

## מכרז פומבי פע/2022/803

### להשכרת נכס ב"שכירות חופשית"

### בעכו העתיקה 18013/244 יחידה מס' 2

#### תוכן העניינים

1. תנאי המכרז ותנאים מיוחדים
2. נספח א': פרסום המכרז
3. נספח ב': הצהרה והתחייבות המציע
4. נספח ג': אישור עריכת ביטוחי השוכר/ת
5. נספח ד': נוסח חוזה שכירות חופשית בין הזוכה במכרז לחל"פ.
6. נספח ה': נוסח הערבות הבנקאית שעל הזוכה במכרז להפקיד בידי המשכירה .
7. נספח ו' – תשריט מאת המודד ש. שלום מיום 14.02.22
8. נספח ז'- חוות דעת תכנונית מאת אד' אורטל ברשישט מיום 06.3.22

## תנאי המכרז

1. רשות מקרקעי ישראל באמצעות החברה לפיתוח עכו העתיקה (להלן: "החברה") מזמינה בזאת הצעות להשתתפות במכרז לשכירת נכס ב"שכירות חופשית" בעכו העתיקה.  
יובהר כי הנכס מושכר בשכירות לזמן קצוב, וכי הוראות חוק הגנת הדייר לא יחולו בהתקשרות זו.  
השוכר יתקשר עם המזמינה בחוזה השכירות המצ"ב לחוברת המכרז כנספח ד'.
2. הנכס בקומת קרקע ברח' סלאח א-דין בעכו העתיקה הידוע בגו"ח 18013/244 יחידה מס' 2 בשטח של כ- 84.50 מ"ר (כ- 65.60 מ"ר קרקע + כ- 18.90 מ"ר יציע). (להלן: "המושכר" ו/או "הנכס").
3. השכירות המוצעת הינה לתקופה של 4 שנים ו-11 חודשים.
4. הנכס ממוקם בקומת הקרקע בחלק מחלקה 244 בגוש 18013 כמסומן בתשריט נספח ו' לחוברת המכרז בכחול
5. המושכר הינו למטרת הפעלת כל עסק חוקי כמפורט בתב"ע ובחוות הדעת התכנונית המצ"ב לחוברת המכרז כנספח ז'
6. ככל שהמציע אינו אדם פרטי, וההצעה תינתן על ידי שותפות או תאגיד (להלן: "התאגיד"), על המציע לצרף להצעתו את המסמכים שלהלן:
  - א. תעודת התאגדות – העתק נאמן למקור.
  - ב. אישור מורשי חתימה של התאגיד מאושר ע"י עו"ד/רו"ח .
  - ג. החלטת דירקטוריון התאגיד לביצוע ההתקשרות עפ"י תנאי חוברת המכרז.
  - ד. הצעה חתומה ע"י מורשי החתימה בתאגיד באישור עו"ד / רו"ח.
  - ה. רשימה פרטיהם של חברי התאגיד שמות ות.ז. של מורשי החתימה של החברה שחתמו על ההצעה, כתובותיהם, דרכי התקשרות וצילומי ת.ז.
7. המציע יצרף להצעתו אישור מרו"ח, רישום פנקסי חשבונות והרשומות כדין על פי פקודת מס הכנסה, וחוק מע"מ.
8. המציע יחתום ויצרף נוסח הצהרה המצ"ב לתנאי המכרז, המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.
9. חוברת המכרז ונספחיה, כוללים את המסמכים המפורטים להלן:
  - א. העתק מנוסח חוזה השכירות החופשית, שהנו חלק בלתי נפרד מתנאי מכרז זה.
  - ב. ערבות - נספח ו' - המציע שיזכה במכרז יפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, שסכומה 21,000 ₪ ותוקפה 18.3.2023.

ג. במידה והזוכה במכרז לא יממש מכל סיבה שהיא את התחייבותו כזוכה, הערבות תחולט במלואה.

