלת שטח ההרשאה על ידו ו/או ע"י מי מטעמו במהלך תקופת ההרשאה, ומתחייב לשלם ו/או לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או כל צד ג' נפגע אחר מיד עם מתן פסק דין חלוט כנגד החברה ו/או המכללה, בגין כל פגיעה ו/או נזק ו/או הפסד ו/או קנס ו/או תביעה ו/או הוצאה כספית כלשהי שיגרמו לשטח הרשאה ו/או לחברה ו/או למכללה ו/או לצד ג' ו/או לכל רכוש, כתוצאה ממעשה ו/או ממחדל בקשר לשימוש בר הרשות בשטח הרשאה ע"פ הסכם זה.
- 9.15 היה ובר הרשות לא מילא את התחייבויותיו בסעיף 9.11 ו-9.13 לעיל, והחברה מילאה התחייבות זו במקומו, מתחייב בר הרשות להחזיר לחברה, מיד עם דרישתה דלעיל, כל סכום כאמור ו/או כל סכום שהחברה הוציאה ו/או שילמה לאדם, או למכללה או לכל גורם אחר, כפיצוי על פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק כאמור - והכל בצירוף הוצאות, תקורות ועלויות החברה הנדרשות לשם ביצוע האמור בס"ק זה (שלא יפחתו משיעור של 20% מגובה הסכומים אותם שילמה החברה), לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדין. כל עוד לא נאלצה החברה לשלם הסכומים דלעיל, שמורה לבר הרשות הזכות להתגונן כנגד תביעות ו/או דרישות צד ג' כדלעיל.
- 9.16 כן מוסכם כי בר הרשות יעביר לחברה אסמכתאות לביצוע תשלומים החלים עליו על פי הסכם זה על פי דרישתה של החברה בתוך 5 ימי עבודה שיימנו ממועד העלאת הדרישה לראשונה על ידה.
- 9.17 בר הרשות מצהיר כי ידוע לו כי שטח ההרשאה נמצא במתחם מעונות סטודנטים. בר הרשות מתחייב להפעיל את עסקו בימים א' עד ה' בין השעות 07:30-21:00 לפחות. בימי ו' בין השעות 07:30-15:00. פתיחה בשבת הינה לשיקול דעתו של בר הרשות, ובכפוף להיתרים ולכל רישוי הנדרש על פי דין. **בר הרשות מתחייב להעמיד את שירותי עסקו לשימוש כלל הסטודנטים ללא כל אפליה.**
- 9.18 בר הרשות מתחייב כי יפעיל את שטח ההרשאה בכפוף לכל דין ולא יגרום למטרד, רעש, עשן וריחות בלתי סבירים. הפעלת שטח ההרשאה יעשה בכפוף למטרה העיקרית של המתחם שהינה – מגורי סטודנטים. בר הרשות מתחייב כי יפעל למניעת גורמים מזהמים בשטח ההרשאה ובסביבתו בהתאם להנחיות החברה

ולפירוק כל גורם מזהם, ככל שישנו, משטח ההרשאה ולהתריע בפני חברת הניהול על קיומו של כל גורם מזהם בסביבת שטח ההרשאה. בר הרשות מתחייב לפעול בהתאם להוראות המכללה ו/או חברת הניהול ו/או החברה ובהתאם לדין (לרבות כל חוק ו/או תקנה ו/או חוק עזר החלים על שטח ההרשאה ובכלל) ביחס לפינוי פסולת, פריקת סחורה והצבת שמירה ואבטחה בשטח ההרשאה.

9.19 בר הרשות מתחייב כי לא יציב ולא יתיר הצבת מתקני קשר, אנטנות ושירותי קליטה של טלפונים סולאריים וכיוצא באלה פרט לאנטנות טלוויזיה רב – ערוצית בלווין בשטח ההרשאה או בכל מקום שיש לו גישה אליו במתחם, אלא אם אישרו החברה והמכללה אחרת בכתב ומראש. מובהר כי ככלל, החברה ו/או המכללה לא יאשרו הצבת מתקנים כאמור וכי הן אינן חייבות ליתן אישור כאמור וכי הן תוכלנה לסרב לתיתן ללא כל נימוק או להתנות הסכמתן בתנאים (לרבות תנאים כספיים).

9.20 הובא לידיעת בר הרשות והוא מצהיר כי ידוע לו שהחברה והמכללה אינן מתחייבות לרמה מסוימת של הכנסות/ רווחים לבר הרשות מההתקשרות דן וכי הן אינן אחראיות בכל מקרה שהוא לרמת הביקוש ו/או לירידה מכל סיבה שהיא ברמת הביקוש לשירותי/ מוצרי העסק המופעל על ידו בשטח ההרשאה, לרבות כתוצאה משביתות או השבתות של המכללה, היקף הלימודים של הסטודנטים במכללה או בכמות הסטודנטים במכללה, סיבות הנוצרות במצב בטחוני, במצב המשק וכיוצא"ב. בר הרשות מתחייב שלא יעלה כל טענה או תביעה כלפי החברה וכלפי המכללה בענין זה. כמו כן, מובהר כי החברה ו/או המכללה אינן מתחייבות שתאפשר, על פי דין, פתיחת העסק לציבור הרחב (פרט לציבור הסטודנטים במתחם).

9.21 בר הרשות מצהיר כי ידוע לו כי החניון ו/או יתר שטחי המתחם אינם משמשים את שטח ההרשאה וכי הוא ועובדיו ו/או לקוחותיו ו/או באי העסק אינם רשאים לעשות בו שימוש.

10. אחריות ושיפוי

10.1 החברה ו/או חברת הניהול וכל מי שבא ו/או פועל מטעמן ו/או המכללה לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו לבר הרשות ו/או לעסקו ו/או לרכושו ו/או למי מטעמו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת החברה ו/או חברת הניהול או מי מטעמן לשטח הרשאה למטרה מהמטרות המפורטות בהסכם זה, אלא אם כן הנוזק נגרם כתוצאה ממעשה רשלני או מחדל רשלני או בזדון של החברה או חברת הניהול או עובדיהן ו/או מי מטעמן. בר הרשות מותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי החברה ו/או חברת הניהול ו/או המכללה למעט כאמור בסעיף זה.

