

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

הסכם שכירות בלתי מוגנת

עם השוכר: "_____"

זיו לב, משרד עורכי דין

רחוב יגאל אלון 94, מגדל אלון 2, תל-אביב

טלפון: 03-6430301

פקס: 03-6430302

e-mail: main@lz-law.com

טיוטא זו אינה מהווה הצעה ו/או זיכרון דברים ו/או התחייבות כלשהי, לא יהא לה תוקף מחייב כלפי מי מהצדדים, והיא נועדה לשמש כבסיס למו"מ בלבד. חתימת המשכיר על הנוסח הסופי של הסכם השכירות תהווה חתימה מהותית הנדרשת לשם שכלול העסקה (להבדיל מחתימה פורמאלית בלבד).

תוכן העניינים

1.	מבוא, נספחים ופרשנות	5
2.	הגדרות	5
3.	השכירות	10
4.	הצהרות הצדדים	10
5.	לוח זמנים	11
6.	המושכר	12
7.	עבודות בנייה בפרויקט ובמושכר	13
8.	הוראות כלליות בקשר לבניית הפרויקט והמושכר	18
9.	מסירת חזקה ופרוטוקול קדם מסירה	19
10.	מטרת השכירות	21
11.	תקופת השכירות	22
12.	דמי השכירות	24
13.	מס ערך מוסף	28
14.	תשלומים נוספים	28
15.	הפעילות העסקית בפרויקט ובמושכר ומועדיה	30
16.	ניהול הפרויקט	32
17.	חניון	33
18.	אחריות ושיפוי	33
19.	ביטוח	34
20.	רישיונות והיתרים	34
21.	החזקת המושכר וניהולו	36
22.	תוספות ושינויים	38
23.	העברת זכויות	39
24.	סעדים ותרופות	41
25.	פינוי המושכר ומנהג בעלים	43
26.	ביטחונות	45
27.	אי תחולת חוקי הגנת הדייר	46
28.	ביצוע התחייבויות במקום צד אחר	47
29.	שונות	47

רשימת נספחי ההסכם :

- נספח א' -** תנאים מיוחדים.
- נספח ב'-1 -** תשריט המושכר.
- נספח ב'-2 -** תשריט הפרויקט.
- נספח ג' -** עבודות המשכיר.
- נספח ד' -** אספקת חשמל ומים, עבודות השוכר ועבודות שוטפות, מיזוג אויר ומערכות נוספות.
- נספח ה' -** הסכם ניהול.
- נספח ו' -** תנאי ביטוח.
- נספח ו'1 -** אישור קיום ביטוח עבודות השוכר.
- נספח ו'2 -** אישור קיום ביטוחי קבע של השוכר.
- נספח ז' -** נוסח ערבות בנקאית.
- נספח ח' -** נוסח שטר חוב.
- נספח ט' -** נוסח התחייבות זכיון.

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בחולון ביום ____ בחודש _____, שנת 2021

בין: החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

ח.פ. 0-035628-51

מרחוב הר הצופים, חולון

טל': 03-5582050 ; פקס: 03-5599411

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד:

לבין:

_____, ת.ז./ח.פ. _____

מרחוב _____, _____

טל': _____ ; פקס: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני:

הואיל: והמשכיר הינו בעל זכויות החכירה במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 2 להלן), על פי הסכם חכירה מיום 23.9.2012 אשר נחתם בין המשכיר לבין עיריית חולון (להלן: "הסכם החכירה");

והואיל: והמשכיר הקים על המקרקעין את הפרויקט (כהגדרתם בסעיף 2 להלן), לשימוש מעורב הכולל שטחי מסחר ושטחים ציבוריים (פתוחים וסגורים) ו/או כל מטרה אחרת שתקבע על ידי המשכיר, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ונספחיו;

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור מאת המשכיר, בשכירות בלתי מוגנת, את המושכר (כהגדרתו בסעיף 2 להלן), והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר בשכירות כאמור, הכל בהתאם ובכפוף לכל הוראות הסכם זה ונספחיו;

והואיל: וברצון הצדדים להגדיר להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם השכרת המושכר, על כל הכרוך בכך, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1 המבוא להסכם זה וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2 כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לשם הנוחות והקלת ההתמצאות בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנותו או לכל מטרה אחרת.
- 1.3 הגדרות ההסכם תחולנה גם על הנספחים המצורפים לו, אלא אם ייאמר אחרת במפורש או אם פרשנות כאמור לא תתיישב עם הקשר הדברים.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות וכיוצא באלה, בין הוראה שבהסכם לבין הוראה המופיעה בנספח כלשהו של ההסכם, תהא עדיפה ההוראה הקבועה בהסכם-גופו, כל זאת למעט אם נקבע במפורש אחרת. מובהר, כי שום הוראה בנספח כלשהו של ההסכם לא תפורש כגורעת מהוראות ההסכם, למעט אם נאמר במפורש אחרת.
- 1.5 לאור העובדה שלשוכר ניתנה הזדמנות לקרוא בעיון את הסכם זה ואת כל נספחיו; להיעזר בשירותיו של עורך דין מטעמו; להעיר הערותיו בקשר אליו; לבדוק את כל הטעון בדיקה, לנהל משא ומתן ולשנות את תנאיו; ולאור מודעותו והסכמתו המוחלטת והמלאה של השוכר לכל תנאי ההסכם כאמור - הצדדים מצהירים ומאשרים בזה במפורש, כי הסכם זה לא ייחשב בשום אופן כחווה אחיד, כמשמעותו בחוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982.

2. הגדרות

בהסכם זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הרשומה לצידם, כדלקמן:

הסכם זה וכל נספחיו, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, הסכם הניהול.	-	"ההסכם" או "הסכם זה"
חטיבת קרקע בשטח של כ - 6,150 מ"ר, המהווה חלק ממגרש 2000 על פי תוכנית בנין עיר ח/מק/400/ד והידועה כחלק מחלקה 7 בגוש 7302 בחולון.	-	"המקרקעין"
תוכנית ח/מק/400/ד החלה על המקרקעין, וכן כל תכנית תקפה אחרת ו/או נוספת החלה על המקרקעין. התב"ע כאמור תכלול אף כל שינוי ו/או הקלה ו/או חריג שיינתנו או יחולו בה ו/או בקשר אליה וכן כל תב"ע חדשה ו/או נוספת שתאושר ותכנס לתוקף ביחס למקרקעין, בין אם ביוזמת המשכיר ובין אם ביוזמת כל גורם אחר.	-	"התב"ע"
היתר הבניה מיום 6.12.2012, מכוחו הוקם הפרויקט (כהגדרתו להלן), לרבות כל תיקון ו/או עדכון להיתר ו/או כל היתר שינויים אשר יוצא וכן כל היתר בניה נוסף ו/או מתוקן ו/או משלים אשר יינתן בעתיד.	-	"היתר הבניה"

<p>"הפרויקט" - או "המרכז לבילוי ופנאי"</p>	<p>פרויקט למטרת בילוי, תרבות ועסקים ו/או כל מטרה חוקית אחרת או נוספת שתיקבע על ידי המשכיר, אותו הקים המשכיר על המקרקעין בהתאם לתב"ע, להיתר הבניה וליתר הוראות הסכם זה ואשר נקרא בשם "לה- פארק", או בכל שם אחר אשר ייקבע על ידי המשכיר על פי שיקול דעתו המוחלט. הפרויקט משמש כמרכז לתרבות וחוויה משולב במסחר וכולל את כל השטחים אשר נבנו בו על פי היתר הבניה, הן שטחים פנימיים והן שטחים חיצוניים המשרתים אותם או הקשורים אליהם, לרבות שטחים ציבוריים (כהגדרתם להלן) ולרבות שטחים פנימיים ו/או חיצוניים המיועדים בין היתר להשכרה ו/או לשימוש ייחודי ולרבות כל העסקים, החנויות, הדוכנים, הרחבות, המעברים (הפנימיים והחיצוניים), שטחי ישיבה פנימיים וחיצוניים וכיוצ"ב. ככל שבעתיד ישתנה שטח הפרויקט (אם ישתנה), בין אם להגדלה ובין אם להקטנה, תשתנה גם הגדרת הפרויקט בהתאם.</p>
<p>"תוספות הבניה"</p>	<p>- כל השטחים ו/או המבנים אשר ייבנו על ידי המשכיר בשטחי הפרויקט מלבד הפרויקט, אם וככל שייבנו, תוך שימוש בזכויות בניה קיימות ו/או נוספות, לרבות (אך לא רק) בדרך של בניה על גג הפרויקט ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו ו/או בחלקות סמוכות אשר נרכשו ו/או יירכשו על ידי המשכיר, בין לאחר הקמת הפרויקט ובין במקביל אליו.</p>
<p>"החנוון"</p>	<p>- כהגדרתו בסעיף 17 להלן.</p>
<p>"המושכר"</p>	<p>- כהגדרתו בנספח א' להסכם זה.</p>
<p>"שטחים ציבוריים" או "שטחים משותפים"</p>	<p>- כל השטחים בתחום הפרויקט, הפנימיים והחיצוניים, המשמשים או המיועדים לשמש את ציבור קהל השוכרים והמבקרים בפרויקט, לרבות אלה המצויים מחוץ ובסמוך למבנה הפרויקט, ולרבות כל המבנים, התוספות והשינויים שיתווספו למרכז לבילוי ופנאי מפעם לפעם (ככל שיתווספו), וכן גגות, מעברי שירות, שבילים, כניסות ויציאות, שטחי גינון פנימיים וחיצוניים, שטחי וחדרי שירות, רחובות ו/או מעברים פנימיים ו/או פרוזדורי שירות, שטחים טכניים כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות (לרבות ניקוז, בורות איסוף מים, בורות ביוב, בורות שומן, מערכות שאיבה, מערכות גילוי אש ועשן, ספרינקלרים), חדרי גז ו/או צובר תת-קרקעי, שטחי פריקה וטעינה, מעליות, דרגנועים, מדרגות, חדרי שירותים, חדרי אשפה, חדרי בקרה, מרחבים מוגנים, כבישים, מקלט, דרכי גישה, מדרכות, גינות, שלטים, רחבות, , שפ"פ, שצ"פ (ככל שעלויות ו/או הוצאות אחזקתו יחולו על המשכיר) וכל שטח אחר בתחומי הפרויקט ו/או בסביבתו המיועד ו/או המשמש בפועל חלק בלתי מסוים של השוכרים ו/או המחזיקים בפרויקט (כולם או חלקם) ו/או עובדיהם ו/או אנשי האחזקה של חברת הניהול ו/או ספקים ו/או קבלנים ו/או את הקהל הרחב, בין אם זה קיים כיום ובין אם יתווסף בעתיד, <u>והכל למעט</u>: אותם שטחים המיועדים להשכרה ו/או למסירת חזקה ו/או למתן הרשאה לשימוש ייחודי ו/או שטחים כלשהם שיושכרו בפועל על ידי המשכיר.</p>

<p>"שטח הישיבה החיצוני"</p>	<p>- שטח המצוי מחוץ למושכר, כמפורט וכמתואר בנספח א', שבו יותר לשוכר (בכפוף לכל דין) להציב שולחנות ו/או כסאות וכיו"ב לצורך הסבת לקוחותיו, אשר ביחס אליו תחולנה הוראות חוזה השכירות ונספחיו במלואן (לרבות אך לא רק בכל הנוגע לתשלום, ארנונה וכיו"ב תשלומים וכן לעניין אחריות, ביטוח וכיו"ב), <u>כאילו</u> היה חלק בלתי נפרד משטח המושכר, למעט לעניין תשלום דמי ניהול וכן למעט לעניין תשלום דמי שכירות, לגביהם יחול ההסדר המפורט להלן.</p> <p>מובהר, כי בגין כל מ"ר משטח הישיבה החיצוני, יחויב השוכר בתשלום דמי שכירות יסודיים בשיעור של 25% מדמי השכירות היסודיים המפורטים בנספח א' להסכם זה וכי השוכר לא יחויב בתשלום דמי ניהול בגין שטח הישיבה החיצוני.</p> <p>עוד מובהר, כי אין במתן זכות לשוכר להציב שולחנות וכסאות כאמור בשטח הישיבה החיצוני, כדי להקנות לשוכר כל זכות אחרת בשטח הישיבה החיצוני כאמור, לרבות זכות שכירות ו/או חזקה ו/או שימוש, מעבר למפורט לעיל.</p> <p>השוכר יקפיד בכל עת על שמירת מעבר סביר להולכי רגל דרך שטח הישיבה החיצוני.</p> <p>המשכיר יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את גבולות שטח הישיבה החיצוני לשטח ישיבה חלופי אשר ימוקם בסמוך למושכר ככל הניתן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. תנאי השימוש בשטח הישיבה החלופי ייקבעו על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול בכפוף להוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר מצהיר, מתחייב ומסכים כי גבולות שטח הישיבה החיצוני ו/או מיקומו ישתנה לפי דרישתה של כל רשות מוסמכת ו/או על פי דין ובמקרה של שינוי כאמור, לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר.</p> <p>השימוש בשטח הישיבה החיצוני כפוף לקבלת היתר ו/או רשיון ו/או הרשאה ככל הנדרש על פי דין ועמידתו בתוקף של כל היתר ו/או רשיון כאמור למשך כל תקופת השכירות, לרבות מאת הרשות המקומית, וזאת על אחריותו הבלעדית של השוכר ועל חשבונו.</p> <p>השוכר יקפיד בכל עת על שמירת מעבר סביר להולכי רגל דרך שטחי הישיבה.</p> <p>השוכר מצהיר ומתחייב כי ישא באחריות הבלעדית לכל הכרוך בשימוש בשטח הישיבה החיצוני ובכל הנובע מכך (לרבות נקיון, תחזוקה וניהול שטח הישיבה החיצוני), הכל בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו.</p> <p>מבלי לגרוע מהאמור, ככל שתתקבל פניה ו/או דרישה מאת כל רשות מוסמכת להפסקת השימוש בשטח הישיבה החיצוני, בין אם פניה כאמור הופנתה למשכיר ובין אם הופנתה לשוכר (להלן: "דרישת הרשות המוסמכת"), כי אז מתחייב השוכר להפסיק את השימוש בשטח הישיבה החיצוני ולפנותו מכל חפץ שהוא וזאת בתוך 3 ימים ממועד קבלת כל דרישה כאמור או עד למועד שייקבע במכתב הפניה האמור.</p>
------------------------------------	--

השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בקשר עם האמור.		
עיריית חולון.	-	"העירייה"
מר רן בלנדר ממשרד רן בלנדר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ או כל מי שימונה במקומו על ידי המשכיר.	-	"האדריכל"
מר ערן גרבר מחברת אשל הנדסה בע"מ או כל מי שימונה במקומו על ידי המשכיר לצורך פיקוח על ביצוע עבודות הבניה והקמת הפרויקט, לרבות ניהול, תיאום וארגון של תכנון הפרויקט וביצוע העבודות בפרויקט.	-	"המפקח" או "המנהל"
מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות, המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר, וכולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יהא מדד אחר שיבוא במקומו, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ובהיעדר קביעה כזו - יקבע רו"ח המשכיר את היחס האמור.	-	"מדד"
כהגדרתו בנספח א' להסכם זה.	-	"המדד הבסיסי"
המדד האחרון הידוע במועד ביצוע חישוב ו/או תשלום כלשהו.	-	"המדד הידוע"
תוספת תשלום המתקבלת מהכפלת כל תשלום ותשלום המשתלם על פי הוראות הסכם זה בשיעור עליית המדד הידוע לעומת המדד הבסיסי.	-	"הפרשי הצמדה", או "צמוד", או "הצמדה למדד"
ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי.	-	"ריבית פיגורים"
סך כל התקבולים וההכנסות מכל מין וסוג שהוא שיתקבלו על ידי השוכר ו/או על ידי מי מטעמו ו/או מי שיבוא במקומו ו/או בנוסף אליו בקשר עם עסקו במושכר (בכפוף להוראות ההסכם) ו/או באמצעות זכיון ו/או ברשות מטעמו ו/או באמצעות כל גורם אחר שייטול חלק בפעילות במושכר (מבלי שיש בכך כדי להתיר הפעלת המושכר באמצעות או בשיתוף גורם אחר, אלא בהתאם להוראות הסכם זה), בין בכסף ובין בשווה כסף, בין במזומן ובין בהמחאות, בתלושי שי, בכרטיסי אשראי, בנקודות זיכוי של חברות כרטיסי האשראי, במנוי (בין אם מנוי למושכר בלבד ובין אם מנוי המשותף למושכר ולעסקים אחרים), בכרטיס חבר במועדון חברים או צרכנים כלשהו (בין אם מועדון מיוחד למושכר ובין אם מועדון המשותף למושכר ולעסקים אחרים) או בדרך אחרת כלשהי, והנובעים מכל המכירות, העסקים והפעילויות במושכר, במישרין ו/או בעקיפין, לרבות ובלי לגרוע מהאמור, תקבולים עבור שירותים ו/או	-	"הפדיון במושכר"

	<p>טובין מכל מין וסוג שהוא, לרבות שירותי שליחויות, וכן תקבולים כתוצאה מפעילות כלשהי של המושכר ו/או פעילות כלשהי במושכר ו/או תקבולים מפרסום ו/או מקידום מכירות ו/או ממכונות מכירה או מכונות המופעלות באמצעות מטבע או בכל אמצעי תשלום אחר, זאת אף אם יתקבלו תקבולים בדרך של הפניית אדם או גוף כלשהו לקבלת שירות או טובין במקום אחר ואף אם השירות או הטובין יינתנו מחוץ למושכר, כגון: שירות משלוחים לבית הלקוח, שירות כלשהו הניתן בבית הלקוח או במקום עסקו, קייטרינג, שירות Take away וכיו"ב, אך לא כולל תקבולים בגין מס ערך מוסף.</p> <p>להסרת ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, ככל שיש ו/או יהיו לשוכר במועד כלשהו בעתיד - במישרין או בעקיפין, בעצמו או ביחד עם אחרים, בבעלותו, או בניהולו, או במסגרת שותפות ו/או תאגיד כלשהו שיש לו בהם זכויות כלשהן - עסקים כלשהם בהם ימכרו מוצרים או יינתנו שירותים זהים או דומים לאלו שימכרו או יינתנו על ידו במושכר ו/או אם במועד כלשהו העסק שינוהל במושכר יהווה חלק מרשת כלשהי שבה יכללו חנויות או עסקים בעל שם דומה או זהה או בבעלות ו/או בשליטה דומה או זהה (להלן: "עסקים אחרים"), הרי שככל שהשוכר יפנה ו/או יעביר לקוחות ו/או לקוחות פוטנציאליים ו/או עסקים ו/או הכנסות ו/או תקבולים כלשהם, במישרין או בעקיפין, מעסקו שבמושכר לעסקים האחרים, הרי שאלה יבואו בגדר הפדיון על פי הסכם זה.</p> <p>מובהר, כי מכירה שתמורתה נתקבלה בכרטיס אשראי או בשיק שמועד פירעונם דחוי או בכל אמצעי תשלום דחוי אחר, תירשם כמכירה ביום ביצוע המכירה (דהיינו: יום קבלת החתימה על טופס כרטיס האשראי או יום רישום העסקה במכשיר לחיוב טלפוני ו/או מגנטי ו/או אחר, או יום קבלת השיק בפועל וכד'), ולא ביום הפירעון בפועל.</p> <p>מוסכם, כי סחורה או שירות שנמכרו אך הוחזרו (ובלבד שחשבונית המס בגינם בוטלה כדין ושהוחזרה סכום התמורה בגינם ללקוח) וכן סחורה פגומה שהוחזרה ולא הוחלפה, ושהוחזר לגביה מלוא סכום הרכישה ללקוח, וכן חובות שהוכרו כחובות אבודים על ידי רשויות המס - פדיונם לא ייחשב במסגרת הפדיון במושכר כמשמעותו דלעיל.</p>
<p>"דמי השכירות היסודיים"</p>	<p>- כהגדרתם בסעיף 12.1 להסכם זה.</p>
<p>"דמי השכירות כאחוז מהפדיון"</p>	<p>- כהגדרתם בסעיף 12.2 להסכם זה.</p>
<p>"דמי השכירות"</p>	<p>- הן דמי השכירות כאחוז מהפדיון והן דמי השכירות היסודיים, לפי העניין, וכמפורט בסעיף 12 בהסכם זה.</p>

-	"חברת הניהול"	כל חברה או גוף או תאגיד עליו יורה המשכיר על פי שיקול דעתו המוחלט, לרבות המשכיר בעצמו, אשר יספק שירותי אחזקה וניהול לפרויקט, כמפורט בסעיף 16 בהסכם זה.
-	"דמי ניהול"	כל התשלומים אשר על השוכר לשלם לחברת הניהול בהתאם להוראות ההסכם והסכם הניהול.
-	"תקופת השכירות" או "תקופת ההסכם"	כהגדרתה בסעיף 11 בהסכם זה.
-	"רבעון"	כל אחת מהתקופות שבין ימים 1 בינואר ועד 31 במרס; 1 באפריל ועד 30 ביוני; 1 ביולי ועד 30 בספטמבר; 1 באוקטובר ועד 31 בדצמבר - בכל שנה קלנדארית (לרבות חלק מרבעון כאמור, במקרה שתחילת ההסכם או סיומו יהיו במהלכו של רבעון כאמור ובשינויים המחויבים).
-	"מועד מסירת החזקה"	מועד הנקוב בנספח א' להסכם זה.
-	"מועד פתיחת המושכר"	המועד הנקוב בנספח א' או המועד בו החל השוכר להפעיל את עסקו שבמושכר (בכפוף לקבלת אישור המשכיר לכך מראש ובכתב), המוקדם מביניהם.
-	"תקופת הרשות"	התקופה שבין מועד מסירת החזקה ועד למועד פתיחת המושכר.

3. השכירות

בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר כמפורט בהסכם, המשכיר מתחייב בזה להשכיר לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה ובתנאים כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.

4. הצהרות הצדדים

המשכיר מצהיר בזה, כדלקמן:

- 4.1 כי הוא בעל זכויות החכירה במקרקעין על פי הסכם החכירה;
- 4.2 כי הפרויקט נבנה לפי היתר בניה כדין. להסרת ספקות מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפעול בעתיד לתיקון היתר הבניה ו/או לעריכת היתר/י שינויים, ככל שיידרשו.
- 4.3 כי אין כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה ולהשכרת המושכר לשוכר בהתאם למטרת השכירות, כל זאת בכפוף לכל התניות וההוראות שבהסכם, לרבות ובמיוחד בכל הקשור לכל היתר ו/או רישיון שחובת הוצאתו על השוכר.
- 4.4 כי הקים על המקרקעין את הפרויקט, לרבות כל השטחים הציבוריים המהווים חלק ממנו ו/או המשרתים אותו, כמפורט בתשריט הפרויקט, נספח ב'-2 להסכם זה וכי הוא שומר על זכותו להוסיף לפרויקט את תוספות הבניה.

4.5 כי בנוסף לאמור בסעיף 4.4 לעיל, המשכיר יהא רשאי לפעול לצורך שינוי ו/או הרחבת היקף ו/או מיקום ו/או ייעוד השטחים הנוספים אשר ייבנו במקרקעין, מעבר לשטחי הפרויקט, לפי שיקול דעתו המוחלט של המשכיר. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יובהר ויודגש, כי נכון למועד חתימת הסכם זה טרם הוחלט על ידי המשכיר האם לבנות על המקרקעין שטחים נוספים מעבר לשטחי הפרויקט, ומהם המועדים, הסדר והאופן בהם ייבנו, אם וככל שייבנו. בניית השטחים הנוספים כאמור מותנית בקבלת כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים, לרבות כל היתרי הבניה, ובנוסף היא תהא כפופה לשיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, אשר יהא רשאי להחליט, בכל עת ומכל סיבה שהיא, שלא לבנות ו/או לבנות בשלבים ו/או לבנות בצורה, היקף, שטח וכו' כפי שיראה לנכון, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או השגה כלפי המשכיר בקשר לכך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מן האמור בסעיף 8 להלן.

מבלי לגרוע מיתר הצהרותיו שבהסכם זה, השוכר מצהיר בזה כדלקמן:

4.6 כי ראה ובדק, בעצמו ו/או באמצעות יועצים מטעמו ובאחריותו המלאה, את המקרקעין והסביבה בהם ימוקם הפרויקט (ובכלל זה המושכר); כי בדק את זכויות המשפטיות של המשכיר במקרקעין; כי בחן את מצבם המסחרי ו/או התכנוני ו/או המשפטי של המקרקעין בכלל ושל המושכר בפרט, לרבות בדיקת הזכויות הקשורות למקרקעין ולמושכר ולרבות אפשרויות השימוש בהם וניצולם על ידו ובכלל אלה אצל כל רשות או גורם רלוונטי, לרבות העירייה; כי ידועים לו פרטי התב"ע וכל תכנית אחרת או נוספת החלה על המקרקעין; כי ידועים לו השימושים ו/או הייעודים הקיימים ו/או המתוכננים בפרויקט בהתאם לתב"ע, באופן, במיקום ובמועדים אשר ייקבעו על ידי המשכיר על פי שיקול דעתו המוחלט; כי ראה ובחן את התכניות לביצוע הפרויקט והמושכר ובכלל זה את התוכניות לעבודות שיבוצעו בתחום המושכר, שטחו של המושכר ומיקומו במרכז לבילוי ופנאי, וכן את פתחי ודרכי הגישה אליו, לרבות מיקומו של המושכר ביחס לכניסות וליציאות של הפרויקט; כי קיבל כל מידע הנראה לו רלבנטי בקשר עם הפרויקט בכלל ובקשר עם המושכר בפרט.

4.7 בוטל.

4.8 כי מצא את כל האמור לעיל, לרבות הצהרות המשכיר, מניח את דעתו מכל הבחינות, וכי הוא יהא מושתק מלטעון כל טענה בדבר טעות ו/או הטעה ו/או אי התאמה ו/או פגם ו/או מום ו/או ברירה על כך בקשר לאיזה מהנושאים האמורים לעיל הוא מוותר בזה באופן בלתי חוזר על כך, למעט בכל הנוגע לפגם ו/או מום נסתר במושכר שחובת תיקונו על פי הסכם זה מוטלת במפורש על המשכיר.

5. לוח זמנים

5.1 **מועד מסירת החזקה.** במועד מסירת החזקה תימסר לשוכר החזקה במושכר במעמד של בר רשות, זאת בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, לרבות סעיף 9 להלן.

5.2 החל ממועד מסירת החזקה ובכפוף לקיום התחייבויות השוכר כאמור בסעיף 7.13 להלן וכן בכפוף לכך שהשוכר חתם על פרוטוקול המסירה כאמור בסעיף 9 להלן, יאפשר המשכיר לשוכר לבצע במושכר את עבודות השוכר (כהגדרתן בסעיף 7.16 להלן) במעמד של בר רשות, כאמור בסעיף 7 להלן.

5.3 השוכר מתחייב לסיים את ביצוע כל עבודות השוכר, באופן מלא ומושלם, עד לא יאוחר מ-48 שעות לפני מועד פתיחת המושכר, באופן שהמושכר יהיה מוכן לפתיחתו ולקבלת קהל הלקוחות כאשר כל המתקנים ו/או האביזרים המאפשרים את מתן השירותים

במושכר, לרבות הטובין ו/או המוצרים אשר יימכרו בו, מצויים במושכר ומוכנים להפעלה ולאחר שהשוכר קיבל את כל האישורים הדרושים על פי דין לצורך הפעלתו.

5.4 **מועד פתיחת המושכר.** כהגדרתו לעיל, ובכפוף להתקיימות כל התנאים המנויים בסעיף 9 (על תתי סעיפיו).

5.5 מוסכם במפורש, כי בנוסף לכל האמור לעיל ולהלן ובנספח א', המשכיר יהא רשאי לדחות ו/או להקדים את מועד מסירת החזקה, בכל עת (אף לאחר מתן ההודעה לשוכר כאמור בסעיף 5.4 לעיל) ומכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לכל תקופה ו/או לתקופות שיקבע, שלא יעלו (במצטבר) על 6 (שישה) חודשים, מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם זה מצד המשכיר ומבלי שתחול עליו כל חובה לשלם ו/או לפצות את השוכר בשל כך ובלא שהדבר יקים לשוכר עילה לטענה ו/או לתביעה ו/או לסעד כלשהו כנגד המשכיר ו/או כל מי מטעמו.

5.6 בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור בהוראות סעיף זה לעיל, מוסכם, כי מועד מסירת החזקה יידחה מאליו מסיבות של כוח עליון לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, מצב מלחמה, גיוס מילואים חריג, גורמי מזג אוויר, רעידות אדמה, אסונות טבע או תופעות טבע אחרות, צווים, תקנות או חוקים שיעכבו את הבניה או יאריכו את משך ביצועה, הקפאות בניה כתוצאה מצויים שלטוניים, שביתות והשבתות, וכן כתוצאה מכל גורם אחר שאינו בשליטת המשכיר או שהמשכיר לא יכול היה לצפותו מראש. בכל מקרה כזה, יהיה המשכיר, לפי שיקול דעתו הבלעדי, זכאי לדחות את מועד מסירת החזקה, למשך פרק הזמן המתחייב מקיום התנאים האמורים או איזה מהם, לפי העניין ובתוספת עשרים ואחד (21) ימים נוספים לצורך התארגנות.

6. המושכר

שטח המושכר

6.1 המושכר ושטחו יהיו כמפורט בנספח א' ובכפוף ליתר הוראות ההסכם, לרבות הוראות סעיף זה להלן.

מדידת שטח המושכר תיעשה בהתאם לכללים הבאים: שטח הרצפה של המושכר ("הקונטור"), זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שטחי עמודים, קירות חיצוניים במלוא עובייה, גם כשהם גובלים עם שטחים ציבוריים ומבואות, כאשר לגבי שטחי קירות המשותפים למושכר ולמושכרים אחרים במרכז לבילוי ופנאי יילקח בחשבון רק מחצית השטח עליו בנוי הקיר, ויטרינות (לרבות השטח הכלוא בין הויטרינה לבין יתרת שטח החנות), שטחי מחסנים (ככל שקיימים), מחצית שטחי קומה שניה (גלריה) בתוך המושכר (אם וככל שיהיו). בנוסף מובהר, כי לשטח אשר יימדד בהתאם לעקרונות המדידה המפורטים לעיל תתווסף תוספת בשיעור של 10% (עשרה אחוזים) אשר תיחשב כחלק בלתי נפרד משטח המושכר לצורך חישוב כל התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה והנגזרים משטח המושכר, זאת אף אם שטח כלל השטחים המושכרים ו/או השטחים הציבוריים ישתנה מעת לעת, ואף אם השימוש שיוכלו לקוחות השוכר לעשות בפועל בשטחים אלה יצומצם או יוגבל מכל סיבה שהיא (להלן: "**תוספת שטחים ציבוריים**" או "**תוספת שטחים משותפים**").

6.2 מוסכם, כי ביחס למושכרים הממוקמים במתחם ה-"Food Court" (בהתאם לקביעת המשכיר) תעמוד תוספת השטחים המשותפים על שיעור של 50% (חמישים אחוזים).

- 6.3 ידוע לשוכר, כי שטח המושכר כאמור בנספח א' נקבע בהתאם לתכנית האדריכלית ולעקרונות המדידה כאמור בסעיף 6.1 לעיל.
- 6.4 בסמוך לפני מועד מסירת החזקה, יבצע המשכיר, באמצעות המפקח, מדידה של שטח המושכר בפועל, בהתאם לעקרונות המדידה שלעיל, ותוצאותיה תחייבנה את הצדדים.
- 6.5 היה ויתברר בעקבות המדידה כאמור לעיל, כי שטח המושכר בפועל שונה מזה הנזכר בנספח א', והסטייה אינה עולה על $\pm 10\%$ (פלוס/מינוס עשרה אחוזים), כי אז השוכר יהא חייב לקבל את החזקה במושכר וכן יהא מושקע מלטעון, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, טענות בדבר הטעיה או אי-התאמה או סטייה או חיוב-יתר.
- 6.6 היה והשוכר יחלוק על תוצאות המדידה כאמור, הוא יהא רשאי לבצע מדידה של שטח המושכר בהתאם לעקרונות הנ"ל, באמצעות מודד מוסמך מטעמו ועל חשבונו.
- 6.7 ככל שיתברר בעקבות המדידה כאמור בסעיף 6.1 לעיל, כי קיים פער בין תוצאותיה לבין תוצאות המדידה שערך המשכיר כאמור בסעיף 6.4 לעיל, הרי שככל שהמשכיר יסכים לתוצאות המדידה של השוכר, הן תחייבנה את הצדדים ושטח המושכר כאמור בנספח א' יתוקן בהתאם. היה והמשכיר יחלוק על תוצאות המדידה של השוכר, כי אז ימונה מודד מוסמך מוסכם על חשבון השוכר וקביעתו תהא סופית ותחייב את הצדדים. להסרת ספק מובהר, כי המודד המוסכם יבצע את המדידה בהתאם לעקרונות שבסעיף 6.1 לעיל.
- 6.8 שטח המושכר כולל תוספת השטחים הציבוריים ("שטח המושכר ברוטו") יחייב לכל דבר ועניין בהסכם, לרבות לצורך חישוב דמי השכירות ודמי הניהול וכל תשלום אחר החל על השוכר בהתאם להוראות הסכם זה והמחושב על פי שטח המושכר או מבוסס עליו.
- 6.9 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 16.4 להלן, האמור בסעיף זה מהווה עבור חברת הניהול ולטובתה, הוראה לטובת צד שלישי, כמשמעות המונח בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

7. עבודות בניה במרכז לבילוי ופנאי ובמושכר

אישור תכניות עבודות השוכר

- 7.1 לא יאוחר מהמועד הנקוב בנספח א', ימסור השוכר לבדיקת המשכיר ו/או מי שהמשכיר יורה לו, לרבות האדריכל ו/או המפקח ו/או כל יועץ ו/או מתכנן אחר מטעם המשכיר, מפרטים טכניים (הכוללים בין היתר את תיאור הציוד והמחברים שיש בכוונתו להתקין במושכר, לרבות פרטי הספקים/יצרנים) ותכניות מפורטות של כל עבודות השוכר, הכוללות בין היתר תכנית בטיחות (לרבות פרטי הקבלן וקבלני המשנה שיש בכוונתו להעסיק לצורך ביצוע עבודות השוכר) (להלן ייקראו כל אלה: "תכניות השוכר"). השוכר מתחייב לערוך ולתכנן את תכניות השוכר בקשר עם המושכר, בהתאם לקונספט (התואם את רוח הפרויקט) אשר הוצג על ידו למשכיר במסגרת ההצעה שהוגשה על ידי השוכר, כחלק מהליך ההזמנה להציע הצעות (להלן: "ההצעה" ו-"הקונספט", בהתאמה) ובלבד שהקונספט האמור אושר על ידי המשכיר בכתב.
- 7.2 השוכר מצהיר ומאשר, כי ידוע לו שעיקוב בהמצאת כל תכניות השוכר במועד האמור לעיל, לא יפטרו את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות פתיחת המושכר במועד על פי האמור בהסכם זה וכן לא יפטרו את השוכר מביצוע התשלומים המוטלים

עליו על פי הסכם זה, כאילו נמסר לשוכר המושכר במועד, ללא התחשבות בעיכובים שנבעו עקב הפיגור בהמצאת תכניות השוכר.

מבלי לגרוע מן האמור, המשכיר יהא רשאי, אם יבחר לעשות כן ומבלי לגרוע מזכותו לכל סעד אחר, להתקדם בעבודת הקמת הפרויקט ו/או המושכר לפי שיקול דעתו ללא קשר לתכניות השוכר שעל השוכר למסור לו כאמור, בכל מקרה בו לא יימסרו ו/או יאושרו כל אלה במועד, והדרך בה המשיך המשכיר בביצוע העבודות תחשב כמקובלת ומוסכמת על השוכר לכל דבר ועניין, והשוכר יהא מנוע מלהעלות כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בקשר לכך.

7.3 המשכיר יהיה רשאי לאשר את תכניות השוכר (לרבות, אך לא רק, לעניין זהות הקבלנים המבצעים) ו/או לדרוש מהשוכר לערוך בהן תיקונים ו/או שינויים, לפי שיקול דעתו. התייחסות המשכיר לתכניות השוכר תינתן בכתב ולא יאוחר מחלוף 15 ימי עבודה ממועד קבלתן (בשלמותן).

7.4 עוד מובהר ומוסכם, כי המשכיר יהא רשאי בכל עת לדרוש מאת השוכר לעדכן את תכניות השוכר, אם יידרש הדבר כתוצאה משינויים שיחולו בתוכניות המשכיר למרכז לבילוי ופנאי ו/או למושכר, בין אם ביוזמתו ובין אם כתוצאה מדרישת הרשויות ו/או מהוראות היתר הבניה, לרבות בנסיבות כאמור בסעיף 8 להסכם זה.

7.5 לא אושרו תכניות השוכר, כולן או חלקן, או במקרה בו היה על השוכר לעדכן את תכניותיו כמפורט לעיל, יגיש השוכר למשכיר תכניות חדשות ו/או מתוקנות, לפי הנחיותיו של המשכיר ו/או מי מטעמו, זאת בתוך פרק זמן סביר כפי שיקבע המשכיר.