ד. מימש השוכר את זכייטו, ערבות זו תהיה תחודש מידי שנה ותהייה בתוקף עד אחרי תום ההתחייבות של השוכר לפי הסכם השכירות.

#### 10. תנאים מיוחדים

- א. ידוע לשוכר כי שמורה למזמינה או למי מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס לשטח המושכר בכל זמן סביר לצורך גילוי, חשיפה, וטיפול בעתיקות כהגדרתן בחוק העתיקות (תשל"ח 1978).
- ב. ידוע לשוכר כי שטח החלקה המושכרת לו הינה בהתאם לתשריט המדידה אשר הוכן ע"י ש. שלום מיום 14/2/2022, ולא כפי שרשום בספרי המקרקעין.
- ג. ידוע לשוכר כי לפי תכנית המתאר המאושרת לעכו העתיקה ג/10895 שאושרה ב4/09/2007 ייעוד חלקה 244 הוא אזור מלונאות, "באזור מלונאות יורשו בניינים למטרות מלונאות ונופש... בשטח מלונאות יותר מסחר בקומת הקרקע.. מלבד בתי מלון קטנים, פנסיונים וחדרים להשכרה..."
- ד. באחריות השוכרת ועל חשבונו לפנות לוועדת התכנון, רישוי עסקים, רשות מקומית או אצל כל גורם רלוונטי אחר לקבלת היתר/רישוי/אישור הפעלה של הנכס.
- ה. להבטחת קיום התחייבותיו של המציע/השוכר בנוגע להפעלת הנכס יפקיד המציע אצל המזמינה ערבות בנקאית בגובה 21,000 ₪.
- ו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידוע לשוכר כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר התאמת הבנוי בפועל לכל דין, והשוכר לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המזמינה בגין בניה שבוצעה ללא היתר.
- ז. המושכר מושכר לשוכר במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא ביום החתימה על הסכם השכירות "AS IS" והשוכר לא יבוא בשום טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או כנגד החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או מי מטעמה בגין מצבו הפיזי, המשפטי, והתכנוני של הנכס ככלל והמושכר בפרט. וכן מתחייב השוכר שלא לבצע שינויים במושכר לרבות תוספת בניה.
- ח. השוכר מתחייב לשפות המשכיר ו/או החלי"פ ו/או מי מטעמן בעבור כל נזק שייגרם לו אם הוא יאלץ לדאוג בעצמו לתיקון נזקים ו/או אם תוגש כנגדו תביעה ע"י השוכר ו/או ע"י צד שלישי כלשהו בגין נזקים שנגרמו לצד ג' כלשהו כתוצאה מהפעלת הנכס.
- ט. ידוע לשוכר כי המושכר אינו כולל כל הצמדות שהן.
- י. התנאים המיוחדים המצויינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות וכי כל הוראות ההסכם יחולו על התנאים המיוחדים הנ"ל. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המציע מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה השכירות כי קרא את התנאים המיוחדים וכי הבין את האמור בהם.

- יא. ידוע לשוכר כי הנכס מושכר בשכירות לזמן קצוב, וכי הוראות חוק הגנת הדייר לא יחולו בהתקשרות זו.
- יב. התנאים המיוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בחוזה השכירות ו/או בחוברת מסמכי המכרז ו/או בהצעת המחיר ובאים אך להוסיף עליהם ומבלי לפגוע בהם.
- יג. השוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא לחברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או למי מעובדיהם ו/או למי מטעמם, כספיות ו/או אחרות, בגין העובדות המצוינות בתנאים מיוחדים אלה.

#### 11. מחיר מינימום

- 11.1. מכרז זה מתפרסם במחיר מינימום.
- 11.2. הצעה שלא תעמוד במחיר המינימום, לא תוכרז כזוכה.
- מחיר המינימום למכרז יעמוד על סך: 2,940 ₪ + מע"מ לחודש שכירות בהצמדה למדד + תוספת 2% בחלוף כל 12 חודשי שכירות.**
- 11.4. לשוכר תינתן תקופת חזקה של 3 חודשים בהם לא יחוייב בדמי שכירות, אך יחולו עליו כל התשלומים החלים על מחזיק בנכס. זאת לצורך התאמות במושכר בכפוף לאישור מראש בכתב מאת המשכירה.