10.2 למען הסר ספק ומבלי לפגוע באמור בסעיף 10.1 לעיל מובהר, כי החברה ו/או חברת הניהול וכל מי שבא ו/או פועל מטעמן לא ישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי גוף ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שיגרם לבר הרשות ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למשתמשים, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים ו/או כל אדם אחר שיימצא בשטח הרשאה או בשטח המשותף, אלא בנסיבות המפורטות בסעיף 10.1 לעיל.

10.3 בכפוף לאמור בסעיף 10.1 לעיל, מוסכם כי בר הרשות לבדו יישא באחריות בהתאם להוראות כל דין לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לשטח הרשאה ו/או למקרקעין ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמן ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים ו/או למכללה וכל אדם אחר, אשר ינבעו מניהול עסקיו בשטח הרשאה ו/או מהחזקה ו/או השימוש בשטח הרשאה, ו/או מכל פעולה אחרת של בר הרשות.

10.4 בר הרשות מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או את חברת הניהול ו/או המכללה בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהן עלולות להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או ששילמו על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, בגין כל נזק שלא נגרם בנסיבות המקימות אחריות של החברה ו/או חברת הניהול כמפורט בסעיף 10.1 לעיל, בין אם היה לחברה ו/או לחברת הניהול כיסוי ביטוחי בגין דמי הנוזק ו/או ההוצאה כאמור ובין אם לאו. חובת השיפוי כאמור מותנית בכך שהחברה ו/או חברת הניהול הודיעו לבר הרשות בתוך 7 ימים מיום שנודע להן על כל דרישה ו/או תביעה כאמור, אפשרו לבר הרשות להתגונן מפניה ולא התפשרו במסגרת הדרישה ו/או התביעה כאמור, אפשרו לבר הרשות להתגונן מפניה ולא התפשרו במסגרת הדרישה ו/או התביעה כאמור, ללא קבלת הסכמת בר הרשות מראש ובכתב וכן, שיתפו פעולה במידת הצורך, לצורך הצגת הגנה ו/או גיבוש עמדה משפטית.

10.5 בר הרשות מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או חברת הניהול בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו להן בשל תביעה שתוגש נגדן, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי התחייבות של בר הרשות על פי הסכם זה או הפרת התחייבות כאמור, לרבות כל תביעה לדמי נזק אשר האחריות לגבי חלה על בר הרשות והיא אינה נופלת בגדר הנסיבות המקימות אחריות של החברה ו/או חברת הניהול כמפורט בסעיף 10.1 לעיל. חובת השיפוי כאמור מותנית בכך שהחברה ו/או חברת הניהול הודיעו לבר הרשות בתוך 7 ימים מיום שנודע להם על כל דרישה ו/או תביעה כאמור, אפשרו לבר הרשות להתגונן מפניה ולא התפשרו במסגרת הדרישה ו/או התביעה כאמור, ללא קבלת הסכמת בר הרשות מראש ובכתב.

11. ביטוח

11.1 בר הרשות נדרש לבצע רכישה ולדאוג לקיומם של כל הביטוחים הנדרשים בהסכם במהלך תקופת ההתקשרות, על פי הוראות ההסכם, למעט ביטוח מבנה אשר ייערך על ידי החברה. ביטוחים אלו הינם המינימום הנדרש. באחריות בר הרשות לבדוק באם נדרשים ביטוחים נוספים, וככל שנדרשים לדעתו ביטוחים נוספים באחריותו לרוכשם ולדאוג לקיומם במהלך כל תקופת הפעלת העסק וכל עוד קיימת לו אחריות על פי ההסכם ו/או על פי דין. הביטוחים הנ"ל יהיו ראשוניים לכל ביטוח שנערך על ידי החברה

ויכללו את החברה, או מי מטעמה, כמבוטחת וכן יכללו סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף (שיבוב) כנגד החברה, או מי מטעמה.

11.2 מבלי לגרוע מאחריות בר הרשות על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על בר הרשות הינן כמפורט בנספח הביטוח המצ"ב **כנספח ד'** להסכם זה, המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

שינויים בשטח הרשאה

.12

12.1 מוסכם ומוצהר בזאת כי במשך כל תקופת ההרשאה לא יבצע בר הרשות כל שינוי פנימי או חיצוני לשטח ההרשאה או למתחם, לא יוסיף תוספות ולא יהרוס או ישנה כל חלק או מתקן משטח ההרשאה. בר הרשות מתחייב אף לא להרשות לאחר לבצע תיקון, שינוי, תוספת, שיפוץ, הריסה וכו' של שטח ההרשאה או חלקו אלא אם כן קיבל הסכמה, מראש ובכתב, הן מהחברה והן מהמכללה, ועל פי הנחיותיהן המדויקות. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכותו וחובתו של בר הרשות להחזיק את שטח ההרשאה במצב מעולה ולתקנו על פי הנדרש מעת לעת. מובהר כי אף אם יאושרו ביצועם של שינויים כלשהם הרי שבר הרשות לא יהיה זכאי לכל תשלום או השתתפות כלשהי בשינויים אף אם אותם שינויים משביחים את שטח ההרשאה או את המצוי בהם.

12.2 מודגש כי להוציא עבודות בר הרשות בשטח הרשאה כאמור **בנספח ג'** להסכם זה, בר הרשות לא יהא רשאי לעשות כל שינוי במבנה שטח ההרשאה ו/או שיפוצים ו/או התאמות ו/או תוספות מכל מין וסוג שהוא ללא אישור מטעם החברה מראש ובכתב. כאמור, לצורך עריכת שינוי בשטח הרשאה יידרש אישורה והסכמתה של המכללה לכך, והחברה אינה מתחייבת כי תתקבל הסכמתה.

12.3 למען הסר ספק מוסכם כי כל שינוי שביצעו יתבקש, ככל שיתבקש, על ידי בר הרשות בשטח הרשאה חייב לעמוד בתנאים הבאים:

12.3.1 השינוי המבוקש לא יגרע ו/או יהרוס ו/או יפגע ו/או יפריע למבנה שטח ההרשאה הקיים.