7.6 מובהר, כי השוכר יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בגין אי-אישור תכניות השוכר כאמור לעיל, כולן או מקצתן.

7.7 עוד מובהר, כי אישור המשכיר ו/או הערותיו לתוכניות השוכר לא יטיל על המשכיר ו/או מי מטעמו חובה או אחריות כלשהי לגבי תכניות השוכר ו/או ביצוען בפועל, טיבן, איכותן, עמידתן בהוראות הדין ו/או תקן כלשהו וכד', ואין בו כדי לגרוע מחובה כלשהי המוטלת על השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

7.8 השוכר לא יבצע עבודות כלשהן במושכר ו/או בסביבתו, אלא על פי תכניות השוכר שאושרו מראש על ידי המשכיר ובהתאם ולהוראות הסכם זה, לרבות נספח עבודות השוכר (**נספח ד'**), כמפורט לעיל. יודגש במפורש, כי במסגרת עבודות השוכר כאמור, מתחייב השוכר להשקיע בכל מ"ר משטח "קונטור" המושכר את סכומי ההשקעה אשר ננקבו על ידו במסגרת ההצעה ויצג למשכיר (מיד על פי דרישתו) אסמכתאות מתאימות המעידות על עמידתו בהתחייבותו זו.

7.9 כמו כן, מובהר ומודגש, כי אף אם ניתן אישור המשכיר לתכניות השוכר, לא יהא בכך כדי לפטור את השוכר מחובתו לבצע את עבודות השוכר בכפיפות להוראות הסכם זה, לרבות נספח עבודות השוכר (**נספח ד'**) ובמקרה בו תתגלה סתירה בין תכניות השוכר שאושרו לבין הוראות המדריך לשוכר ו/או נספח ד' - תגברנה הוראות המדריך לשוכר ונספח ד' (ובמקרה של סתירה בין הוראות נספח ד' להוראות המדריך לשוכר - תגברנה הוראות נספח ד') והמשכיר יהא רשאי לדרוש מהשוכר לבצע תיקונים בעבודות השוכר או לבצען מחדש לשם התאמתן לאמור.

7.10 ביצוע עבודות כלשהן שלא באישור המשכיר כמפורט לעיל, מבלי לגרוע מעצם היותו הפרה יסודית של ההסכם, יזכה את המשכיר לדרוש מן השוכר להסיר ו/או לבצע מחדש

את עבודות השוכר בהתאם לדרישות המשכיר ובכפוף להוראות הסכם זה, לרבות נספח עבודות השוכר (נספח ד').

מתן הרשות לביצוע עבודות השוכר

- 7.11 במועד מסירת החזקה יקבל השוכר את המושכר במצבו כפי שיהא באותו מועד (AS IS), אך בכפוף לשינויים ו/או לעבודות אשר המשכיר התחייב במפורש לבצע במושכר עד אותו מועד והמפורטות בנספח עבודות המשכיר (נספח ג'), אם וככל שנקבע כי על המשכיר לבצע עד לאותו מועד ומבלי לגרוע מזכויות המשכיר כאמור בהוראות סעיפים 7.16 ו- 7.17 להלן.
- 7.12 במועד מסירת החזקה יערכו נציגי הצדדים פרוטוקול אשר יתאר את מצב המושכר באותו מועד (להלן: "פרוטוקול המסירה"), כמפורט בהוראות סעיף 9 להלן.
- 7.13 בנוסף, במועד מסירת החזקה ימסור השוכר למשכיר את אישור קיום ביטוח עבודות השוכר (בהתאם להוראות נספח ו') חתום בידי מבטחו וכן ישלם את דמי השכירות ודמי הניהול בגין שלושת חודשי השכירות הראשונים כאמור בסעיף 12.1.5 להלן.
- 7.14 בכפוף לכל ההוראות לעיל ולהלן, המשכיר יאפשר לשוכר להתחיל בביצוע עבודות במושכר יום עסקים אחד לאחר מועד מסירת החזקה וחתימה על פרוטוקול המסירה.
- 7.15 מודגש, כי מעמדו של השוכר במושכר, בפרויקט ובמקרקעין במהלך התקופה החל ממועד מסירת החזקה ועד למועד פתיחת המושכר יהיה מעמד של בר-רשות בלבד מטעם המשכיר, כשההרשאה הנ"ל מוגבלת במפורש אך ורק לביצוע עבודות השוכר, וניתנת לביטול מידי על ידי המשכיר בכל עת, בין באמצעות מסירת הודעה בכתב לשוכר ובין בכל דרך אחרת, וזאת אם השוכר הפר התחייבויותיו על פי הסכם זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 3 ימי עסקים מן המועד בו נדרש לכך.
- להסרת ספק מובהר, כי פרט לזכותו של השוכר כמפורט לעיל - לא תהא לשוכר כל זכות חזקה ו/או זכות אחרת או נוספת מכל מין וסוג שהוא במושכר בתקופת היותו ברשות כאמור לעיל, זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, זכות עיכבון ביחס למושכר ו/או לפרויקט ו/או לעבודות שיבצע במושכר. כמו כן, מוסכם, כי יראו במועד שבו ידרוש המשכיר את פינוי המושכר בהתאם להוראות דלעיל (אם ידרוש) את מועד התפיסה לעניין סימן ב' בפרק ג' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

ביצוע עבודות השוכר

- 7.16 בכפוף להוראות סעיף זה לעיל, החל ממועד מסירת החזקה יכשיר השוכר את המושכר באופן שהמושכר יהיה מוכן לפתיחתו ולקבלת קהל הלקוחות ויבצע בו, על חשבונו ובאחריותו, את כל העבודות הדרושות לצורך הכשרת המושכר לשימוש (בהתאם למטרת השכירות המפורטת בנספח א' להסכם זה), וכן כל עבודה ו/או הרכבה ו/או התקנה אחרת כלשהי שתידרש לצורך כך ואשר אושרה על ידי המשכיר בכתב ומראש בהתאם להוראות סעיף זה לעיל (להלן: "עבודות השוכר"), כאשר במקביל יהא המשכיר רשאי לבצע, באמצעות מי מטעמו, עבודות בפרויקט ו/או במושכר, כפי שיראה לנכון, לרבות עבודות אשר על המשכיר מוטלת החובה לבצען והמפורטות בנספח ג' ואשר לא הושלמו עד למועד מסירת החזקה. למען הסר ספק ועל אף כל הוראה אחרת בהסכם זה, מוסכם ומודגש בזה, כי המשכיר אינו חייב בביצוע עבודות ו/או בהתקנת מתקנים ומערכות כלשהם בתוך המושכר, אלא אם הדבר צוין במפורש בנספח ג' ובאופן בו צוין.

7.17 השוכר מתחייב לשתף פעולה עם המשכיר לשם קידום העבודות שעל שני הצדדים לבצע במושכר בתקופת הרשות באופן יעיל וללא עיכובים, ולשם כך לתאם מראש את ביצוע עבודותיו במושכר, סידורן, מועדן ואופן ביצוען עם המשכיר ו/או המפקח. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מאשר ומסכים השוכר, כי ככל שהעבודות שיבצע המשכיר במושכר ו/או בפרויקט יהיו תלויות, בין היתר, בהגשת תכניות השוכר ובקצב התקדמות עבודות השוכר, הרי שכל דחייה ו/או עיכוב בהגשת התוכניות על ידי השוכר ו/או דחייה ו/או עיכוב בביצוע עבודות השוכר במושכר אשר יקשו ו/או ימנעו את ביצוע עבודות המשכיר, יגרמו לדחייה ו/או עיכוב בפרק זמן מקביל ובתוספת זמן סביר שיידרש כתוצאה מהדחייה, בהשלמת עבודות המשכיר כאמור (אך לא במועד פתיחת המושכר), והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

7.18 מודגש בזה, כי השוכר לא יהא רשאי לפרק או להזיז או לפגוע בתשתיות הקיימות במושכר במועד מסירת החזקה, לרבות צינורות ו/או תעלות ו/או חיווט הקשור למערכות ו/או תשתיות מיזוג אוויר, שחרור עשן, אוויר צח, חשמל, מים וכיוצ"ב (ככל שתשתיות כאמור תימצאנה במושכר), בין אם יעשה בהם שימוש ובין אם לאו.

ידוע לשוכר, כי יהא עליו להתחשב בתשתיות הקיימות כאמור במסגרת תכנון המושכר, מתקניו ומערכותיו. אי-קיום האמור יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7.19 השוכר מתחייב לסיים את ביצוע כל עבודות השוכר, באופן מלא ומושלם, לא יאוחר מ- 48 שעות לפני מועד פתיחת המושכר, באופן שהמושכר יהיה מוכן לפתיחתו ולקבלת קהל הלקוחות כאשר כל המתקנים ו/או האביזרים המאפשרים את מתן השירותים במושכר, לרבות הטובין ו/או המוצרים אשר יימכרו בו, מצויים במושכר ומוכנים להפעלה.

7.20 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב השוכר להמציא למשכיר את כל המסמכים ו/או האישורים הנדרשים על פי כל דין בקשר עם ביצוע עבודות השוכר מכל גוף ו/או רשות, לרבות (אך לא רק) מבודק חשמל מוסמך, יועץ בטיחות, כיבוי אש, מכון התקנים, וכל גורם אחר הנוגע לעניין, וזאת לא יאוחר מ- 15 ימים לפני מועד פתיחת המושכר וכתנאי לפתיחתו. אי המצאת המסמכים ו/או האישורים כאמור תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7.21 על ביצוע עבודות השוכר יחולו גם ההוראות הבאות:

7.21.1 השוכר יבצע את עבודות השוכר באופן שתיגרם הפרעה מזערית ככל הניתן לעבודות אחרות אשר יתבצעו בפרויקט במקביל, הן על ידי המשכיר או מי מטעמו והן על ידי שוכרים אחרים או מטעמם והן על ידי כל אדם או גוף אחר. השוכר יפעל בהתאם לנוהלי העבודה הכלליים שייקבעו על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול והכוללים בין היתר, שעות פעילות, דרכי שינוע, הבאה ופינוי של ציוד וחומרים, וכיוצא באלה.

7.21.2 מבלי לגרוע מן האמור, ידוע לשוכר, כי יהא עליו להתחשב בביצוע עבודות השוכר בהימצאם של מחזיקים שונים השוכרים ו/או הצפויים לשכור מאת המשכיר שטחים במרכז לבילוי ופנאי, על מנת למנוע כל הפרעה ו/או מטרד לפעילותם השוטפת. לעניין זה יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים ליתן לשוכר הוראות והנחיות שונות באשר לאופן ביצוע העבודות, שינוע סחורות וחומרי בניה, שעות בהן ניתן יהיה לבצע את העבודות, הוראות בדבר מניעת רעש, זעזועים, אבק, הפרעות ו/או מטרדים וכיוצ"ב, והשוכר מתחייב למלא

אחר הוראותיהם והנחיותיהם, מבלי שתהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

7.21.3 השוכר מתחייב להעסיק אך ורק קבלנים, ספקים ובעלי מקצוע מורשים על פי כל דין לסוג העבודה שיבצעו עבור השוכר.

7.21.4 השוכר לבדו יהיה אחראי לציוד ולחומרים שיובאו על ידו או על ידי מי מטעמו, לשם ביצוע עבודות השוכר משך כל זמן המצאם בשטח הפרויקט ו/או במושכר. החומרים, הציוד והמתקנים שיתקין השוכר במושכר יהיו אך ורק בהתאם לתקן הישראלי (לרבות זמני או רשמי, הכל לפי המחמיר מביניהם) החל על חומרים, ציוד ומתקנים אלו, אם וככל שקיים. השוכר לא יניח כל ציוד, מתקן וחומר במושכר או מחוץ לו, ללא תאום מראש עם המשכיר או מי מטעמו.

7.21.5 השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי לאחסן או להניח חומרים, מתקנים וציוד בשטחי הפרויקט (אלא במהלך ולשם ניווד הציוד כאמור אל תוך המושכר ובלבד שיפונה ללא דיחוי) או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורם המפורש של המשכיר או מי מטעמו בכתב ומראש.

7.21.6 השוכר מסכים בזה, כי למפקח תהא נתונה הרשות לבדוק את עבודות השוכר ואופן ביצוען וכי על השוכר ו/או מי מטעמו להישמע להוראות ו/או הנחיות המפקח בכל הקשור בביצוע עבודות השוכר, לרבות לדרישותיו לערוך שינויים בעבודות השוכר או בכל דבר המבוצע על ידו במושכר בהתאם להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לקיים כל דרישה כאמור בתוך זמן סביר מקבלתה. אין באמור כדי להטיל על המשכיר ו/או מי מטעמו כל חבות ו/או אחריות בקשר עם עבודות השוכר.

7.21.7 השוכר מתחייב, כי ימלא אחר כל הוראות המשכיר או מי מטעמו, חברת הביטוח והוראות כל רשות מוסמכת, הקשורות לסדרי ונהלי כיבוי אש, מניעת שריפות, איכות סביבה, פיקוד העורף ובטיחות בכל הקשור בעבודות השוכר, והוא מתחייב, כי ימנה בכל עת אדם מוסמך מטעמו, אשר יהיה הממונה על הבטיחות בעבודה ועל קיום הוראות המשכיר ו/או הרשויות כאמור לעניין מניעת וגילוי אש.

7.21.8 השוכר יהא האחראי הבלעדי לכל הקשור בעבודות השוכר ו/או לכל נזק ו/או הוצאה שייגרם לכל מי שיימצא בשטח הפרויקט ו/או המקרקעין מטעמו ו/או בהרשאתו מכל סיבה שהיא, לרבות עקב פגיעה שתיגרם לו כתוצאה ממעשה ו/או ממחדל של מי שנמצא במרכז לבילוי ופנאי ו/או במקרקעין מטעם השוכר ו/או מי שמבצע עבודות כלשהן בשטח המרכז לבילוי ופנאי או מחוץ לו מטעם השוכר כאמור (מבלי שיש בכך כדי להקנות לשוכר רשות לשהות בשטחי הפרויקט שמחוץ למושכר במהלך ביצוע עבודות השוכר). כמו כן, השוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו או בהרשאתו ו/או כלפי מי שיעבוד ו/או ישהה מטעם השוכר במושכר ו/או כלפי צד שלישי כלשהו, לרבות כל מחזיק בפרויקט ו/או במקרקעין, בגין כל נזק שייגרם לגוף ו/או לרכוש כלשהו בקשר ישיר או עקיף עם ביצוע עבודות השוכר. אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 18 להלן.

7.21.9 באם יידרש היתר בניה, רישיון או כל היתר אחר לבצוע שינויים ותוספות כלשהם במסגרת עבודות השוכר (אם וככל שאושרו על ידי המשכיר בכתב ומראש, על פי שיקול דעתו המוחלט), תחול על השוכר החובה לקבל את כל ההיתרים ו/או הרישיונות כאמור, בטרם יחל בביצוע השינויים והתוספות, באחריותו ועל חשבוננו, והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר בגין דרישת רשות כאמור ו/או בגין סירובו של המשכיר להתיר ביצועה של עבודה כאמור.

7.21.10 למעט אם נאמר במפורש אחרת, יהא המפקח ו/או כל גורם אחר או נוסף שימונה לצורך כך על ידי המשכיר, נציג המשכיר בכל הקשור לביצוע עבודות השוכר, לרבות לעניין בדיקת התאמתן לתכניות השוכר, למדריך לשוכר ולנספח עבודות השוכר (נספח ד') ולמתן הנחיות לשוכר ו/או מי מטעמו ומתן האישורים הנדרשים כאמור בהוראות סעיף זה לעיל.

8. הוראות כלליות בקשר לעבודות בניה במרכז לבילוי ופנאי ובמושכר

8.1 ידוע לצדדים, כי יתכן שכתוצאה מהחלטות רשות מוסמכת כלשהי, לרבות החלטות כאמור שיתקבלו במסגרת היתר הבניה ו/או החלטות המשכיר ו/או מי מטעמו ו/או כתוצאה מנסיבות הכרוכות בעבודות הבניה של הפרויקט או של המושכר ו/או עקב הכרח בביצוע שינוי הנדסי ו/או עקב נסיבות אחרות, לרבות כאלה שהמשכיר לא צפה מראש, יוכנסו שינויים בתכנון ובביצוע העבודות בפרויקט, לרבות קומת המושכר ו/או המושכר. במקרה כזה מוסכם, כי הפרויקט והמושכר ייבנו קרוב ככל האפשר לתיאורם בהסכם ובנספחיו תוך התחשבות בשינויים האמורים ובכפיפות להם, ובלבד שלא יהא בכך כדי למנוע מן השוכר לעשות במושכר שימוש סביר בהתאם למטרת השכירות.

8.2 המשכיר יהא רשאי בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן במהלכה, לבצע כל שינוי או תוספת בפרויקט, לרבות (אך לא רק), הקמת תוספות בניה; בניה, תוספות או הפחתה של שטחים; צירוף קומות, שטחים או אגפים לפרויקט; שינויים בקונסטרוקציה של הפרויקט, לרבות הוספת ו/או יציקת עמודים ו/או קורות ו/או תמיכות ו/או חיזוקים (הן בשטח המושכר והן מחוץ לו); הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים; שינויים בפתחים ובמעברים; שינויים בחניונים, בפתחי הכניסה לפרויקט, בחדרי הביטחון ו/או השירותים; ביצוע תוספות בניה למיניהן ו/או גריעות בבניה; וכל תוספות בניה או שינויים אחרים בפרויקט או בתכניותיו, וזאת ללא הגבלת זמן ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המשכיר (להלן בסעיף זה: "השינויים"). המשכיר ישתדל כי בביצוע השינויים תיגרם הפרעה מעטה ככל הניתן לפעילותו של השוכר במושכר.

8.3 השוכר יהא מנוע מלהעלות כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בקשר עם האמור בסעיף 8.1 לעיל ו/או בקשר עם ביצוע השינויים, כולם או מקצתם, לרבות אופן ביצועם וכל הכרוך בכך, ובכלל זאת הצבת פיגומים, מחסומים, גדרות, מנוף וכיוצ"ב. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא להתנגד לכל פעולה ו/או שינוי ו/או תוספת כאמור לעיל מכל סיבה שהיא ולכל בקשה להיתר בניה ו/או לכל הליך תכנוני בו ינקוט המשכיר, זאת לרבות העדר התנגדות כאמור להפרעות שיגרמו לו, אם יגרמו, בזמן ביצוע התוספת או השינוי, כל זאת בתנאי שלא תפגענה זכויות השוכר לשימוש סביר במושכר בהתחשב במטרת השכירות.

בנוסף לאמור לעיל ולמען הסר ספק מודגש ומובהר במיוחד, כי ידוע לשוכר כי ככל ויבוצעו עבודות נוספות בפרויקט, על כל הכרוך בכך, כמו גם העבודות הכרוכות בתוספות הבניה, וכי השוכר מתחייב שלא להפריע ולא להתנגד לעבודות השונות הכרוכות בביצוע הפרויקט ו/או תוספות הבניה, הוצאת היתרי בניה בגינם וכיוצ"ב, מכל סיבה שהיא, ובלבד שלא יהא בכך כדי למנוע ממנו לעשות שימוש סביר במושכר בהתאם למטרת השכירות.

הפרת התחייבויות השוכר כאמור בס"ק זה לעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8.4 השוכר מצהיר ומאשר, כי ידוע לו והוא מסכים לכך, כי בעת ביצוע עבודות המשכיר במושכר ובפרויקט, ככל שתבוצענה, יהא המשכיר רשאי להקים מערכות מרכזיות זמניות (כגון מערכת חשמל ו/או מים וכיוצ"ב), עם או בלי מונה, אליהן יתחבר השוכר במקום החיבור למערכות הקבועות. השוכר מתחייב, כי ישלם את חלקו היחסי בצריכה, הכל כפי שיקבע על ידי המשכיר על פי שיקול דעתו הסביר ובמועד כפי שייקבע, ללא תשלום מלא ובמועד כאמור, לא יחובר ו/או ינותק המושכר מן המערכות הזמניות כאמור.

8.5 המשכיר יהיה רשאי, ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר, להעביר דרך הפרויקט ו/או דרך המושכר, וכן להתקין בעצמו או באמצעות מי מטעמו, או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אויר, צינורות מים, גז, כבלים וחוטי חשמל, כבלים לתקשורת טלוויזיה ו/או טלפון ו/או כבלים אחרים, בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ו/או את הפרויקט ובין אם לאו, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לחברת הניהול או למי מטעמם, בכל עת ולפי הצורך לאחר תיאום מראש, כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודתו כאמור על כל הכרוך בכך, ובלבד שהמשכיר יעשה כמיטב יכולתו על מנת לסיים את העבודות כאמור במהירות האפשרית ותוך ניסיון לצמצם ככל האפשר את ההפרעה לשוכר, ובתום ביצוע העבודות המשכיר ישיב את המצב לקדמותו (ככל הניתן).

8.6 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או חברת הניהול להיכנס בכל זמן סביר למושכר ולאחר תיאום מראש, הן לצורך בדיקה בדבר קיום כל תנאי ההסכם והן לצורך ביצוע עבודות ו/או תיקונים כלשהם בהתאם ליתר הוראות הסכם זה.

8.7 ידוע לשוכר, כי האמור בהוראות סעיף 8 זה לעיל מהווה תנאי מהותי ועיקרי וכי אלמלא התחייבויותיו כאמור לא היה המשכיר מתקשר עמו בהסכם זה.

9. מסירת חזקה ופרוטוקול מסירה

החזקה במושכר תימסר לידי השוכר במועד מסירת החזקה עליו הודיע המשכיר לשוכר כאמור בסעיף 5.1 לעיל, בכפוף למפורט בסעיף 5.5 לעיל ולכל מניעה ו/או מגבלה שמקורה בשוכר, לרבות עקב אי-קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה. על מסירת המושכר לשוכר תחולנה כל ההוראות הבאות:

9.1 במועד מסירת החזקה יערכו נציגים מטעם שני הצדדים פרוטוקול, שבו יפורטו ליקויים ו/או עבודות במושכר שלדעת השוכר על המשכיר לתקן ו/או לסיים, כל זאת בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם (להלן: "פרוטוקול המסירה").

9.2 למען הסר ספק מובהר, כי הימנעותו של השוכר מלשתף פעולה עם המשכיר בעריכת פרוטוקול המסירה, וכן קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות

במושכר על ידי המשכיר - כל אלה לא ישמשו כמניעה לקבלת החזקה במושכר, והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7 לעיל.

9.3 השוכר מתחייב להתייצב במושכר ולקבל את החזקה בו במועד מסירת החזקה והוא מאשר, כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד זה, על אף מתן הודעה בכתב על ידי המשכיר בדבר מועד מסירה חלופי, ו/או בכל מקרה שבו לא יקיים איזו מהתחייבויותיו כמפורט בסעיף 9.4 להלן אף לאחר קבלת התראה כאמור, יראו אותו כאילו קיבל את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה לעניין קיום כל התחייבויותיו ואחריותו, כמפורט בהסכם ו/או על פי כל דין (לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, ביצוע כל התשלומים מכל מין וסוג שעליו לשלם על פי ההסכם, לרבות הסכם הניהול), ללא כל הסתייגות לגבי מצבו, וכן יראו בכך כאילו נערך פרוטוקול המסירה במועד הקבוע בסעיף 9.1 לעיל, וכאילו לא היו במושכר ליקויים כלשהם.

9.4 עד לא יאוחר ממועד מסירת החזקה מתחייב השוכר לבצע את הפעולות הבאות:

9.4.1 לקבל את החזקה במושכר לידיו; קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצדו, כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו המוחלט, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולהסכם זה, בכפוף לאמור בפרוטוקול המסירה.

9.4.2 להמציא למשכיר את אישור קיום ביטוחי עבודות השוכר לתקופת ההקמה (נספח ו'1).

9.4.3 לשלם את דמי השכירות ודמי הניהול בגין שלושת חודשי השכירות הראשונים כאמור בסעיף 12.1.5 להלן.

9.4.4 לשלם את התשלומים בגין מונה החשמל ומונה המים כאמור בסעיפים 5.8 ו-15.10 (בהתאמה) בנספח ד'.

9.4.5 להמציא למשכיר את כל הבטחונות, בהתאם למפורט בסעיף 26 להלן.

מובהר, כי היה והשוכר לא יבצע איזה מהדברים דלעיל במלואו ובמועדו, יהא המשכיר רשאי לעכב את מסירת החזקה לידי השוכר, זאת בלי שהדבר ייחשב כהפרה כלשהי מצד המשכיר, כל זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין ומבלי לגרוע מהתחייבות השוכר לבצע את כל האמור לעיל במלואו ובמועדו, ובמקרה כזה יחולו הוראות סעיף 9.3 לעיל.

מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, ומכל הסעדים העומדים לרשות המשכיר על פי הסכם השכירות ועל פי כל דין, מוסכם כי ככל שלא יבוא השוכר לקבל את החזקה במועד הקבוע לשם כך, על אף מתן הודעה בכתב על ידי המשכיר בדבר מועד מסירה חלופי, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם ולמשכיר יעמדו כל הסעדים הנתונים לו על פי ההסכם ו/או הדין, לרבות ביטול ההסכם, בכפוף למתן הודעה בכתב לשוכר בת 7 ימים, מבלי שתהיה לשוכר כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם כך, ומבלי שתעמוד לשוכר הזכות לקבל ו/או לדרישת כל פיצוי ו/או שיפוי ו/או תשלום מהמשכיר ו/או ממי מטעמו בגין הוצאות שהוצאו על ידי השוכר בקשר עם המושכר.

9.5 המשכיר מתחייב לתקן בתוך זמן סביר על חשבונו ליקויים בעבודות המשכיר במושכר וכן אי התאמות בין המושכר ובין תיאורו כאמור בהגדרת המושכר בסעיף 2 לעיל ו/או לאמור בנספח ג' ואשר יצוינו על ידי הצדדים במפורש בפרוטוקול המסירה שייערך כאמור בסעיף 9.1 לעיל, ובלבד שאלה לא נגרמו על ידי השוכר ו/או עקב עבודות השוכר.

פגמים המחייבים תיקונים דחופים ואשר יש בהם כדי למנוע מהשוכר את הפעלת עסקו במושכר יתקנו על ידי המשכיר בהקדם האפשרי ובהתאם למהות הפגם ומידת הדחיפות בקשר לתיקונו.

9.6 בכל מחלוקת בין הצדדים, הנוגעת למידת התאמת המושכר כאמור ו/או לליקויים שיירשמו בפרוטוקול המסירה כמפורט בסעיף 9.1 להלן, ובכל מחלוקת הנוגעת לאיחור מצד השוכר בהמצאת מפרטים ותכניות ו/או התאמתם לדרישות המשכיר כאמור בסעיף 6 על כל סעיפי המשנה שלו ו/או הנוגעת למשך העיכוב שנגרם עקב כך במועד מסירת החזקה ו/או במועד פתיחת המושכר ו/או בכל עניין הנוגע למשך הדחייה המתחייב מהם לפי העניין ובכל עניין אחר הנוגע לבצוע עבודת הקמת המושכר - יפסוק כמומחה (ולא כבורר) המפקח והכרעתו תהא סופית ותחייב את הצדדים לכל דבר ועניין כאילו הייתה מוסכמת עליהם מלכתחילה.

9.7 האמור בהוראות סעיף זה לעיל יחול בכפוף לכל חבות ו/או התחייבות ו/או אחריות החלה על השוכר בהתאם ליתר הוראות הסכם זה בכל הנוגע לאחזקת ו/או לתיקון המושכר ו/או מערכותיו ו/או מתקניו.

10. מטרת השכירות

10.1 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא שוכר את המושכר אך ורק למטרה כאמור בנספח א'. הפרת ההוראה הקבועה בסעיף 10.1 זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10.2 השוכר מתחייב להפעיל את עסקו במושכר בגדר מטרת השכירות בלבד, ללא כל חריגה וללא כל סטייה ממנה, מכל מין וסוג. כל שינוי או הרחבה של מטרת השכירות כפופים לקבלת הסכמה מראש ובכתב מאת המשכיר, אשר יהיה רשאי שלא להסכים לבצוע כל שינוי או הרחבה כאמור מכל סיבה לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, והשוכר יהא מושתק מלטעון ולא תהא לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בגין סירוב המשכיר לאשר לו שינוי או הרחבה כאמור.

הפרת ההוראה הקבועה בסעיף 10.2 זה על ידי השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10.3 ידוע לשוכר והוא מסכים לכך, שהפרויקט כולל ויכלול עסקים מסוגים שונים, לפי שיקול דעתו המוחלט של המשכיר, מתוך כוונה ליצור תמהיל נכון של עסקים במרכז לבילוי ופנאי לתועלת המשכיר ולתועלת כל בעלי העסקים שיפעלו בו. השוכר מוותר מראש על כל טענה בקשר לסוגי העסקים שיתנהלו במושכרים השונים שבמרכז לבילוי ופנאי ו/או סוגי השימושים והפעילויות בתוספות הבניה, אופיים ורמתם, וכן על כל טענה בקשר להיקף פעילותם, מועדי ושעות הפתיחה שלהם, סידורי הכניסות והיציאה אליהם וכיוצא באלה.

10.4 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מאשר ומצהיר כי ידוע לו שהמשכיר עשוי - לבחירתו ועל פי שיקול דעתו הבלעדי - להעניק ייחודיות ו/או בלעדיות לעסקים מסוימים במרכז לבילוי ופנאי ו/או למנוע הפעלתם של עסקים מסוימים וכן ליצור איזון ו/או תמהיל עסקי ככל שיחפוץ, לפי מיטב הבנתו, בקשר עם סוג העסקים שיפעלו במרכז לבילוי ופנאי, לרבות הפעלתם של מספר עסקים מאותו סוג ולאותה מטרה (כולה או חלקה). כל זאת, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, ללא כל הגבלה ובהתאם לכל דין. השוכר יהא מושתק מלטעון והוא מוותר בזה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר בנושא זה. כמו כן, השוכר מצהיר כי תמחר נושא זה וכי הביא אותו בחשבון בבואו להתקשר בהסכם זה.

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

10.6 השוכר מאשר, כי ידוע לו שהפעלת המושכר תוך שינוי או חריגה ממטרת השכירות, מלבד היותה הפרה יסודית של הסכם זה כאמור לעיל, עלולה לגרום להפרה של הסכם החכירה ו/או של הסכמי שכירות ו/או הרשאה ו/או הסכמים אחרים הקיימים כיום או שיהיו קיימים בעתיד בין המשכיר לבין שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים במרכז לבילוי ופנאי, ולהסב למשכיר ו/או למי מבין הגורמים כאמור נזקים כבדים ובלתי הפיכים, כמו גם נזקים למוניטין ולשם הטוב, ולפיכך יהיה המשכיר רשאי, בכל מקרה שבו ינוהל העסק במושכר תוך סטייה או חריגה ממטרת השכירות, לקבל, בין היתר, צו מניעה כנגד הפעלה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, השוכר מתחייב לפצות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם לו כתוצאה מהפרת התחייבות השוכר כאמור בסעיף זה וכן לשפותו בגין כל תביעה ו/או דרישה מצד מי מבין הגורמים הנזכרים לעיל, מיד עם קבלת דרישה ראשונה לכך, כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

10.7 השוכר מצהיר ומתחייב כי הינו בעל הידע, הניסיון, היכולת, כוח האדם, המשאבים והיכולת הפיננסית להפעיל את עסקו כמפורט במטרת השכירות. השוכר יעשה כל מאמץ, תוך ניצול כל המשאבים העומדים לרשותו, לשם הצלחת עסקו במושכר.

10.8 מובהר בזה, כי השוכר יהיה חייב להשתמש בחלקו העיקרי של שטח המושכר לפעילות המוגדרת במטרת השכירות; כי הוא לא יקצה שטחים העולים על שיעור של 5% (חמישה אחוזים) משטח המושכר לפעילות המשרדית הקשורה למושכר ו/או לפעילות טפלה אחרת למטרת השכירות, וכי הוא לא יקצה כל שטח בתוך המושכר למטרה אחרת כלשהי מעבר לתקן החל לגבי המטרה כאמור בעסקים מהסוג של העסק שהשוכר יפעיל במושכר.

11. תקופת השכירות

11.1 תקופת השכירות הראשונה לפי הסכם זה היא כמפורט בנספח א' ותחילתה במועד פתיחת המושכר (להלן: "תקופת השכירות הראשונה").

11.2 תקופת השכירות הנוספת

11.2.1 לשוכר תוקנה האפשרות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת ועוקבת (להלן: "תקופת השכירות הנוספת") באופן המפורט בנספח א', ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים במלואם ובמצטבר:

11.2.1.1 התקבלו כל האישורים (כהגדרתם להלן);

11.2.1.2 השוכר מילא בתקופת השכירות שקדמה להארכה אחר כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבויותיו על פי הסכם הניהול, הוא שילם את כל התשלומים החלים עליו במלואם ובמועד, הוא לא הפר את ההסכם ו/או את הסכם הניהול בהפרה יסודית ו/או בהפרה חוזרת כלשהי, וכן לא קיימים בין הצדדים (לרבות בין השוכר לבין חברת הניהול) הליכים משפטיים ו/או הליכי בוררות אחרים ו/או חילוקי

דעות כלשהם, בנוגע להתחייבויות כלשהן של השוכר על פי ההסכם ו/או איזה מנספחיו ;

11.2.1.3 השוכר הודיע למשכיר, בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית, בכתב, שתקבל אצל המשכיר לכל הפחות 6 (ששה) חודשים לפני תום תקופת השכירות שקדמה להארכה, על רצונו בהארכת השכירות ;

לצרכי הסכם זה, "האישורים", משמע - אישור שר הפנים, או אישור מועצת העיר חולון, לפי העניין, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) להארכת תקופת השכירות (הואיל ועקב הארכתה כאמור תעלה תקופת השכירות הכוללת על 5 שנים) או כל אישור אחר בהתאם להוראות כל דין, כפי שיידרשו בעת הרלוונטית, כאשר לעניין זה מובהר במפורש, כי אישור כאמור יכול שיתייחס באופן ספציפי להסכם השכירות ולחילופין יכול שיתייחס באופן כללי לאפשרות המשכיר להתקשר עם שוכרים בהסכמי שכירות לתקופה העולה על 5 שנים.

11.2.2 מוסכם, כי בכפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 11.2.1.1 ו- לעיל, וככל שיידרש, כי האישורים יהיו אישורים ספציפיים להסכם השכירות, כי אז יפנה המשכיר (בעצמו ו/או באמצעות העירייה) בבקשה לקבלת האישורים, מבלי שתחול על המשכיר כל התחייבות כי האישורים יתקבלו כלל ו/או יתקבלו עד לתום תקופת השכירות הראשונה ו/או עד לתום תקופת השכירות הנוספת הראשונה, לפי העניין, והשוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או העירייה בקשר עם כך.

התקבלו האישורים עד לתום תקופת השכירות הראשונה על פי הסכם זה, לפי העניין, כי אז (בכפוף לאמור ברישא לסעיף 11.2.2 זה לעיל) יודיע על כך המשכיר לשוכר בכתב ותקופת השכירות הראשונה תוארך.

נדחתה הבקשה לקבלת האישורים ו/או לא התקבלו האישורים כאמור עד לתום תקופת השכירות הראשונה, יודיע על כך המשכיר לשוכר בכתב ובמקרה כאמור יבוא הסכם זה אל סיומו במועד תום תקופת השכירות הראשונה ויחולו הוראות הסכם זה לעניין סיום השכירות ופינוי המושכר. השוכר מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בקשר עם סיום השכירות בתום תקופת השכירות הראשונה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר במפורש, כי המשכיר יהא רשאי, ככל שיבחר בכך בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לפנות אל הגורמים המוסמכים לצורך קבלת האישורים, וזאת בכל עת, החל ממועד חתימת הסכם השכירות (אף אם עד לאותו מועד טרם התקבלה הודעת השוכר כאמור בסעיף 11.2.1.3 לעיל) והשוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר בקשר עם כך, בין אם ערך המשכיר פניה כאמור ובין אם לאו.

11.2.3 הוארכה תקופת השכירות כאמור לעיל, תחולנה כל הוראות ההסכם במלואן גם בתקופת השכירות הנוספת, ככל שתהיה, ויראו בתקופת השכירות הנוספת כחלק מתקופת השכירות הראשונה לכל דבר ועניין (תקופת השכירות הראשונה ותקופת השכירות הנוספת, ככל שתהיה על פי הוראות הסכם זה תקראנה יחד לעיל ולהלן: "תקופת השכירות"). להסרת ספק מובהר, כי

הארכת תוקף ההסכם בהתאם להוראות דלעיל, תגרום להארכה אוטומטית ולתקופה זהה, גם של הסכם הניהול.