12.3.2 כל השינויים ו/או השיפוצים ו/או התוספות הנ"ל יסולקו משטח ההרשאה בתום תקופת ההרשאה על חשבון בר הרשות, אלא אם תסכים החברה אחרת מראש ובכתב.

12.3.3 כל שינוי ו/או שיפוץ ו/או תוספת, יהיו על חשבון בר הרשות. בתום תקופת ההרשאה כל השקעה שהינה חיבור של קבע תועבר לבעלות החברה או מי מטעמה.

ביטחונות

.13

13.1 במעמד החתימה על הסכם זה, בר הרשות יספק לחברה **ערבות בנקאית אוטונומית**, בלתי מותנית, שקלית וצמודת מדד הניתנת לפירעון בשיעורים, כשמדד הבסיס לצורך חישוב הפרשי ההצמדה הינו מדד הבסיס של הסכם זה, בסכום השווה ל-6 חודשי דמי זיכיון בתוספת מע"מ (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). נוסח כתב הערבות הבנקאית רצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה.

בר הרשות נותן בזאת לחברה הוראה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא, להציג את כתב הערבות הבנקאית לפירעון ו/או לעשות בה כל פעולה חוקית אחרת במטרה לגבות באמצעותו את כל הסכומים שיגיעו לה מבר הרשות בגין כל הפרה ו/או כתוצאה ממנה, של התחייבות מהתחייבותיו של בר הרשות על פי הסכם זה אשר לא תוקנה בתוך 7 ימים ממועד קבלת דרישה אצל בר הרשות.

יתרת הכספים, במידה ותישאר כזו, תוחזר על ידי החברה לבר הרשות בחלוף 60 ימים מעת פינוי שטח ההרשאה והשבתו לחברה לפי הסכם זה ובלבד שהוצגו אסמכתאות לחברה כי אין עוד חובות לבר הרשות בגין שטח ההרשאה.

למען הסר ספק מובהר כי לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות ו/או תרופה אחרים להם זכאית החברה מכח הסכם זה ו/או ע"פ כל דין עקב הפרת תנאי מתנאי ההסכם ע"י בר הרשות, ואין ערבות כדי לתחום ו/או להגביל לאחריות בר הרשות כלפי החברה.

13.2 בנוסף, במעמד חתימת ההסכם, ימסור בר הרשות לחברה שטר חוב סחיר וצמוד למדד ובחתימת שני ערבים לשביעות רצון החברה, בנוסח כאמור **כנספח ב'** בסך של שלושה חודשי דמי זיכיון בתוספת מע"מ. החברה ו/או מי מטעמה יהיו זכאים למלא בשטר את תאריך התשלום ומועד הפירעון ולהגישו לגבייה ו/או להוצל"פ ו/או לסחרו ללא הגבלה וללא שידרשו למסור לבר הרשות ו/או למי מהערבים הודעה כלשהי, בכל מקרה בו יופר ההסכם ו/או בכל מקרה שבו יגיעו לחברה כספים כלשהם מבר הרשות, שלא שולמו במלואם ו/או במועד, כל זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לחברה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, והכל לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של החברה.

פינוי שטח הרשאה

.14

14.1 מיד עם תום תקופת ההרשאה ו/או עם ביטול הסכם זה כדין מתחייב בר הרשות לפנות את שטח ההרשאה ולהשיבו לחברה כשהוא במצב טוב ותקין, נקי ופנוי מכל אדם וחפץ. שטח ההרשאה יושב על ידי בר הרשות כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחברים אליהם באופן קבע כשהם נקיים מכל שעבוד, חוב, עיקול וזכות צד ג' בהם, וכן כששטח ההרשאה כולל את כלל מתקני שטח ההרשאה וכשהוא ריק מכל אדם. **כל הפריטים (להוציא מדפים או מתקנים שיותקנו על ידי בר הרשות) יהיו לרכוש החברה ו/או המכללה אם הותקנו על ידי בר הרשות אלא אם דרשה החברה ו/או המכללה שבר הרשות יפנה מתקן או תוספת כאמור שאז בר הרשות מתחייב לפרקה ולהחזיר את שטח ההרשאה לקדמותו באופן שלם או חלקי לפי הוראות החברה והמכללה.**

14.2 במועד פינוי שטח ההרשאה, ימציא בר הרשות לידי החברה אישורים מכל גוף ורשות רלוונטיים, המעידים כי אין לבר הרשות כל חובות בכל הקשור לשטח ההרשאה עד מועד הפינוי.