11.2.4 דמי השכירות היסודיים לגבי תקופת השכירות הנוספת, ככל שתהיה, יהיו כמפורט **בנספח א'**. עד ולא יאוחר מ-14 ימים לפני מועד תחילת תקופת השכירות הנוספת, ככל שתהיה, יאריך השוכר למשך כל תקופת השכירות הנוספת את כל הביטחונות המפורטים בסעיף 26 להלן, וכן ימציא השוכר אישורי עריכת ביטוח בהתאם להוראות נספח הביטוח, גם לגבי תקופת השכירות הנוספת. לא מסר השוכר למשכיר את הביטחונות ו/או את אישורי עריכת הביטוח כאמור לעיל במלואם ובמועד - ייחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם (ולחסרת ספק מובהר - הפרת ההסכם כאמור תהא בהתייחס להסכם אשר תוקפו הוא עד לתום תקופת השכירות הנוספת), והמשכיר יהא רשאי לבטל את ההסכם לאלתר בהתאם להוראות סעיף 24 להלן, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים או נוספים על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

11.3 לא הוארכה תקופת השכירות בהתאם לאמור לעיל ו/או שהמשכיר הודיע על אי-הסכמתו להארכתה בשל אי התקיימות תנאי כלשהו מהתנאים כאמור בסעיף 11.2.1 לעיל, יבוא ההסכם לסיומו בתום תקופת השכירות שקדמה לתקופת השכירות אשר לא הוארכה, מבלי שלשוכר תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בגין הגעתו לקיצו כאמור, והשוכר יפנה את המושכר בתום אותה תקופת שכירות בהתאם להוראות ההסכם, ללא עיכוב.

11.4 השוכר לא יהיה רשאי להפסיק את השכירות ו/או לפנות את המושכר ו/או להפסיק את הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות לפני תום תקופת השכירות. אם על אף האמור יפנה השוכר את המושכר קודם לתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא ומבלי שהיה זכאי לעשות כן במפורש על פי הוראות הסכם זה, תמשכנה לחול כל התחייבויות השוכר כאמור בהסכם ובנספחיו, והשוכר יהיה חייב בין היתר (אך לא רק) לשלם במועדו למשכיר ו/או לחברת הניהול ו/או לצד שלישי כלשהו לפי העניין, את כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים עליו על פי ההסכם ונספחיו - כל זאת עד לתום תקופת השכירות שתהא בתוקף באותה עת.

להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף 11.4 זה כדי לגרוע מזכותו של המשכיר על פי ההסכם ו/או על פי הדין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, זכותו להורות לשוכר לפנות את המושכר.

11.5 למען הסר ספק מובהר, כי עם תום תקופת השכירות יבוא הסכם זה לסיומו, לשוכר לא תהיה כל זכות ו/או אופציה להארכתו לתקופה נוספת כלשהי, לא תהיינה לו כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות כלפי המשכיר בגין הגעתו לסיומו כאמור, והוא יפנה את המושכר בהתאם לאמור בסעיף 25 להלן, ללא עיכוב.

12. דמי השכירות

השוכר ישלם למשכיר בתקופת השכירות את דמי השכירות היסודיים או את דמי השכירות כאחוז מהפדיון, לפי הגבוה מבין השניים, כמפורט להלן:

12.1 דמי השכירות היסודיים

- 12.1.1 בגין כל חודש במשך תקופת השכירות ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות היסודיים, כמפורט ב**נספח א'**.
- 12.1.2 דמי השכירות היסודיים ייקבעו ו/או יחושבו בהתאם לשטח המושכר ברוטו כאמור בסעיף 6 לעיל.
- 12.1.3 דמי השכירות היסודיים יהיו צמודים לעליית המדד הבסיסי למשך כל תקופת השכירות. הפרשי ההצמדה כאמור יחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות. להסרת ספק מובהר, כי ירידה במדד מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את השוכר בהפחתת בתשלום.
- 12.1.4 השוכר ישלם למשכיר בפועל ומראש את דמי השכירות היסודיים עבור כל חודש במהלך תקופת השכירות, ביום העסקים הראשון שבתחילת כל חודש. "יום עסקים", משמע - אחד מימי החול א'-ה' שבו מתקיימים בפועל עסקי הבנקים בישראל, עד ולא יאוחר מהשעה 13:00.
- 12.1.5 על אף האמור לעיל, מוסכם, כי במועד מסירת החזקה ישלם השוכר דמי שכירות ודמי ניהול בגין שלושת החודשים הראשונים של תקופת השכירות ואלה ינוכו מן התשלומים הראשונים שעל השוכר לבצע בתקופת השכירות. לאחר מכן יחול במלואו ההסדר האמור בפסקה שלעיל.
- 12.1.6 בנוסף, מובהר כי במשך תקופת הרשות ועד למועד פתיחת המושכר, השוכר לא יהיה חייב בתשלום של דמי השכירות היסודיים, אולם יחולו על השוכר כל יתר ההתחייבויות על פי הסכם השכירות, ללא יוצא מן הכלל, לרבות תשלום כל יתר התשלומים החלים עליו על פי הסכם השכירות, ובמיוחד כל אלה המפורטים בסעיף 14 להלן. עוד מובהר, כי במועד פתיחת המושכר יחל השוכר בתשלום דמי השכירות היסודיים (וכן יישא בכל יתר ההתחייבויות לפי ההסכם) וזאת בין אם החל לעשות שימוש במושכר ובין אם לאו.
- 12.2 דמי השכירות כאחוז מהפדיון
- דמי השכירות כאחוז מהפדיון, כמפורט ב**נספח א'**, ישולמו באופן ובשיטה המפורטים כדלקמן :
- 12.2.1 בסוף כל שנה קלנדרי שבמהלך תקופת השכירות ובכל מקרה לא יאוחר מיום ה- 10 של החודש הקלנדרי שלאחריו, ימסור השוכר למשכיר דו"ח חודשי (להלן: "**הדו"ח החודשי**") בדבר הפדיון במושכר, כמשמעותו בסעיף 2 לעיל, בגין החודש הקלנדרי שחלף, כשהוא מבוסס על הדו"ח למע"מ (להלן: "**הפדיון החודשי**" ו- "**החודש המדווח**", לפי העניין). לדרישת המשכיר יצרף השוכר לפירוט הפדיון גם את הדו"ח למע"מ. הדיווח יחתם על ידי נציג מוסמך מטעם השוכר, שפרטיו יירשמו בדו"ח. למען הסר ספק מובהר בזה, כי גם אם מועד הדיווח למע"מ יהיה שונה מאשר אחת לחודש, ידווח השוכר על פדיון כל חודש, לא יאוחר מאשר ה- 10 בו, על פי הוראות סעיף זה.
- להסרת ספק מובהר, כי השוכר מתחייב במפורש כלפי המשכיר, כי ינהל לגבי עסקו המתנהל במושכר כאמור בהסכם, רישום מלא ומדויק של כל העסקאות, כך שיבטא באופן מלא את כל הפדיון במושכר כהגדרתו בהסכם. הפרת הוראת פסקה זו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 12.2.2 חישוב ותשלום דמי השכירות כאחוז מהפדיון במהלך תקופת השכירות הראשונה ותקופת השכירות הנוספת, ייעשה בהתאם למפורט בסעיף זה להלן :

12.2.2.1 במהלך תקופת השכירות הראשונה, ייעשה חישוב ותשלום דמי השכירות כאחוז מהפדיון (בניכוי דמי השכירות היסודיים) אחת לכל שנים עשר חודשים במשך כל תקופת השכירות הראשונה (להלן: **"תקופת ההתחשבות במהלך בתקופת השכירות הראשונה"**), וזאת בהתאם לחישוב מצטבר של סך הפדיונות בכל שישה חודשים רלוונטיים לעומת סך דמי השכירות היסודיים בגין אותם שישה חודשים רלוונטיים, שיערך אחת לכל שישה חודשים רלוונטיים (עם תום כל שישה חודשים כאמור), בערכים צמודי מדד.

12.2.2.2 במהלך תקופת השכירות הנוספת, ייעשה חישוב ותשלום דמי השכירות כאחוז מהפדיון (בניכוי דמי השכירות היסודיים) אחת לכל שנים עשר חודשים במשך כל תקופת השכירות הנוספת (להלן: **"תקופת ההתחשבות במהלך תקופת השכירות הנוספת"**), וזאת בהתאם לחישוב מצטבר של סך הפדיונות בכל שלושה חודשים רלוונטיים לעומת סך דמי השכירות היסודיים בגין אותם שלושה חודשים רלוונטיים, שיערך אחת לכל שלושה חודשים רלוונטיים (עם תום כל שלושה חודשים כאמור), בערכים צמודי מדד.

12.2.2.3 בהתאם לאמור לעיל, מובהר כי היה וכתוצאה מהדו"חות החודשיים לגבי החודשים הנכללים בתקופת ההתחשבות מסוימת (דהיינו, בתקופת ההתחשבות במהלך תקופת השכירות הראשונה ו/או בתקופת ההתחשבות במהלך תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין) יתברר, כי דמי השכירות כאחוז מהפדיון בגין אותה תקופת ההתחשבות עולים על דמי השכירות היסודיים לגבי אותה תקופת ההתחשבות (הכל בערכים צמודי מדד כאמור), בכל סכום שהוא - כי אז ישלם השוכר למשכיר את ההפרש לתשלום, וזאת לא יאוחר מחלוף 7 ימים ממועד ביצוע החישוב כאמור ובכל מקרה לא יאוחר מה- 15 לחודש שלאחר תקופת ההתחשבות הרלוונטית (לפי העניין).

12.2.3 בסוף כל שנה קלנדרית, ולא יאוחר מאשר עד חלוף 90 ימים מתום השנה כאמור, ימסור השוכר למשכיר דין וחשבון שנתי בדבר הפדיון במושכר במהלך כל השנה החולפת (להלן: **"הדו"ח השנתי"**) כשהדו"ח השנתי מאומת ומאושר על ידי רואה החשבון החיצוני של השוכר, המפרט את נתוני הפדיון בגין כל אחד מן החודשים הקלנדריים בשנה החולפת. היה וייווצרו סתירות ו/או סטיות בין הדו"ח השנתי המתייחס לחודש כלשהו בשנה הרלוונטית לבין הדו"ח החודשי המתייחס לאותו חודש (להלן: **"הסטייה"**), כי אז ככל שלסתירה ו/או לסטייה האמורה תהא השלכה על דמי השכירות כאחוז מהפדיון אשר היה על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה - ישלם השוכר למשכיר את ההפרש בגין הסטייה כאמור כשהוא צמוד למדד (להלן: **"תשלום איזון"**). מובהר, כי לעניין סעיף 12.2 זה לעיל, לא יהא ניתן לקזז ו/או לתאם בין סטיות המתייחסות לחציונים ו/או לרבעונים שונים (לפי העניין, בהתאם לתקופת ההתחשבות), וכל חציון ו/או רבעון (לפי העניין) ייבחן בנפרד בהתאם לאמור לעיל.

12.3 למשכיר שמורה הזכות לעיין בכל עת בכל מסמכי הנהלת החשבונות של השוכר המתייחסים לפעילותו במושכר ולפדיון במושכר, לבדוק על ידי רואה חשבון ו/או מנהל חשבונות מטעמו את הדו"ח החודשי ו/או הדו"ח השנתי, וכן לבדוק את סדרי רשום הפדיון במושכר ואת ספרי החשבונות של השוכר, וזאת בכל דרך שימצא לנכון, לרבות

על ידי הצמדת נציג מטעמו לקופת המושכר לכל זמן שימצא לנכון ו/או על ידי שימוש ב- "לקוח סמוי" ו/או בכל דרך אחרת. לבקשת המשכיר ימסור השוכר או רואה חשבון שלו כל הסבר ו/או מסמך ו/או מידע ככל שיידרש בקשר לכל הנ"ל, וזאת בתוך 7 ימים ממועד בקשת המשכיר.

בקשר עם הנהלת החשבונות של השוכר תחולנה אף ההוראות הבאות:

12.3.1 השוכר מתחייב, כי רישום הפדיון במושכר יעשה אך ורק באמצעות קופה רושמת או מחשב, העומד בדרישות כל רשות מוסמכת ו/או דרישות כל דין, לפי המחמיר מביניהם.

12.3.2 מוסכם ומובהר, כי אי רישום ו/או רישום בחסר בקופה הרושמת ביחס לעסקה כלשהי שתבוצע על ידי השוכר או כל הפרה אחרת של התחייבויות השוכר בקשר עם הפדיון, אף אם ההפרה נובעת ממעשה או מחדל של מי מבין עובדי השוכר ו/או הבאים מכוחו, ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

12.4 כל עוד המשכיר ו/או חברת הניהול, לפי העניין, לא ימסרו לשוכר הודעה אחרת בכתב, ישולמו דמי השכירות וכן דמי הניהול וכל תשלום אחר אשר על השוכר לשלם למשכיר ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה (לרבות הסכם הניהול) באמצעות המחאות, כמפורט להלן.

במועד מסירת החזקה וכתנאי לה, יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 (שנים עשרה) המחאות מעותדות ליום ה- 1 בכל אחד משנים עשר החודשים האמורים, ערוכות לפקודת המשכיר, וזאת בגין דמי השכירות היסודיים בגין שנת השכירות הראשונה מתוך תקופת השכירות הראשונה. על אף האמור מוסכם, כי ההמחאה בגין דמי השכירות היסודיים בגין חודש השכירות הראשון, תהא ערוכה לפירעון מיידי.

עד לא יאוחר מ- 14 ימים לפני תום כל 12 חודשים בתקופת השכירות הראשונה יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 (שנים עשרה) המחאות כאמור בגין דמי השכירות היסודיים בגין שנת השכירות העוקבת וחוזר חלילה.

עד לא יאוחר מ- 14 ימים לפני תום תקופת השכירות הראשונה, יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 (שנים עשרה) המחאות כאמור בגין דמי השכירות היסודיים בגין שנת השכירות הראשונה מתוך תקופת השכירות הנוספת, כשאלו מעודכנים בהתאם לעליית דמי השכירות היסודיים על פי הסכם זה וחוזר חלילה.

מובהר במפורש, כי אי המצאת ההמחאות כאמור, במלואן ובמועדן, תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות ותקנה למשכיר את כל הסעדים העומדים לו על פי הסכם זה ו/או הדין.

המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לשנות את שיטת התשלום ולהורות לשוכר לשלם את התשלומים האמורים באמצעות מתן הרשאה בלתי חוזרת לחיוב חשבון הבנק של השוכר על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או באמצעות הוראות קבע. המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לשנות את ההוראה האמורה מעת לעת על פי שיקול דעתם המוחלט והשוכר מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הוראה ככל שיתבקש, וכן למלא אחר כל דרישה כזו על פי כל פרטיה בתוך 15 יום מקבלתה.

12.5 בסמוך לאחר תום כל שנים עשר חודשים במהלך תקופת השכירות, יערוך המשכיר התחשבנות בכל הנוגע להפרשי ההצמדה המגיעים למשכיר על פי הסכם זה בגין דמי השכירות היסודיים בגין 12 החודשים שחלפו. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את הפרשי

ההצמדה האמורים בתוך 7 ימים ממועד דרישת המשכיר וזאת באמצעות המחאה לפירעון מיידי, ערוכה לפקודת המשכיר.

12.6 מובהר, כי מתן ההמחאות כאמור לא יחשב בשום פנים ואופן כתשלום, אלא לאחר פירעונם בפועל של הכספים ו/או התשלומים כאמור.

12.7 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראות ההסכם, השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות למשכיר ואת דמי הניהול לחברת הניהול, וכן את כל התשלומים האחרים מכל מין וסוג שהוא החלים עליו על פי ההסכם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום לכל רשות מכל מין וסוג שהיא החל על השוכר, משך כל תקופת השכירות, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו (מכל סיבה שהיא).

12.8 הפרת איזו מההוראות הקבועות בסעיפים 12.1 ועד 12.7 לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

12.9 מוסכם בזה, כי בגין כל תשלום שלא ישולם במועד הקבוע לכך בהסכם, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר את ריבית הפיגורים, בגין הסך לתשלום כאמור, מחושבת ממועד התשלום המיועד כאמור ועד למועד התשלום בפועל - זאת בנוסף ובלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

12.10 בהתייחס לצו מס הכנסה (קביעת דמי שכירות כהכנסה לעניין ניכוי במקור), תשנ"ח-1998, או לכל צו ו/או תקנה ו/או חיקוק אחר שיבוא במקומו, יעדכנו, יוסיף עליו או יחליף אותו, ועל אף כל הוראה אחרת בהסכם, מוסכם במפורש, כי היה והמשכיר לא יציג בפני השוכר אישור בדבר פטור מניכוי מס במקור, והיה ותחול על השוכר החובה בדין לנכות למשכיר מס במקור מאיזה מהתשלומים שעליו לשלם על פי ההסכם, יבוצע הניכוי כאמור בהתאם להוראת כל דין; השוכר יציג למשכיר כל אישור ו/או מסמך המעיד על ביצוע הניכוי כדיון, כפי שידרוש ממנו המשכיר, וביצוע התשלום במלואו ביחד עם ביצוע וקיום חובת הניכוי על ידי השוכר במלואה ובמועדה כאמור בכל דין, ייחשב כביצוע התשלום הרלוונטי לכל דבר ועניין.

13. מס ערך מוסף

השוכר יוסיף וישלם מע"מ בגין כל אחד מהתשלומים אשר עליו לשלם בהתאם להוראות הסכם זה, במועד הקבוע בהסכם זה לביצועו של כל תשלום כאמור ובשיעור כפי שיחול במועד התשלום על פי הדין. כן ישלם השוכר כל מס שיבוא במקום מע"מ ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה, כל אלה כנגד חשבונית מס כדין בגין תשלום המע"מ, אשר תומצא לשוכר בסמוך לאחר פירעון סכום המס הנוגע לעניין.

14. תשלומים נוספים

במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר, בנוסף לכל התשלומים האחרים החלים עליו על פי הסכם זה, את כל התשלומים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או האחרים, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא - הנוגעים לחזקה ולשימוש במושכר ו/או לעסק המתנהל בו ו/או להפעלתו וכן כל תשלומים אחרים החלים על פי מהותם ו/או על פי כל דין ו/או נוהג על שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש בנכס מקרקעין ו/או על העסק שמנהל השוכר במושכר ו/או על מפעיל עסק בנכס מקרקעין. זאת, למעט התשלומים, האגרות, ההיטלים, המיסים וכל תשלומי החובה החלים במפורש על פי כל דין על בעלים של נכסי מקרקעין

(להבדיל ממחזיקיהם), לרבות היטל השבחה ומס רכוש, אשר יחולו על המשכיר, אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה, ובלבד שאלה לא הוטלו עקב אי קיום התחייבות כלשהי של השוכר על פי הסכם זה. כמו כן מוסכם בין הצדדים, כי מסים או היטלים כלשהם בקשר להפעלתו ו/או החזקתו של המושכר או בקשר עם דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר החל על השוכר על פי הסכם זה, שיוטלו בעתיד ושאינם קיימים במועד חתימת הסכם זה, יחולו על השוכר, והכל באותו האופן כמתואר לעיל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ונוסף על כל תשלום אחר החל עליו על פי ההסכם, ישלם השוכר במועד הקבוע לכך בהסכם ו/או בדין (לפי העניין), את כל התשלומים המפורטים להלן, במלואם:

14.1 כל התשלומים כגון (אך לא רק) אספקת מים וחשמל (כמפורט בהוראות נספח ד'), טלפון, גז, ארנונה עירונית (בגין המושכר ובגין חלקו היחסי של השוכר בשטחים הציבוריים), מס עסקים, מס ו/או אגרת שילוט (לרבות בגין כל שלט כאמור בנספח ד'), או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו (ככל שיחולו ו/או יוטלו), לרבות (אך לא רק) מס ו/או היטל על השמעת מוסיקה ולרבות על התמלוגים לאקו"מ - אגודת קומפוזיטורים ומלחינים וכל התאגדות דומה אחרת וכן, כל תשלום בגין שימוש בקניין רוחני של צד ג' כלשהו.

מובהר, כי השוכר מתחייב להודיע בכתב לעירייה וליתר הגופים ו/או הרשויות המתאימים על מועד קבלת החזקה על ידו במושכר (דהיינו החל ממועד מסירת החזקה) מיד עם קבלתה. כמו כן, השוכר מתחייב להעביר את שם החייב והנמען בגין חשבונות הטלפון ו/או העירייה ו/או כל חשבון אחר החל על המושכר ו/או השוכר, על שמו של השוכר (למעט חשבונות החשמל והמים, לגביהם יחול האמור בנספח ד' להסכם זה), זאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לעשות כן.

עוד מובהר, כי תשלומי הארנונה בגין השטחים הציבוריים ישולמו על ידי השוכר בנפרד, בכפוף להוראות צו המיסים של העירייה, והשוכר יהא חייב לשאת בחלקו היחסי בגין הארנונה אשר תחול בגין השטחים הציבוריים שבמרכז לבילוי ופנאי ו/או כפי שיחויב בהתאם לצו המיסים ו/או על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול, בין אם זו הוטלה על השוכר במישרין על פי צו המיסים ובין אם הוטלה על המשכיר ו/או חברת הניהול.

מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו על פי הסכם זה, מובהר ומודגש, כי השוכר לא יהא רשאי בכל מקרה לבקש ו/או לקבל מאת העירייה פטור מתשלום ארנונה בגין "נכס ריק" או כל פטור אחר שניצולו מוגבל למקרה או לתקופה.

14.2 כל התשלומים המגיעים עבור האחזקה והניהול של הפרויקט כמפורט בהוראות סעיף 16 להלן ובהסכם הניהול.

14.3 כל התשלומים, האגרות, ההיטלים והמסים מכל מין וסוג, החלים על ניהול עסקי השוכר במושכר, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, דמי רישוי עסקו של השוכר (ככל שיחולו ו/או יוטלו).

14.4 כל ההוצאות בגין התקנת מערכות גילוי ובקרת האש במושכר (אשר יותקנו על ידי המשכיר כמפורט בהסכם זה).

השוכר מתחייב להציג בתוך זמן סביר בפני המשכיר ו/או חברת הניהול את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת מי מהם.

המשכיר יהא רשאי להורות לשוכר, בכל עת ולפי שיקול דעתו הבלעדי, לבצע את התשלומים החלים עליו כאמור בסעיף 14 זה, בין בעצמו ובין באמצעות צד שלישי כלשהו עליו יורה המשכיר, לרבות חברת הניהול, והכל בהתאם להוראות המשכיר.

המשכיר יהא רשאי (אך אינו חייב, בשום מקרה) לשלם במקום, על חשבון ולחובת השוכר, כל תשלום מהתשלומים החלים על השוכר ושהשוכר נמנע מכל סיבה שהיא משלם במלואו ו/או במועדו, לרבות דמי ניהול, וזאת לאחר שדרש מהשוכר לבצע את התשלום כאמור והשוכר לא עשה כן בתוך 7 ימים ממועד הדרישה. היה והמשכיר שילם תשלום כלשהו כאמור, יהא על השוכר להחזיר למשכיר כל סכום כאמור בתוספת ריבית הפיגורים, מיד לפי דרישתו הראשונה של המשכיר, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין. כמו כן, המשכיר יהא רשאי לקזז כל סכום ששילם במקום השוכר כאמור מכל תשלום המגיע לשוכר, אם מגיע, וכן יהא רשאי להיפרע מהביטחונות שנתן לו השוכר לשם השבת הסכומים הנ"ל, כולם או חלקם, לפי בחירת המשכיר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, מוסכם ומודגש כי כל סכום שהמשכיר ישלם במקום השוכר כאמור לעיל, יישא ריבית פיגורים מיום תשלומם על ידי המשכיר ועד למועד ההחזר בפועל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי הפרת איזו מהתחייבויותיו של השוכר כאמור בהוראות סעיף זה לעיל או כל התחייבות אחרת בהסכם לביצוע תשלום כלשהו, אשר לא תוקנה בתוך 7 ימים מן המועד בו נדרש לכך על ידי המשכיר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. הפעילות העסקית במרכז לבילוי ופנאי במושכר ומועדיה

15.1 פתיחת המושכר לקהל. השוכר מתחייב לפתוח את עסקו במושכר לקהל הרחב לא יאחר ממועד פתיחת המושכר לקהל, כהגדרתו לעיל, כשהמושכר במצבו כמתחייב מהוראות ההסכם.

לא היה המושכר ראוי לפתיחה במועד דלעיל על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר או מי מטעמו, תהא למשכיר - בנוסף לכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה אחרים על פי ההסכם ו/או על פי כל דין - הזכות להורות לשוכר לעכב את פתיחת המושכר עד להתקיימות כל התנאים שלא התקיימו כאמור, והשוכר מתחייב לציית להוראות המשכיר כאמור. מובהר, כי היה והמשכיר יעכב את פתיחת המושכר כאמור, לא יהא בכך כדי לדחות את תחילת תקופת השכירות על כל המשתמע מכך, לרבות חיוב השוכר לשלם כל תשלום מכל מין וסוג שהוא, שהשוכר חב בתשלומם על פי ההסכם, והוא לא יגרע מכל התחייבות של השוכר כאמור בהסכם.

מוסכם כי היה והשוכר לא יפתח את עסקו במושכר במועד פתיחת המושכר כאמור לעיל, יהיה השוכר חייב בתשלום דמי שכירות בשיעור כפול מדמי השכירות היסודיים בגין כל תקופה של הפרת התחייבותו כאמור (מחושב על בסיס יומי; לצורך החישוב היומי כאמור, יחולקו דמי השכירות לחודש ב-25), וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרת על פי ההסכם ו/או על פי כל דין. בנוסף ובלי לגרוע מכלליות האמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם. מוצהר, כי שיעור התשלום המוגדל כאמור מוערך מראש על ידי הצדדים כפיצוי מוסכם וסביר בגין הנזק העלול להיגרם למשכיר עקב הפרת התחייבות השוכר.

15.2 פתיחת העסק במושכר. השוכר מתחייב להפעיל את עסקו במושכר ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר, רציף וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה, כל זאת החל ממועד פתיחת המושכר

ואילך, במשך כל תקופת השכירות. אי-קיום האמור לעיל יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

15.3 השוכר יהא רשאי לסגור את עסקו במושכר לכל היותר למשך שבעה (7) ימים במצטבר בכל שנת שכירות לצורך שיפוצים ו/או ספירות מלאי, ובלבד שתינתן על כך הודעה למשכיר, לכל הפחות 21 ימים מראש. סגירת העסק במושכר לתקופה העולה על שבעה (7) ימים במצטבר בשנת שכירות כלשהי, מכל סיבה שהיא, תהווה הפרה יסודית של ההסכם מצד השוכר. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור, במקרה כאמור יחוב השוכר בתשלום הפיצוי המוסכם כאמור בסיפא של סעיף 15.1 לעיל. בתקופה בה יהא עסק השוכר סגור בהתאם להוראות סעיף זה ימשיך השוכר להאיר את חלון הראווה ואת שילוט המושכר.

15.4 שעות הפתיחה של העסק שיתנהל במושכר תהיינה כפי שייקבע מעת לעת על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול, לפי שיקול דעתם המוחלט, זאת בלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה ומהוראת כל דין וכל רשות מוסמכת.

מוסכם, כי עד לקבלת הודעה אחרת מהמשכיר, מתחייב השוכר, כי שעות הפעילות במושכר תהיינה לכל הפחות כדלקמן (להלן: "**שעות הפעילות המינימאליות**"):

בימים א' עד ה' - בין השעות 9:00 ועד לשעה 22:00;

בימי שישי וערבי חג - בין השעות 9:00 ועד שעה לפני כניסת השבת או החג;

על אף האמור, מוסכם בזה, כי שעות הפעילות של עסקי ההסעדה (בתי קפה, מסעדות, דוכני מזון מהיר וכד') תסתיימנה מידי יום בשעה 24:00.

בגין כל שעה או חלק ממנה בה המושכר לא יהיה פתוח לקהל במסגרת שעות הפעילות המינימאליות, יחויב השוכר בתשלום קנס בסך כאמור ב**נספח א'**.

מובהר בזה, כי המשכיר יהיה רשאי לדרוש מכל השוכרים במרכז לבילוי ופנאי להוסיף על שעות הפעילות המינימאליות באופן סביר, בין באופן חד פעמי ובין באופן חוזר או קבוע, כל זאת לפי שיקול דעתו המוחלט (להלן: "**השעות הנוספות**"), אך בכפוף לכל דין (לרבות (אך לא רק) תקנות עזר עירוניות), והשוכר מתחייב לפעול בהתאם לכל דרישה כאמור. הורה המשכיר כאמור, תחשבנה השעות הנוספות כחלק משעות הפעילות המינימאליות לכל דבר ועניין ויחולו הוראות סעיף זה לעיל ולהלן, בשינויים המחויבים.

15.5 השוכר מתחייב שלא לפתוח את המושכר לקהל הרחב במועדים האסורים לכל על פי כל דין ו/או על פי הוראת רשות מוסמכת, ובכל מועד אחר עליו יורו המשכיר ו/או חברת הניהול. המשכיר יהא רשאי לאכוף על השוכר את קיום התחייבותו האמורה בין בעצמו ובין על ידי מי מטעמו.

15.6 מבלי לגרוע מכל הוראה דלעיל, השוכר מצהיר, כי ידוע לו שלמשכיר שמורה הזכות המלאה (בכפוף לכל דין) לאפשר למושכרים ו/או עסקים אחרים בפרויקט לפי בחירתו ועל פי שיקול דעתו המוחלט, לפתוח את בתי העסק שלהם בימים אחרים ו/או בשעות אחרות ו/או בשעות החורגות משעות הפעילות המינימאליות כאמור לעיל, והוא מצהיר באופן בלתי חוזר, כי לא תהיה לו כל התנגדות שבתי העסק ו/או הגורמים האחרים שבמרכז לבילוי ופנאי, כולם או מי מהם, יפעילו את מושכריהם במועדים ובשעות אחרים כאמור, וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או השוכרים האחרים בגין כך.

15.7 השוכר מצהיר ומתחייב, כי ידוע לו שבשטח הפרויקט ו/או בתוספות הבניה (אם וככל שייבנו לו) פועלים ו/או ייתכן ויפעלו, בין היתר (בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשכיר), שירותים קהילתיים שונים, בתי קפה, דוכני מזון, בתי אוכל ומסעדות, מתחם הופעות חיות וכן עסקים מסוגים שונים, לרבות (אך לא רק) חנויות למכירת ספרים, אביזרי ומוצרי ספורט, חנות נוחות וכיוצ"ב והוא מצהיר ומתחייב, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או השגה אחרת כלשהי בקשר לכך, לרבות (אך לא רק) בקשר לשעות ההפעלה שלהם, לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, דוחק, ריחות, או למטרד אחר כלשהו הנגרם בשל פעילותם.

16. ניהול המרכז לבילוי ופנאי

16.1 המשכיר יהא רשאי (ככל שיבחר בכך בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט) למנות או להקים מעת לעת תאגיד או גוף אחר, אחד או יותר, אשר ישמש כחברת הניהול, ויעסוק בניהול המרכז לבילוי ופנאי ואחזקתו. כל עוד לא מונה או הוקם התאגיד או כל עוד לא החל לעסוק בניהול המרכז לבילוי ופנאי ואחזקתו או אם הסתיים מינויו כאמור, ישמש המשכיר כחברת ניהול לצורכי הסכם זה.

16.2 חתימת השוכר על הסכם זה מהווה התחייבות ישירה כלפי חברת הניהול, לכשתמונה או תקום, אם תקום, ככל שהדברים נוגעים אליה, וכן התחייבות של השוכר כלפי המשכיר לקיים את כל התחייבויותיו כלפי חברת הניהול, בין אם כמפורט בהסכם זה ובין אם כפי שיפורט בהסכם הניהול, והפרה של הסכם הניהול תהווה הפרה של הסכם זה.

16.3 למען הסר ספק, כל טענה שתהיה לשוכר כנגד חברת הניהול, לרבות טענה מכוח הסכם הניהול, לא תהווה עילת תביעה מצד השוכר כנגד המשכיר.

16.4 בכל מקום בהסכם זה שבו נזכרת חברת הניהול או הסכם הניהול, וכן בכל מקום כאמור בהסכם שבו התחייב השוכר בהסכם כלפי חברת הניהול בהתחייבות כלשהי, יראו בכך במפורש הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעות המונח בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

16.5 חברת הניהול תיתן, בעצמה ו/או באמצעות קבלני משנה ו/או באמצעות מי מטעמה הכל לפי שיקול דעתה, את השירותים המפורטים בהסכם הניהול, לרבות שירותי אחזקה, ניהול, פרסום ואבטחה למרכז לבילוי ופנאי, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם הניהול.

16.6 מבלי לגרוע מן האמור, חברת הניהול תקבע מפעם לפעם את ההסדרים והנהלים הנוגעים לניהול המרכז לבילוי ופנאי ואחזקתו ותקבע תקנון שיחול לגבי כלל השוכרים והמשתמשים במרכז לבילוי ופנאי, כולם או חלקם, תעדכנו מעת לעת כפי שיידרש על פי שיקול דעתה ותעקוב אחר ביצועו. השוכר מתחייב למלא אחר כל הוראות ותנאי הסכם הניהול כחלק מהתחייבויותיו שלפי הסכם זה כלפי המשכיר.

16.7 השוכר מתחייב לחתום, במעמד חתימת הסכם זה, על הסכם הניהול המצורף כנספת ה' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("**הסכם הניהול**").

16.8 השוכר מצהיר ומאשר, כי קרא היטב וכי הבין את כל הוראות הסכם הניהול, נספת ה', וכי בחתימתו על ההסכם הוא מסכים ומתחייב לביצוע כל הוראותיו ותניותיו של הסכם הניהול במועדן, לרבות (אך לא רק) תשלום דמי הניהול בהתאם למועדים, לשיעורים ולמפתחות כמפורט שם.

16.9 מוסכם, כי המשכיר יהא רשאי להורות לשוכר לשלם את הניהול בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם הניהול לידיו או במישרין לידי חברת הניהול, והוא יהא רשאי לשנות הוראה זו מעת לעת, על פי שיקול דעתו המוחלט. אי-תשלום דמי הניהול על ידי השוכר לידי המשכיר או חברת הניהול, במלואם ובמועד, ייחשב כהפרה יסודית הן של הסכם הניהול והן של הסכם זה על ידי השוכר.

16.10 עוד מוסכם ומודגש, מבלי לגרוע מן הקבוע בסעיף 14.2 לעיל, כי השוכר מתחייב לשלם את דמי הניהול במלואם ובמועד המדויק, החל ממועד פתיחת המושכר ובמשך כל תקופת השכירות, בין אם יעשה שימוש במושכר ובין אם לאו, מכל סיבה שהיא, מבלי שיהא רשאי להעלות כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך, לרבות טענת קיזוז ו/או כל טענה בדבר זכותו לנכות סכום כלשהו מדמי הניהול. היה ותעמוד לשוכר טענה ו/או דרישה ו/או השגה כלשהי כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול בקשר עם תשלום דמי הניהול, לא יהווה הדבר עילה לעיכוב ביצועו של התשלום (או כל תשלום אחר בו חב השוכר על פי הסכם זה) ובכפוף לביצועו תתבררנה טענות השוכר בין הצדדים במטרה להסדירן.

17. חניון

17.1 ידוע לשוכר, כי אין מקומות חנייה בתחומי הפרויקט וכי בסמוך לפרויקט מצויים שטחי חניה ציבוריים אשר נכון למועד חתימת זה הסכם זה, הינם בבעלות העירייה (ו/או מי מטעמה) ואשר צפויים לשמש, בין היתר, את כל באי מתחם "פארק פרס" ובכלל זה את קהל באי ולקוחות הפרויקט (להלן: "החניון").

17.2 נכון למועד חתימת הסכם זה החניון הנ"ל משמש כחניון ציבורי ללא תשלום ועל בסיס מקום פנוי, אך זאת מבלי שיהיה בכך כדי להוות מצג ו/או התחייבות מצד המשכיר ו/או מצד מי מטעמו, כי כך יהיה גם בעתיד.

17.3 במקרה בו בעתיד יופעל החניון כחניון בתשלום על ידי העירייה ו/או מי מטעמה (להלן: "מפעיל החניון"), אזי מפעיל החניון יהיה רשאי לקבוע בחניון או כל חלק ממנו כל הסדר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הסדרי שימוש, תפעול, חניה, אבטחה, מסלולי כניסה ויציאה, וכיוצא באלה, וכן יהיה רשאי לשנות את אלו מפעם לפעם, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי והשוכר מתחייב לנהוג בהתאם להוראות ולנהלים שיונהגו בקשר לכך, ללא כל ערעור ו/או טענה ו/או דרישה ו/או השגה.

18. אחריות ושיפוי

18.1 המשכיר ו/או חברת הניהול וכל מי שבא ו/או פועל מטעמם, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת המשכיר ו/או חברת הניהול או מי מטעמם למושכר למטרה או למטרות המפורטות בהסכם זה.

18.2 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי המשכיר ו/או חברת הניהול וכל מי שבא ו/או פועל מטעמם לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לנזקי גוף ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, ו/או לצד ג' כלשהו לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שיימצא (בכל עת) במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר.

18.3 השוכר לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק (לרבות נזק עסקי כגון אבדן הכנסות ו/או אובדן הזדמנות עסקית) שייגרמו למשכיר ו/או למושכר ו/או למרכז לבילוי ופנאי ו/או לתכולתם ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו של המשכיר ו/או לחברת הניהול ו/או לכל מי מטעמם של המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים במרכז לבילוי ופנאי ו/או לכל צד ג' אחר, אשר ינבעו מניהול עסקיו של השוכר במושכר ו/או מהחזקה ו/או מהשימוש במושכר ו/או מכל פעולה של השוכר וכל הפועלים מטעמו.

להסרת ספק מובהר, כי כל האמור בסעיף 18.1 זה לעיל מהווה גם הוראה לטובת צד שלישי כמשמעותו בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, כשהצד השלישי האמור הינו חברת הניהול.

18.4 כל פעילות שתתקיים ו/או תבוצע במושכר, תיעשה באחריותו הבלעדית של השוכר, ולמשכיר לא יהא כל קשר ו/או אחריות לפעילות כלשהי כאמור. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר לבדו יהא אחראי לכל נזק ולכל אחריות אחרת עקב הפרתן או אי קיומן במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש או החזקה במושכר על ידי השוכר.

18.5 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר ו/או את חברת הניהול בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהם עלולים להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או ששילמו בגין כל נזק הקשור במושכר או באחזקתו על ידי השוכר והשימוש בו כאמור בסעיף 18.3 לעיל ו/או עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו, לרבות בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו להם בשל תביעה שתוגש נגדם, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבות של השוכר או מאחריותו ו/או חבותו על פי הסכם זה.

18.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או למשכיר ו/או לחברת הניהול במקרה והשוכר לא ישלים את ביצוע עבודות השוכר עד למועד פתיחת המושכר.

18.7 במקרה שהמשכיר יבטל את הסכם שכירות זה עקב הפרתו על ידי השוכר, לא יהא השוכר זכאי לכל שיפוי ו/או החזר בגין עבודות שביצע ו/או מתקנים ו/או ציוד ו/או מכשירים ו/או מחוברים כלשהם שהוסיף למושכר, ולא תהא לו כל זכות עיכבון ביחס למושכר ו/או למרכז לבילוי ופנאי ו/או לעבודות שביצע במושכר, והוראות סעיף 25 להלן תחולנה.

19. ביטוח

מבלי לגרוע מהתחייבות ואחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ו', ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

20. רישיונות והיתרים

20.1 השוכר מצהיר, כי הוא בקיא ומצוי בעסק אותו הוא מתכוון לנהל במושכר ובכל נושא הרישוי, לרבות כל הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או האישורים (בהוראות סעיף זה: "הרישיונות") הדרושים לצורך ניהול עסק כאמור וכי הוא מתחייב לנהל את עסקו על פי תנאי הרישיונות ולשמרם בתוקף משך כל תקופת השכירות, וכן לא לעשות במושכר כל שימוש חורג ולא לנהל בו עסקים שאינם מותרים לפי כל דין החל או שיחול.

20.2 השוכר מצהיר, כי בדק את תוכניות המושכר והפרויקט מול דרישות הרשויות השונות ומצא שניתן יהא לקבל את הרישיונות הנדרשים לניהול עסקו במועד תחילת הפעלת עסקו במושכר ובמועדים הקבועים לכך בדין. עוד מצהיר ומתחייב השוכר, כי הוא האחראי הבלעדי לתכנון וביצוע מלוא עבודות השוכר ו/או עבודות אחרות כלשהן (להבדיל מעבודות המשכיר כאמור **בנספח ג'**) הנדרשות לשם עמידה בדרישות הרישוי השונות ו/או כל רשות מוסמכת ולצורך קבלת הרישיונות הדרושים לניהול המושכר כאמור לעיל.

20.3 השוכר (והוא בלבד) יהיה אחראי על חשבונו לקבלת הרישיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין וכל רשות, לניהול עסקו במושכר, לרבות הפעלתו וחיבורו למערכות ומתקנים כדין ובהתאם לכל תקן, לשילוטו ולקיומם בתוקף של כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנ"ל בכל תקופת ההסכם. השוכר יקיים על חשבונו את כל הדרישות ו/או התנאים הדרושים לקיומם של הרישיונות ולשמירתם בתוקף, לרבות (אך לא רק) ביצוע כל העבודות ו/או ההשקעות הדרושות, הצבת שומר ו/או מאבטח ו/או בודק בטחוני בפתחי המושכר על חשבונו (ככל שהוא נדרש לכך על פי כל דין) וכיוצא, והמשכיר לא יהא אחראי לעניין זה מכל סיבה שהיא.

20.4 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע לשוכר, כי למעט אם נקבע אחרת במפורש **בנספח ד'** ו/או **בנספח א'**, המשכיר לא יהא חייב להקצות לשימוש הבלעדי של השוכר שטחים טכניים ו/או שטחי שירות ו/או תשתיות נוספים לצורך הפעלת המושכר ו/או קבלת הרישיונות, והוא מאשר בזה, בשים לב לכך, כי בהתאם לבדיקותיו מצא שניתן יהא לקבל את הרישיונות עבור המושכר וכי לא תחול עליו כל מניעה אחרת בקשר לכך.

20.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר מתחייב לנהל את עסקו ולמלא את כל הדרישות מכוח חוקי ותקנות הבטיחות, חוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968 (להלן בסעיף זה: "**החוק**") וכן לקבל כל רישיון והיתר הדרוש על פי החוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה או מידי תקופה כנדרש על פי הוראות כל דין.

20.6 ידוע לשוכר, כי הוא מחויב לכך כי למן פתיחת המושכר ובמשך כל תקופת השכירות ישיג השוכר ויקבל את כל ההיתרים, הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין ו/או רשות ו/או מכל גורם רלבנטי אחר שיידרש, להפעלת המושכר, וכן יהיה אחראי לחידושם של ההיתרים, הרישיונות, ההיתרים והאישורים האמורים. בכל הנוגע ליועץ בטיחות – השוכר מתחייב, כי בנוסף לקבלת אישור יועץ בטיחות מטעמו בכל הנוגע למושכר ולבקשה לקבלת רישיון עסק, הוא יתאם מראש עם יועץ הבטיחות של המשכיר את תכניות הבטיחות למושכר וכל בקשה לקבלת רישיון עסק, מבלי שיהא בכך כדי להטיל על המשכיר ו/או על יועץ המשכיר חבות ו/או אחריות כלשהי כלפי השוכר.

20.7 היה ולא יעלה בידי השוכר לקבל את כל הרישיונות כאמור בהוראות סעיף זה לעיל, יעמדו למשכיר כל הסעדים העומדים לרשותו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מבלי שיהא בכך כדי לפטור את השוכר מקיום יתר התחייבויותיו בהסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות ודמי ניהול. היה והשוכר יפר התחייבותו ויפתח את המושכר בהעדר הרישיונות כאמור, כי אז יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים לפעול למניעת הפעלת המושכר, לרבות בדרך של החלפת מנעולי המושכר, חסימת הכניסה למושכר, מניעת אספקת חשמל למושכר ו/או בכל אופן אחר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר ו/או לחברת הניהול כלפי השוכר על פי הסכם זה (לרבות הסכם הניהול) ו/או כל דין.

20.8 השוכר והוא בלבד יהיה אחראי לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרת הוראת כל דין במושכר ו/או אי-קיום האמור בסעיף זה לעיל ו/או בקשר לפעילות המבוצעת בו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 18 לעיל.

20.9 השוכר יישא בעצמו בכל קנס או עונש שיוטלו בגין ניהול העסק ו/או אכלוס המושכר ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, בין אם יוטל על המשכיר או על חברת הניהול ובין אם יוטל על השוכר. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 18 לעיל.

20.10 שום דבר מהאמור בהסכם זה לא יחשב כהרשאה של המשכיר לשוכר לאכלס את המושכר ו/או להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים בלי רישיון או היתר ו/או תוך חריגה ממנו ו/או בניגוד לאמור בהוראות סעיף זה לעיל ו/או בחריגה מהוראות כל דין.

20.11 מובהר, כי השגת רישיון ו/או היתר ו/או אישור אחרים כלשהם הדרושים לשוכר לניהול עסקו במושכר או אי השגתם, לא יהיה בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו בהסכם, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבותו לשלם כל תשלום שהוא חייב בו על פי ההסכם במשך כל תקופת השכירות, אף אם כתוצאה מהעדר רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, לא פתח בפועל את המושכר ו/או פתח אותו באופן חלקי.

20.12 השוכר מתחייב בזה לפעול בשקידה ובמהירות לשם השגת כל רישיון ו/או היתר הנדרש לשם הפעלת עסקו במושכר.

20.13 מוסכם כי ניהול עסק במושכר בניגוד להוראות סעיף 20 זה לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

21. החזקת המושכר וניהולו

21.1 השוכר ינהל עסקו במושכר ביושר ובהגינות ועל פי כללי המסחר המקובלים כנדרש מעסק ברמה גבוהה.

21.2 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 15.7 לעיל, השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם להוראות המשכיר ו/או חברת הניהול וכן בהתאם להוראות כל דין החל על העניין ומבלי לגרום למטרד כלשהו לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, רעש, ריחות, זיהום, רעידות, זעזועים, אי-נעימות וכן לא לגרום להפרעה או מטרד לציבור המבקרים במרכז לבילוי ופנאי ו/או למחזיקים האחרים במרכז לבילוי ופנאי. כמו כן, השוכר מתחייב לעשות כמיטב יכולתו בכדי למנוע גרימת כל נזק למושכר לרבות למחבוריו ו/או למתקניו ו/או למערכותיו וכן למושכרים ו/או לשטחים אחרים כלשהם במרכז לבילוי ופנאי, וכן הוא מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר כל נזק ו/או קלקול ו/או מטרד ו/או הפרעה שייגרמו להם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי עובדיו ו/או ספקיו ו/או מבקריו ו/או לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה מהוראות ההסכם. היה והשוכר לא יעשה כן באופן מיידי מעת אירוע נזק ו/או קלקול ו/או מטרד ו/או הפרעה כלשהם או מהיום שנודע לשוכר על כך (לפי המוקדם), על אף שנדרש על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול, בכתב, לעשות זאת, יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול זכאים להיכנס למושכר ולעשות זאת במקום השוכר והוראות סעיף 28 להסכם תחולנה.

21.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור מתחייב השוכר שלא להפעיל במושכר או בסביבתו מערכות כריזה ו/או רמקולים ו/או מערכות הגברה כלשהן, אך יהיה רשאי להשמיע מוזיקת רקע

במושכר בעוצמה סבירה ובכפוף לכל דין, בהתאם להנחיות המשכיר וחברת הניהול. הפרת האמור בפסקה זו לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

21.4 השוכר מתחייב לשמור על רמת ניקיון ותחזוקה גבוהים במושכר ולא להוציא או להציג סחורה מחוץ לתחום המושכר. כן מתחייב השוכר להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו לרבות (אך לא רק) הצבת פחי אשפה בתיאום מלא עם חברת הניהול ובאישורה, ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר. השוכר מתחייב שלא להעמיד מיטלטלין ו/או שולחנות ו/או כסאות ו/או כל דבר אחר מחוץ למושכר ולא לגרום לכל מטרד ו/או טרדה ו/או אי נוחות ו/או אי-נעימות לשוכרים אחרים ו/או לקהל הרחב. הפרת האמור בפסקה זו לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

21.5 השוכר יישא בכל הוצאות התפעול והשימוש במערכות ובמתקנים שבמושכר או המשרתים את המושכר, והוא מתחייב להתקשר בהסכמי שירות למערכות הנ"ל, אשר ייחתמו על ידו, ולשלם בעצמו ועל חשבונו את כל התשלומים בהתאם להסכמי השירות, וזאת בנפרד מדמי הניהול.

21.6 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם, כי הפעלה, תיקון, אחזקה, החלפה וחיידוש של מערכת מיזוג האוויר או כל מערכת או מתקן אחר במושכר, לרבות (אך לא רק) מערכות גילוי וכיבוי אש, בין אם הותקנו על ידי השוכר ובין אם על ידי המשכיר או על חשבונו, במשך כל תקופת השכירות, תיעשה על ידי השוכר ועל חשבונו, והמשכיר לא יהא אחראי לכך בכל צורה ואופן. ככל שלמשכיר תהיינה זכויות לאחריות ו/או לשירות כלפי יצרני ו/או ספקי ו/או מתקני מערכות כאמור, הרי שהוא יעשה כמיטב יכולתו לשם מימושן או לחילופין יסב את הזכויות הרלוונטיות לשוכר, הכל לפי בחירתו של המשכיר, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

21.7 היה והשוכר לא יבצע תיקון או פעולה אחרת כאמור שבאחריותו, יתנו לו המשכיר ו/או חברת הניהול הודעה בכתב על כוונתם לבצע התיקון האמור במקומו תוך 3 (שלושה) ימי עסקים או תוך זמן קצר יותר (במקרים דחופים בהם התיקון אינו סובל דיחוי) ובמקרה והשוכר לא נענה, יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול זכאים לבצע התיקון במקום השוכר והוראות סעיף 28 להסכם תחולנה.

21.8 השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות הסבירים שיקבעו מפעם לפעם על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול בתוקף סמכותה כאמור בהסכם זה ובהסכם הניהול. בכלל זה ומבלי לפגוע בכלליות האמור, יקפיד השוכר הקפדה יתירה על מילוי קפדני של כל הוראות חברת הניהול ו/או המשכיר ו/או כל דין בקשר לשינוע, הכנסה, פריקה, טעינה ופינוי של סחורות ואריזות למושכר וממנו, ובפרט ביחס לשעות ולדרכי הביצוע של פעולות אלה, וכן הוראות בקשר לפינוי אשפה ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ או כל הוראה בעניין דומה אחר. בנוסף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, השוכר מתחייב כי לא יציב כל מתקן ו/או ציוד ו/או מערכת כלשהי (לרבות ומבלי לגרוע דחסניות, מיכלי אשפה, משאבות, מנועים וכיו"ב) בתחום השטחים הציבוריים לרבות על גבי הקירות החיצוניים של המושכר, ובכללם שטחי פריקה וטעינה ו/או שטחי שירות כלשהם בתחום הפרויקט ו/או תוספות הבניה.

בכל הנוגע לפריקה ו/או טעינה ו/או שינוע של סחורות ואריזות למושכר וממנו, הרי שמבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומזכותם של המשכיר ו/או חברת הניהול לשנות הוראות אלה מפעם לפעם, על פי שיקול דעתם המוחלט, מוסכם, כי כל פעולה כאמור תבוצע אך ורק בשעות שתקבענה לכך על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול, וזאת אך ורק

דרך חצר/רחבת הפריקה והטעינה אשר תיועד לכך ותוך שימוש במעלית המשא המיועדת לשמש את השוכרים בפרויקט ובדרכים שייקבעו על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול. מודגש בזה, כי פרט לאמור לעיל, לא יותרו פעולות פריקה ו/או טעינה ו/או שינוע כאמור בדרכים אחרות או נוספות כלשהן. השוכר מתחייב כי הוא ו/או הבאים מכוחו ו/או מטעמו, לרבות ספקיו ו/או עובדיו, יקפידו כי בביצוע הפעולות כאמור לעיל לא ייגרם כל נזק למרכז לבילוי ופנאי ו/או למושכרים וכי הם יהיו אחראים לתיקון כל נזק כאמור וכן לניקוי כל פסולת ו/או לכלוך אשר ייגרמו עקב פעולותיהם כאמור, מיד עם היווצרם. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למשכיר ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה ו/או הסכם הניהול ו/או הוראות כל דין.

הפרת האמור בסעיף 21.8 זה לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

21.9 השוכר מתחייב להחזיק את המושכר משך כל תקופת השכירות במצב וברמה ההולמת מרכז מסחר ועסקים יוקרתי ומודרני מסוגו של הפרויקט נשוא ההסכם.

21.10 המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים להיכנס מעת לעת למושכר, ככל הניתן בתיאום מראש עם השוכר, במועדים סבירים לשם בדיקת קיום הוראות הסכם זה ו/או לשם ביצוע עבודות ותיקונים, ובתנאי שיעשו כמיטב יכולתם כי תיגרם הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר.

21.11 **שמירה על זכויות יוצרים ומבצעים.** מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 14.1 לעיל, השוכר מצהיר ומתחייב, כי לא יעשה שימוש במוסיקה אשר יפר זכויות יוצרים ו/או זכויות אחרות כלשהן ללא תשלום תמלוגים המגיעים לבעלי הזכויות על פי דין. השוכר לבדו יהא אחראי לתשלום הכספים המגיעים לגופים המייצגים השונים ו/או לבעלי הזכויות, לרבות לפדרציה לתקליטים וקלטות, לאקו"ם ולגופים מייצגים נוספים בגין השמעת מוסיקה במושכר.

השוכר מתחייב, כי יפצה וישפה את המשכיר בגין כל נזק ו/או כל תביעה או דרישה או הוצאה שייגרמו לו, מכל סיבה שהיא, בקשר עם אי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

הפרת האמור בסעיף 21 זה לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

22. תוספות ושינויים

22.1 השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר שינויים או תוספות כלשהם, בין שינויי פנים ובין שינויי חוץ, בלא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט (להלן: "**שינויים ותוספות**"). בקשת השוכר לביצוע שינויים ותוספות תיעשה בהתאם להוראות הרלבנטיות בסעיפי המשנה של סעיף 7 דלעיל, בשינויים המחויבים.

22.2 מוסכם, כי במקרה שהמשכיר יתיר לשוכר לבצע שינויים ותוספות כלשהם במושכר, יחולו הוראות הרלבנטיות בסעיפי המשנה של סעיף 7 דלעיל, בשינויים המחויבים, וכן יחולו ההוראות הרלוונטיות שבנספחי הביטוח.

22.3 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מהאמור לעיל, אם וכאשר השוכר יערוך ו/או יבצע במושכר שינויים ותוספות כלשהם, מבלי שקיבל לכך את אישורו המפורש של המשכיר בכתב ומראש, תהא למשכיר הזכות והברירה לדרוש את הסרתם והחזרת המושכר למצבו כפי שהיה לפני עריכת השינויים והתוספות כאמור ו/או למצב כפי שהיה במועד פתיחת המושכר. היה והמשכיר לא ידרוש הסרת השינויים והתוספות (ומבלי שלהצגת דרישה כאמור תהא כל הגבלת זמן) יהפכו אלו לקניינו הבלעדי של המשכיר ולחלק בלתי נפרד

מהמושכר ללא כל תמורה נוספת מצד המשכיר, ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כנגד המשכיר בגין השינויים והתוספות ו/או בגין השקעתו בהם.

22.4 עם תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא - לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, עקב קיצורה בשל ביטולו של הסכם זה על ידי המשכיר מכל סיבה שהיא, ישיב השוכר את החזקה במושכר לידי המשכיר - במצב בו היה המושכר בתחילת תקופת השכירות אך בכפוף לבלאי טבעי וסביר ולשינויים ותוספות שאושרו על ידי המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה. השוכר מתחייב, כי יותיר במושכר כל חפץ וכל תוספת או מתקן קבע שהותקנו על ידו, וכי אלו יהפכו לקניין המשכיר ללא כל תמורה. עוד מתחייב השוכר, כי יפרק ויסלק מן המושכר, על חשבונו, כל חפץ ו/או תוספת ו/או מתקן כאמור אשר המשכיר יורה על פינזיים (אלא אם אלו הותקנו על ידי המשכיר בהתאם ל**נספח ג'** ו/או הוראות הסכם זה לעיל ולהלן), וכי ידאג לתקן על חשבונו כל נזק שייגרם כתוצאה מפירוק ו/או סילוק כאמור ויחזיר את המצב לקדמותו. האמור בסעיף זה אינו גורע מכל הוראה מהוראות סעיף 25 להלן.

22.5 היה והשוכר לא ימלא אחר דרישות המשכיר כאמור בסעיפים 22.3 ו/או 22.4 לעיל בתוך הזמן שקבע המשכיר, יהא המשכיר רשאי בין היתר להסיר את השינויים ו/או התוספות כאמור במקום השוכר, על חשבונו של השוכר, לאחר שהתרה בשוכר ונתן לו 7 (שבעה) ימים לתיקון האמור, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

22.6 מוסכם, כי בכפוף להסכמת המשכיר וחברת הניהול, מראש ובכתב, השוכר יהא רשאי, על חשבונו ואחריותו הבלעדית, לסגור את שטח הישיבה החיצוני בקירוי חיצוני בטיב ובאיכות גבוהים, כמקובל בפרויקט, בכפוף לקבלת כל האישורים, הרשיונות וההיתרים הנדרשים ממנו, הכל בתקופת חודשי החורף בלבד ובהתאם להנחיית חברת הניהול והמשכיר.

22.7 הפרת האמור בסעיף 22 זה לעיל, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23. העברת זכויות

23.1 לשוכר לא תהיה זכות להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או לעשות עסקה ו/או להקנות זכות כלשהי ו/או להמחות בכל דרך שהיא, את זכויותיו ו/או התחייבויותיו בקשר להסכם זה, כולן או חלקן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר לא ישכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות ו/או דיירות משנה כלשהי, לא יעביר את המושכר או חלק ממנו לאחר בכל דרך שהיא, לא ימסור בו או בכל חלק ממנו חזקה לאחר, ולא יקנה בו זכות כלשהי או יתיר בו או בכל חלק ממנו עשיית שימוש כלשהו על ידי אחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין באופן קבוע ובין באופן חד פעמי או זמני, וכן לא ישעבד ולא ימשכן זכות כלשהי מזכויותיו לפי הסכם זה.

הפרת האמור בסעיף 23.1 זה לעיל, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23.2 ככל שהשוכר הינו תאגיד, מתחייב השוכר כי במשך כל תקופת השכירות תהא השליטה בתאגיד אך ורק בידי בעלי השליטה בתאגיד השוכר כפי שהם במועד חתימת הסכם זה, בלבד.

"שליטה" לצורכי סעיף זה, משמע - הזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים בתאגיד כאמור וכן החזקה בחמישים אחוז או יותר מן המניות והזכויות מכל מין וסוג שבתאגיד.

הפרת האמור בסעיף 23.2 זה לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23.3 **זכיון.** בהסכמת המשכיר בכתב ומראש - על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של המשכיר ובלי שיהא חייב להסכים לכך או לנמק סירובו - יהא השוכר רשאי, על אף האמור לעיל, להעניק לאחר מטעמו זכות להפעיל את העסק שבמושכר (להלן: "**הזכיון**"), על מנת להפעילו אך ורק במסגרת מטרת השכירות, והכל בכפוף לכל תנאי כפי שהמשכיר ידרוש על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום הוצאות משרדיות ו/או משפטיות בקשר עם מתן ההרשאה האמורה, ולרבות דרישה לקבלת ביטחונות. מבלי לגרוע מן האמור, מתן הרשאה לשוכר מטעם המשכיר כאמור בס"ק זה לעיל מותנה בכך שהשוכר והזכיון יחתמו עם המשכיר וחברת הניהול על הסכם בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ט'**, על תיקוניו כפי שיהיו מעת לעת.

23.4 המשכיר ו/או מי מטעמו יהא רשאי להמחות ו/או לעשות עסקה ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר ו/או להסב בחלקן או במלואן, את זכויותיו ו/או התחייבויותיו במקרקעין ו/או במרכז לבילוי ופנאי ו/או בתוספות הבניה ו/או כל חלק מהם (לרבות בדרך של מכירת ו/או הקצאת מניות במשכיר) ו/או את זכויותיו ו/או התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, בלי שיידרש לקבל לכך הסכמה כלשהי מצד השוכר, והכל בתנאי שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא תפגענה ובתנאי שהמשכיר יודיע למקבל הזכויות על קיומו של הסכם זה ומקבל הזכויות יקבל על עצמו (ככל שמדובר במכירה) את התחייבויות המשכיר על פי הסכם זה, החל ממועד ההמחאה. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בהסכם כלפי מי שיבוא במקום המשכיר כאמור (להלן: "**הנעבר**") ללא כל סייג, וכן מתחייב השוכר לשתף פעולה עם המשכיר ו/או עם הנעבר ולחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ככל שיתבקש באופן סביר, אם יתבקש, על ידי המשכיר לאישור ו/או לביצוע האמור בסעיף זה, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, הסבת ו/או החלפת כל הביטחונות ו/או אישורי קיום ביטוחים שמסר למשכיר בביטחונות על שם הנעבר, ככל שיידרש המשכיר.

23.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר מצהיר בזה, כי ידוע לו שהמשכיר התחייב ו/או ייתכן ויתחייב כלפי בנקים ו/או מוסדות פיננסיים ו/או גורמים אחרים שונים, לרבות המוסד המממן (כהגדרתו לעיל) (בסעיף זה: "**המוסדות הפיננסיים**") לשעבד לטובתם ולהמחות לזכותם על דרך השעבוד את מלוא זכויותיו בפרויקט, לרבות זכויותיו כלפי השוכר (להלן: "**שעבוד הזכויות**"). השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות בלתי חוזרות שייתן לו המשכיר בקשר עם שעבוד הזכויות ולחתום על כל מסמך אשר יידרש על ידי המוסדות הפיננסיים, בנוסח דעתם שייקבע על ידם.

23.6 בין היתר, יהא המשכיר רשאי להורות לשוכר לפעול בהתאם למפורט להלן ו/או בהתאם לכל דרישה אחרת שתועלה על ידי המוסדות הפיננסיים, והשוכר מסכים לכך ומתחייב באופן בלתי חוזר לפעול בהתאם, אם וככל שיידרש לכך:

23.6.1 כי השוכר ישלם את מלוא דמי השכירות וכל תשלום אחר המגיעים ממנו למשכיר על פי הוראות הסכם זה, במועד הקבוע לפירעונו, אך ורק לידי המוסדות הפיננסיים ו/או לפקודתם ו/או לחשבון הליווי המתנהל אצלם;

23.6.2 כי השוכר לא יעביר למשכיר או לכל גורם אחר כל סכום מהסכומים המגיעים ממנו למשכיר על פי הסכם זה, אלא בהסכמת המוסדות הפיננסיים בכתב ומראש;

23.6.3 כי השוכר יאשר למוסדות הפיננסיים, בכתב, כי קיבל את הודעת המשכיר וכי הוא מתחייב לפעול על פיה;

- 23.6.4 כי השוכר יפרט למוסדות הפיננסיים, בכתב, מהם דמי השכירות המגיעים ממנו למשכיר ומהם מועדי פירעונם (הכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם השכירות);
- 23.6.5 כי השוכר יאשר למוסדות הפיננסיים, בכתב, כי הוא מוותר על כל זכות קיזוז או עיכבון ביחס לכספים ו/או לזכויות הממושכנים;
- 23.6.6 כי השוכר יאשר למוסדות הפיננסיים, בכתב, כי לא יסכים לשינוי כלשהו בהסכם זה או בזכויות הממושכנות או בתנאיהם, לרבות ויתור או פשרה, אלא בהסכמתם בכתב ומראש.

24. סעדים ותרופות

- 24.1 שום הוראה מהוראות ההסכם לא תפורש כגורעת מזכויות המשכיר על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970.
- 24.2 מבלי לגרוע מזכותו לסעד ו/או לתרופה אחרת ו/או לפיצויים בשיעור גבוה יותר לפי הוראות הדין או הסכם זה, הרי שבמקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר, אשר לא תוקנה בתוך 7 (שבעה) ימי עסקים מן המועד בו נדרש לכך בכתב על ידי המשכיר, יהיה המשכיר זכאי לפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לדמי שכירות ודמי ניהול בגין שישה חודשים, כשהסכום האמור יהא צמוד למדד הבסיסי עד למועד תשלומו בפועל (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), זאת בין אם בחר המשכיר בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו עקב ההפרה כאמור.
- הצדדים מצהירים, כי לאחר שחישבו, מצאו, כי הפיצוי המוסכם יהווה פיצוי ותשלום סביר והולם, ביחס לנזק שייגרם למשכיר עקב ההפרה ועקב הטיפול בתוצאותיה. השוכר מוותר בזה על כל טענה, לפיה הסכום הנ"ל מופרז אינו סביר, מהווה קנס או אינו משקף נכונה את הנזק שנגרם למשכיר עקב ההפרה ועקב הטיפול בתוצאותיה.
- "**הפרה יסודית**" בהסכם זה, משמע - הפרה שנאמר לגביה בהסכם זה או בהסכם הניהול במפורש כי תהא יסודית, וכן הפרה שתיחשב כיסודית על פי כל דין, גם אם לא נאמר לגביה במפורש בהסכם כי תהא יסודית.
- 24.3 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, מוסכם, כי הפרת הוראה כלשהי מתוך ההוראות דלהלן תיחשב כהפרה יסודית:
- 24.3.1 איחור בביצוע תשלום כלשהו שהשוכר חייב לשלם על פי הוראות ההסכם למשכיר ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם, במשך תקופה העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים ו/או איחור כאמור למשך תקופה קצרה יותר מ-7 (שבעה) ימי עסקים כאמור, אך זאת יותר משלוש פעמים במשך שנת שכירות כלשהי (אשר תיספר החל מיום תחילת תקופת השכירות ואילך - בכל פעם שנה קלנדרית שלמה אחת).
- 24.3.2 בכל מקרה של הפרת הוראה כלשהי בהסכם זה שאינה יסודית אשר לא תוקנה בתוך 14 ימים מן המועד בו השוכר נדרש לכך בכתב על ידי המשכיר.
- 24.4 מובהר, כי מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם - גם בכל מקרה בו יפסיק השוכר את הפעלת העסק במושכר מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת השכירות, בניגוד לקבוע בהסכם זה, יהא השוכר חייב בתשלום כל התשלומים החלים עליו מכוח הוראות ההסכם זה (לרבות הסכם הניהול) במועד, ללא יוצא מן הכלל, עד תום תקופת השכירות. למען

הסר ספק מובהר, כי הפסקת הפעלת העסק כאמור, מהווה בכל מקרה הפרה יסודית של ההסכם, וכי לא יהא בכל מקרה בביצוע התשלומים כאמור על ידי השוכר כדי להקנות לשוכר את הזכות להפסיק להפעיל את עסקו במושכר בניגוד להוראות הסכם זה.

24.5 למרות ועל אף כל הוראה בהסכם בקשר לתקופת השכירות ובלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי לבטל את ההסכם באופן מיידי ו/או לדרוש מן השוכר לפנות לאלתר את המושכר בהודעה מוקדמת בת ארבעה עשר (14) ימים (להלן: "הודעת ביטול") ולהחזיר את החזקה המוחלטת במושכר לידי, זאת בכל אחד מן המקרים הבאים:

24.5.1 השוכר הפר את ההסכם בהפרה יסודית כלשהי, אשר לא תוקנה בתוך 7 ימי עסקים מן המועד בו השוכר נדרש לכך בכתב על ידי המשכיר.

24.5.2 השוכר הפר את ההסכם בהפרה כלשהי שאינה הפרה יסודית (אף אם זו הפכה ליסודית על פי הוראות ההסכם), ולא תיקן ההפרה בתוך 21 ימי עסקים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי המשכיר.

24.5.3 השוכר נפטר ו/או הוגשה לבית משפט מוסמך, בין על ידי השוכר ובין על ידי כל גורם אחר, בקשה לפירוק ו/או להכריזו כפושט רגל ו/או למנות לו נאמן ו/או מפרק ו/או מפרק זמני ו/או כונס נכסים (לחלק מהותי מנכסיו) ו/או מנהל מיוחד ו/או להסדר עם נושיו ו/או להקפאת הליכים נגדו ו/או להטלת עיקול על חלק מהותי מנכסיו ו/או להסדר נושים, בין באופן זמני ובין קבוע, והבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 90 (תשעים) ימים מהגשתה (ובלבד שהשוכר יקיים במהלך תקופת 90 הימים את חיוביו הכספיים על פי הסכם זה כלפי המשכיר, במלואם ובמועדם).

24.5.4 ניתן כנגד השוכר, בין על פי בקשתו ובין על פי בקשת כל גורם אחר, צו פירוק ו/או כינוס נכסי השוכר ו/או חלק מהותי מהללו ו/או הקפאת הליכים ו/או הסדר נושים ו/או כל צו דומה ו/או מונה לו או לנכסיו נאמן ו/או כונס נכסים ו/או מפרק ו/או מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד אחר ו/או השוכר הוכרז חדל פירעון, והכל בין באופן זמני ובין באופן קבוע.

24.5.5 איזה מהערבויות ו/או מהביטחונות שניתנו לקיומו של הסכם זה, בשלמות ו/או בחלקים, פקעו או בוטלו או שערכן פחת או נפגע או הוכרזו על ידי בית המשפט המוסמך כבטלים או חסרי תוקף מכל סיבה שהיא, והשוכר לא המציא ערבויות ו/או ביטחונות חלופיים לשביעות רצון המשכיר בתוך 7 (שבעה) ימי עסקים מיום שנדרש על ידו לעשות כן בכתב.

24.6 ניתנה הודעת ביטול להסכם זה על ידי המשכיר בכל אחד מהמקרים דלעיל, תחולנה בין היתר ההוראות הבאות והשוכר נותן בזה למשכיר ו/או לחברת הניהול הרשאה בלתי חוזרת לפעול כאמור, והכל בהתאם ובכפוף להוראות כל דין:

24.6.1 המשכיר יוכל לתפוס את החזקה במושכר, להחליף את המנעולים ולמנוע את פתיחתו על ידי השוכר. למשכיר תהא זכות עיכובן על הציוד והמלאי של השוכר, כבטוחה לתשלום כל הפיצויים והכספים שיגיעו למשכיר ו/או לחברת הניהול מכל סיבה שהיא מהשוכר. בלי לגרוע מהאמור לעיל, המשכיר יהיה זכאי לפי שיקול דעתו ובחירתו, לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון מלוא חובות השוכר כלפיו וכלפי חברת הניהול באם אלו לא יפרעו בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת הדרישה הראשונה שבכתב.

- 24.6.2 המשכיר יהיה רשאי לנתק ו/או לגרום לניתוק אספקת החשמל ו/או המים למושכר.
- 24.6.3 השוכר מתחייב להחזיר למשכיר ולחברת הניהול מיד עם קבלת דרישתם הראשונה שבכתב, את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שיגרמו להם עקב הפרת ההסכם על ידי השוכר וכתוצאה מההפרה כאמור, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, הוצאות משפטיות, שכ"ט עו"ד, רו"ח וכל בעל מקצוע אחר כאמור.
- 24.6.4 לשוכר לא תהא כל זכות להתנגד בכל דרך שהיא ו/או לנסות לעכב או למנוע התקשרות בין המשכיר ו/או חברת הניהול לבין כל שוכר אחר ו/או לנסות למנוע או לעכב ביצוע השכרת המושכר לשוכר חליף או אחר כלשהו, לרבות בדרך של צו מניעה ו/או צו עשה, זמני או קבוע. כל האמור יחול הן ביחסים שבין המשכיר ו/או חברת הניהול לשוכר והן ביחסים שבין השוכר לשוכר החליף, ויחשב בין היתר כהוראות חוזיות לטובת צד שלישי, כמשמעותן בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.
- 24.7 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, מוסכם כי כל איחור בתשלום על ידי השוכר יישא ריבית פיגורים כמשמעותה בסעיף 2 להסכם, מחושבת על בסיס יומי, זאת החל מהיום הראשון לפיגור.
- 24.8 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24.6.2 לעיל ו/או ביתר הוראות הסכם זה, בכל מקרה שהשוכר לא ישלם במועדו תשלום כלשהו שעליו לשלם למשכיר או לחברת הניהול, יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול זכאים להפסיק לאתר את אספקת החשמל ו/או המים ו/או שירותים אחרים כלשהם לשוכר ו/או למושכר, הכל לפי שיקול דעתם, ולשוכר לא תהא כל טענה או תביעה בקשר לכך - כל זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
- 24.9 המתנה, עיכוב, ויתור או הימנעות משמוש בזכות כלשהי של המשכיר ו/או חברת הניהול על פי הסכם זה ו/או ניסיון מצידם למצוא פשרה או הסדר עם השוכר, לא יחשבו בשום מקרה ובשום נסיבות כויתור או כבסיס לטענת מניעות כלפיהם מצד השוכר, והם לא יהיו תקדים ו/או ויתור מראש למקרה דומה או אחר בעתיד.

25. פינוי המושכר ומנהג בעלים

- 25.1 השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או עם ביטול או פקיעת הסכם זה מכל סיבה שהיא, הכל לפי המועד המוקדם יותר ולפי העניין, ולהחזיר את המושכר לחזקתו הבלעדית של המשכיר כאשר המושכר והמערכות והמתקנים שבו, לרבות עבודות השוכר, ככל שבוצעו, במצב טוב ותקין למעט בלאי סביר, כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ, והכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 22 לעיל.
- פינה השוכר את המושכר שלא בהתאם להוראות דלעיל, יהא המשכיר רשאי להחזיר את מצב המושכר למצבו כאמור לעיל על חשבון השוכר בכפוף למתן התראה בכתב של 7 (שבעה) ימי עסקים מראש לשוכר לתיקון האמור, והשוכר ישלם את כל ההוצאות ששילם המשכיר במקומו כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר.
- 25.2 בגין כל יום של איחור בפינוי המושכר (לרבות ימי שבתון, שבת ו/או חג), ישלם השוכר למשכיר כפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש, בסך השווה לדמי השכירות שהגיעו למשכיר בגין חודש השכירות הקלנדארי המלא האחרון, בהתאם להוראות סעיף 12

לעיל, כשהוא מחולק ב-10, מחושב על בסיס יומי וצמוד בכפוף להוראות ההצמדה שבהסכם זה. זאת, בנוסף לדמי הניהול ולכל תשלום אחר שהשוכר חייב לשלמו על פי הסכם זה.