- 14.3 מוסכם במפורש כי היה ולא פינה בר הרשות את שטח ההרשאה במועד סיום תקופת ההרשאה, או במועד ביטול ההסכם, תהיה לחברה הזכות להיכנס אליו, **ללא צורך בקבלת הסכמת בר הרשות**, תוך פריצת מנעולי שטח ההרשאה והחלפתם, ותוך שימוש במידת הכוח הנחוצה, ולפנות את כל תכולת שטח ההרשאה לכל מקום שתמצא החברה או מי מטעמה לנכון, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה להם זכאית החברה מכח הסכם זה ו/או ע"פ דין. **בר הרשות מדגיש במפורש את הסכמתו לאמור בסעיף זה לעיל ולכך שבמקרה כזה לא יעלה כל טענה או דרישה כלפי החברה ביחס לאמור בסעיף זה.**
- 14.4 מוסכם כי החברה לא תהיה אחראית לכל נזק ו/או אובדן ו/או חסר מכל סוג שהוא, שעלול להיגרם ו/או שייגרם לבר הרשות כתוצאה מפעולות כאמור לעיל. בר הרשות יישא בכל הוצאות החברה שייגרמו כתוצאה מפעולות הפינני, ובכלל זה דמי אחסנת תכולת שטח הרשאה ו/או דמי שימוש ראויים בגין אחסון התכולה.
- 14.5 מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות הסכם זה ובכל סעד וזכות אחרים העומדים לרשות החברה ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין, לרבות כל הוראה אחרת בהסכם הנוגעת לתשלום פיצויים במקרה של הפרת ההסכם על ידי בר הרשות, הרי במידה ובר הרשות לא יחזיר את החזקה בשטח הרשאה לחברה בתום תקופת ההרשאה, או לאחר ביטולו של הסכם זה כדין, מתחייב בר הרשות לשלם לחברה דמי שימוש עבור התקופה מן היום בו היה על בר הרשות להחזיר את שטח ההרשאה לחברה, ועד החזרתו בפועל לחברה, וזאת בשיעור 150% מדמי הזיכיון החודשיים (צמודים למדד הבסיסי) הנקובים בהסכם זה כשיעורם במועד התשלום וזאת בנוסף לסכום בשקלים השווה לסך של 450 ₪ לכל יום שבו יימשך האיחור בפינני, וזאת כפיצוי מוסכם קבוע ומוערך מראש בגין האיחור בפינני. בר הרשות מוותר בזאת מראש על כל טענה באשר לגובה הפיצוי המוסכם ו/או כל טענה אחרת הקשורה בו.
- 14.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי משך כל התקופה שתחילתה במועד בו היה על בר הרשות לפנות את שטח הרשאה ועד לפינויו בפועל, יהיה חייב בר הרשות לשלם את כל יתר התשלומים כמתחייב מהוראות הסכם זה ונספחיו, מבלי שיהיה בכך כדי להתיר את המשך החזקתו של בר הרשות בשטח הרשאה ומבלי שיהיה בתשלום בכדי להקנות לו זכות כלשהי להמשיך ולהחזיק בשטח הרשאה.
- 14.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל תעמוד לחברה הזכות לתבוע מאת בר הרשות את כל הנזקים וההוצאות שייגרמו לחברה עקב אי הפינוי במועד, לרבות ההוצאות המשפטיות ו/או כל זכות אחרת העומדת לחברה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 14.8 כמו כן, מוסכם במפורש כי החברה תהיה רשאית להורות על ניתוק המים, הגז והחשמל משטח ההרשאה.
- 14.9 למען הסר ספק מוסכם כי בר הרשות מוותר במפורש ובאופן מלא על כל טענה בדבר קיומה של זכות עיכובן העומדת לו ביחס לשטח ההרשאה.

סעיפים ותרופות עקב הפרת ההסכם

15.

- 15.1 מבלי לגרוע מן הסעיפים העומדים לרשות הצדדים כמפורט בתנאי הסכם זה ועל פי דין, תחולנה על הסכם זה והפרתו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- 15.2 מבלי לגרוע מכל סעד וזכות אחרים, העומדים לחברה על פי דין ועל פי הסכם זה, הרי שכל פיגור ו/או איחור בתשלומים, המגיעים מן בר הרשות לחברה על פי הסכם זה, יחייב את בר הרשות לשלם ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור ו/או באיחור, בשיעור המרבי שיהיה נהוג בבנק דיסקונט לישראל בע"מ על חריגות ממסגרת אשראי בחשבונות עו"ש דביטוריים. מוסכם אישורו של מנהל הבנק בו מתנהל חשבון הבנק כהגדרתו לעיל, ביחס לגובה הריבית האמורה, יהווה בסיס לחישוב הריבית שתחול על בר הרשות בנסיבות אלה ולבר הרשות לא תהא כל טענה בענין זה.
- 15.3 כל הוצאה שתהיה לחברה בגבייתו של כל סכום שלא שולם במועדו, תיזקף לחובת בר הרשות, ובר הרשות יהיה חייב בתשלומה בצירוף הצמדה וריבית פיגורים ממועד ההוצאה עד למועד השבת הסכום לחברה.
- 15.4 פיגור בר הרשות בתשלום כלשהו, כאמור לעיל, ולא שילם אותו אחרי 10 יום ממתן התראה בכתב על כך, רשאית החברה לפרוע את החוב, ואזי ייזקף כל סכום שתשלם, ראשית על חשבון הוצאות הגבייה, אח"כ הריבית, לאחר מכן הפרשי הצמדה, ולבסוף על חשבון קרן החוב.
- 15.5 בוטל הסכם זה כדין, תהיה רשאית החברה להתקשר עם כל צד שלישי לשם הרשאה לשימוש בשטח הרשאה, ובר הרשות מצהיר ומתחייב כי לא ימנע בכל דרך שהיא את ההתקשרות להרשאה לשימוש בשטח הרשאה לצד שלישי. האמור לעיל ייחשב אף כחיוב בחוזה לטובת צד שלישי, כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973.
- 15.6 מבלי לגרוע מכל סעד וזכות אחרים, המוקנים לחברה, במקרה של הפרה יסודית של תנאי מהוראות סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 להסכם זה על ידי בר הרשות, שלא תוקנה על ידי בר הרשות בתוך 14 ימים ממועד שקיבל בר הרשות מכתב התראה מאת החברה, יהא חייב בר הרשות בתשלום פיצוי מוסכם וקבוע מראש, שהצדדים ראו כתוצאה מסתברת של ההפרה, וזאת בסכום השווה לדמי הזיכיון החודשיים המגיעים לחברה בגין ארבעה חודשי הרשאה ושימוש כאמור בהסכם זה לעיל.
- 15.7 האמור בסעיף 15.6 דלעיל הינו בנוסף לזכות המוקנית לחברה לפנות ו/או לסלק את בר הרשות תוך 14 יום ממתן התראה עליו בכתב לכתובת בר הרשות, ולזכותה לנתק את שטח ההרשאה מתשתיות המים, החשמל, הגז והטלפון כמפורט בהסכם זה.
- 15.8 מבלי לגרוע מהאמור במפורש בכל מקום בהסכם זה, מוסכם בזה כי הפרת הוראות המבוא וכן הפרת הסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 תיחשב להפרה יסודית של ההסכם כמשמעה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) התשל"א - 1970.
- 15.9 למען הסר ספק מובהר כי בר הרשות מוותר במפורש ובאופן מלא על כל זכות קיזוז העומדת לו כלפי החברה.
- 15.10 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם גם בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים :

- 15.10.1 בר הרשות הפר הפרה שאינה יסודית את הוראות הסכם זה ולא תיקנה בתוך 30 יום מקבלת הודעה בכתב בעניין מהחברה.
- 15.10.2 נפתחו הליכי פשיטת רגל ו/או פירוק כנגד בר הרשות, ולא בוטלו תוך 30 יום.
- 15.10.3 הוטל עיקול על בר הרשות ו/או רכושו, והעיקול לא הוסר תוך 30 יום.
- 15.10.4 מונה כונס נכסים על רכושו של בר הרשות, וההליך לא בוטל תוך 30 יום.