הצדדים מצהירים, כי הסכום האמור לעיל מהווה פיצוי מוסכם והולם על הנזק שהצדדים רואים אותו כתוצאה מסתברת של איחור בפינוי המושכר כאמור, וכל זאת מבלי לגרוע מזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או תרופה ו/או זכות על פי ההסכם ו/או על פי כל דין וכן מבלי לגרוע מזכותו לקבלת הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 24.2 לעיל ו/או מזכותו לקבלת פיצוי בשיעור גבוה יותר, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, פיצוי שיחויב בו המשכיר, אם יחויב, כלפי שוכר חליפי כלשהו.

להסרת ספק מובהר, כי אין בתשלום הפיצוי דלעיל על ידי השוכר כדי לגרוע מחיובו לפנות את המושכר, וכי אין בתשלום כאמור כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לתקופה נוספת כלשהי.

25.3 בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד כאמור לעיל על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול זכאים, בכפוף לכל דין ומבלי לגרוע מזכותו לכל סעד אחר:

25.3.1 להפסיק או לגרום להפסקת אספקת חשמל, מים, מיזוג אוויר או שירותים אחרים כלשהם לשוכר ו/או למושכר, לאלתר, לפי שיקול דעתם ולשוכר לא תהא כל טענה או תביעה בקשר לכך.

25.3.2 להיכנס למושכר בכל עת ובלי הודעה מוקדמת כלשהי, בעצמו ו/או באמצעות אחרים, להשתמש לשם כך בכוח סביר ולפנות את המושכר מכל החפצים ו/או המיטלטלין שיהיו מצויים בו וכן להחליף את מנעוליו או למנוע גישה אליו על ידי השוכר או מי מטעמו בכל דרך שימצא לנכון.

מובהר, כי בהתקיים הנסיבות דלעיל, המשכיר יהא זכאי לפנות כל ציוד ו/או מיטלטלין ו/או סחורה של השוכר מהמושכר ולאחסנם בכל מקום לשיקול דעתו המוחלט, כל זאת על חשבונו של השוכר. לשוכר לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בגין הפינוי ו/או האחסון כאמור ו/או בגין החיוב הכספי בגינם. כמו כן, לשוכר לא תהא כל טענה מכל מין וסוג שהוא בגין נזק שייגרם, אם ייגרם, לצידו ו/או למיטלטליו ו/או לסחורתו כאמור, עקב הפינוי ו/או האחסון כאמור.

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

25.3.4 להשכיר את המושכר לצד שלישי כלשהו ללא כל הגבלה. הוראות סעיף 24.6.4 לעיל יחולו אף במקרה זה.

25.3.5 בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם, בכל מקרה של אי-פינוי המושכר על ידי השוכר במועד כאמור לעיל, יחשב מועד הפינוי המיועד כאמור כמועד התפיסה, לעניין סימן ב' בפרק ג' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, וכן לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי המשכיר או מי מטעמו, לגבי הנזקים שנגרמו לו או למיטלטליו (אם נגרמו) כתוצאה מפעולה כאמור.

חתימת השוכר על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת של השוכר למשכיר ולחברת הניהול לפעול כאמור לעיל.

25.4 השוכר ישלם למשכיר את כל ההוצאות שיגרמו למשכיר או למי מטעמו עקב ביצוע איזו מהפעולות כאמור בסעיף 25.1 או בסעיפי המשנה של סעיף 25.3 לעיל.

26. ביטחונות

להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם (לרבות הסכם הניהול) במלואן ובמועדן, ומבלי לגרוע מכל התחייבות שלו בהסכם ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר ו/או לחברת הניהול על פי ההסכם (לרבות הסכם הניהול) ו/או על פי כל דין, ימציא השוכר למשכיר, במועד הנקוב בנספח א', את כל הביטחונות, כדלקמן:

ערבות בנקאית

26.1 ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ז'** כדלקמן (להלן - "**הערבות הבנקאית**"):

26.1.1 הערבות הבנקאית תהיה ערוכה לטובת המשכיר כמוטב, בסכום השווה לדמי שכירות יסודיים ודמי ניהול (בצרוף מע"מ כחוק) לתקופה כאמור בנספח א';

26.1.2 הערבות תהא על בסיס REVOLVING כך שבכל מקרה שהמשכיר יממש את הערבות או כל חלק ממנה, מתחייב השוכר להשלים, מיד לדרישת המשכיר, סכום השווה לסכום שמומש מתוך הערבות, באופן שבכל עת תהיה בידי המשכיר ערבות תקפה בגובה מלוא סכום הערבות;

26.1.3 תוקף הערבות יהיה לתקופה שסיומה 90 יום לאחר תום תקופת השכירות. סכום הערבות יהיה צמוד למדד החל במדד הבסיסי ועד למדד הידוע במועד הפירעון.

26.1.4 המשכיר יהיה רשאי לדרוש ישירות מהבנק שהעמיד את הערבות הבנקאית להאריך את תוקפה, מבלי שיהא בכך כדי להטיל עליו כל אחריות ו/או חבות ומבלי שיהא בכך כדי לגרוע מאחריות השוכר להתחייבויותיו על-פי סעיף זה. לא הומצאה למשכיר ערבות בנקאית חליפית לפחות 21 יום לפני מועד פקיעתה הצפוי של הערבות הבנקאית שבידי המשכיר, יהא המשכיר רשאי לממש את מלוא הערבות הבנקאית שבידיו.

שטר חוב

26.2 בנוסף לערבות הבנקאית, ימסור השוכר למשכיר שטר חוב סחיר צמוד למדד, עשוי על ידו וחתום על ידי שני ערבים לשביעות רצון המשכיר כמצוין בנספח א' (בערבות בון פור אוואל), בנוסח כאמור בנספח ח', בסכום כאמור בנספח א', ללא ציון תאריך הפירעון (להלן: "**שטר החוב**"). בכל מקרה בו יופר ההסכם ו/או הסכם הניהול ו/או בכל מקרה שבו יגיעו למשכיר ו/או לחברת הניהול כספים כלשהם מהשוכר, שלא שולמו במלואם ו/או במועדם (לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, סכומים בגין התחייבות השוכר לשפות את המשכיר), וההפרה לא תוקנה בתוך התקופה שנקבעה לכך בהסכם זה, יהיה המשכיר זכאי למלא בשטר את מועד הפירעון ולהגישו לגבייה ו/או להוצל"פ ו/או לסחרו ללא הגבלה וללא שיידרש למסור לשוכר ו/או למי מהערבים הודעה כלשהי, כל זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר ו/או לחברת הניהול על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, והכל לשיקול דעתו המוחלט והבלעדי של המשכיר.

היה והסכום שיגבה על ידי המשכיר במימוש השטר יעלה על הסכום שגייע לו לפי הסכם זה בצירוף הוצאות הגביה, ישמור המשכיר את העודף בידו כבטוחה במקום השטר עד

שלא יהיה עוד צורך בבטוחה, ויהא רשאי לגבות מתוך העודף כל סכום שיגיע לו מהשוכר לאחר מכן.

יובהר, כי במקרה שבו יעשה המשכיר בשטר החוב שימוש באחד מהאופנים כאמור בסעיף 26.2 זה לעיל, יהא השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר שטר חוב בתנאים ובסכום זהה, וזאת בתוך 14 ימים מהמועד שבו עשה המשכיר שימוש כלשהו בשטר כאמור, ובמקרה כאמור ישיב המשכיר לידי השוכר את הסכום העודף כאמור בפסקה האחרונה של סעיף 26.2 זה לעיל.

26.3 התחשבנות סופית והחזרת הביטחונות

26.3.1 לאחר תום תקופת השכירות תיערך התחשבנות סופית בין השוכר לבין המשכיר ו/או חברת הניהול (להלן: "**ההתחשבנות הסופית**"). לצורך ביצוע ההתחשבנות הסופית, ימציא השוכר למשכיר אישור מכל רשות רלוונטית לשכירות נשוא הסכם זה - עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת - וכן מכל גוף שהשוכר התחייב בהסכם לשלם לו תשלום כלשהו, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חברת הניהול, המעיד כי נכון ליום סיום ההסכם כאמור, נפרעו על ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קנסות.

26.3.2 אך ורק לאחר שהוכח כי השוכר מילא אחר כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה, וכן כי שילם את כל התשלומים כמפורט בהסכם ובסעיף 26.3.1 זה לעיל, יחזיר המשכיר לשוכר את הבטחונות אשר נמסרו למשכיר על פי סעיף 26 זה.

26.4 להסרת ספק מובהר, כי בנסיבות שבהן תהא לו הזכות לעשות שימוש בביטחונות הנ"ל, המשכיר יהיה רשאי לעשות שימוש בכל אחד מהביטחונות ו/או בכולם ביחד ו/או במקצתם - הכל לפי בחירתו, כל זאת בלי שהדבר יגרע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ובלי ששימוש בחלק כלשהו מהביטחונות כאמור ו/או באחדים מהם, יגרע מזכותו לעשות שימוש בביטחונות אחרים ו/או נוספים במקביל ו/או לאחר מכן.

27. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

27.1 מוסכם במפורש, כי לא יחולו לגבי המושכר ו/או לגבי ההסכם הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או כל חוק או תקנה או צו אחרים המחליפים אותו או הבאים מכוחו או שיחליפו אותו או שיבואו במקומו, שעניינם הגנת הדייר (כל אלה ייקראו בסעיף 27 זה להלן: "**החוק**" או "**החוקים**") וכי לא יחול לגבי המושכר כל חוק שיקנה לשוכר מעמד של דייר מוגן או שיקנה לשוכר זכות שלא לפנות את המושכר במקרים ובמועדים שבהם חייב השוכר על פי הסכם זה לפנות את המושכר.

27.2 הצדדים מצהירים במפורש ומאשרים, כי המושכר ימצא במבנה שבנייתו הושלמה לאחר יום 20.8.68, וכי שכירות זו נעשית בתנאי מפורש שהחוקים לא יחול על השכירות. השוכר מצהיר, כי לא שילם וגם לא ישלם למשכיר בקשר ההסכם, דמי מפתח כלשהם או כל תמורה אחרת העלולים להיחשב כדמי מפתח, וכי השוכר או כל הבא מכוחו לרבות מי מיחידו ו/או בעלי המניות בו ו/או בעלי הזכויות בו לא יהיה דייר מוגן במושכר על פי כל דין, והוא יהא מנוע מלהעלות תביעות או טענות כלשהן בקשר להיותו דייר מוגן או טענה כלשהי כי יש לו במושכר זכויות יותר ממה שמוקנה לו במפורש בהסכם.

27.3 השוכר מצהיר, כי כל ההשקעות שייעשו על ידו במושכר לרבות ציוד ומתקנים ולרבות עבודות השוכר ייעשו לצרכיו בלבד, וכי הם או כל תשלום אחר או השקעה אחרת שיעשה במושכר אינם ולא יתפרשו כדמי מפתח. השוכר מצהיר ומסכים באופן בלתי חוזר, כי יהא מנוע מלטעון כי יש בהשקעות אלו משום דמי מפתח או תחליף לדמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק, או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר וכן הוא יהא מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים בגין ההשקעות האמורות או מלטעון טענה כלשהי אשר אינה עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף 27 זה לעיל.

27.4 הצדדים מצהירים במפורש, כי לא היה בכוונתם ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי החוקים, וכי הצהרתם זו הינה תנאי מוקדם לקבלת הסכמת המשכיר להסכם זה.

28. ביצוע התחייבויות במקום צד אחר

כל אימת שמוטלת על השוכר על פי הסכם זה חובה לבצע פעולה או עבודה כלשהי או לשלם תשלום כלשהו והשוכר לא ביצע את הפעולה או העבודה או התשלום האמורים עד המועד הנקוב לשם כך בהסכם זה, ובהעדר מועד כאמור - עד המועד הנקוב לשם כך בדרישה בכתב שיקבל מהמשכיר - יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול, רשאים (אך לא חייבים), לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב לשוכר בת 7 (שבעה) ימי עסקים (למעט במקרים דחופים, שאז לא תינתן התראה כאמור) לבצע את הפעולה או העבודה או התשלום במקום השוכר ועל חשבון השוכר, וזאת בין בעצמם ובין על ידי אחרים. במקרה כזה חייב השוכר לשלם למשכיר מיד לפי דרישתו את כל הסכומים או ההפסדים או הנזקים שהמשכיר או חברת הניהול שילמו או נשאו בהם בקשר לביצוע הפעולה או העבודה או התשלום האמורים, בתוספת 12% מסכומים אלה בגין הוצאות כלליות ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית הפיגורים החל מהמועד בו נשאו המשכיר ו/או חברת הניהול בהוצאה ועד למועד החזר מלוא הסכום על ידי השוכר בפועל - כל אלה בלי לגרוע מכל הוראה מהוראות ההסכם, ו/או מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

29. שונות

29.1 הסכם זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחה ערובה, הצהרה, פרוספקט, ברושור, פרסום כלשהו, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא הסכם זה שניתנו או נעשו על ידי הצדדים לפני כריתת הסכם זה, לרבות כל זיכרון דברים ו/או סיכום תנאים שנחתמו בין הצדדים, ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל ממועד חתימת הסכם זה.

29.2 הצדדים מצהירים בזה, כי הגיעו לידי הסכם זה לאחר חקירה ובדיקה וכי שום צד לא הסתמך על שום מידע אלא זה המובא במפורש בהסכם זה.

29.3 למען הסר ספק מובהר כי השימוש בהגדרת "המרכז לבילוי ופנאי" בהסכם זה נעשית לצורכי נוחות בלבד. המשכיר יהא זכאי לקבוע את שמו של הפרויקט בו נמצא המושכר, כפי שימצא לנכון ו/או לשנותו מפעם לפעם, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי.

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

- 29.5 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר.
- 29.6 לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להפסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 29.7 אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות ו/או יחסי עובד ומעביד בין הצדדים, אין בו כדי להקנות זכויות לצד שלישי כלשהו אלא אם הדבר צוין במפורש בהסכם, וכן אין בהסכם כדי לגרוע או לפגוע באיזו חובה או התחייבות של צד שלישי כלשהו. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהאמור בסעיף 16.4 בהסכם.
- 29.8 למען הסר ספק מובהר, כי הזכויות המוקנות לשוכר על פי הסכם זה, ככל שהן מוקנות לו, מוקנות לשוכר אך ורק ביחס למושכר, ואין ולא תהיה לשוכר כל זכות בקשר לתוספות הבניה ו/או לרכוש משותף ו/או לזכויות בניה נוספות ו/או שטחי בניה נוספים אשר יאושרו ויבנו על ידי המשכיר או על ידי צד שלישי כלשהו, אם כך יהיה, לרבות ובמיוחד שטחים שיתווספו בכל חלק שהוא של הפרויקט ו/או תוספות הבניה שאינו בתחום המושכר ובכלל זה גגות, חניונים, מחסנים, מעברים וכדומה. השוכר נותן הסכמתו מראש לכל פעולה ו/או שימוש כאמור ולא יהיה רשאי להתנגד בכל דרך למי מאלה, ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכותו לעשות במושכר שימוש סביר בהתאם למטרת השכירות.
- 29.9 להסרת ספק מובהר, כי השוכר לא יהיה רשאי בכל עת שהיא ומכל סיבה שהיא לרשום הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת בכל מרשם שהוא, מכוח זכויותיו על פי הסכם זה.
- 29.10 השוכר מצהיר ומאשר, כי ידוע לו, שעורכי הדין של המשכיר מייצגים אך ורק את המשכיר, וכי הוא רשאי וזכאי להיוועץ בעורך דין מטעמו ללא כל הגבלה.
- 29.11 תובענות הכרוכות בהסכם זה או הנובעות הימנו תוגשנה אך ורק לבית המשפט בעל הסמכות העניינית אשר מקום מושבו בתל-אביב יפו בלבד.
- 29.12 השוכר לא יהא רשאי לקזז סכומים כלשהם שהוא חייב למשכיר ו/או לחברת הניהול על פי ההסכם ו/או על פי הסכם הניהול ו/או על פי כל דין, מכל סיבה שהיא.
- 29.13 השוכר מוותר בזה על כל זכות עיכבון, על פי כל דין, כלפי המשכיר ו/או ביחס למושכר, לרבות אביזריו ומתקניו.
- 29.14 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא, וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע בכתב צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ולידיעת הצד הנישגר בתוך 3 ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר, ובמקרה של מסירה ביד, יום עסקים אחד לאחר מועד המסירה בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר
החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

השוכר
בע"מ _____

אישור

אני הח"מ, _____ עו"ד, מ.ר. _____, מרחוב _____
_____, מאשר בזה, כי _____, ת.ז. _____
ו- _____, ת.ז. _____ הוא/הם מורשה/י החתימה
מטעם השוכר אשר הוסמך/הוסמכו כדין לחתום בשמו על
הסכם זה ולחייבו בכל דבר ועניין בקשר עם ההסכם, וכי
הוא/הם חתם/חתמו על הסכם זה בפני לאחר שהבין/הבינו את
האמור בו.
עו"ד, _____

נספח א' – שינויים, תשלומים ותנאים מיוחדים

האמור לצד הסעיפים המצוינים בנספח זה להלן, בא לתקן ו/או להשלים ו/או להוסיף (לפי העניין) על האמור באותם סעיפים בהסכם שמספרם מופיע להלן.

מוסכם כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח "א" זה לבין הוראות הסכם השכירות - יגברו ההוראות בנספח זה. כל ההגדרות להלן יפורשו כמשמעותן בהסכם השכירות למעט מונחים והגדרות שהוגדרו במפורש בנספח זה.

מוסכם, כי חתימת השוכר על נספח א' זה, משמעה לכל דבר ועניין כחתימת השוכר על הסכם השכירות ועל יתר נספחיו, ובעצם חתימתו על נספח א' זה, מצהיר ומתחייב השוכר כי הוא מסכים לכל הוראות הסכם השכירות ויתר נספחיו לאחר שעייין בהן, וכי הוא מצא את כל אלה מניחים את דעתו מכל הבחינות והוא מוותר בזאת על כל טענה בקשר לכך.

סעיף 2- הגדרות

- **"המושכר"**
יחידה מספר זמני 105 בפרויקט, שגבולותיה מודגשים בשחור בתשריט המצורף **כנספח ב'-1** (בהסכם זה: **"התשריט"**), והמצויה בקומת הקרקע בפרויקט.

- **"שטח המושכר ברוטו"**
כ - 121.5 מ"ר ברוטו (כולל תוספת בגין שטחים ציבוריים, כמפורט בסעיף 6 להסכם), המחושבים לפי שטח "קונטור" של כ- 81 מ"ר (בהתאם לעקרונות המדידה המפורטים בסעיף 6 להסכם), בתוספת 50% (חמישים אחוזים) בגין תוספת בגין שטחים ציבוריים.

- **"שטח הישיבה"** - מבוטל.

- **"מועד מסירת החזקה"** - 7 (שבעה) ימים ממועד חתימת הסכם זה.

- **"המדד הבסיסי"** - המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.

- **סעיף 7.1 - הגשת תכניות**
המועד האחרון להגשת תכניות על ידי השוכר יחול לא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) ימים לאחר מועד מסירת החזקה.

- **סעיף 10 - מטרת השכירות**
הפעלת גלידריה ו/או גלידריה ובר מיצים טבעיים מרשת _____, ולא לכל מטרה אחרת. שמו של העסק שיתנהל במושכר יהא אך ורק "_____".

סעיף 11 - תקופת השכירות

- **"תקופת השכירות הראשונה"** - תקופה בת 60 (שישים) חודשים שתחילתה במועד פתיחת המושכר.

תקופת השכירות

- **הנוספת**
בכפוף להתקיימות כל התנאים כאמור בסעיף 11.2.1, תחל עם תום תקופת השכירות הראשונה תקופת השכירות הנוספת הראשונה וזו תבוא אל סיומה בתום 60 (שישים) חודשים לאחר מכן.

סעיף 12 - דמי השכירות

"דמי השכירות היסודיים" - בגין תקופת השכירות הראשונה - סך של _____ ₪ (_____ ₪) לכל חודש בגין כל מ"ר משטח המושכר ברוטו (לרבות תוספת בגין שטחים ציבוריים), בתוספת מע"מ, כשסכום זה צמוד למדד הבסיסי.

בגין תקופת השכירות הנוספת - אם תהא - יעודכנו ויעמדו דמי השכירות היסודיים על הסך המתקבל מסך דמי השכירות

כשיעורם בחודש המלא האחרון של תקופת השכירות הראשונה, בהתאם לקבוע בהסכם, בתוספת הצמדה למדד (להלן: "דמי השכירות הצמודים") ובתוספת של 7.5% (שבעה אחוזים וחצי) נוספים מתוך דמי השכירות הצמודים הנ"ל.

"דמי השכירות כאחוז מהפדיון" - דמי שכירות בשיעור של 10% (עשרה אחוזים) מן הפדיון החודשי במושכר, בתוספת מע"מ, כמפורט בסעיף 12 בהסכם.

סעיף 15.4 - קנס בגין אי פתיחת המושכר

בגין כל שעה בה לא יפתח השוכר את המושכר כאמור שם יחוב השוכר בקנס בסך של 600 ₪ לשעה (וחלק יחסי מהסכום דלעיל בגין כל חלק משעה כאמור), כשסכום זה צמוד למדד הבסיסי, ובתוספת מע"מ כדין.

סעיף 23 - העברת זכויות

השוכר מצהיר בזה, כי בעלי השליטה בו, נכון למועד חתימת הסכם זה, הם:

1. _____, ת.ז.ח.פ. _____, מרחוב _____.
2. _____, ת.ז.ח.פ. _____, מרחוב _____.
3. _____, ת.ז.ח.פ. _____, מרחוב _____.

סעיף 26 - המצאת ביטחונות

כל הביטחונות כאמור בסעיף 26 להסכם יימסרו על ידי השוכר למשכיר במועד חתימת ההסכם.

סעיף 26.1 - ערבות בנקאית

ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית, בסכום של 80,000 ₪, כשסכום זה צמוד למדד הבסיסי ובתוספת מע"מ כדין.

סעיף 26.2 - שטר חוב

סכום שטר החוב יהא סך השווה ל-160,000 ₪, כשסכום השטר צמוד למדד החל במדד הבסיסי ועד למדד הידוע במועד הפירעון בפועל.

הערבים לשטר החוב יהיו ה"ה:

_____.

נספח ד' - אספקת חשמל ומים, עבודות השוכר, עבודות שוטפות, מיזוג אויר ומערכות נוספות - אספקת חשמל:

אספקת החשמל למושכר תהיה בהספק של 3x40 אמפר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השובר

המשכיר

נספח ב'-1 – תשריט המושבר

נספח ב'-2 – תשריט הפרויקט

נספח ג' - עבודות המשכיר ומפרט טכני בסיסי

בוטל

נספח ד' - עבודות השוכר, עבודות שוטפות, אספקת חשמל ומים, מיזוג אוויר ומערכות נוספות

1. ביצוע העבודות

- 1.1 מבלי לגרוע מהוראות הסכם השכירות לעניין עבודות השוכר, מובהר בזאת, כי המשכיר רואה חשיבות עליונה בביצוע העבודות במושכר ברמה ובסטנדרט גבוהים וע"י בעלי מקצוע מיומנים.
- 1.2 המשכיר יאפשר לבעלי המקצוע והקבלנים שיעבדו במושכר ואושרו על-ידו להיכנס לשטח העבודה.
- 1.3 השוכר ינחה את מבצעי העבודות במושכר לשתף פעולה עם נציגי המשכיר ולהישמע להנחיותיהם.
- 1.4 השוכר לבדו יהיה אחראי לציוד ולחומרים שיובאו על ידו או שיובאו על ידי מי מטעמו, לשם ביצוע העבודות וההתקנות שהוא מבצע. השוכר לא יביא ו/או יניח כל ציוד או חומר במושכר ללא תאום מראש עם נציג המשכיר, ודרכי הכנסת הציוד והחומרים למושכר ודרכי סילוק הפסולת יתואמו ע"י השוכר עם המשכיר, לפני תחילת העבודה במושכר.
- 1.5 החומרים והמוצרים בהם ישתמש השוכר לביצוע העבודות יהיו חדשים ומשובחים ביותר ויתאימו להנחיות, לדרישות התקנים הישראליים, לכל הוראה של רשות מוסמכת ולכל דין. כמו כן, כל שימוש בכבלי חשמל עם בידוד כבה מאליו, יעשה אך ורק בהתאם וכפי שיוגדר ויידרש על ידי הרשויות המתאימות וכן כפי שיוגדר ויידרש על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול.
- 1.6 המשכיר רשאי לדרוש מן השוכר להחליף חומרים שונים במידה ואיכותם לא תהיה מספקת.
- 1.7 על השוכר למלא את כל דרישות נציגי המשכיר בכל הקשור לשמירת הבטיחות באתר ולבצע את כל הפעולות וההתקנות הנדרשות לאבטחה מפני פריצת אש.
- 1.8 השוכר יבצע את העבודות באופן שתגרם הפרעה מזערית ככל הניתן לניהול השוטף של הפרויקט והעסקים הפועלים בו. השוכר יפעל בהתאם לנוהלי העבודה הכלליים שניהג המשכיר והכוללים בין היתר, שעות פעילות, דרכי שינוע, הבאה ופינוי של ציוד וחומרים, וכיו"ב.
- 1.9 המשכיר יהיה רשאי להגביל את שעות ביצוע העבודות במושכר (בהתחשב בסוג העבודה וטיבן) על פי שיקול דעתו, הכל במטרה למנוע הפרעה לניהול השוטף והתקין של יתר המושכרים בפרויקט.
- 1.10 השוכר ומי מטעמו לא יהיה רשאי לאחסן או להניח חומרים וציוד בשטחי הפרויקט שמחוץ למושכר, או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורו המפורש מראש ובכתב של המשכיר.
- 1.11 השוכר יקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו בעת ביצוע העבודות וישמע להוראות המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בעניין זה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר מתחייב לפנות את הפסולת המצטברת במושכר, מדי יום, למיקום עליו יורה המשכיר ו/או מי מטעמו. השוכר מתחייב להישמע להוראות המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בעניין זה.

1.12 במידה והשוכר יפר את התחייבויותיו על פי סעיף זה בקשר עם ביצוע העבודות יהיו המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים להורות על הפסקת העבודות עד לתיקון ההפרה כאמור.

1.13 בתחום המושכר יעברו בחלל התקרה ו/או בתוך הקירות מערכות שונות (צנרת, תעלות וכו') אשר אינן שייכות בהכרח למושכר ומשרתות את כלל הפרויקט. על השוכר להתחשב בקיומן של מערכות אלה בזמן תכנון וביצוע עבודות ההתאמה, באופן שתתאפשר גישה נוחה לבדיקה, תיקון וטיפול במערכות הנ"ל במקרה הצורך. אין באמור כדי לגרוע מיתר התחייבויות השוכר בהסכם השכירות.

2. חזית המושכר וחלון ראווה

- 2.1 חזית החנות הפונה לעבר השטח הציבורי וכל קיר הגובל בשטח ציבורי של המרכז מסחרי לרבות חלוקת ויטרינות ושילוב דלתות, שילוט ומפגש תיקרות מונמכות פנימיות עם הויטרינה החזיתית, יעוצבו בתאום מראש עם האדריכל ועל פי הנחיותיו.
- 2.2 לא יועמדו מכשולים או מתקנים בולטים מעל פני הרצפה בכניסה לחנות ושום חלק של חזית המושכר לא יבלוט מעבר לקו הגבול של המושכר לעבר השטח הציבורי.
- 2.3 האדריכל יעביר לשוכר מעת לעת הנחיות כלליות לביצוע ולעיצוב המושכר והשוכר מתחייב לקיימן ולפעול על פיהן. כן מתחייב השוכר לפעול על פי כל הוראה אחרת שתינתן לו על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו ו/או האדריכל בהקשר זה.
- 2.4 במידה והמושכר לא ייפתח במועד פתיחת המושכר, כהגדרתו בהסכם השכירות, השוכר יכסה את כל חלונות הראווה ו/או הויטרינות של המושכר במלואן, למשך כל התקופה ממועד מסירת החזקה ועד ליום פתיחת המושכר בפועל, במדבקות הנושאות את שם העסק המופעל במושכר בהתאם לסעיף בנספח א', המתייחס לסעיף 10 להסכם השכירות, ובכפוף להנחיות ואישור המשכיר. סוג, עיצוב ויתר מאפייני המדבקות ייקבעו על ידי המשכיר.

3. עבודות גמר

- 3.1 השוכר יכסה את רצפת הבטון באחד מן החומרים הבאים :
פרקט, אריחים קרמיים או שיש או כל חומר איכותי יותר. סוג החומרים יקבע בהתאם להנחיות. רצפת המושכר תהיה במפלס כפי שיקבע ע"י אדריכל המשכיר.
- 3.2 הקירות יצבעו או יכוסו בטפט, או שטיח עמיד נגד אש או ציפוי אבן מתאימים.
השוכר אינו רשאי בשום אופן לפתוח חורים ו/או לבצע סיתותים במעטפת המושכר, להוריד או לשנות קירות או אלמנטים אחרים בגבול המושכר או בתוכו, ללא אישור בכתב מהמשכיר. למען הסר ספק מובהר, כי השוכר אינו רשאי להתקין מערכות ו/או חלקי מערכות כלשהם מעבר לגבולות המושכר.
- 3.3 השוכר יתקין בתוך המושכר תיקרה דקורטיבית ואקוסטית מותאמת לכל המערכות המשולבות בתוכה, לרבות גלאי אש ועשן, ספרינקלרים ותאורה באישור האדריכל וקונסטרוקטור מטעם המשכיר.

4. עבודות תברואה

- 4.1 כל עבודות התברואה במושכר כולל עבודות סניטאריות, ברזים, צנרת ביוב, דלוחין ושופכין וחיבורים לנק' המים והביוב במושכר, דודי מים חמים וכל מתקן אחר אשר נידרש לפעילות במושכר או כל עבודת בינוי הקשורה עימם יבוצעו על ידי השוכר ועל חשבונו.
- 4.2 במידה ולשוכר יידרשו סידורי אינסטלציה מיוחדים לצורך הפעלת העסק, ימציא השוכר למשכיר את דרישותיו מבעוד מועד בכדי לאפשר למשכיר לבדוק אפשרות ביצוע ההכנות המתאימות לתשתית ולהתחברות למערכות הראשיות, כל זאת על חשבון השוכר.
- 4.3 השוכר יבצע התקנת תא שירותים, על חשבונו, ובהתאם להוראות כל דין, לרבות מונה מים. למען הסר ספק, כל העלויות בגין התקנת תא שירותים, תשתיותיו ואביזריו ומונה המים, יהיו על חשבון השוכר ובאחריותו.

5. עבודות חשמל ותאורה

- 5.1 השוכר מתחייב להתקין מערכת חשמל במושכר אשר תחל בנקודת החשמל אותה יתקין המשכיר עבור המושכר.
- 5.2 השוכר יעביר למשכיר את תכנית החשמל והתאורה לבדיקה ולאישור, במועד הגשת תוכניות ההתאמה. מובהר ומודגש בזאת, כי המשכיר רואה חשיבות עליונה בתכנון התאורה במושכר ובחלון הראווה והשלכותיה על שטחי הפרויקט. לפיכך, יעביר השוכר לאישור המשכיר תכניות תאורה הכפופות להנחיות ואשר עונות על עוצמת התאורה כפי שנקבעו על ידי האדריכל ו/או מי שהאדריכל יורה עליו.
- 5.3 עבודות החשמל והתאורה יתוכננו על ידי מתכננים מורשים בעלי רשיון מתאים לעוצמת הזרם במתקן ויבוצעו לפי דרישות הדין והתקנים הישראליים כנדרש וע"י חשמלאים בעל רשיות חשמלאי מתאים לעוצמת הזרם במתקן, ויקבלו את אישור האדריכל (ו/או מי שהאדריכל יורה) לפני ביצוע.
- 5.4 השוכר יעמיד את מערכת החשמל על חלקיה השונים לבדיקת היועצים המקצועיים של המשכיר. חיבור מערכת החשמל של המושכר למערכת החשמל של הפרויקט תתבצע רק בכפוף לקבלת אישור מהבודקים כאמור, או מספק החשמל, לפי העניין, ובכפוף להתאמת העבודות שבוצעו לתכניות שאושרו.
- 5.5 למען הסר כל ספק מודגש, כי אישור היועץ המקצועי מטעם המשכיר אינו פוטר את השוכר מאחריותו להעביר את המושכר ביקורת חשמל או מאחריות אחרת כלשהי, וכי אישור זה נועד לנהלים פנימיים של המשכיר.
- 5.6 לפני קבלת חיבור חשמל למושכר, ימציא השוכר למשכיר אישור מבודק חשמל מוסמך, כי מערכת החשמל במושכר תקינה וכי אין כל סכנה בהפעלתה.
- 5.7 השוכר מאשר, כי ידוע לו שמוני החשמל ימוקמו במרוכז על ידי המשכיר לגבי כל קומה או שטח במרכז מסחרי כפי שיבחר המשכיר, והשוכר מסכים למיקום המונה כאמור ולחיובו על פי קריאתו ללא כל ערעור או טענה.
- 5.8 השוכר ישלם למשכיר ו/או לחברת הניהול את עלות התקנת מונה החשמל המשמש למושכר לא יאוחר מ- 14 ימים מדרישת המשכיר ו/או חברת הניהול, בסך הנקוב בסעיף 6.2 להלן. השוכר לא יהיה זכאי להשבת הוצאה זו, כולה או חלקה, מכל סיבה שהיא.

במקרה שהמונה כאמור יתקלקל ו/או יתבלה יישא השוכר בעלות התיקון ו/או החלפת המונה.

6. אספקת חשמל

6.1 השוכר מסכים ומאשר, כי חיבור המושכר למערכת החשמל ואספקת החשמל למושכר ייעשו באמצעות המשכיר (בין בעצמו ובין באמצעות מי שימנה לכך) הכל כפי שורה המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, והכל בהתאם ובכפוף להוראות שבסעיף 6 לנספח זה להלן:

חברת החשמל

6.1.1 השוכר מסכים, כי המשכיר יהא בעל הזכויות הבלעדי כלפי חברת החשמל לישראל בע"מ או מי שיבוא בשמה או במקומה (להלן: "**חברת החשמל**") בכל הנוגע לקבלת ואספקת חשמל בפרויקט. השוכר מאשר כי בעל דברו היחיד בכל הנוגע לאספקת חשמל למושכר הוא המשכיר ו/או מי מטעמו.

6.1.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב ומסכים בזה השוכר במפורש כי בשום אופן הוא לא יבקש ולא יהא רשאי לבקש אספקת חשמל ישירה מחברת החשמל ו/או מכל גורם אחר פרט למשכיר, וכן הוא לא יהיה רשאי לפנות לחברת החשמל בבקשה להתקין לו מונה נפרד או לבצע תשלום במישרין לחברת החשמל. הפרת הוראות סעיף 6.1 זה לעיל מהווה הפרה יסודית של החוזה.

6.1.3 לשוכר לא תהיה תביעה כלשהי בכל עילה מכל מין וסוג שהוא כנגד חברת החשמל בגין אי אספקת חשמל או בגין הפרעות באספקת החשמל שנגרמו מסיבה הקשורה במשכיר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, גם אם יותקן על ידי השוכר ציוד אלקטרוני או חשמלי כלשהו, לא יהיה רשאי השוכר לבוא בכל טענה ותביעה שהיא עקב הפסקת אספקת חשמל ו/או הפרעות באספקתו.

6.1.4 השוכר מתחייב לשפות את המשכיר ו/או את חברת החשמל, לפי העניין, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם למי מהם עקב תביעה ו/או דרישה כלשהי שתוגש על ידי מי מטעמו של השוכר ו/או על ידי מוזמן ו/או מבקר ו/או בעל זכות כלשהי במושכר, עקב מקרה כלשהו מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 זה לעיל, או כתוצאה ממקרה כאמור.

6.1.5 מוסכם ומובהר במפורש, כי סעיף 6.1.06 זה, על כל סעיפיו הקטנים, בא בין היתר כדי להעניק זכויות לחברת החשמל, וכי הוא מהווה חוזה לטובת צד שלישי, כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

6.1.6 השוכר מצהיר, כי ידוע לו וכי הוא מסכים לכך, שאספקת החשמל תבוצע בהתאם לנוהלי אספקת החשמל כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשכיר ו/או מי בהרשאתו ו/או מטעמו, וכן כי ידוע לו שחיובו בתשלום בגין צריכת החשמל כמפורט בסעיף 6.2 להלן תהא מבוססת על תעריפי תע"ז במתח נמוך וכי תעריף זה עשוי להיות גבוה מהתעריף ה"רגיל" בו היה מחויב השוכר אילו התקשר ישירות עם חברת חשמל לשם אספקת החשמל למושכר או מן התעריף בו יחויב המשכיר על ידי חברת חשמל בגין אספקת החשמל המרוכזת למרכז לבילוי ופנאי, וזאת, בין היתר, בהתחשב בהשקעות ובעלויות הנגרמות כתוצאה מהצורך בהתקנת מערכת חשמל מרכזית בפרויקט, לרבות הקמת

ותחזוקת תשתית ההולכה והחלוקה הפנימית במרכז לבילוי ופנאי, הקמת חדר שנאים ו/או רכישת והתקנת השנאים ו/או תחזוקתה השוטפת של המערכת. השוכר מסכים לאמור לעיל ומתחייב בזה באופן בלתי חוזר, כי אין ולא תהא לו כנגד המשכיר ו/או חברת הניהול כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ו/או השגה אחרת כלשהי בקשר לכך, מכל סיבה שהיא, לרבות בגין חיובי יתר ו/או עשיית עושר, אף אם יתברר כי התעריף אכן גבוה יותר כאמור.

6.1.7 ידוע לשוכר, כי אספקת החשמל לפרויקט ולמושכר תבוצע אף בהתאם לנהלים ולתנאים שייקבעו מפעם לפעם על ידי חברת החשמל ו/או הרשות לשירותים ציבוריים חשמל ו/או כל גורם אחר המוסמך לכך על פי דין, והוא נותן בזה את הסכמתו ואישורו מראש לכל נוהל ו/או תנאי כאמור שייקבע על ידי חברת החשמל ומתחייב לקבלו ללא כל סייג או ערעור.

6.2 מוני החשמל יותקנו וימוקמו במרכז על ידי ועל חשבון המשכיר לגבי כל קומה או שטח בפרויקט כפי שיבחר המשכיר, והשוכר מסכים להתקנה ולמיקום המונה כאמור ולחיובו על פי קריאתו ללא כל ערעור או טענה. השוכר יישא על חשבוננו בעלות לוח החשמל והתקנתו. כמו כן, יישא השוכר בעלות התקנת מונה החשמל למושכר (מונה תעו"ז) בסך של 2,000 ₪ בתוספת מע"מ.

6.3 השוכר מתחייב לשלם למשכיר בגין כל צריכת החשמל במושכר במשך כל תקופת השכירות, סכומים שינקבו בחיובים שישלחו לו המשכיר או חברת הניהול או מי מטעמם. חיובי המשכיר יתבססו על תעריפי תעו"ז במתח נמוך וכן תשלום חודשי קבוע, כפי שייקבעו ויעודכנו מעת לעת על ידי הרשות לשירותים ציבוריים חשמל.

6.4 השוכר מאשר ומסכים, כי המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים, בכפוף למתן התראה בכתב לתיקון ההפרה בת יומיים מראש, לנתק אספקת החשמל למושכר הן בגין אי תשלום החוב בגין אספקת החשמל והן בגין כל הפרה יסודית של הסכם זה ו/או הסכם הניהול עד למועד שבו יתוקנו כל ההפרות כאמור, והוא מצהיר כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם ו/או הבאים מכוחם בגין ניתוק אספקת החשמל כאמור.

הפרעות באספקת החשמל

6.5 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים להפסיק את אספקת החשמל למושכר גם (אך לא רק) בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, זאת בלי שלשוכר תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי מי מהן:

6.5.1 בקרות הפסקה או הגבלה באספקת החשמל למרכז לבילוי ופנאי ו/או ליתר חלקי הפרויקט, שמקורה בתקלה פנימית ו/או חיצונית, כגון הפסקת חשמל ארצית ו/או אזורית ו/או מקומית של חברת החשמל מכל סיבה שהיא, או הפסקת חשמל במערכת אספקת החשמל הפנימית של הפרויקט;

6.5.2 בכל מקרה שלדעת המשכיר ו/או חברת הניהול קיימת סכנה קרובה לנפש ו/או לרכוש כתוצאה מהמשך אספקת חשמל למושכר;

6.5.3 בכל מקרה אחר שבו יודיע מהנדס מוסמך מטעם המשכיר ו/או חברת הניהול על קיום צורך בהפסקת האספקה למושכר.

במידת האפשר, ימסרו המשכיר ו/או חברת הניהול הודעה מראש על הפסקה ו/או הגבלה צפויה באספקת החשמל, והן לא תישאנה באחריות לכל נזק שייגרם לשוכר ו/או למושכר בגין הפסקות ו/או הגבלות כאמור.

חשמל - הוראות כלליות

- 6.6 השוכר מתחייב להתקין על חשבונו מערכת חשמל במושכר, אשר תחל בנקודת החשמל אותה יספק המשכיר במושכר כאמור בנספח עבודות המשכיר (נספח ג').
- 6.7 לצורך האמור, השוכר יגיש למשכיר לאישורו את תכניות מערכת החשמל במושכר, וזאת במסגרת תכניות השוכר שעליו להגיש כאמור בהוראות סעיף 7 לעיל.
- 6.8 השוכר מאשר כי ידוע לו שאספקת החשמל למושכר (כולל הכוח למערכת מיזוג האוויר במושכר) תהיה בהספק למאור ולכוח כמפורט בנספח א' ולא מעבר לכך. גודל זה הינו זכות השימוש המירבית של השוכר. על מנת להבטיח כי לא יהא שימוש מעבר להספק הנ"ל, יותקן במושכר מפסק חצי אוטומטי בערך הנומינלי, והשוכר מנוע מלשנות ו/או להחליף את המפסק אלא באמצעות המשכיר (או מי מטעמו), במקרה של תקלה. במידה וצרכי המושכר ידרשו הגדלת חיבור החשמל, יבוצע הדבר על ידי המשכיר ועל חשבון השוכר, כמפורט להלן.
- 6.9 היה והשוכר ירצה בהגדלת היקף אספקת החשמל למושכר מעבר לאמור בסעיף 6.8 לעיל, יגיש השוכר למשכיר בקשה בכתב עד ולא יאוחר ממועד החתימה על הסכם השכירות כאמור בסעיף 7 להסכם. המשכיר יבדוק את האפשרות להגדיל את הספק החשמל למושכר על פי קיבולת מערכת החשמל של הפרויקט ויהא זכאי להסכים או לסרב לבקשה לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי וכן להתנות את הסכמתו בכל תנאי סביר.
- 6.10 היה ותתאפשר הגדלת האספקה כאמור, יישא השוכר בעלות הגדלת מערכת החשמל לצורך הגדלת אספקת החשמל למושכר, כפי שתקבע על ידי מהנדס החשמל של המשכיר, אשר קביעתו תהיה סופית ותחייב את השוכר. השוכר ישלם למשכיר את העלות כאמור מיד עם קבלת האישור מהמשכיר להגדלת מערכת החשמל והמשכיר לא יהיה חייב לבצע כל שינוי שהוא במערכת החשמל קודם לקבלת מלוא התשלום כאמור.
- 6.11 השוכר לא יהא רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת למערכת ו/או למתקני החשמל במושכר, אלא לאחר שיקבל לכך את אישור המשכיר בכתב ומראש.
- 6.12 מבלי לגרוע מכל אחריות המוטלת על השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב כי יפעל באופן מיידי, וכי יחליף ו/או יתקן ו/או ישנה ו/או יסיר לאלתר כל רכיב ו/או מתקן ו/או מכשיר חשמלי ו/או אלקטרוני (להלן בסעיף זה: "המתקן") כפי שידרשו ממנו המשכיר ו/או חברת הניהול, וזאת בכל מקרה שבו יקבע על ידי יועץ חשמל מוסמך מטעם המשכיר כי המתקן מזיק ו/או עלול לגרום נזק ו/או כי אינו מתאים או אינו עומד בדרישות תקן כלשהו ו/או מהווה סיכון בטיחותי או אחר ו/או עלול לשבש ו/או לפגוע באספקת החשמל למושכר ו/או לחלקים אחרים בפרויקט, ולשוכר לא תהייה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, גם אם קיבל קודם לכן את אישור המשכיר ו/או מי מטעמו בדבר מערכת החשמל ומתקני החשמל במושכר.
- 6.13 השוכר לא יהא רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת למתקני החשמל במושכר, אלא לאחר שיקבל לכך את אישור המשכיר בכתב ומראש.
- 6.14 השוכר מצהיר ומאשר, כי ידוע לו שקודם למועד פתיחת המושכר, כדי לאפשר עבודה ותאורה במושכר ובפרויקט, יתכן ותוקם על ידי המשכיר מערכת חשמל זמנית והחשמל

יסופק ללוח מרכזי קומתי, ללא מונים, אליו יתחבר השוכר (להלן: "מערכת החשמל הזמנית"). השוכר ישלם בתקופת הרשות את עלויות החשמל הזמני בהתאם לחלקו היחסי של השוכר בצריכת החשמל הזמנית, כפי שייקבע על ידי המשכיר. אי תשלום מלא ובמועד של חיובי החשמל כאמור על ידי השוכר יהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם זה ויקנה למשכיר את הזכות לנתק את המושכר ממערכת החשמל הזמנית וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה לו זכאי המשכיר על פי הסכם זה בגין ההפרה האמורה.

6.15 השוכר מתחייב לשלם למשכיר לפי דרישתו, כל תשלום שהמשכיר יידרש לשלם לחברת החשמל ו/או לצד שלישי כלשהו עקב דרישה של רשות מכל מין וסוג שהוא (לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חברת החשמל) לביצוע שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת במתקן חשמלי כלשהו בפרויקט ו/או בגין התקנת ו/או תיקון ו/או שינוי מערכת מרכזית ו/או מערכת כלשהי לאספקת חשמל ו/או לבקרת אספקתו למושכר או לפרויקט (אף אם זו תותקן מחוץ לשטחי הפרויקט) ואשר מקורו במעשה ו/או במחדל ו/או בבקשה מפורשת של השוכר (להלן בס"ק זה: "השינוי"), והכל על בסיס עלות ביצוע השינוי (רכישת הציוד, התקנתו וביצוע כל התשלומים בגין השינוי, לכל רשות מוסמכת) בתוספת 5%.

6.16 מערכת החשמל וכל השיפורים, השינויים והתוספות מכל מין וסוג שהוא, שייעשו על ידי השוכר בתקופת השכירות או לפנייה, יעבור בתום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא, ולרבות עם חילופי השוכר, לרשותו ולבעלותו של המשכיר והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס אליהם. למען הסר ספק מובהר בזה, כי השוכר לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגינם, לא מהמשכיר, לא מחברת הניהול ולא מכל שוכר חלופי ו/או אחר.

6.17 להסרת ספק מובהר, כי כל מכשיר, אביזר וציוד אחר, הקשורים למערכת שירותי אספקת החשמל, שהותקנו על ידי המשכיר, הינו רכושו הבלעדי של המשכיר, ואין נפקא מינה אם השוכר השתתף בהוצאות הרכישה ו/או ההתקנה ו/או החיבור וכיוצא ב של הציוד האמור, אם לאו.

6.18 על אף האמור לעיל, מוסכם כי אם וככל שעל פי דין יחויב המשכיר או אם יורה המשכיר, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, כי אספקת החשמל תיעשה בהתקשרות ישירה של השוכר עם חברת החשמל, כי אז יותקן מונה החשמל וימוקם במושכר או בכל מקום אחר שייקבע על ידי המשכיר, באחריות השוכר ועל חשבונו, לאחר תיאום עם חברת החשמל והמשכיר. לוח החשמל יותקן על ידי השוכר ועל חשבונו. בנוסף, יתקשר השוכר ישירות עם חברת החשמל לצורך אספקת חשמל למושכר והתקנת מונה חשמל נפרד למושכר, ויבצע את התשלומים בגין החיבור וצריכת החשמל ישירות לחברת החשמל. להסרת ספק מובהר, כי השוכר לא יהא זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי אשר יתקבלו אצל המשכיר עקב העברת מערכת ומתקני החשמל של הפרויקט לידי חברת החשמל.

ניתוק אספקת החשמל

6.19 מבלי לגרוע מן האמור בנספח זה לעיל, השוכר מאשר ומסכים, כי המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים, לאחר מתן התראה בכתב לשוכר לתיקון ההפרה 2 ימי עסקים מראש, לנתק ו/או לגרוע לניתוק אספקת החשמל למושכר בגין כל הפרה יסודית של הסכם זה שלא תוקנה במועד שנקבע לכך בהסכם זה, ככל שנקבע, לרבות עקב אי-תשלום חוב של השוכר בגין אספקת חשמל, עד למועד שבו תתוקן כל הפרה כאמור, והוא מצהיר כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות כלפי המשכיר בגין ניתוק אספקת החשמל כאמור.

7. מיזוג אוויר

- 7.1 השוכר מתחייב להתקין על חשבונו במושכר מערכת מיזוג אוויר ולהציגה לאישור המשכיר מראש, בצירוף תכניות ומפרטים מתאימים, אשר יוכנו בתיאום עם יועץ מיזוג האוויר של המשכיר, והכל בהתאם ובכפוף להוראות נספח זה. המשכיר ו/או מי מטעמו ו/או יועץ מיזוג האוויר מטעמו יהיו רשאים ליתן לשוכר הוראות והנחיות בנוגע למערכת מיזוג האוויר אשר תותקן על ידו במושכר, לרבות בדבר איכותה, הספקיה, בטיחותה וכיוצ"ב עניינים והשוכר מתחייב למלא אחר ההוראות וההנחיות האמורות ולתקן תכניותיו בהתאם, ככל שיידרש לכך. המערכת תהיה מוכנה לפעולה 15 ימים קודם למועד פתיחת המושכר.
- 7.2 מערכת מיזוג האוויר שבמושכר, על כל רכיביה, לרבות (אך לא רק) יחידת טיפול האוויר (יט"א), תעלות, צנרת, חיבור חשמל, תריסים וכד', תותקן על ידי השוכר לבדו, על חשבונו ובאחריותו.
- 7.3 המשכיר יקצה לשוכר שטח על גג המבנה, במיקום כפי שייקבע על ידו, וזאת לטובת הצבת יחידת עיבוי המזגן.
- 7.4 השוכר יישא בכל הוצאות האחזקה, התיקון, התפעול והשימוש במערכת מיזוג האוויר שבמושכר, לרבות (אך לא רק) הוצאות בגין צריכת החשמל ובגין הסכמי שירות למערכת, אשר ייחתמו על ידו, במשך כל תקופת השכירות, וזאת בנפרד מדמי הניהול ובנוסף להם.
- 7.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובסעיף 21 להסכם, מוסכם כי הפעלה, תיקון, אחזקה, החלפה וחידוש מערכת מיזוג האוויר ו/או כל מערכת או מתקן אחר במושכר, בין אם הותקנו על ידי השוכר ובין אם על ידי המשכיר או על חשבונו, במשך כל תקופת השכירות, תיעשה על ידי השוכר ועל חשבונו, והמשכיר לא יהא אחראי לכך בכל צורה ואופן.
- 7.6 השוכר מתחייב להחזיק את מערכת מיזוג האוויר במושכר כשהיא תקינה ופועלת במשך כל תקופת השכירות, ולהפעילה במשך כל שעות הפעילות כהגדרתן בסעיף 15.4 להסכם, תוך הקפדה על כך שהטמפרטורה במושכר לא תעלה על 23°C ($\pm 1^{\circ}\text{C}$).
- 7.7 למשכיר ו/או לחברת הניהול תהיה הזכות להיכנס למושכר בכל עת, לבדוק כי מערכת מיזוג האוויר עומדת בדרישות המשכיר וכי היא מופעלת בהתאם להוראות המשכיר.
- 7.8 למען הסר ספק בלבד מובהר, כי מערכת מיזוג האוויר תהא מתקן קבוע במושכר המהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המושכר, והיא תישאר במושכר גם לאחר סיום ההסכם ו/או השכירות מכל סיבה שהיא.
- 7.9 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ידוע לשוכר, כי אספקת מיזוג האוויר, לאזור המקורה בו מצוי מתחם הישיבה של ה- "Food Cort" (ולו בלבד) תבוצע באמצעות המשכיר ו/או חברת הניהול. מובהר, כי אספקת מיזוג האוויר כאמור תבוצע באמצעות מערכות מיזוג אוויר, כפי שימצאו לנכון המשכיר ו/או חברת הניהול בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי והשוכר מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה (מכל מין וסוג שהוא) כנגד המשכיר ו/או חברת הניהול בקשר עם האמור לעיל.

8. מערכות התראה, כיבוי אש וכריזת חירום

- 8.1 השוכר מתחייב להתקין במושכר על חשבונו מערכת התראה, ורשת ספרינקלרים (למעט "שכבה ראשונה" של ספרינקלרים בעלת כיסוי כללי לדרגת סיכון LH, אשר תותקן על ידי

המשכיר וכן למעט העבודות המפורטות בסעיפים 10.2 ו- 10.3 לנספח ג', אשר תבוצענה על ידי המשכיר ועל חשבון השוכר) אשר תחובר לרכזת גילוי אש בהתאם להוראות הסכם זה. בנוסף, השוכר יהא אחראי לבצע בעצמו ועל חשבונו את כל ההתאמות לכל סוגי התקרה המונמכת, וכן להתקין על חשבונו את כל יתר הנדרש בקשר עם גילוי וכיבוי אש, לרבות מטפים, ברזי מים, גלגלונים כיבוי, עמדות כיבוי אש תקניות, שחרור עשן וכל עבודה ו/או התקנה ו/או תוספת אשר תידרש בקשר עם האמור בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות, לרבות רשות כיבוי אש בין אם עבודות כאמור בוצעו על ידי שוכר ובין אם בוצעו על ידי המשכיר (הן במסגרת עבודות השוכר והן בכל עת במהלך תקופת השכירות). באחריות השוכר להמציא למשכיר את אישור מכון התקנים בסיום ההתקנות וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.20 להסכם השכירות.

8.2 המשכיר מתחייב, כי יאפשר לשוכר להתחבר (על חשבון השוכר) לתשתיות הנחוצות שבפרויקט, ככל שהדבר יידרש ובכפוף לאישור יועץ הבטיחות מטעם המשכיר, על מנת שהשוכר ימלא אחר דרישות כיבוי אש, כגון חיבור גלגלונים כיבוי שבמושכר לצנרת מים תואמת וכיוצ"ב עניינים, כל זאת על חשבון השוכר. להסרת ספק מובהר, כי הוראות סעיף 7 להסכם השכירות יחולו אף ביחס לעבודות האמורות בסעיף זה.

9. מערכות אוורור וחדרי קירור

- 9.1 על השוכר לקבל אישור מראש של הרשויות הנוגעות בדבר בכל הקשור לשטחים הדורשים פתרון אויר וחדרי קירור (מטבחים, מזנונים, מסעדות, חדרי שירותים וכו').
- 9.2 התקנת המתקנים והמערכות הדרושות, כולל הצידוד, התעלות, מערכת החשמל, הקירור, הצנרת וכו' תבוצע על ידי השוכר ועל חשבונו.
- 9.3 השוכר יתאם מראש ויקבל אישור מוקדם מנציגי המשכיר, לפני תכנון וביצוע המערכת הנ"ל, כולל מיקומן תנאי העברת הצנרת והתעלות דרך המבנה ופרטי המערכות.

10. מנדפים, מתקני אוורור לסילוק ריחות

- 10.1 במושכרים לממכר אוכל ו/או מזון מוכן ו/או במושכרים בהם מתבצע בישול ו/או אפיה, לרבות מסעדות, בתי קפה, מזון מהיר וכד', יותקנו המתקנים דלהלן למניעת וסילוק ריחות ועשן, כל אלה על חשבון השוכר, כפי שייקבע על ידי המשכיר.
- 10.2 יותקן מנדף בגודל המתאים אשר יכסה את כל אמצעי הבישול, הטיגון, הצלייה וכן אמצעי חימום אוכל אחרים כולל טוסטרים.
- 10.3 המנדף יתוכנן בהתאם לתקן האמריקאי NFPA-96, לאוורור ומניעת שריפות במנדפים מסחריים וכן התקנים הישראלים ו/או הרשמיים הרלוונטיים למנדפים תקניים במטבחים ציבוריים.
- 10.4 במנדף יותקנו אמצעי גילוי וכיבוי על פי התקן האמריקאי NFPA-96. אמצעי הגילוי והכיבוי יחובר אל הרכזת של המשכיר. החיבור יעשה על ידי ועל חשבון השוכר באמצעות קבלנים אשר יאושרו מראש על ידי המשכיר. מערכת זו תקבל את אישור מכון/בודק מוסמך. לאחר סיום ההתקנה יבוצע ניסיון תקינות מערכת זו על ידי הקבלן המבצע ואישור בכתב על תוצאות הניסוי יועברו למשכיר.
- 10.5 השוכר יתקין בעצמו ועל חשבונו במושכר מערכת מינדוף הכוללת תעלת יציאה לגג (תעלה אנכית בפיר מותקנת על ידי המשכיר והשוכר יהיה רשאי להשתמש בה במידה והיא תתאים לצרכיו בתיאום מראש ובכתב עם המשכיר) או לכל מקום אחר עליו יורה

המשכיר כולל מפוח מתאים ותיקני. החיבור יעשה על ידי ועל חשבון השוכר באמצעות קבלנים אשר יאושרו מראש על ידי המשכיר. מערכת זו תקבל את אישור מכון/בודק מוסמך. לאחר סיום ההתקנה יבוצע ניסיון תקינות מערכת זו על ידי הקבלן המבצע ואישור בכתב על תוצאות הניסוי יועברו למשכיר.

10.6 תחזוקת וניקוי מערכת המינדוף, מנדפים, לרבות מסננים, צנרת ותעלות, עד לתעלה המאספת, ככל שתהיה כזו, תיעשה על ידי השוכר ועל חשבונו בתדירות הנדרשת בהתאם לתקן ו/או להוראות היצרן, ולכל הפחות אחת לשבוע.

10.7 לכל הפחות פעם ב-6 חודשים ינקה השוכר את התעלה שהותקנה על ידו, וזאת באמצעות חברה מאושרת על ידי מכון התקנים. על השוכר לדאוג להמציא למשכיר אישור על ביצוע ניקוי התעלה.

10.8 המשכיר שומר על זכותו לנקות את המנדפים במרכז מסחרי באופן מרוכז ולחייב את השוכר בעלות היחסית והשוכר מסכים לכך מראש.

10.9 דמפרים – בכל מקום של התחברות לתשתית תעלות אוורור/נידוף/אוור צח קיימת במבנה במעבר בין אזורי אש, על השוכר להתקין דמפר אש תקני כנדרש. חיבור הדמפר אל רכזת גילוי אש של המבנה יעשה על ידי המשכיר באמצעות קבלן אחזקה של המשכיר, והשוכר יחוייב בעלות החיבור האמור, וישלמה למשכיר בתוך 7 ימים מקבלת דרישתו לכך בכתב.

11. אינסטלציה סניטרית

11.1 במושכרים שהעסק המנוהל בהן מחייב עמידה בדרישות ו/או בתנאים ו/או בתקנים סניטריים, כפי שאלה יקבעו ו/או יעודכנו מעת לעת, לרבות על ידי הרשויות המוסמכות, יבצע השוכר על חשבונו את העבודות המפורטות להלן:

11.2 צנרת מים, ניקוז, ביוב (שפכים ודלוחים), מפריד שומנים, צנרת ביוב שומנית וחיבור לבור שומן מרכזי, מחסומי רצפה, דוד מים חמים וכל מתקן אחר הנדרש לשם הפעלת העסק. במושכרים לממכר מזון מהיר ו/או במסעדות יתחבר השוכר, באמצעות קולטני ביוב שומני, למערכת הביוב השומני של המשכיר.

כל המערכות שיותקנו על ידי השוכר כאמור, יחוברו על ידו ועל חשבונו לצינור אויר ראשי שיותקן על ידי המשכיר.

11.3 במידה ולשוכר יהיו דרושים סידורי אינסטלציה מיוחדים לצורך תפעול המושכר, ימציא השוכר למשכיר את דרישותיו לגבי המתקנים הדרושים לו מבעוד מועד, ועד לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה, על מנת לאפשר למשכיר לבצע את ההכנות והתשתית הנדרשים ועל מנת לאפשר התחברות למערכות של המשכיר.

11.4 השוכר יישא בהוצאות העבודות כאמור לעיל. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את הוצאות ההתקנה בהתאם לדרישת המשכיר ובמועד הנקוב בדרישה.

12. איורור והחלפת אוויר

12.1 במושכרים המשמשים כמסעדות ו/או מזנונים ו/או עסקי מזון מהיר, יותקנו ע"י השוכר ועל חשבונו מערכות לאורור והחלפת אוויר על-פי דרישת המשכיר וכפי שיידרש על פי כל דין ו/או תקן ובהתאם להוראות הרשויות הרלוונטיות ובאישורם המוקדם, וזאת במיוחד במטבחים, מעל תנורים, במחסנים וכו'.

12.2 יועץ מיזוג האוויר של המשכיר יאשר בכתב את תכניות הביצוע של השוכר לפני התקנת המתקנים ויאשר הביצוע לאחר התקנתם. ללא האישורים הנ"ל לא יחובר המושכר לרשת החשמל.

12.3 היה והשוכר עוסק במוצרי מזון ברי קלקול, עליו לבנות חדר קירור לצורך אחזקת מוצרים ו/או פסולת מוצרים כאמור.

13. חיבור לגז

13.1 השוכר מסכים ומאשר, כי חיבור המושכר למערכת הגז ואספקת הגז למושכר, ככל שהמושכר יחובר למערכת הגז (בהתאם לבחירת המשכיר) ייעשו באמצעות המשכיר (בין בעצמו ובין באמצעות מי שימנה לכך), הכל כפי שיורה המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, והכל בהתאם להוראות שבנספח זה. חיבור המושכר למערכת הגז, ככל שייעשה, ייעשה עד לגבול המושכר, בלבד.

13.2 מבלי לגרוע משיקול דעתו הבלעדי של המשכיר בקשר עם אספקת גז למושכר כאמור לעיל, השוכר מאשר כי ידוע לו שתנאי חיוני ומוקדם לחיבור המושכר למערכת אספקת הגז הינה כי עסקו של השוכר במושכר יהיה בתחום המזון ויחייב שימוש בגז, וכי יועץ הבטיחות של המשכיר יאשר את חיבור המשכיר למערכת אספקת הגז כאמור. אין באישור יועץ הבטיחות של המשכיר כדי להטיל על המשכיר כל אחריות לטיב מערכת אספקת הגז כאמור.

13.3 אספקת הגז למושכר תהיה בהספק כפי שייקבע על ידי המשכיר ולא מעבר לכך. אספקת הגז למושכר תיעשה מצובר גז מרכזי שיותקן במיקום כפי שייקבע על ידי המשכיר, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

13.4 השוכר מתחייב להתקשר מול חברה לאספקת גז, כפי שתיבחר על ידי המשכיר, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בהסכם לאספקת גז, ולקיים את כל הוראות ההסכם הנ"ל בלשונן ובמועדן. רק לאחר ובכפוף להתקשרות השוכר בהסכם עם חברה הגז כאמור לעיל, יבצע המשכיר את חיבור הגז למושכר (שיהיה כאמור עד לגבול המושכר בלבד).

13.5 השוכר יישא בכל התשלומים לחברת הגז כאמור בסעיף 13.4 לעיל, בעצמו ועל חשבון, לרבות בקשר עם תשלום בגין מונה הגז ותשלום בהתאם לחלקו היחסי בעלויות התקנת מערכת הגז המרכזית בפרויקט. מובהר ומוסכם, כי בסיום שכירות השוכר במושכר יוותר מונה הגז במקומו והוא יהיה קניינו הבלעדי של המשכיר.

14. איטום

במושכרים שהם עסקי מזון (בין אם דוכני מזון מהיר, בין אם מסעדות ו/או בתי קפה ו/או כיוצ"ב), יבצע השוכר בעצמו ועל חשבון איטום של רצפת המושכר, קירות המושכר ואזורי ההגשה, בהתאם להנחיות ו/או הוראות המשכיר ו/או מי מטעמו.

15. מערכת אספקת מים

15.1 השוכר יבצע את החיבורים של מערכת הדלוחין מהנקודות התורמות לביוב השומני אל מחסומי הרצפה המצויים ברצפת המושכר, בעזרת תעלות נירוסטה ו/או חדירה לתוך המחסום ישירות עם אטם חדירה. לא תתאפשר חדירה לחלל של השטח המצוי בקומה שמתחת למושכר. על השוכר לבצע איטום של רצפת המושכר ב"אזורים הרטובים", בהתאם להנחיות המשכיר ו/או מי מטעמו וזאת מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר לתקינות האיטום ולמניעת מעבר נוזלים.

- 15.2 ידוע לשוכר והוא מסכים לכך, שאספקת המים לפרויקט ובכלל זה למושכר, תבוצע על ידי המשכיר. השוכר מצהיר ומאשר, כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי שקמה בע"מ (להלן: "תאגיד המים") בקשר עם אספקת המים על ידי המשכיר כאמור. לנוכח האמור ולהסרת ספק מובהר, כי השוכר לא יהא רשאי לפנות את תאגיד המים בבקשה להתקשר ישירות אל תאגיד המים ו/או בבקשה כי החיובים בגין תשלומי המים והביוב ייגבו ישירות על ידי תאגיד המים.
- 15.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם במפורש, כי לשוכר לא תהא תביעה כלשהי בכל עילה מכל מין וסוג שהוא כנגד תאגיד המים ו/או כנגד המשכיר (ו/או מי מטעמו) בגין אי אספקת מים ו/או בגין הפרעות באספקת המים למושכר.
- 15.4 חיובו של השוכר עבור תשלומי מים וביוב, ייעשה על בסיס קריאה של מונה מים, אשר ימדוד את אספקת המים למושכר (ואשר יותקן על ידי המשכיר ועל חשבון השוכר, כמפורט להלן). קריאת המונה תיעשה על ידי עובדים מוסמכים מטעם המשכיר וזו תשמש עדות מוחלטת ביחס לכמות המים שנצרכה.
- 15.5 התעריפים בהם יחויב השוכר בגין תשלומי המים והביוב, יהיו בהתאם לתעריפי תאגיד המים (בהם היה מחויב השוכר אם תשלומים אלו היו נגבים ישירות על ידי תאגיד המים). התשלומים ישולמו על ידי השוכר באמצעות אמצעי התשלום המפורט בהסכם השכירות וזאת בהתאם לדרישות תשלום מאת המשכיר ו/או חברת הניהול אחת לחודש, במועד כפי שייקבע על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול.
- 15.6 במקרה שהמונה לא פעל כתיקונו משך פרק זמן מסוים או לא פעל כלל, מחמת תקלה או מסיבה אחרת כלשהי, ייעשה על-ידי המשכיר חישוב של כמות הצריכה בפרק הזמן האמור בדרך של הערכה, בהתייחס לצריכה בתקופות קודמות, ובמידה שאין הדבר אפשרי, תיעשה הערכה על דרך ההשוואה לצריכה בעסקים דומים בפרויקט.
- 15.7 במקרה והשוכר יחלוק על הערכות המשכיר כמפורט לעיל, יכריע בדבר מהנדס מטעם המשכיר והכרעתו תהיה סופית ומחייבת.
- 15.8 בכל מקרה אחר בו יחלוק השוכר על חישוב כמות צריכת המים במושכר, תיבדק טענתו על-ידי העובדים המוסמכים מטעם המשכיר, ובמידה ויימצא בבדיקה זו, כי חל אי דיוק בחישוב, מסיבה שאינה תלויה בשוכר, יתוקן החישוב, והשוכר יזוכה ו/או יחויב, בהתאם לעניין, בחשבון שלאחר מכן, בסכום המתחייב מתיקון הטעות.
- 15.9 בכל מקרה של בדיקה שתיערך על-פי בקשת השוכר כאמור לעיל, שבה יימצא כי אין בסיס לטענות השוכר, יהיה על השוכר לשאת בהוצאות הבדיקה, בסכום שייקבע מפעם לפעם על-ידי המשכיר.
- 15.10 בגין התקנת מונה המים המשמש את המושכר ואשר יותקן על ידי המשכיר (במיקום כפי שייקבע על ידו), ישלם השוכר למשכיר ו/או לחברת הניהול את עלות התקנת המונה, בסך של 1,000 ₪, בתוספת מע"מ וזאת לא יאוחר מ- 14 ימים מדרישת המשכיר ו/או חברת הניהול. השוכר לא יהיה זכאי להשבת הוצאה זו, כולה או חלקה, מכל סיבה שהיא.
- 15.11 בגין פינוי מפריד שומן מרכזי על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול (במושכרים בהם קיים חיבור לביוב שומני בלבד) ישלם השוכר למשכיר ו/או לחברת הניהול את עלות הפינוי היחסית בהתאמה לחלקו היחסי מסה"כ נפח הביוב המפונה, על בסיס רישום צריכות המים של השוכר בתקופה הרלוונטית.

15.12 טיפול בפסולת ושפכים

מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 15.11 לעיל, יחולו ההוראות המפורטות להלן בקשר עם הטיפול בפסולת ושפכים :

15.12.1 השוכר מצהיר ומתחייב, כי בדק וידועים לו הדינים החלים בקשר עם הזרמת שפכים למערכת הביוב, לרבות האיסור על הזרמת שפכים המכילים חומרים מסויימים למערכת הביוב והאיסור על הזרמת שפכים המכילים כמות חריגה של חומרים מסויימים כאמור, וכי בהתחשב באופי ופעילות עסקו הוא אחראי להתעדכן בכל עת באשר לדינים, התנאים, האיסורים והמגבלות כאמור, לרבות על פי חוק המים, התשי"ט-1959, חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001, כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד-2014, חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962, חוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968, חוק איגודי ערים, התשט"ו-1955 וכיו"ב, לרבות כל התקנות, הכללים ואמות המידה אשר פורסמו מכוחם וחוקי העזר העירוניים, וכל דין חדש בעניינים אלה, הכל כפי שיעודכנו מעת לעת (בסעיף 15.12 זה, להלן: "הדינים").

15.12.2 השוכר מתחייב בזה כי יפעיל את עסקו במושכר ויסדיר את סילוק השפכים והפסולת מהמושכר, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי, באופן ההולם בשלמות את הדינים ויעמוד בהוראות הדינים, וזאת בין אם איסור או מגבלה שנקבעו בדינים כאמור חלים על השוכר ו/או על עסקו ובין אם חלים על הפרויקט ו/או המשכיר ו/או חברת הניהול.

15.12.3 מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב השוכר לבצע ולהקפיד על הפרדה בין סוגי הפסולת והשפכים על מנת להבטיח במידת הצורך הפרדה בין סוגים שונים של זרמי פסולת לטובת העברתם למחזור או לטיפול אחר וכן על מנת להבטיח, כי לא יוזרמו למערכת הביוב של הפרויקט "שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב" או "שפכים חריגים" כהגדרת מונחים אלה בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד-2014. כן מתחייב השוכר לוודא, בין היתר, מניעת חדירתם של מוצקים למערכת הביוב של הפרויקט ולמערכת סילוק השפכים של הפרויקט, כי רשת הניקוז צפופה דיה בכל התעלות שבמושכר ו/או היוצאות ממנו (בס"ק זה להלן: "התעלות") וכי מדיחי הכלים מחוברים ו/או יחוברו אך ורק למערכת הסניטרית. כמו כן, השוכר מתחייב שלא להשליך תכולת מיכלי השרייה, מיצי קופסאות שימורים וכיו"ב לתוך התעלות, וכן מתחייב שלא להזרים שומנים ושמינים למערכת הביוב של הפרויקט ועל השוכר לדאוג לפינויים, לרבות תוך שמירת תיעוד הפינויים כאמור.

15.12.4 השוכר מתחייב להקפיד על שימוש מבוקר וזהיר בחומרי ניקוי, תוך העדפה של שימוש בחומרי ניקוי ידידותיים לסביבה ובכל מקרה לצמצם כניסת מלחים לתעלות או להשתמש בתהליכים חילופיים לשימוש במלחים, התואמים את הוראות הדינים.

15.12.5 מבלי לגרוע מאיזו מהתחייבויות ו/או חובות השוכר על פי חוזה זה ו/או כל דין, מוסכם כי המשכיר רשאי יהיה להוסיף ולקבוע הנחיות סביבתיות לשוכר על פי הצורך והעניין מעת לעת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על פי

דרישת המשכיר, על השוכר לדווח למשכיר על סוגי חומרים וכמויות בהם הוא עושה שימוש בשטח המושכר העשויים להיות מוזרמים על ידו למערכת הביוב, ליתן פירוט בדבר המזהמים הנוצרים על ידו במושכר, אופן סילוקם (לרבות הצגת אסמכתאות לפינוי), ושיעור של כל אחד מהם בשפכים המוזרמים מן המושכר אל מערכת הביוב, ככל שאינן מסולקים ולבצע מעת לעת הדרכות בנוגע לנוהלי הפינוי והסילוק של השפכים לכל עובדיו.

15.12.6 המשכיר יהיה רשאי להיכנס בכל עת ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי למושכר לשם בחינת עמידת השוכר בהוראות והנחיות כאמור, ולשם בדיקת התנהלות השוכר בהתאם להוראות סעיף זה ולהוראות כל דין.

15.12.7 מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף זה, השוכר יישא בכל העלויות ו/או ההוצאות הכרוכות בטיפול ופינוי השפכים משטח המושכר ובכל הפעולות הנדרשות לעמידה בהוראות כל דין.