16. איסור על העברת זכויות על ידי בר הרשות

- 16.1 בר הרשות לא יהיה רשאי להמחות את זכויותיו בשטח ההרשאה או להעבירן לאחר (לרבות בצורה של הרשאת משנה) או לשעבדן בכל צורה שהיא, ללא הסכמתן של החברה והמכללה גם יחד, בכתב ומראש. מובהר כי ככלל, החברה ו/או המכללה לא יאשרו העברה ו/או המחאה לצדדי ג' ו/או לזכיינים כאמור וכי הן אינן חייבות ליתן אישור כאמור וכי הן תוכלנה לסרב לתיתן ללא כל נימוק או להתנות הסכמתן בתנאים (לרבות תנאים כספיים).
- 16.2 בר הרשות לא יהא רשאי לשתף אחר בשימוש בשטח הרשאה ו/או בחלק הימנו, בין בתמורה ובין בלא בתמורה, בדרך של הרשאת משנה ובכל דרך אחרת, ללא אישור מראש ובכתב של החברה והמכללה גם יחד, בכתב ומראש.
- 16.3 החברה לא תידרש לאישור בר הרשות בכל פעולה הנוגעת לחברה בקשר עם שינויי שליטה, שינוי מבנה החברה וכיו"ב.
- 16.4 החברה תהא רשאית לשעבד את כל זכויותיה מכוח הסכם זה ובלבד שזכויות בר הרשות עפ"י הסכם זה לא תפגענה. לעניין זה, חתימתו של בר הרשות על הסכם זה מהווה את הסכמתו המפורשת כלפי החברה לעשות כן.
- 16.5 החברה תהיה רשאית להסב את זכויותיה לפי הסכם זה לטובת המלווים אשר העניקו ו/או יעניקו לה מעת לעת מימון לפרויקט (להלן: "המלווים") ו/או מי מטעמם או שיבוא במקומם ו/או לגורם אחר לפי שיקול דעתה הבלעדי

17. שונות

- 17.1 הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים ועם חתימתו לא תהיה עוד כל נפקות לכל משא ומתן, הצהרה, מצג, התחייבות ו/או הסכמה, זיכרון דברים, טיוטת הסכם וכיו"ב, אשר היו, אם היו, בין בכתב ובין בעל פה, בין במפורש ובין במשתמע, בין הצדדים עובר לחתימת הסכם זה.
- שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תיחשב כויתור על איזו מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, או כויתור או כהסכמה מצידו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי שהוא, אלא אם כן הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב. אין לראות בכל ויתור שנעשה במקרה מסוים, משום ויתור לגבי מקרים אחרים או במועדים אחרים, ולא יהיה בויתור כאמור בכדי ללמד גזירה שווה לעניין זה.
- 17.2 בר הרשות לא יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו החוזיות מכוח הסכם זה. בר הרשות יהיה מנוע מלטעון לכל זכות מכל סוג שהוא ביחס למקרקעין ו/או למתחם לרבות זכויות בעלות, חזקה, חכירה, שכירות, זכויות שבישור, דיירות מוגנת וכיוצא בזה ולא יורשה לרשום כל הערה, לרבות כל הערת אזהרה, בלשכת רישום המקרקעין ו/או רישום אחר לטובתו, בגין ההסכם.
- 17.3 מוסכם בין הצדדים כי לבתי המשפט בתל אביב תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל תביעה בקשר לפירושו, ביצועו ו/או הפרתו של הסכם זה.
- 17.4 כל הודעה שתשלח ע"י אחד הצדדים למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות מעת המסירה למשלוח בדואר רשום, בתום 24 שעות ממועד שיגורה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, ואם נמסרה ביד - עם המסירה בפועל.

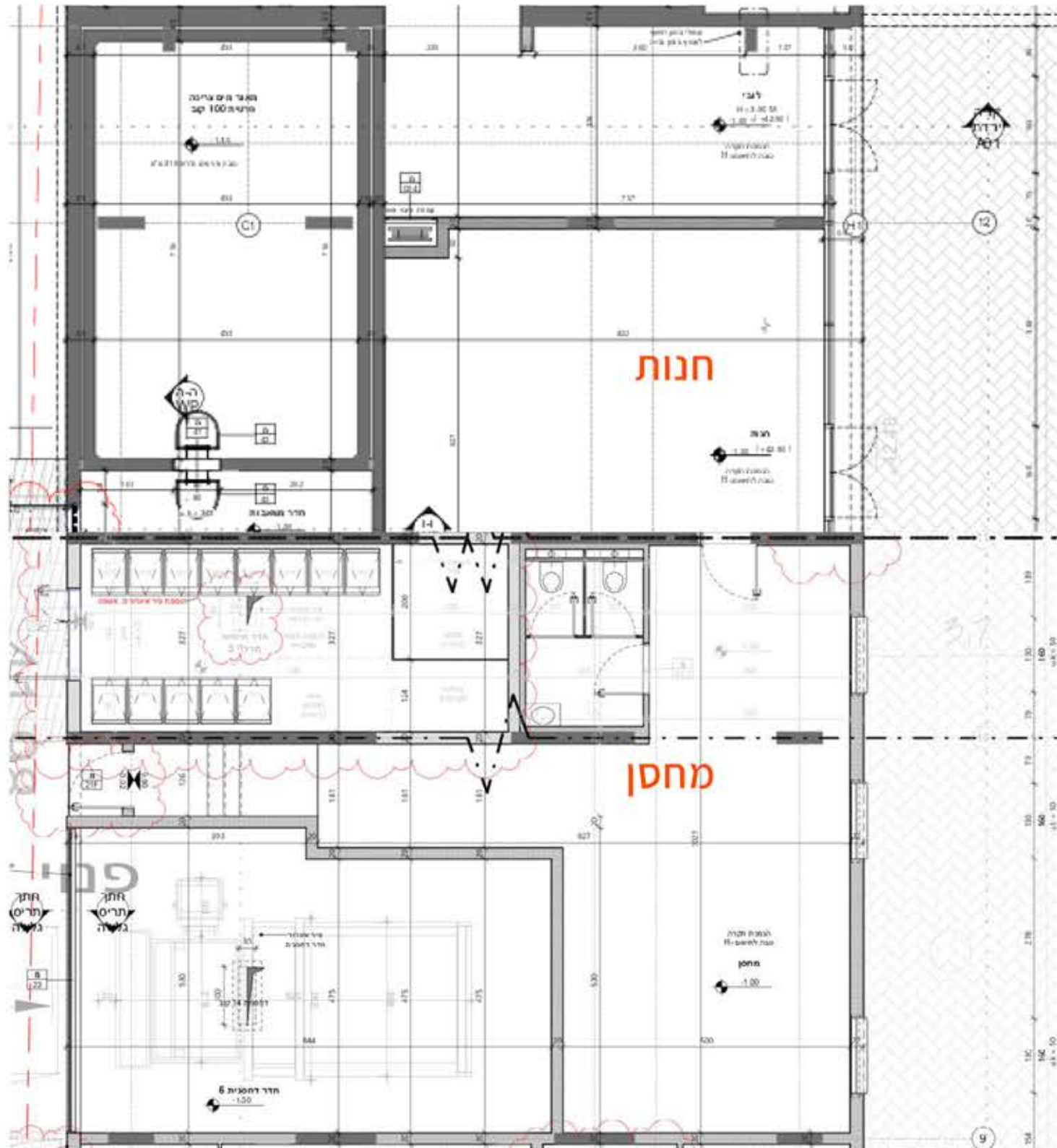
ולראיה באו הצדדים על החתום:

בר הרשות

החברה

רשימת נספחים:

- נספח א' – תשריט שטח ההרשאה
- נספח ב' – נוסח ערבות בנקאית אוטונומית
- נספח ב'1 – שטר חוב
- נספח ג' – עבודות התאמה – בר הרשות (יושלים בהמשך)
- נספח ד' – נספח ביטוח
- נספח ד'1 – אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה
- נספח ד'2 – אישור קיום ביטוחים
- נספח ה' – הצעת תמחור
- נספח ו' – קונספט תפעולי והדמיות, כפי שאושרו בשלב הגשת ההצעה להליך



נספח ב' - נוסח ערבות בנקאית אוטונומית

תאריך: _____

לכבוד:

חברת מעונות שלמה ש. בע"מ, ח.פ. 516235678 (להלן: "החברה")

ערבות מס' _____

לבקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות בלתי תלויה ובלתי מותנית מלאה ומוחלטת לסילוק כל סכום שהוא המגיע או שיגיע לכם מאת המבקש עד לסכום של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, בקשר עם קיום כל התחייבות שהיא של המבקש כלפיכם בגין הסכם ההרשאה שנחתם בין המבקש ובין החברה מיום _____.

לצרכי ערבות זו – המונח "מדד" משמעו:

מדד המחירים לצרכן, הכולל פירות וירקות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יתבסס על אותם נתונים שעליהם מבוסס המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יתברר מהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ב- _____ היינו _____ נקודות (להלן: "המדד היסודי"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

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

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, בכל מקרה תוך 5 ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב בסניפנו, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס, לנמק או להוכיח את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלם על פי כל דרישותכם גם יחד לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל.

כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמעונו הוא: _____, לא יאוחר מאשר התאריך הנ"ל, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה.

מודגש בזה כי "דרישה בכתב" כאמור לעיל, אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות הפקסימיליה וזו לא תחשב "כדרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

_____ סניף

_____ בנק

_____ תאריך

_____ כתובת

_____ חותמת וחתימת מורשי חתימה

נספח ב'1 - שטר חוב

שנעשה ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____ אנו מתחייבים, ביחד ולחוד, לשלם נגד שטר זה לפקודת מעונות שלמה ש. בע"מ ח.פ. 516235678, סכום של _____ ₪. שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

התמורה קבלתי בזיכיון נכס וניהולו.

מקום התשלום: _____.

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

מקום התשלום: תל אביב

הסכום הנקוב בשטר יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן באופן שאם במועד פרעונו של שטר זה יהיה המדד החדש גבוה מהמדד היסודי, ישולם שטר זה כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.

"המדד היסודי": משמעותו מדד המחירים לצרכן בגין חודש _____ אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב-15 לחודש _____.

"המדד החדש": משמעותו מדד המחירים לצרכן האחרון שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפני המועד שנקבע בשטר זה לביצוע התשלום שעושה השטר התחייב לשלמו.

_____	_____	_____	_____
שם	כתובת	ח.פ.	חתימת עושה השטר

ערבות אוואל

אנו ערבים ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושי השטר שלעיל.
למען הסר ספק מובהר כי שטר חוב זה יהא תקף גם אם ייעשה בחתימת ערב אחד בלבד.

פרטי וחתימות הערבים:

_____	_____
חתימה:	חתימה:
_____	_____
שם:	שם:
_____	_____
ת.ז.:	ת.ז.:
_____	_____
כתובת:	כתובת:

נספח ג' – עבודות התאמה – בר הרשות

יושלים בהמשך

נספח "ד"
נספח ביטוח

ביטוחי בר הרשות

1. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות בר הרשות עפ"י הסכם זה ו/או על פי כל דין, הרי שעד ולא יאוחר ממועד המסירה הראשונה וכתנאי לה, וללא צורך בכל דרישה או פניה מצד החברה ו/או חברת הניהול, מתחייב בר הרשות לערוך ולקיים ביטוח לעבודות התאמה ושיפוצים, בנוסח "ביט" או נוסח אחר המקביל לו, בקשר לכל עבודות ההתאמה אשר יבוצעו על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו בשטח ההרשאה, לרבות ציוד, מערכות, מכונות, אשר ישמשו את עסקו של בר הרשות וכן תיקונים, שיפוצים, שיפורים, שינויים ותוספות שייעשו בשטח ההרשאה, ולהמציא לידי החברה אישור בדבר עריכת ביטוח לעבודות התאמה ושיפוצים בהתאם לנוסח "אישור עריכת ביטוח עבודות בר הרשות" המצורף להסכם זה והמסומן כנספח "ד1" להסכם, כשהוא חתום כדין ע"י המבטח. שם המבוטח בפוליסה יכלול את החברה, חברת הניהול, בר הרשות, קבלנים וקבלני משנה המעורבים בביצוע העבודות. בר הרשות מצהיר כי ידוע לו שהמצאת "אישור עריכת ביטוח עבודות בר הרשות" כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות ההתאמה ו/או ביצוע המסירה הראשונה, וכי החברה ו/או חברת הניהול תהינה רשאיות למנוע מבר הרשות את ביצוע עבודות ההתאמה בשטח ההרשאה ו/או ביצוע המסירה הראשונה במקרה שהאישור לא הומצא עד המועד האמור. מובהר, כי אם מועד המסירה הראשונה יידחה עקב אי המצאת "אישור עריכת ביטוח עבודות בר הרשות" כאמור, תהינה החברה ו/או חברת הניהול רשאיות להתייחס לשטח ההרשאה כאילו החלה תקופת ההתאמה, על כל המשתמע מכך.
2. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות בר הרשות עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, ממועד תחילת ההרשאה על פי הסכם זה או ממועד הכנסת נכסים ו/או רכוש לשטח ההרשאה, המוקדם מבין שני המועדים, מתחייב בר הרשות לרכוש על חשבונו ולהחזיק בתוקף, במשך כל תקופת ההרשאה, את הביטוחים המפורטים ב"אישור עריכת ביטוחי בר הרשות" המצורף להסכם זה והמסומן כנספח "ד2" להסכם, אשר יומצא לחברה, לא יאוחר ממועד תחילת ההרשאה על פי הסכם זה או ממועד הכנסת נכסים ו/או רכוש לשטח ההרשאה, המוקדם מבין שני המועדים, כשהוא חתום כדין ע"י המבטח. נוסח פוליסות הביטוח כאמור יהיה נוסח "ביט" או נוסח אחר המקביל לו. בר הרשות מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת "אישור ביטוחי בר הרשות" כאמור הינו תנאי מתלה ומקדמי להתחלת פעילותו של בר הרשות בשטח ההרשאה ו/או הכנסת נכסים כלשהם לשטח ההרשאה כאמור לעיל, וכי החברה ו/או חברת הניהול תהינה רשאיות למנוע מבר הרשות את פעילותו בשטח ההרשאה ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור האמור לא הומצא לה לפני המועד שצוין לעיל. מובהר, כי אם בר הרשות לא ימציא את אישור עריכת ביטוחי בר הרשות עד למועד המפורט לעיל, תהינה החברה ו/או חברת הניהול רשאיות, מבלי לפגוע ביתר תרופותיהן, להתייחס לשטח ההרשאה כאילו נמסר לידי בר הרשות וממועד זה ואילך תחל תקופת ההרשאה, ובר הרשות יהיה חייב בכל התשלומים שעפ"י דין ו/או שלפי ההסכם חל תשלומם ממועד מסירת החזקה ואילך על בר הרשות.
3. ביטוח הרכוש שיערוך בר הרשות, יכסה את תכולת שטח ההרשאה לרבות ציוד ומלאי המשרת את שטח ההרשאה והנמצא מחוצה לו וכן כל שינוי, שיפור ותוספת לשטח ההרשאה שנעשו ו/או ייעשו על ידי בר הרשות ו/או עבורו (לרבות בעת ביצועם), בערך כינון.

- 4 . תקופת השיפוי בביטוח האובדן התוצאתי לא תפחת מ-12 חודשים.
- 5 . על ביטוחי בר הרשות המפורטים בסעיפים 1 ו-2 לעיל (להלן: "ביטוחי בר הרשות") תחולנה ההוראות הבאות:
- 5.1 . הביטוחים יהיו ראשוניים וקודמים לכל ביטוח שנערך על ידי החברה ו/או חברת הניהול והבאים מטעמן ו/או כל מי שהחברה התחייבה בכתב קודם למקרה ביטוח כי הביטוח יהיה ראשוני לגביו.
- 5.2 . הביטוחים יכללו סעיף ויתור על זכות השיבוב כלפי החברה ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמן ו/או כל מי שהחברה התחייבה לוותר על זכות התחלוף כלפיו, אולם הוויתור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 5.3 . ככל וקיים בפוליסות חריג רשלנות רבתי, על בר הרשות לוודא כי חריג כאמור יימחק, אולם מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח ו/או זכויות המבטח על פי דין.
- 5.4 . הביטוחים ייערכו ע"י בר הרשות ועל חשבונו בחברת ביטוח מורשית כחוק לעריכת ביטוחים בישראל.
- 5.5 . בר הרשות מתחייב לשלם את הפרמיות במלואן במועדים שהוסכמו עם המבטח, יודגש, כי בר הרשות ישא בכל מקרה בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי בר הרשות.
- 5.6 . לא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי בר הרשות, מתחייב בר הרשות להפקיד בידי החברה ו/או חברת הניהול אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי בר הרשות לשנה נוספת.
- החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן תהינה רשאיות, אך לא חייבות, לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו למי מהן ע"י בר הרשות כאמור לעיל, ובר הרשות מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויותיו. בר הרשות מצהיר ומתחייב, כי זכויות החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם.
- 5.7 . מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישור עריכת ביטוחים הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על בר הרשות שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. בר הרשות מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 5.8 . מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר בר הרשות, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או חברת הניהול והבאים מטעמן בגין כל נזק שהוא זכאי לשיפוי עפ"י הביטוחים שהתחייב לערוך כמפורט לעיל, או שהיה זכאי לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, והוא פוטר בזאת את החברה ו/או חברת הניהול מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול בכל דרך למיצוי זכויותיו עפ"י הפוליסות. הפטור האמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

5.9 . בר הרשות רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כמפורט בנספח "2ד" - אישור עריכת ביטוחי בר הרשות, במלואו או בחלקו, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 5.8 לעיל יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

6 . החברה ו/או חברת הניהול מתחייבות לרכוש ולהחזיק בתוקף, בעצמן או באמצעות מי מטעמן, במשך כל תקופת השכירות, ביטוחים כמפורט להלן:

6.1 . ביטוח רכוש - ביטוח מסוג "אש מורחב" בערך כינון של המבנה וכל המערכות המהוות חלק בלתי נפרד ממנו, לרבות תכולה ו/או רכוש אחר בבעלות החברה ו/או חברת הניהול הנמצאים בתחומי המבנה או מחוצה לו וכן כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת שנעשו ידי החברה ו/או חברת הניהול (ובמפורש למעט תיקון, שינוי, שיפור או שיפוץ שנעשו על ידי בר הרשות או עבורו) כנגד נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה תאונתית (Impact), פגיעה על ידי כלי רכב פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון, פריצה ושוד.