15.12.8 המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים להקים מערכות ומתקנים לטיפול בשפכי השוכר ו/או מערכת לטיפול מקדים במי הרשת ו/או להתקין מד מים בנכס למדידת צריכת מים ו/או ספיקת שפכים ולהשית את הוצאות הקמת המערכות והמתקנים כאמור על השוכר, וכן יהיו רשאים להקים מערכות טיפול מרכזיות בשפכים אשר ישרתו את כלל העסקים המזרימים שפכים תעשייתיים בפרויקט. עלות הקמת המערכות והמתקנים שלעיל ותחזוקתן תושט על השוכר, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, כאשר במקרה בו מערכת כאמור תשרת מספר עסקים ו/או מושכרים, יקבע המשכיר את מפתח החלוקה ביניהם.

15.12.9 יובהר כי השוכר יהיה אחראי ויחוב בכל עלות הנובעת מכל חבות אשר תוטל על המשכיר ו/או על חברת הניהול בקשר לאיזה מהדינים ו/או הפרתם, בין אם עניינה של החבות קשור לשוכר לבדו ובין אם ביחד עם אחרים. מבלי לגרוע מהאמור מוסכם, כי ככל שיושט על המשכיר ו/או על חברת הניהול ו/או על השוכר תשלום כלשהו, לרבות, אך לא רק, כל קנס, חיוב, היטל, אגרה, עיצום כספי וכיו"ב (להלן: "**החייב**"), בקשר עם איזה מהדינים ו/או הפרתם, לרבות במסגרת הליכים מנהליים ו/או הליכים פליליים אשר במסגרתם תשלום החיוב יהיה בתוספת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד סבירים, והכול בתנאי שניתנה לשוכר הודעה עם היוודע הטענה/תביעה והזדמנות סבירה להתגונן בפניה, אזי יהיה על השוכר לשאת בתשלום החיוב האמור בעצמו ועל חשבונו הבלעדי (בין אם החיוב כאמור יושט על השוכר ובין אם יושט על המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או על מי מטעמם), והוא מוותר בזאת כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או כלפי מי מטעמם על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר לכך ובקשר לכל הנובע מכך. מובהר ומוסכם, כי החיוב הנ"ל יחשב לכל דבר ועניין כחוב של השוכר כלפי המשכיר על פי חוזה זה. חבות השוכר על פי פסקה זו תחול אלא אם יוכיח השוכר להנחת דעת המשכיר כי הפרת דין כאמור לא נבעה מהפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר על פי סעיף זה (בין אם הפרה ע"י השוכר לבדו ובין אם ביחד עם אחרים).

15.12.10 ככל שיעלה חשש כי השפכים הנוצרים על ידי השוכר אינם עומדים בערכים המותרים על פי הדינים ו/או עלולים לגרום לאי עמידה בערכים המותרים

להזרמה ו/או שיעלה חשש להפרת הוראות הדינים ו/או חשש לאי עמידה בהוראות סעיף זה, רשאי המשכיר ו/או חברת הניהול להורות לשוכר לבצע כל פעולה סבירה לצורך מניעת חשש כאמור והבטחת עמידה בהוראות הדינים, לרבות ככל שאלה חלות על המשכיר ו/או חברת הניהול ובכלל זה, לאסור הזרמת שפכים מן המושכר אל מערכת הביוב, עד לתיקון הנדרש לשביעות רצונם, והכל על חשבון השוכר ועל אחריותו.

15.12.11 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המשכיר רשאי בכל עת להורות לשוכר שלא להזרים את שפכיו למערכת הביוב אלא לפנות את שפכיו לאתר מורשה על חשבונו של השוכר.

16. מערכות נוספות

16.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 20 להסכם השכירות, מוסכם כי השוכר יהא אחראי להתקנת כל מתקן ו/או תוספת ו/או מערכת נוספת (למעט מתקנים ו/או מערכות כאמור שיבוצעו על ידי המשכיר בהתאם לקבוע במפורש בהוראות נספח ג'), אשר התקנתו תידרש על פי כל דין.

16.2 מוסכם במפורש, כי השוכר יהא אחראי להכנת תכנית בטיחות למושכר. לצורך הכנת תוכנית הבטיחות למושכר כאמור (לרבות לצורך הוצאת רישיון עסק), מתחייב השוכר לשכור את שירותיו של יועץ הבטיחות של המשכיר. אין באמור כדי להטיל על המשכיר כל אחריות שהיא בקשר עם תוכנית הבטיחות.

16.3 מובהר, כי כל מערכת או מתקן אשר יותקנו במושכר או עבורו, לרבות מערכות החשמל, התראה וכיבוי אש, מונים, מערכות מיזוג אוויר (לרבות יחידות מיזוג אוויר) וכיוצ"ב, ייחשבו מתקנים קבועים במושכר המהווים חלק בלתי נפרד ממבנה המושכר או הפרויקט, ומתקנים אלה יושארו גם לאחר סיום ההסכם ו/או השכירות מכל סיבה שהיא, בין אם השוכר נשא בעלות רכישתם ו/או התקנתם ובין אם לאו.

16.4 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל ומן האמור בסעיף 20 להסכם השכירות, מוסכם, כי תנאי להפעלת המושכר לאחר פתיחתו ובמשך כל תקופת השכירות הוא כי השוכר ידאג לקבלת כל המסמכים ו/או האישורים הנדרשים מכל גוף ו/או רשות, לרבות מבודק חשמל מוסמך, יועץ בטיחות, כיבוי אש, מכון התקנים וכל גורם אחר הנוגע לעניין, להפעלת המושכר וחדושים ו/או עדכונים של האישורים מעת לעת אם וככל שיידרש הדבר על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם בדבר חובת השוכר לאחזקת המושכר, מוסכם כי השוכר יישא בכל הוצאות התפעול, השימוש והאחזקה, לרבות הוצאות שיפוץ, חידוש והחלפה, של כל המערכות והמתקנים שבמושכר או המשרתים אותו באופן ייחודי, לרבות מערכות אינסטלציה, גילוי וכיבוי אש וכל מערכת אחרת. השוכר מתחייב לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל התשלומים שיידרשו לצורך האמור וכן להתקשר בהסכמי שירות למערכות ו/או למתקנים הנ"ל, אשר ייחתמו על ידו, בין אם המערכות ו/או המתקנים הותקנו על ידי השוכר ו/או על חשבונו ובין אם לאו.

16.5 השוכר יהיה אחראי על חיבור המושכר למערכות טלויזיה רב ערוצית באופן ישיר ועל חשבונו.

17. שילוט

- 17.1 השוכר יתקין שילוט בחזית המושכר הפונה לשטחים הציבוריים הפנימיים של הפרויקט, וזאת בהתאם להוראות המשכיר והמדריך לשוכר. השוכר יגיש לאישור המשכיר ו/או אדריכל המשכיר תכניות מפורטות בדבר השילוט שיש ברצונו להתקין לא יאוחר מ-60 ימים לפני מועד פתיחת המושכר ויחולו הוראות סעיף 7 להסכם השכירות, בהתאמה.
- 17.2 פרט לאמור לעיל, השוכר מתחייב כי הוא לא ידביק ו/או יתקין שלטים ו/או מודעות על קירותיו החיצוניים של המושכר או הפרויקט ו/או על חלונות המושכר (לרבות חלון הראווה) משני צידיהם, ללא אישורם המפורש של המשכיר ו/או חברת הניהול בכתב ומראש, אשר יהיו רשאים לסרב לאשר הדבקה או התקנה כאמור על פי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי.
- 17.3 שילוט המושכר כאמור לעיל, לרבות סוגו, מיקומו, גודלו ועיצובו, ייעשה על חשבון השוכר ובאחריותו הבלעדית, אך ורק בהתאם בכפוף לאישור ולהנחיות האדריכל והמשכיר.
- 17.4 מודגש, כי חיבור החשמל לשלט האמור ייעשה מתוך המושכר בלבד, וכי השוכר לא יהא רשאי להתקין חיבורי ו/או חוטי החשמל חיצוניים (לרבות מפסק כבאים) על פני קירות המושכר או הקירות של השטחים הציבוריים אלא אך ורק כאלה אשר יהיו חבויים בתוך הקירות, והכל בהתאם ובכפוף לאישורם מראש של יועץ החשמל של המשכיר ושל האדריכל.

נספח ה'

הסכם ניהול

שנערך ונחתם בחולון ביום _____ בחודש _____, 2021

בין: החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

ח.פ. 51-035628-0

מרחוב הר הצופים, חולון

טל': _____ - 03 ; פקס: _____ - 03

(להלן: "חברת הניהול")

מצד אחד;

לבין: _____, ח.פ. _____

מרחוב _____, _____

טל': _____ ; פקס: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל והשוכר שכר מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת מושכר שהינו חלק מהמרכז לבילוי ופנאי כל אלה כהגדרתם להלן, בהתאם להסכם שכירות שהסכם זה נספח לו (להלן: "הסכם השכירות");

והואיל וניהול וביצוע השירותים במרכז לבילוי ופנאי דורש יד מארגנת ומבצעת;

והואיל וחברת הניהול מונתה על ידי המשכיר לטפל בביצוע השירותים השונים במרכז לבילוי ופנאי עבור השוכרים;

והואיל ובמסגרת הסכם שכירות המושכר, התחייב השוכר לחתום על הסכם הניהול;

והואיל והשוכר מסכים לכך שהניהול והביצוע הבלעדי של כל השירותים במרכז לבילוי ופנאי ובשטחים הציבוריים יבוצעו ע"י חברת הניהול כמפורט בהסכם זה, וחברת הניהול מסכימה לכך;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בכל הקשור בניהול וביצוע השירותים, הכל כמפורט בהסכם זה;

לפיכך, הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו; כותרות סעיפי הסכם זה הינן למטרות נוחות וההתמצאות בלבד, ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנות.
- 1.2. מובהר ומודגש, כי שום הוראה מהוראות הסכם זה לא תפורש כגורעת מכל הוראה אחרת בהסכם השכירות ו/או באיזה מנספחיו ו/או מכל הוראה מחייבת אחרת החלה בין המשכיר ו/או חברת הניהול לבין השוכר, וכן כי שום הוראה מהוראות הסכם זה לא תפורש כגורעת מזכות ו/או סמכות כלשהי המוקנית למשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בהסכם השכירות.
- 1.3. כל מונח או עניין או ביטוי או פירוש או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בהסכם זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בהסכם השכירות, למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון או עם הקשר הדברים. למען הסר ספק בלבד יצוין, כי משמעות הביטויים הבאים היא כמפורט בהסכם השכירות: "המשכיר", "הפרויקט", "המרכז לבילוי ופנאי", "המושכר", "העירייה", "מדד", "צמוד" או "הפרשי הצמדה" או "הצמדה למדד", "ריבית פיגורים", "רבעון", "האדריכל" ו"המפקח".
- 1.4. בכל מקום בהסכם זה שבו נזכר המשכיר, ובכל מקום בהסכם זה שבו התחייב השוכר כלפי המשכיר בהתחייבות כלשהי, יראו בכך במפורש הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעות המונח בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

2. הגדרות

בהסכם זה ייחודו למונחים המפורטים להלן הפרוש והמשמעות הרשומה לצידם, כדלקמן:

- | | |
|---|--|
| <p>"ההסכם" או</p> <p>"הסכם זה" או</p> <p>"הסכם</p> <p>הניהול"</p> | <p>- הסכם ניהול זה.</p> |
| <p>"חברת</p> <p>הניהול"</p> | <p>- חברת הניהול או כל גוף משפטי אחר שיבוא במקומה כפי שיוורה המשכיר מפעם לפעם, לפי שיקול דעתו ובהתאם להוראות הסכם השכירות והסכם זה. כל עוד לא נמסרה הודעה אחרת לשוכר, ישמש המשכיר כחברת הניהול של הפרויקט.</p> |
| <p>"השוכר" או</p> <p>"הדייר" או</p> <p>"המחזיק"</p> | <p>- השוכר וכל מי שיהא מפעם לפעם השוכר ו/או המחזיק ו/או המשתמש במושכר או ביחידה מהיחידות ומי שיבוא במקומו מכוח הסכמת המשכיר, ובמידה ומדובר במספר שוכרים - כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד.</p> |
| <p>"שטח</p> <p>המושכר"</p> | <p>- כהגדרתו בהסכם השכירות. להסרת ספק מובהר, שכל ההוראות בהסכם השכירות המגדירות את אופן מדידת שטח המושכר ואת דרך חישוב שטח המושכר (לרבות שטח המושכר "ברוטו" הכולל תוספת שטחים ציבוריים) תחולנה על הצדדים להסכם זה במלואן, והן תיחשבנה בהסכם השכירות כהוראות לטובת צד שלישי, כמשמעותן בפרק ד' של חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.</p> |

"המושכרים" - שטחים כלשהם במבנה הפרויקט ו/או בתחומו אשר יושכרו ו/או יועמדו לרשותו ו/או לשימוש ו/או להחזקתו ו/או שיימסרו למחזיקים שונים, ליעודים ולמטרות לפי שיקול דעתו המוחלט של המשכיר.

"היחידות" - המושכרים ויחידות אחרות במרכז לבילוי ופנאי, למעט השטחים הציבוריים.

"החניון" - כהגדרתו בהסכם השכירות.

"שטחים ציבוריים" - אלא אם כן נאמר אחרת במפורש - כשטחים ציבוריים ייחשבו השטחים הציבוריים כהגדרתם בהסכם השכירות.

מובהר, כי המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים להוציא מכלל השטחים הציבוריים כל חלק של המרכז לבילוי ופנאי שאינו בגדר היחידות הנ"ל, ולהצמידו ליחידה או יחידות מסוימות, וכן למסור לשימוש של כל גוף חלקים מהשטחים הנ"ל, כשכל הכנסה שתתקבל משטחים אלה תהא שייכת למי שיורה המשכיר או חברת הניהול, ולא תיכלל בהכנסות חברת הניהול.

"השירותים" - 1. ניהול, הפעלה, תיקון, אחזקה, חידוש, ניקיון ואיסוף אשפה, בדק, תאורה, אבטחה, גינון וביטוח של השטחים הציבוריים כהגדרתם לעיל ושל מתקנים ושטחים בפרויקט המשרתים ו/או משמשים חלק או את כלל היחידות בפרויקט;

2. שירותים מיוחדים, גם אם אינם נהוגים בבניינים רגילים, בקניונים ו/או במרכזים מסחריים, כגון, ביטוח צד שלישי כנגד נזקים העלולים להיגרם לאדם או לרכוש בשטחים הציבוריים, ביטוח עובדי חברת הניהול, הכל לפי הצורך, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול ועל פי הודעות שתמסור חברת הניהול לשוכר מפעם לפעם.

3. מילוי תפקידים נוספים כמפורט בסעיף 4.1 להלן וכל פעולה ו/או תפקיד אחר של חברת הניהול הנזכרת בהסכם זה.

4. פרסום, עריכת אירועים ופעילויות קידום מכירות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

"ההוצאות" - כל ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע כל השירותים, התפקידים, והפעולות מכל מין וסוג שהוא שעל חברת הניהול לבצע כמפורט בהסכם זה, לרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור, הוצאות משפטיות, הוצאות הניהול, המימון והשכירות הכרוכות בתפעול חברת הניהול, תשלומי המסים ו/או האגרות מכל מין וסוג שהוא בגין כל ההוצאות דלעיל ו/או בגין כל פעילויות חברת הניהול על פי הסכם זה, במישרין או בעקיפין.

3. הניהול

3.1. חברת הניהול מתחייבת ומקבלת על עצמה בזה את ניהול וביצוע השירותים והשוכר מסכים לכך; השוכר מוסר בזה אך ורק לחברת הניהול את הביצוע הבלעדי של השירותים, ומתחייב לנהוג בהתאם להוראות המפורטות בהסכם זה.

3.2. ימי ושעות מתן השירותים על ידי חברת הניהול יהיו בימי ובשעות הפעילות של המרכז לבילוי ופנאי, כפי שיקבעו על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול. חברת הניהול לא תחויב

במתן ו/או באספקת שירותים בימים ו/או בשעות החורגים מימי ושעות הפעילות של המרכז לבילוי ופנאי כאמור לעיל.

4. תפקידי חברת הניהול וסמכויותיה

4.1. תפקידי חברת הניהול במסגרת מתן השירותים על פי הסכם זה יהיו, בין היתר, כדלקמן:

4.1.1. ניקיון והדברה, אבטחה, סיוד, צביעה ותאורה, אך ורק של השטחים הציבוריים.

4.1.2. גינון וטיפול הגינות והצמחייה (ככל שיהיו) אך ורק בשטחים הציבוריים.

4.1.3. אחזקה, בדק, שימור וטיפול אך ורק של השטחים הציבוריים.

4.1.4. אך ורק לגבי השטחים הציבוריים - אחזקה, בדק, שיפוץ, תיקון, חידוש, השבחה, שימור וטיפול של מתקנים, ציוד אביזרים ופריטים המשרתים את הפרויקט ו/או את השוכרים בפרויקט או רובם ואשר אינם בבעלות ו/או באחריות של שוכר כלשהו, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, גנרטורים, ציוד חשמל, מערכות חשמל, מיזוג אוויר, תאורה, מערכות אינסטלציה, מערכות ביוב, מערכות ניקוז, מערכות איסוף, ריכוז וסילוק אשפה ופסולת, שערים, פתחי כניסה ודלתות אוטומטיות, מערכות כרטוס וחיוב, מערכות לספירת מבקרים ומערכות שילוט והכוונה אלקטרוניים ואחרים, מערכות דלק, מערכות ומיכלים של גז, מעליות, דרגנועים וכיוצא באלה (הכל ככל שמערכות ו/או מתקנים ו/או ציוד ו/או אביזרים, מותקנים ו/או יותקנו בפרויקט), לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום כל התשלומים הנדרשים לצד שלישי כלשהו, לרבות לספקי הציוד, טכנאיו, חברת החשמל, המים וכיוצא באלה, כל אלה בלי לגרוע מהוראות הסכם השכירות.

4.1.5. אחזקה, בדק תיקון ובידוד של גגות ומרתפים בפרויקט ובמרכז לבילוי ופנאי, ובלבד שהינם מהשטחים הציבוריים.

4.1.6. התקנה, אחזקה, בדק ותיקון של שילוט, הכוונה ומידע אך ורק בשטחים הציבוריים.

4.1.7. **רכישת "ביטוחי המשכיר"** כהגדרתם בהסכם השכירות, כולם או חלקם, לפי שיקול דעת חברת הניהול, וביניהם ביטוח מבנה, ביטוח אחריות כלפי צד ג', ביטוח אחריות מעבידים וביטוח אובדן הכנסות ו/או כל ביטוח נוסף כפי שיידרש לפי שיקול דעת חברת הניהול מעת לעת ו/או כפי שיידרש על ידי רשות כלשהי.

מוסכם בזה במפורש, כי עריכת איזה מהביטוחים הנ"ל, לא יהיה בה כדי להוסיף על אחריות חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה ו/או בהסכם השכירות ו/או כדי לגרוע מחובות השוכר על פי החוזים האמורים. בכל מקרה, אחריות חברת הניהול או כל אחד מטעמה לא תהא גדולה מהאחריות המבוטחת בביטוחים הנ"ל. השוכר פוטר את חברת הניהול וכל אחד מטעמה מאחריות וכל נזק מעבר לנזקים המבוטחים כאמור לעיל.

4.1.8. היה וחברת הניהול תחליט על פי שיקול דעתה לעשות כן - ביצוע בפועל של תשלום כל המיסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים ו/או בגינם, במישרין ו/או בעקיפין עבור כל השוכרים ו/או המחזיקים ביחידות במרכז לבילוי ופנאי, ובשם, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומי ארנונה עירונית, מיסי שילוט ואספקת מים וביוב. מובהר, כי חברת

הניהול תהא רשאית לבחירתה, למסור לרשות כלשהי הפועלת על פי כל דין מידע אודות שטחי המושכרים במרכז לבילוי ופנאי, ולהעביר את ביצוע גביית תשלומי חובה כלשהם בגין השטחים הציבוריים, לטיפול ולביצועה של הרשות האמורה, במישרין כלפי השוכרים, כולם או חלקם, או לחלופין, לשאת בתשלומים הנזכרים ולדרוש מהשוכרים לשפות אותה בגין סכומים ששילמה כאמור.

להסרת כל ספק מובהר, כי השוכרים יישאו בכל ההוצאות והתשלומים הנזכרים בסעיף 4.1.8 זה לעיל בגין כל השטחים הציבוריים, על חשבונם, אף אם חברת הניהול תהא זו הרשומה כ"מחזיק" בשטחים הציבוריים. עוד מובהר להסרת ספק, כי חברת הניהול לא תהא חייבת בשום אופן לבצע את תשלום התשלומים הנזכרים בסעיף 4.1.8 זה לעיל עבור השוכרים, והיא תעשה כן אך ורק על פי בחירתה ושיקול דעתה ו/או בהתאם להוראות כל דין, שאז יחובו השוכרים בשיפוייה כאמור.

4.1.9. **גביית דמי השכירות**, דמי הניהול, וכל התשלומים מכל מין וסוג שהוא שהשוכר חייב בהם על פי הסכם זה או על פי הסכם השכירות, עבור חברת הניהול ו/או עבור המשכיר ובשמו (אך ורק אם המשכיר ינחה את השוכר ויורה לו במפורש לעשות כן), לפי העניין.

4.1.10. **כתיבה, עדכון, שינוי ופרסום של התקנון, נהלים והוראות** שוטפות בכל תחום לשיקול דעתה של חברת הניהול, אשר יחולו ויחייבו את כל השוכרים במרכז לבילוי ופנאי, כמו גם פיקוח על אכיפתם, שמירתם וביצועם. חברת הניהול תקבע, מפעם לפעם לפי שיקול דעתה הבלעדי, נוהגים, נהלים והוראות להבטחת ניהול והפעלה שוטפים, תקינים ומסודרים של המרכז לבילוי ופנאי. נהלים והוראות אלה, ככל שיתוקנו או ישונו או יעודכנו מעת לעת, יחייבו את השוכר כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו בהסכם זה, והוא מתחייב למלאם במועד ובמלואם.

4.1.11. **בקרה ואבטחת הכניסות** למרכז לבילוי ופנאי בלבד (אך לא בפתח המושכר) וקיום הסדר הציבורי, בין באמצעות חברת הניהול עצמה ובין באמצעות קבלני משנה ו/או ספקי שירותי שמירה ואבטחה כאמור מטעמה – הכל כפי שחברת הניהול תראה לנכון מפעם לפעם לפי שיקול דעתה.

על אף האמור לעיל מוסכם בזה במפורש, כי חברת הניהול לא תיחשב כשומר של המרכז לבילוי ופנאי ו/או היחידות ו/או תכולתן ו/או כל חלק מהן, כמשמעות המונח בחוק השומרים, תשכ"ז-1967, והוראות החוק האמור לא תחולנה בין השוכר לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה.

4.1.12. **שילוט מרכזי ותיבות דואר**. חברת הניהול תקבע בכל הנוגע לשילוט ו/או סימון הפרויקט ו/או המרכז לבילוי ופנאי ו/או הרכוש המשותף ו/או השטחים הציבוריים, לרבות הצבה, תליה, הנחה, העמדה או כל צורה אחרת של סימון ושילוט, לרבות באמצעות לוחות מודעות, וכל שינוי בהם. האמור לעיל יחול בשינויים המחויבים, גם בכל הנוגע להצבת או הקמת תיבות דואר. כל ההוצאות בקשר לאמור לעיל, לרבות אך לא רק הוצאות חשמל בגין השילוט, יחולו וישולמו על ידי כל שוכר בהתאם לקביעת חברת הניהול.

4.1.13. הזמנת שירותי פרסום מכל מין וסוג שהוא וכן ביצוע וקיום פעילויות ואירועים שונים לעידוד הפעילות העסקית ו/או קידום המכירות ו/או יחסי ציבור המיועדים לקידום המרכז לבילוי ופנאי באופן שוטף, כל זאת על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של חברת הניהול. השוכר מתחייב, כי לא יעלה כל טענה או דרישה כנגד חברת הניהול בגין עריכת אירועים כאמור, לרבות טענות בגין מטרדי רעש, דוחק, או מטרד אחר שייגרם בשל קיומם.

4.1.14. כל דבר אחר כמפורט בהסכם זה ו/או בהסכם השכירות ואו כפי שתראה חברת הניהול לנכון מעת לעת, בין אם כלולים בהגדרת ה"שירותים" שבסעיף 2 לעיל, ובין אם לאו.

4.2. סמכויותיה והרשאותיה של חברת הניהול

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

4.2.1. חברת הניהול מקבלת על עצמה את הניהול והביצוע של השירותים במרכז לבילוי ופנאי כמפורט בהסכם זה, והשוכר מסכים לכך ומוסר לה את הניהול והביצוע הבלעדי של השירותים. השוכר מוותר על כל זכות לניהול המרכז לבילוי ופנאי ו/או ביצוע איזה מהשירותים כהגדרתם לעיל בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או בצוותא עם אחרים, והוא מעניק בזה באופן בלתי חוזר את כל הסמכויות כאמור אך ורק לחברת הניהול.

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

4.2.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ו/או מכל הוראה אחרת בהסכם זה מובהר ומוסכם, כי המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לקבוע כי חברת הניהול תעניק את השירותים בשטחי המרכז לבילוי ופנאי בלבד ו/או עבור הפרויקט כולו, והכל לפי שיקול דעתם הבלעדי, והשוכר מוותר על כל טענה בקשר לכך.

4.2.4. ניהול וביצוע השירותים ייעשה על ידי חברת הניהול בעצמה ו/או חלק בעצמה על ידי אחרים הכל לפי שיקול דעתם של המשכיר ו/או חברת הניהול. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר מפעם לפעם עם ספקים ו/או קבלני משנה ו/או כל גוף אחר, בהסכמים בדבר מתן שירותים כלשהם ו/או שירותי אחזקה למערכות, מתקנים ושטחים במרכז לבילוי ופנאי בתנאים שיקבעו על ידה.

4.2.5. נוסף על סמכות המוקנית למשכיר בהסכם השכירות, מסכים השוכר כי גם חברת הניהול תהא רשאית לקבוע, כי שטחים שנקבעו כמעברים ופרוזדורים וחלקים אחרים של הרכוש המשותף ו/או השטחים הציבוריים, שאינם בגדר המושכרים ו/או היחידות, יימסרו לשימוש מסחרי או לכל שימוש אחר, ללא יוצא מן הכלל, לכל גוף ולכל אדם שחברת הניהול תמצא לנכון, בין בתמורה ובין בלא תמורה, וזאת לצורך העמדת דוכנים ולכל שימוש ומטרה אחרים, בין מסחרית ובין אחרת, וכל הכנסה מדוכנים או השכרה של שטחים כאמור תהיה שייכת אך ורק למי שיורה המשכיר או למי שתורה חברת הניהול, ולא תיכלל בהכנסות חברת הניהול. השוכר לא יהיה זכאי להתנגד לשימוש כאמור ולא יהיה זכאי לתבוע או

לדרוש חלק מההכנסות, או כי ההכנסות יופחתו מההוצאות בעת חישוב דמי הניהול החלים על השוכר, והוא מוותר מראש על כל טענה או דרישה בנושא זה.

4.2.6. מבלי לגרוע מכל רשות או זכות אחרת הנתונה לחברת הניהול ו/או למשכיר על פי הסכם השכירות, יהיו אלו רשאים מפעם לפעם להכניס שינויים או תוספות בפרויקט ו/או במבנה הפרויקט ו/או בתוכניותיהם או כל חלק מהם, בתוכניות בחלוקה הפנימית ובתכנון של הפרויקט ו/או של המרכז לבילוי ופנאי ו/או כל חלק ממנו, אולם שינוי בתוכניות המושכר יעשה אך ורק בהתאם להוראות הסכם השכירות. השוכר לא יעלה על כל דרישה, טענה או תביעה כלפי חברת הניהול או המשכיר בכל הנוגע לאמור בסעיף זה.

4.2.7. השוכר לא יהיה רשאי לנתק עצמו משעונים או מדי מדידה או ממערכות מרכזיות בלי הסכמת חברת הניהול, אף אם אלו מותקנים בתוך המושכר או שהם בבעלות השוכר ואינם בגדר רכוש משותף.

4.2.8. כדי לאפשר לחברת הניהול להפעיל את סמכויותיה לפי סעיף זה, מותר יהיה לחברת הניהול ו/או למי מטעמה, להיכנס למושכר ובין היתר לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים; להחליף ולתקן אינסטלציות וצינורות, להתחבר אליהם, לבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי דעת חברת הניהול לשם ביצוע הסמכויות שניתנו לה בהסכם זה, והשוכר מתחייב לאפשר זאת. בכל מקרה כאמור תשתדל חברת הניהול לתאם מראש עם השוכר את מועד כניסת עובדיה למושכר, וכן תשתדל כי ההפרעה לשוכר תהיה קטנה ככל האפשר ומצב המושכר יוחזר לקדמותו, ככל הניתן, בהקדם האפשרי.

5. פעילות המרכז לבילוי ופנאי

5.1. ידוע לשוכר, כי הפרויקט מיועד לפעול כמרכז וקומפלקס של בילוי ובידור, עסקים וקניות, וכי יפעלו בו סוגים רבים ומגוונים של עסקים לרבות, חנויות, בתי עסק, שטחי מסחר, בתי אוכל, בתי קפה ועוד.

5.2. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שלמשכיר ו/או לחברת הניהול שמורה הזכות המלאה (בכפוף לכל דין) לאפשר למושכרים ו/או עסקים אחרים בפרויקט לפי בחירתם ועל פי שיקול דעתם המוחלט, לפתוח את בתי העסק שלהם בימים אחרים ו/או בשעות אחרות ו/או בשעות החורגות משעות הפעילות המינימאליות כאמור לעיל, והוא מצהיר באופן בלתי חוזר, כי לא תהיה לו כל התנגדות שבתי העסק ו/או הגורמים האחרים שבמרכז לבילוי ופנאי, כולם או מי מהם, יפעילו את מושכריהם במועדים ובשעות אחרים כאמור, וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או השוכרים האחרים בגין כך.

5.3. מאחר ואינטרסים וזכויות של צדדים שלישיים ושוכרים נוספים קשורים בכך, השוכר מאשר בזה, כי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות, טענות או התנגדות בנוגע לשעות הפעילות של העסקים במרכז לבילוי ופנאי, לסדרי הכניסה והיציאה מהמרכז לבילוי ופנאי ו/או מהעסקים הפועלים בו, להסדרי החנייה, לרעשים, ריחות ו/או אי נוחות אחרת אשר עלולה להיגרם לעסק אותו הוא מנהל במושכר. השוכר לא יעלה כל דרישה, טענה או התנגדות בקשר לאמור לעיל כלפי המשכיר, חברת הניהול או כל שוכר אחר במרכז לבילוי ופנאי. השוכר מסכים ומתחייב, כי במידה ותהיה לו טענה או דרישה שעניינה מטרד חריג ובלתי סביר מאלה שפורטו לעיל יפנה אותה השוכר ראשית לחברת הניהול.

חברת הניהול תבדוק את הטענה ואם תמצא אותה נכונה ומוצדקת תנקוט בצעדים הדרושים למניעתה, ככל הניתן.

5.4. על אף כל הוראה בהסכם זה ו/או בהסכם השכירות, לא יהיה השוכר רשאי לעשות במושכר שימוש למטרה הגורמת או עלולה לגרום, על פי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול, מטרד מכל סוג שהוא כגון: רעש, ריחות, זיהום, רעידות וכיוצ"ב, או לכל מטרה אחרת העלולה לפגוע במרכז לבילוי ופנאי ו/או בשימוש ביחידות האחרות במרכז לבילוי ופנאי, או בערך המרכז לבילוי ופנאי ו/או ברמתו ו/או באופיו ו/או ביכולתו להתחרות במרכזים מסחריים ו/או מרכזי קניות אחרים ו/או דומים.

מודגש, כי השוכר מתחייב ישירות גם כלפי חברת הניהול, כי יפעיל את עסקו במושכר אך ורק בהתאם למטרה שנקבעה לכך בהסכם השכירות.

6. אחריות שיפוי וביטוח

6.1. השוכר בלבד יהא אחראי לשמירת המושכר, וכן יהא אחראי כלפי כל אדם ו/או גוף ו/או רשות לכל נזק, אובדן, הפסד או פגיעה (להלן בסעיף 6 זה, לרבות סעיפיו הקטנים: "נזק") שייגרמו לגוף ו/או לרכוש כלשהם בשטח המושכר ו/או עקב השימוש במושכר ו/או כתוצאה מניהול עסקו (במושכר ומחוץ לשטח המושכר), וכן לכל נזק שייגרם בקשר עם החזקה במושכר ו/או עם השימוש בו ו/או עקב מעשה או מחדל שיעשה השוכר ו/או מי מטעמו בשטח המושכר ו/או הפרויקט ו/או המרכז לבילוי ופנאי - כל אלה בין אם בוצעו על ידי השוכר, ובין אם בוצעו על ידי מי מטעמו, לרבות עובדיו, שליחיו, קבלניו, מבקריו, לקוחותיו, משיגי גבולו ו/או כל אדם אחר מטעמו ו/או בהרשאתו.

מוסכם ומוצהר במפורש, כי על חברת הניהול לא תחול כל אחריות שהיא מכל מין וסוג שהוא כלפי השוכר - בשל כל נזק שייגרם, אם ייגרם, למושכר ו/או לרכושו ו/או לעסקו של השוכר ושל כל מי שיימצא בהם מכל סיבה שהיא, למעט נזק שנגרם על ידי חברת הניהול ברשלנות ו/או בזדון.

6.2. כל פעילות שתתקיים ו/או תבוצע במושכר, תיעשה באחריותו הבלעדית של השוכר, ולחברת הניהול לא יהא כל קשר ו/או אחריות לפעילות כלשהי כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר יהא אחראי לכל נזק ולכל אחריות אחרת עקב הפרתו או אי קיומן במלואן של הוראות כל דין ו/או רישיון ו/או היתר בקשר עם השימוש במושכר על ידי השוכר.

6.3. מבלי לגרוע מזכויות חברת הניהול על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, השוכר מתחייב לפצות ולשפות את חברת הניהול ו/או מי מטעמה, מיד עם דרישתה הראשונה לעשות כן, בגין כל הוצאה ו/או הפסד שנגרם למי מהם עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו ו/או עקב אירוע שהשוכר אחראי בגינו כאמור בהסכם זה ו/או במלוא הסכום ששילמה או שנשאה בו חברת הניהול ו/או מי מטעמה כאמור בקשר לנזק כהגדרתו לעיל, וכן בכל ההוצאות המשפטיות הסבירות שחברת הניהול ו/או מי מטעמה נשאו בהן בקשר לתביעה ו/או בקשר עם התגוננות בתביעה כאמור עקב הנזק.

6.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חברת הניהול ו/או עובדיה ו/או הבאים מכוחה או מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר יגרם לשוכר כתוצאה מכניסת חברת הניהול או נציגיה למושכר לצורך מטרה מהמטרות הנשכרות בהסכם זה, אלא אם כן נגרם הנזק כתוצאה מרשלנות של חברת הניהול ו/או מי מטעמה או במתכוון.

6.5. הוראות הביטוח המפורטות בהסכם השכירות יחולו גם על הסכם זה.

7. העסקת עובדים וקבלנים

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

8. התחייבויות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב בזה, כדלקמן:

- 8.1. להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול וביצוע השירותים לפי הסכם זה, לקבל את השירותים אך ורק באמצעות חברת הניהול, ולא לבצע כל פעולה מהשירותים כמשמעותם בהסכם זה בעצמו או באמצעות מי מטעמו, אלא באמצעות חברת הניהול בלבד. השוכר לא יהא רשאי להפסיק ו/או לעכב ו/או להשהות קבלת שירות מהשירותים.
- 8.2. לשלם את דמי הניהול וכל תשלום אחר כנדרש ממנו על פי הסכם זה במלואם ובמועד, זאת בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.3. למלא אחר כל הוראותיה של חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים והשימוש במתקני הפרויקט והמרכז לבילוי ופנאי, בין אם מערכות אלה נמצאות בבעלותה ו/או בחזקתה ו/או באחריותה של חברת הניהול ובין אם בבעלותו ו/או בחזקתו של השוכר, בין במסגרת הרכוש המשותף ו/או השטחים הציבוריים ובין בתוך היחידה ו/או המושכר, וכן הוא מתחייב להחזיק את המערכות דלעיל במצב טוב ותקין כל ימות השנה.
- 8.4. כי הוא ומי מטעמו ישתפו פעולה עם חברת הניהול ויעזרו לה ככל שיידרש, בכל המקרים ששיתוף פעולה או עזרה כזו יידרשו, כדי לאפשר את הניהול והביצוע הסדיר והטוב של כל השירותים.
- 8.5. להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.
- 8.6. להרשות לחברת הניהול ולבאים מכוחה להיכנס בכל עת למושכר לשם ביצוע הפעולות הקשורות בניהול וביצוע השירותים, בין אם עבודות אלה תעשנה עבור השוכר עצמו או עבור דייר אחר, או לצורך ביצוע תיקונים שיידרשו בחלקים אחרים במרכז לבילוי ופנאי, ובין היתר, לפתוח קירות, רצפות תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציה וצינורות ולהתחבר אליהם, לבצע כל מלאכה שתהיה דרושה לפי שיקול דעת חברת הניהול לשם מילוי התחייבויותיה בהסכם זה. בכל מקרה של פעולה כאמור, תשתדל חברת הניהול לתאם את ביצוע הפעולה מראש, וכן תשתדל כי ההפרעה לשוכר תהיה קטנה ככל האפשר וכי בהקדם האפשרי יחזור המצב לקדמותו, ככל הניתן, ולשוכר לא תהיה כל טענה כלפי חברת הניהול בגין הפרעה שתיגרם לו כתוצאה מכך.
- 8.7. לנהוג כמפורט בהסכם השכירות לגבי סוג הפעילות המותרת במושכר ולגבי עניינים אחרים הנוגעים לאופן השימוש במושכר ואופן תחזוקתו לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשר לכללי התנהגות בעסק, אי גרימת מטרדים, אי הדבקת שילוט מכל מין וסוג שהוא וכיוצ"ב.
- 8.8. בוטל.