הביטוח יכלול תנאי מפורש על פיו המבטח מוותר על זכות לתחלוף כלפי בר הרשות במבנה ובתנאי שבביטוחיו נכלל סעיף מקביל כלפי החברה ו/או חברת הניהול, ובלבד שהויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

6.2 . ביטוח אבדן הכנסות מדמי שכירות ומדמי ניהול במלוא ערכם, בשל אבדן או נזק שנגרם למבנה, עקב הסיכונים האמורים בסעיף 6.1 לעיל (למעט פריצה), למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי בר הרשות ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

למרות האמור, מוסכם כי החברה ו/או חברת הניהול רשאית שלא לערוך ביטוח כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

6.3 . ביטוח אחריות כלפי צד שלישי - ביטוח חבות החברה ו/או חברת הניהול, על פי דין, בגין אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בתחום המבנה ו/או הנובע מפעילותם של החברה ו/או חברת הניהול, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הביטוח יורחב לשפות את בר הרשות בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי החברה ו/או חברת הניהול, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

6.4 . ביטוח חבות מעבידים - ביטוח חבות החברה ו/או חברת הניהול כלפי עובדיהן ומנהליהן על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף לכל עובד כתוצאה מתאונה ו/או מחלה תוך כדי ועקב עבודתו, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לנפגע, למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח .

הביטוח יורחב לשפות את בר הרשות במידה ויחשב למעבידם של מי מעובדי החברה ו/או חברת הניהול.

7. החברה מצהירה בשמה ובשם חברת הניהול, כי לא תהיה להן כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד בר הרשות בגין כל נזק שהן זכאיות לשיפוי עבורו עפ"י הביטוח שהתחייבה לערוך כמפורט בסעיף 6.1 לעיל, והן פוטרות בזאת את בר הרשות מכל אחריות לנזק כאמור. הפטור האמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

נספח " 14 " - אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים – ביטוח עבודות קבלניות /הקמה	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
ממעמד מבקש האישור	אופי העסקה	המבוטח	מבקש האישור
<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שכירות <input type="checkbox"/> אחר: _____	שם _____ ו/או קבלנים וקבלני משנה ת.ז./ח.פ.	שם מעונות שלמה ש. בע"מ/או המסלול האקדמי המכללה למינהל מיסודה של הסתדרות הפקידים בתל אביב, חברה לתועלת הציבור בע"מ ו/או חברת הניהול ו/או חברת האם ו/או חברות בנות ו/או חברות שלובות ו/או חברות קשורות ו/או שותפויות ו/או עיריית ראשון לציון ח.פ. 516235678 מען סמטת התבור 4, פתח תקווה

כיסויים

פרקי הפוליסה	מס' פוליסה	נוסח+ מהדור ה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף יש לציון קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					מטבע	סכום	
חלוקה לפי גבולות אחריות/ סכומי ביטוח							
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט					308 (שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה), 309, 312, 313, 314, 316, 318, 324, 328.
ה ר ח ב ו י ת	גניבה ופריצה						
	רכוש סמוך/ עליו עובדים				20% מערך העבודות ולא פחות מ-500,000		
	רכוש בהעברה						
	מבני עזר וציוד קל						
	הוצ' פינוי הריסות				500,000		
	הוצ' שכר אדריכלים						
	הוצ' רשויות						
	הוצ' נוספות הכרחיות						

	₪						השבת סכום ביטוח לקדמותו
,312,309,307,304,302 ,328,322,321,318,315 .329 308 (שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה).	₪	4,000,000					צד ג'
	₪	2,000,000					נוק עקיף לפריטים תת קרקעיים
	₪	2,000,000					רעד והחלשת משען
	₪	2,000,000					ה ר ח ב ו ת נוק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב
	₪	2,000,000					נוק הגוף הנובע משימוש בצמ"ה
	₪	במלוא ג"א					תביעות שיבוב של המל"ל
,328,318,319,309,304 308 (שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה).	₪	20,000,000					אחריות מעבידים

פירוט השירותים :
074 (שיפוצים), 096 (שכירויות והשכרות).

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

חתימת האישור
המבטח :

נספח "ד'2" – אישור קיום ביטוחי השוכר בתקופת השכירות

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מעמד מבקש האישור	אופי העסקה	המבוטח	מבקש האישור
<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שכירות <input type="checkbox"/> אחר: _____	שם	שם מעונות שלמה ש. בע"מ /או המסלול האקדמי המכללה למינהל מיסודה של הסתדרות הפקידים בתל אביב, חברה לתועלת הציבור בע"מ /או חברת הניהול /או חברת האם /או חברות בנות /או חברות שלובות /או חברות קשורות /או שותפויות /או עיריית ראשון לציון
		ת.ז.ח.פ.	ח.פ. 516235678
		מען	מען סמטת התבור 4, פתח תקווה

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסחה מהדור	מספר פוליסה	סוג הביטוח גבולות אחריות/ סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
309, 313, 314, 316, 328, 324, 308 (שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה)	₪				ביט		רכוש
328, 309, 308 (שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה)	₪				ביט		אובדן תוצאתי
302, 304, 309, 315, 321, 322, 328, 329, 308 (שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה).	₪	10,000,000			ביט		צד ג'
304, 308 (שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה), 309, 319, 328.	₪	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים

פירוט השירותים:
096 (שכירויות והשכרות)

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

חתימת האישור