8.9. להימנע מלבצע בעצמו או על ידי מישהו אחר, זולת חברת הניהול, מכל פעולה או טיפול שנמסרו לפי הסכם זה באופן בלעדי לידי חברת הניהול, אלא אם הסכימה לכך חברת הניהול בכתב ומראש, ולמעט פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה להחזקת התקינה של המושכר ו/או סביבתו, שמטרתה מניעת נזק למושכר ו/או לסביבתו בנסיבות המצדיקות זאת. להסרת ספק מובהר, כי השוכר יהא רשאי לעשות בעצמו, ועל חשבונו, בתוך המושכר תיקוני תחזוקה קלים שוטפים כגון החלפת נורות, אטמים לברזים, טיפול בריהוט שהותקן על ידי השוכר במסגרת עבודות ההתאמה במושכר, הכל בכפוף לכל הגבלה המוטלת עליו בהסכם השכירות.

8.10. לקיים במלואן את כל ההוראות הכלולות בתקנון המרכז לבילוי ופנאי, וכן את ההוראות, ההנחיות או הנהלים שיינתנו ו/או שיתפרסמו מפעם לפעם על ידי חברת הניהול.

9. דמי הניהול

9.1. בגין השתתפותו של השוכר, ביחד עם כל יתר השוכרים בפרויקט (בכפוף לאמור בסעיפים 9.2 ו-9.7 להלן), בהוצאות חברת הניהול וכן בשכר חברת הניהול, מתחייב השוכר לשלם לחברת הניהול דמי ניהול בסך קבוע של 30 ₪ (שלושים שקלים חדשים) בגין כל מ"ר משטח המושכר ברוטו, כשסכום זה צמוד למדד אשר יפורסם ביום 15.8.2021, בגין חודש יולי 2021 (להלן בהסכם זה: "**המדד הבסיסי**"), ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "**דמי הניהול**").

הוראות הסכם השכירות לעניין המדד הבסיסי (כהגדרתו שם), יחולו בשינויים המחויבים גם ביחס למדד הבסיסי, כהגדרתו בהסכם זה.

9.2. על אף האמור לעיל מוסכם, כי ביחס למושכרים הממוקמים במתחם ה-"Food Court" (בהתאם לקביעת המשכיר) יעמדו דמי הניהול על סך קבוע של 45 ₪ (ארבעים וחמישה שקלים חדשים) בגין כל מ"ר משטח המושכר ברוטו, כשסכום זה צמוד למדד הבסיסי, ובתוספת מע"מ כדין. הוראות הסכם השכירות לעניין המדד הבסיסי (כהגדרתו שם), יחולו בשינויים המחויבים גם ביחס למדד הבסיסי, כהגדרתו בהסכם זה.

9.3. מובהר, כי דמי הניהול הנקובים לעיל, נקבעו על פי הערכה שבוצעה על ידי חברת הניהול בנוגע לעלויות הצפויות הכרוכות בניהול ובאחזקה של הפרויקט, בשנת הפעילות הראשונה של הפרויקט והשוכר מתחייב כי לא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד חברת הניהול ו/או המשכיר בקשר עם גובה דמי הניהול ו/או בקשר עם אופן חישובם.

9.4. כמו כן, מאשר השוכר, כי ידוע לו כי: (א) חברת הניהול מספקת ו/או תספק שירותי ניהול ואחזקה אף לשטחים נוספים ו/או לפעילויות נוספות במתחם "פארק פרס" (שאינם בתחום הפרויקט) וכי אין ולא ניתן לבצע כל הפרדה חשבונאית על ידי חברת הניהול בין מתן השירותים לפרויקט ולשטחים הנוספים ו/או לפעילויות הנוספות כאמור; (ב) לנוכח האמור לעיל ובהתחשב בכך שדמי הניהול המפורטים בסעיף 9 זה הינם קבועים (כמתואר לעיל) ואינם נקבעים על פי גובה העלויות כפי שתהיינה בפועל, אזי מוסכם בזאת במפורש, כי חברת הניהול לא תגיש ו/או תידרש להגיש לשוכר דו"ח שנתי בגין הוצאותיה והשוכר לא יהא רשאי לעיין בספרי הנהלת החשבונות של חברת הניהול.

9.5. השוכר מצהיר ומאשר במפורש, כי הינו מסכים לאמור בסעיף 9.4 זה לעיל וכי האמור לעיל נלקח על ידו בחשבון במכלול שיקוליו טרם התקשרותו בהסכם זה וכי הוא מוותר

בזה, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברת הניהול ו/או המשכיר, בקשר עם כך לרבות (אך לא רק) על דרישה להפחתה בדמי הניהול החלים עליו על פי הסכם זה.

9.6. מוסכם, כי בתחילת כל שנה קלנדרית, החל מתום השנה הקלנדרית הראשונה לאחר מועד פתיחת המושכר ואילך, תהא חברת הניהול רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להעלות את דמי הניהול הנקובים בסעיפים 9.1 ו- 9.2 לעיל, בשני אחוזים (2%) ביחס לדמי הניהול שנגבו על ידה בגין החודש האחרון של השנה החולפת (בנוסף להצמדה למדד כאמור), וזאת בהודעה שתמסר לשוכר בכתב. השוכר מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי חברת הניהול ו/או המשכיר בקשר עם כך.

9.7. על אף האמור לעיל, יודגש במפורש, כי המשכיר יהא רשאי לקבוע, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, דמי ניהול שונים (גבוהים או מופחתים) מאלו הנקובים בסעיפים 9.1 ו- 9.2 לעיל, וזאת לגבי שטחים של מושכרים בפרויקט, המהווים "חנויות עוגן" ו/או כל עסק מיוחד אחר (כפי שייקבע על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול על פי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט) והשוכר מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי חברת הניהול ו/או המשכיר בקשר עם כך.

9.8. לצורך ביצוע הפעולות על פי הסכם זה, תהא חברת הניהול רשאית, אך לא חייבת, לשכור בפרויקט משרדים (כולל ריהוט וציוד) ולהעסיק בתשלום, במשרות מלאות או חלקיות, על פי הסכם מיוחד או בתנאים אחרים בגדר הסביר והמקובל, מנהלים, פקידים, רואי חשבון, מנהלי חשבונות, עורכי דין, אדריכלים, מהנדסים, יועצים קבלנים, קבלני משנה, פועלים, עובדי ניקיון, בעלי מלאכה, בעלי מקצוע, שומרים, אנשי ביטחון, אנשי אבטחה ואנשים וגופים אחרים, הכל כדי לבצע את הפעולות והשירותים אשר קיבלה על עצמה חברת הניהול על פי הסכם זה.

10. חשבונות

10.1. השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול בפועל ומראש את דמי הניהול בהתאם למפורט בסעיף 9 לעיל עבור כל חודש במהלך תקופת השכירות, וזאת עבור כל חודש מראש, ביום העסקים הראשון לכל רבעון, זאת ללא צורך בקבלת דרישה ו/או הודעה מראש מאת חברת הניהול.

10.2. כל התשלומים שעל השוכר לשלם לחברת הניהול, ישולמו באמצעות המחאות, כמפורט להלן.

במועד מסירת החזקה וכתנאי לה, יפקיד השוכר בידי חברת הניהול 12 (שנים עשרה) המחאות מעותדות ליום ה- 1 בכל אחד משנים עשר החודשים האמורים, ערוכות לפקודת חברת הניהול, וזאת בגין דמי הניהול בגין שנת השכירות הראשונה מתוך תקופת השכירות הראשונה. על אף האמור מוסכם, כי ההמחאה בגין דמי הניהול בגין חודש השכירות הראשון, תהא ערוכה לפירעון מיידי.

עד לא יאוחר מ- 14 ימים לפני תום כל 12 חודשים בתקופת השכירות הראשונה יפקיד השוכר בידי חברת הניהול 12 (שנים עשרה) המחאות כאמור בגין דמי הניהול בגין שנת השכירות העוקבת וחוזר חלילה.

המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לשנות את שיטת התשלום בכל עת במהלך תקופת השכירות ולהורות לשוכר לשלם את התשלומים האמורים באמצעות מתן הרשאה בלתי חוזרת לחיוב חשבון הבנק של השוכר על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול

ו/או באמצעות הוראות קבע. המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לשנות את ההוראה האמורה מעת לעת על פי שיקול דעתם המוחלט והשוכר מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הוראה ככל שיתבקש, וכן למלא אחר כל דרישה כזו על פי כל פרטיה בתוך 15 יום מקבלתה

10.3. בסמוך לאחר תום כל שנים עשר חודשים במהלך תקופת השכירות, תערוך חברת הניהול התחשבות בכל הנוגע להפרשי ההצמדה המגיעים לה על פי הסכם זה בגין דמי הניהול בגין 12 החודשים שחלפו. השוכר מתחייב לשלם לחברת הניהול את הפרשי ההצמדה האמורים בתוך 7 ימים ממועד דרישת חברת הניהול וזאת באמצעות המחאה לפירעון מיידי, ערוכה לפקודת חברת הניהול.

10.4. בכל מקרה של הפרה או של קיום לא מדויק של הוראות סעיף זה לעיל מצד השוכר יחולו הוראות סעיף 24 בהסכם השכירות, בשינויים המחויבים.

10.5. מובהר, כי מתן ההמחאות לחברת הניהול כאמור לעיל, לא תחשב בשום פנים ואופן כתשלום, אלא עם פירעונם בפועל של הכספים ו/או התשלומים כאמור.

10.6. השוכר מתחייב בזה לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול בכל תקופת השכירות כאמור בהסכם השכירות, בין אם שוכר במושכר בעצמו, בין אם מסר את השימוש בו לאחר (בהסכמת המשכיר), בין אם השוכר בפועל במושכר, בין אם עשה שימוש במושכר בפועל ובין אם לאו (מכל סיבה שהיא).

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

10.8. חברת הניהול תהיה רשאית להשקיע כל כסף שיהיה בקופתה ו/או ברשותה מעת לעת, בין מתוך קרנות ובין מתוך כספי פיקדונות ובין מכל מקור אחר, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שהשקעת כספים תהא לשם שמירת הקרן ולעשיית פירות, ושהשקעה זו תהא בעלת אופי סולידי ושאינו ספקולטיבי. מוסכם, כי חברת הניהול לא תהא אחראית לכל תוצאה שתיגרם כתוצאה מהשקעת כספים שנעשתה בתום לב ובהתאם להוראות הסכם זה.

11. תקופת ההסכם

11.1. הסכם זה יעמוד בתוקפו כל תקופת השכירות עד למועד סיומה מכל סיבה שהיא.

השוכר מתחייב לשאת בכל התשלומים וההתחייבויות החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, דמי הניהול, החל במועד מסירת החזקה, כהגדרתו בהסכם השכירות.

להסרת ספק מובהר, כי למעט אם הסכם זה יבוטל כדין - כל זמן שהסכם השכירות יעמוד בתוקפו, יעמוד גם הסכם זה בתוקפו המלא, ותחול על השוכר החובה לקיים את כל הוראותיו, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, כל ההוראות בקשר עם ביצוע כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא. כל הארכה בתוקפו של הסכם השכירות תגרום להארכה זהה גם בתוקפו של הסכם זה.

12. המחאות זכויות וחבויות

12.1. נוסף על כל הוראה בהסכם השכירות, ובמידה והשוכר יבקש להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לעשות עסקה כלשהי בזכויותיו על פי הסכם השכירות ו/או

זכויותיו במושכר (כולן או מקצתן) ו/או להעניק את השימוש בהם למשך תקופת זמן כלשהי לאחר (להלן: "**מקבל הזכויות**") - תהא העברת זכויות כאמור מותרת בהתאם להוראות הסכם השכירות, ובלבד שבנוסף להוראות הסכם השכירות יתקיימו גם כל התנאים, כדלקמן (במצטבר):

12.1.1. חברת הניהול והמשכיר הסכימו לכך בכתב ומראש.

12.1.2. מקבל הזכויות יחתום עם חברת הניהול, לפני העברת השימוש, על הסכם ניהול, בנוסח שיהיה מקובל בחברת הניהול אותה עת, לפיו יתחייב המקבל לרכוש את השירותים מאת חברת הניהול ולשלם את מלוא דמי הניהול, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

חתימת הסכם הניהול על ידי מקבל הזכויות כאמור לעיל, לא תשחרר את השוכר מביצוע חיוביו על פי הסכם זה והוא יהיה אחראי ביחד ולחוד עם מקבל הזכויות לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי הסכם עד לסילוק מלוא התחייבויותיו של השוכר מכוחו. השוכר מסכים לכך, כי במקרה של הפרה כלשהי מצד מקבל הזכויות תהא חברת הניהול רשאית לתבוע את תרופותיה מהשוכר גם בטרם תפנה למקבל הזכויות בדרישה כי ימלא את התחייבויותיו כאמור, ובטרם תמצה את תרופותיה ו/או סעדיה ו/או זכויותיה כנגדו, והשוכר מוותר בזה באופן בלתי חוזר על כל טענה בקשר לאמור לעיל.

12.1.3. חברת הניהול תהיה זכאית להתנות הסכמתה להעברת השימוש למקבל הזכויות במילוי כל התחייבויות השוכר כלפיה וכלפי המשכיר, לרבות ביצוע כל התשלומים לחברת הניהול, למשכיר ולרשויות האחרות, בתשלום סכום שיקבע על ידה, לכיסוי הוצאות חתימת הסכם הניהול, פתיחת כרטיס למקבל הזכויות וכד' וכן בהפקדת סכום, אשר לפי שיקול דעתה יכול שיהיה סכום החיוב הסופי של השוכר המבקש להעביר זכויותיו.

12.1.4. באם השוכר הינו תאגיד, מתחייב השוכר כי השליטה בתאגיד בכל עת תהא אך ורק בידי המנויים בהסכם השכירות בהקשר זה, וכל הוראות הסכם השכירות בעניין זה תחולנה במלואן גם על הסכם זה, בשינויים המחויבים.

13. העברת הזכויות על ידי חברת הניהול

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

13.2. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה כלפי מי שיבוא במקום חברת הניהול ללא כל סייג, ומתחייב לשתף פעולה עם חברת הניהול ו/או עם מי שיבוא במקומה, ולחתום על כל מסמך, הצהרה הרשאה או הוראה ככל שיתבקש על ידי חברת הניהול כדי לאפשר את ההעברה במלואה כאמור, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור חתימת הסכם ניהול חדש.

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

14. הפרת ההסכם מצד השוכר

14.1. בכל מקרה שהשוכר יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם הפר תנאי מתנאי הסכם זה, או אם הפר תנאי מתנאי הסכם השכירות (ובמקרה כזה די בהודעה שהמשכיר ייתן לחברת הניהול לפיה בוצע הפרה כאמור) תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לה לפי הסכם השכירות ו/או הסכם זה ו/או על פי כל דין, לפעול בכל אחת מהדרכים המפורטות להלן, כולן או חלקן:

14.1.1. להפסיק בשלמות או באופן חלקי את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לשוכר;

14.1.2. בכפוף למתן התראה בכתב לשוכר 48 שעות מראש לתיקון ההפרה - להפסיק או לגרום להפסקת אספקת החשמל ו/או המים למושכר וזאת, מבלי שיהא בכך כדי לגרום מחובת השוכר להמשיך ולשלם את כל התשלומים החלים עליו בקשר עם המערכות הנ"ל;

14.1.3. להיכנס בעצמו ו/או באמצעות אחרים למושכר, לרבות על ידי פריצת מנעולים, ולהשתמש לשם כך בכוח סביר ולפנות את המושכר מכל החפצים או המיטלטלים שיהיו מצויים בו וכן להחליף את מנעוליו או למנוע גישה אליו על ידי השוכר או מי מטעמו בכל דרך שימצא לנכון;

14.1.4. חברת הניהול תהיה זכאית לבצע את הפינוי האמור בכל עת כפי שתמצא לנכון, ללא כל צורך במתן הודעה מראש. חברת הניהול תהיה זכאית לנהוג ברכוש ובציוד המצויים במושכר על פי שיקול דעתה המוחלט. חברת הניהול תהיה רשאית לפנות את הרכוש והציוד אל מחוץ למתחם, ותהיה רשאית, אך לא חייבת, לאחסן את הרכוש והציוד במקום שתמצא לנכון, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב בדמי שכירות ואחסון שיקבעו על ידי חברת הניהול על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, והשוכר מוותר מראש על כל טענה בקשר לגובה הסכום שיקבע על ידי חברת הניהול;

14.1.5. למנוע מהשוכר ו/או ממי מיחידיו ו/או מכל אדם מטעמו להיכנס למושכר ו/או למרכז לבילוי ופנאי ו/או לפרויקט או לשהות בו או לעשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, לרבות המתקנים, הציוד והמלאי שבו;

14.1.6. להוסיף ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 16 להלן.

14.2. מובהר, כי כל מעשה או פעולה של חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה, לא יהיה בהם כדי לפטור את השוכר מהתחייבויותיו לתשלום דמי השכירות ו/או דמי הניהול ו/או כל תשלום אחר החל עליו במלואם ובמועדם.

14.3. כל ההוצאות או התשלומים שיחולו על חברת הניהול עקב הפרת הסכם זה על ידי השוכר, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, כל ההוצאות או התשלומים שחברת הניהול תישא בהם על מנת לפעול לאכיפת זכויותיה על פי ההסכם - ישולמו על ידי השוכר, והוא מתחייב לשפות את חברת הניהול ולהשיב לה כל תשלום ששילמה כאמור מיד עם הצגת דרישה ראשונה.

14.4. סירובו, או אי נכונותו של השוכר לקבל שירות כלשהו מבין השירותים ו/או רצונו להפסיק את ניהולו או ביצועו של שירות כלשהו כאמור (מלבד היותם הפרה של הסכם זה) - לא ישחררו את השוכר מחובת השתתפותו בכל ההוצאות וכל יתר התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, במלואם.

14.5. מוסכם במפורש, כי הפרת הסכם זה כלפי חברת הניהול תיחשב גם כהפרת הסכם השכירות כלפי המשכיר לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך, והמשכיר יהא זכאי, אם ירצה, לבטל את הסכם השכירות והסכם הניהול, והוראות סעיפי הסעדים והתרופות בהסכם השכירות תחולנה במלואן.

14.6. "הפרה יסודית" בהסכם זה, משמע - כל הפרה של כל סעיף מסעיפי הסכם זה על ידי השוכר, אשר לא תתקן גם כעבור שבעה ימים ממועד קבלת התראה בכתב; פיגור בתשלום כלשהו שהשוכר חייב לשלם לחברת הניהול על פי הסכם זה במשך תקופה העולה על 10 ימים; וכן הפרה שתיחשב ליסודית על פי חוזה השכירות ו/או הוראות כל דין.

15. שירותים לשוכרים אחרים

מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, תהא חברת הניהול רשאית להעניק שירותים מתוך השירותים המנויים בהסכם זה ו/או שירותים מיוחדים ו/או אחרים ו/או נוספים, לכל שוכר של מושכר כלשהו בפרויקט ו/או במרכז לבילוי ופנאי, בתנאים ובתשלומים כפי שיסוכמו בינה לבין אותו שוכר בנפרד.

מוסכם בזה במפורש, כי חברת הניהול תהא רשאית להתקשר עם צדדים שלישיים כלשהם בהסכמים למתן שירותים דומים או זהים לשירותים שהיא מספקת בהתאם להוראות הסכם זה, זאת גם לגבי מרכזים מסחריים ו/או מרכזי קניות אחרים פרט לפרויקט וללא כל הגבלה - ובלבד שהדבר לא יפגע במילוי כל התחייבויותיה כאמור בהסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 9.4 לעיל.

16. פיגור בתשלומים

16.1. פיגור השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם בהתאם להסכם זה, ישלם השוכר לחברת הניהול את ריבית הפיגורים כהגדרתה בהסכם השכירות, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברת הניהול על פי ההסכם ו/או על פי כל דין. הריבית האמורה תחושב עבור תקופה המתחילה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד ליום התשלום בפועל. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם על ידי חברת הניהול לצד השלישי, תחושב הריבית עבור התקופה שמהיום בו חברת הניהול שילמה את הסכום לצד השלישי ועד להחזרתו על ידי השוכר לחברת הניהול. שילמה חברת הניהול לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו ריבית וקנס פיגורים כנ"ל כחלקן מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברת הניהול, וריבית הפיגורים תחושב בהתייחס לקרן זו.

16.2. היה וגבייתו של הסכום הנ"ל כרוכה בהוצאות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, שכ"ט עו"ד, והוצאות משפטיות, ייזקף כל סכום שישולם על ידי השוכר לבסוף ראשית על חשבון החזר כל ההוצאות הנ"ל ורק לאחר מכן על חשבון הקרן והפרשי הצמדה.

16.3. אין בתשלום ריבית בהתאם לסעיף זה, כדי לגרוע מהתחייבות השוכר למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן, ואין בתשלום ריבית כאמור כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים על פי הסכם זה ו/או הסכם השכירות ו/או על כל דין; דרישת או גביית ריבית הפיגורים כאמור לא יתפרש כויתור מצד חברת הניהול על כל סעד אחר כאמור.

17. בוטל.

18. בטחונות

18.1. הביטחונות המפורטים בסעיף 26 להסכם השכירות יבטיחו גם את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

18.2. בכל מקרה של הפרת הסכם זה או הסכם השכירות ע"י השוכר או בכל מקרה בו יגיעו לחברת הניהול כספים כלשהם מהשוכר, תהא חברת הניהול רשאית לפי שיקול דעתה, ומבלי לגרוע מיתר תרופותיה עקב כך, לממש את הביטחונות או כל חלק מהם, ולהשתמש בכספים שיתקבלו מהמימוש לכסוי התשלום האמור. במקרה כזה מתחייב השוכר לשלם כל סכום שנגרע מהביטחונות ולהשלים את סכומי הביטחונות כדי סכומיהם המקורי כשהם צמודים למדד, באופן שבכל עת יהיו בידי חברת הניהול ביטחונות בגובה מלוא סכום הביטחונות (ערבות על בסיס REVOLVING), הכל מיד על פי דרישתה הראשונה של חברת הניהול.

18.3. למען הסר ספק מובהר כי חברת הניהול תהא רשאית להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד לצד ג' איזה מהביטחונות שעל השוכר להמציא על פי הסכם זה, וצד ג' יהיה רשאי לממש את הביטחונות בכפוף להתקיימות התנאים למימושן על פי הסכם זה.

18.4. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הביטחונות כאמור ו/או במימוש ע"י חברת הניהול משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של חברת הניהול, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי הסכם זה או על פי דין.

19. שונות

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

19.2. השוכר לא יהיה רשאי לקזז סכומים שהוא חייב למשכיר ו/או לחברת הניהול כנגד הסכומים שיגיעו אליו, אם יגיעו, מאת חברת הניהול ו/או מאת המשכיר.

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

19.4. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

19.5. אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות או יחסי עובד ומעביד בין הצדדים, אין בו כדי להקנות זכויות לצד שלישי כלשהו שאינו נזכר במפורש בהסכם, וכן אין בהסכם כדי לגרוע או לפגוע באיזו חובה או התחייבות של צד שלישי כלשהו. להסרת ספק, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהאמור בסעיף 1.4 לעיל.

19.6. השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו, שעורכי הדין של חברת הניהול מייצגים אך ורק את חברת הניהול וכי השוכר רשאי וזכאי להיוועץ בעורך דין מטעמו ללא כל הגבלה.

19.7. תובענות הכרוכות בהסכם זה או הנובעות הימנו תוגשנה אך ורק לבית המשפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בתל אביב-יפו.

19.8. השוכר לא יהיה רשאי להפסיק, להתנות או לעכב תשלום של דמי השכירות בכל מקרה של דרישה או טענה כלפי חברת הניהול בכל הקשור למתן השירותים על ידה או בהקשר לכל דרישה או טענה אחרת כלפיה.

19.9. השוכר לא יהיה רשאי להפסיק, להתנות או לעכב תשלום של דמי הניהול בהתאם להסכם זה בכל מקרה של דרישה או טענה כלפי המשכיר בכל הנוגע לקיום הוראות הסכם השכירות.

19.10. אם השוכר הוא יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם השוכר הוא שותפות יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד השוכר או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי העניין, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה. התחייבויותיהם של כל הנזכרים לעיל יהיו ביחד ולחוד.

19.11. הוצאות ביול הסכם זה, אם וככל שיחולו, יחולו על השוכר.

19.12. הסכם זה יחייב את השוכר כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו ממועד חתימתו על ידו. מבלי לגרוע מהאמור מוסכם, כי חברת הניהול תחתום על הסכם זה בסמוך לאחר הקמתה או מינויה וההסכם יחייב ממועד חתימתה כאמור, ואילך.

19.13. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כנקוב במבוא, וכל הודעה שתשלח למשנו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם הודיע בכתב צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה ולידיעת הצד הנשגר בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, במקרה של מסירה ביד – יום עסקים אחד לאחר מועד המסירה בפועל. לאחר מועד מסירת החזקה תהא לשוכר כתובת נוספת והיא - במושכר במרכז לבילוי ופנאי.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

חברת הניהול

השוכר

ע"י מורשי החתימה

אישור חתימת השוכר

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזה כי גב' /מר _____ הינה/ו מורשה החתימה כדין של השוכר לעניין הסכם זה, וכי הוא הוסמך כדין לחתום על ההסכם בשם השוכר ולחייב אותו בכל ההתחייבויות המפורטות בו לכל דבר ועניין.

חותמת וחתימה

נספח ו' - נספח ביטוח

1. ביטוחי עבודות במושכר

- 1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ו' 1** (להלן: "**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 במושכר, ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.
- על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר, אשר מפרט כי הביטוחים כוללים כיסוי לעבודות הנערכות במושכר.

2. ביטוחי קבע

- 2.1. בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ו' 2** (להלן: "**אישור ביטוחי קבע של השוכר**" ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**", בהתאמה).
- 2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר או מצד חברת הניהול, על השוכר להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור ביטוחי הקבע של השוכר חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.
- 2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.
- 2.4. אם לדעת השוכר יש 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 המשכיר, חברת הניהול, העירייה ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט (יחדיו: "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.
- 2.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין ביטוחי אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש הקבע של השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

- 2.6. השוכר פוטר את המשכיר, חברת הניהול, העירייה והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרויקט נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לאישור ביטוח עבודות השוכר, ביטוחי אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש הקבע של השוכר וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכיר או בידי חברת הניהול 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 הסכם זה בתוקף.
- 2.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכיר או לחברת הניהול 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.
- 2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. למשכיר ולחברת הניהול 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 בהסכם זה. זכות המשכיר וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על חברת הניהול או על מי מטעמם 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 הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. על השוכר לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי המשכיר או על ידי חברת הניהול.
- 2.13. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.14. על המשכיר וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בפרויקט או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בפרויקט או

במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

2.15. כל אחת מהתחייבויות השוכר בנספח זה מהווה תנאי עיקרי להסכם שהפרתו תהווה הפרה יסודית ויחולו לגביה הוראות סעיף 24 שבהסכם.

2.16. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות המשכיר או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המשכיר לערוך ולקיים, בין באמצעות המשכיר ובין באמצעות חברת הניהול ובין באמצעות עיריית חולון ו/או מי מטעמה, למשך תקופה של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין:

2.16.1. ביטוח מבנה הפרויקט (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכיר או של חברת הניהול המצוי במבנה הפרויקט ובסביבתו, בערך כינון, 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, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר והבאים מטעם השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר או בעלי הזכויות האחרים (שלא באמצעות המשכיר או חברת הניהול או מי מטעמם).

2.16.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הפרויקט (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.16.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.16.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכר והבאים מטעם השוכר, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

למשכיר ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.16.1 לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.19 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

2.16.3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות המשכיר וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בפרויקט. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחדל של המשכיר או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.

2.16.4. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכיר וחברת הניהול כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם במבנה ובסביבתו, בגבול אחריות של 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 יורחב לשפות את השוכר היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי השוכר נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המשכיר או חברת הניהול.

- 2.17. למשכיר הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של המשכיר, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 2.16 לעיל.
- 2.18. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.16 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות המשכיר או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות השוכר על-פי ההסכם או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסיפא לסעיף 2.19 להלן).
- 2.19. המשכיר פוטר, בשם המשכיר ובשם חברת הניהול, את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהמשכיר או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיפים 2.16.1 ו-2.16.2 לעיל (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.20. למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 2.16.1 ו-2.16.2 לעיל בנסיבות אשר באחריות השוכר כאמור בהסכם או על-פי דין, על השוכר לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על \$ 10,000.

נספח ו'1: אישור ביטוח עבודות השוכר- עבודות מעל 250,000 ₪

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור		המבוטח		מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות		מעמד מבקש האישור	
שם החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ ו/או עיריית חולון ו/או גופים עירוניים ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או חברת הניהול		שם השוכר ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה				<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר : משכיר / חברת הניהול	
ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.					
מען הר הצופים 1, חולון		מען					
כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					מטבע	סכום	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה רכוש עליו עובדים רכוש סמוך רכוש בהעברה פינוי הריסות							318, 309, 308 (ויתור על תחלוף כלפי דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 314, 313, 316, 317 (עיריית חולון) 318, 328
					כלול		
					₪	400,000	
					₪	400,000	
					₪		
צד ג'						5,000,000	302, 318, 315, 329, 312, 328
אחריות מעבידים						20,000,000	318, 328
אחר							328
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):							

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה
085 , 074 , 007	
ביטול/שינוי הפוליסה	
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.	
חתימת האישור	
המבטח :	

נספח ו'2 : אישור ביטוחי קבע של השוכר

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.							
מבקש האישור*		המבוטח		אופי העסקה		מעמד מבקש האישור*	
שם החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ ו/או עיריית חולון ו/או גופים עירוניים ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או חברת הניהול		שם השוכר : _____		<input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר : שכירות בנכס המצוי ב _____		<input checked="" type="checkbox"/> משכיר ו/או חברת הניהול <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר : _____	
ת.ז.ח.פ.		ת.ז.ח.פ.					
מען הר הצופים 1, חולון		מען					
כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח					מטבע	סכום	
רכוש					₪		309 328
צד ג'					₪	5,000,000	304 302 307 315 328
אחריות מעבידים					₪	20,000,000	319 328
אחריות המוצר							
אחריות מקצועית							
אחר אובדן תוצאתי					₪		309 328
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'*)							
שכירות והשכרות 085							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים
המבטח :	

נספח ז'

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

החברה לבידור ולבילוי (חולון) בע"מ

רחוב הר הצופים

חולון

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

לפי בקשת _____ בע"מ, ח.פ. _____ (להלן - "השוכר") הרינו מתחייבים ואחראים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ₪ כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (כולל ירקות ופירות) המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהא בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו, הכל מפורט להלן (להלן: "סכום הערבות").

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

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

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות המוגדל) תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת השוכר.

אתם תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות המוגדל בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת סכומי הערבות, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד שתוחזר לנו.

ערבות זו ניתנת להסבה ולהעברה.

בנק _____

נספח ח'

שטר חוב

מספר _____ על סך _____ ש"ח.

שנערך ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

אנו מתחייבים לשלם ל _____ ו/או _____

סך _____ ש"ח.

מקום התשלום: _____

תאריך התשלום: ביום _____ בחודש _____ שנה _____

סכום שטר זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן על פי תנאי ההצמדה הבאים:

אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי אזי יחושב סכום השטר כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי. למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי בסכום השטר.

"מדד המחירים לצרכן" בשטר זה משמעו - מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כולל פירות וירקות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

במקרה ויופסק פרסום מדד זה ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה יבוא במקומו מדד דומה או זהה במהותו שיתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או ע"י החברה לנאמנות של הבנק.

"המדד היסודי" בשטר זה משמעו - המדד שפורסם ביום _____ עבור חודש _____ שנת _____ (נקודות).

"המדד החדש" - בשטר זה משמעו - מדד המחירים לצרכן הידוע במועד פרעון שטר זה.

המחזיק בשטר פטור מכל החובות המוטלות על מחזיק בשטר, לרבות מהצגה לתשלום והודעת אי כבוד והוא רשאי למלא את מועד הפרעון בשטר זה.

עושה השטר:

_____	_____	_____	_____
השם	מס' ת.ז. / ח.פ.	כתובת	חתימה

ערבות אוואל

אנו ערבים ערבות אוואל, ביחד ולחוד, לתשלום השטר ע"י עושה השטר.

<u>שמות הערבים ת.ז.ח.פ. והמען:</u>	<u>חתימת הערבים</u>
שם: _____	
ת.ז.ח.פ.: _____	1. _____
מען: _____	
שם: _____	
ת.ז.ח.פ.: _____	2. _____
מען: _____	

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפני עו"ד _____, ה"ה _____, _____, _____, בעלי ת.ז. / ח.פ. מספר _____, _____, _____, _____ וחתם/מו בפני על שטר זה.

עו"ד

נספח ט' - נוסח התחייבות זכיון

תאריך: _____

לכבוד

(להלן - "המשכיר") [הקניון]

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם שכירות _____ מיום _____

1. אני משמש כזכיון של _____ בע"מ (להלן - "החברה") לצורך הפעלת חנות החברה בפרויקט _____.
2. הנני לאשר בזאת כי נוסח הסכם השכירות שנחתם ביום _____ בין המשכיר לבין החברה על נספחיו ותוספותיו (להלן ביחד: "הסכם השכירות"), הוצג לי וכי תוכן המסמכים האמורים וההתחייבויות הכלולות בהם ידועים לי ומקובלים עליי.
3. הריני מתחייב בזאת למלא אחר כל הוראות הסכם השכירות בדבר ניהול הפעילות במושכר, אחזקתו וביטוחו; כי אין ולא תהיינה לי זכויות במושכר שאינן מכח זכויות החברה, וכי הנני אחראי כלפיכם ביחד ולחוד עם החברה למילוי כל הוראות הסכם השכירות והתוספות לו וכן לכל מעשה ו/או מחדל מצידי ו/או מצד מי מטעמי.
4. הנני מאשר כי לא תהיינה לי כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר בקשר עם השקעות שתיעשנה (ככל שתעשנה) על ידי במושכר.
5. הנני מאשר כי אין ולא תהיינה לי כל זכות בקשר עם המושכר נשוא הסכם השכירות למעט הזכויות שהוענקו לי על ידי החברה כדין כזכיון להפעלת חנות החברה, הכפופות לזכויות החברה על פי הסכם השכירות.
6. הריני מתחייב בזאת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בכל מקרה אחר בו יגיע הסכם השכירות לידי סיום.
7. הנני מאשר כי ידוע לי כי הסכמת המשכיר לישיבתי במושכר מכוח שכירות משנה מותנית בקיומם של יחסי זכיונות ביני ובין החברה. הפסקת יחסי הזכיונות ביני ובין החברה מכל סיבה שהיא, תביא לסיום תקופת שכירות המשנה ותחייבני לפנות את המושכר מבלי שתהא לי כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר.
8. הנני מתחייב לערוך את כל הביטוחים המנויים בנספח ו' להסכם השכירות ולהמציא לכם את כל האישורים הנדרשים על פי סעיף זה. לעניין זה יראו את כל התחייבויות "השוכר" בנספח ו' להסכם השכירות כחלות גם לגביי, בנוסף לחברה.

הזכיון

אישור :

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי הזכין הוא תאגיד קיים ופועל וכי הוא קיבל את כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בחוזה זה על פי מסמכי ההתאגדות שלו; כי החתימות דלעיל הן חתימותיהם של _____ המוסמכים לחייב את הזכין בחתימתם.

אישור החברה :

אנו מסכימים לאמור לעיל ומצהירים כי אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויותינו על פי חוזה השכירות מיום _____ וכי אנו נהיה אחראים כלפי המשכיר ביחד ולחוד עם הזכין למילוי כל הוראות חוזה השכירות והתוספות לו וכן לכל מעשה ו/או מחדל מצידנו ו/או מצד מי מטעמנו.

_____ בע"מ