#### 12. תקופת השכירות

- 12.1. המשכירה משכירה בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכירה את המושכר 'As Is' לתקופה 4 שנים + 11 חודשים החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_.

#### 13. תקופת השכירות

- הזוכה במכרז מצהיר בזה שידוע לו ומאשר בזאת בעת חתימתו על הסכם כי ידוע לו ששכ"ד החודשי יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן.
- הבסיס לצורך חישובי הפרשי הצמדה הינו מדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה במכרז.
- בתום כל 12 חודשי שכירות יגדלו דמי השכירות בשיעור של 2% + הצמדת הסכום לממד הידוע מיום \_\_\_\_\_.
14. על המציע להתחייב בהצעתו לשלם לחברה את כל התשלומים הנקובים בנוסח החוזה לרבות דמי השכירות הנקובים בסעיף 6 לחוזה.
15. מטרת השכירות הינה ניהול עסק מסחרי ו/או תיירותי בהתאם ליעוד המקרקעין.
16. במקרה של סתירה בין המסמכים המצורפים גוברות ההוראות של חוזה השכירות.

**נספח ב'**

**הצהרה והתחייבות המציע מכרז פע/803/2022**

לכבוד  
החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ

הנדון: **מכרז לניהול עסק מסחרי ב"שכירות חופשית"**

1. אני/אנו קראתי/נו את תנאי המכרז ואת נוסח החוזה המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, והנני/נו מצהיר/ים בזה שהבנתי/ו אותם וכי בהתאם להם מוגשת הצעתי/נו.

**2. ההצעה**

**המציע מציע בזה למשכיר את המושכר תמורת דמי שכירות ל-כל חודש בסך: \_\_\_\_\_ ש"ח.**  
**במילים \_\_\_\_\_.**

3. הנני/נו מציע/ים לשכור הנכס כמפורט במכרז הנ"ל ובנוסח החוזה, בהתאם לכל תנאיו, בהתאם למפורט בתנאי המכרז. הננו מבקשים לשכור הנכס הנ"ל לשם הפעלה של עסק לכל מטרה מסחרית/תיירותית \_\_\_\_\_ (נא לפרט סוג העסק).

4. במקרה שהצעתי/נו תתקבל הנני/נו מתחייב/ים לחתום במועד שייקבע על ידכם על החוזה הנ"ל.

5. ידוע לי כי המכרז הינו מכרז עם מחיר מינימום וכי לא תתקבלנה הצעות במחיר נמוך ממחיר המינימום שהינו סך של 2,940 ₪+מע"מ.

6. **הריני/נו מתחייב/ים לשלם לחברה דמי שכירות בתאם להצעה אשר ישולמו מדי חודש בחודשו בהוראה לחיוב חשבון, כמפורט בהסכם, המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. הסדר זה חל לגבי כל תקופת השכירות.**

7. רצ"ב ערבות בנקאית בסך 21,000 ₪. כבטוחה לקיום הצעתנו כאמור בתנאי המכרז, וכן למילוי התחייבויותינו כאמור בנוסח החוזה. אני/נו מסכימים כי במקרה של אי קיום הצעתי/נו או אי מילוי התחייבויותינו כאמור, תהיו רשאים מבלי להיזקק להסכמתנו ו/או לפסק דין לחלוט את כל סכום הערבות הבנקאית.

**כאשר ההצעה מוגשת ע"י מציע/ים פרטי/ים:**

מציע 2	מציע 1	
		שם משפחה
		שם פרטי
		מס' ת.ז. מלא
		שם חברה
		מס' חברה
		רחוב
		עיר ומיקוד
		טלפון
		פקס
		דואר אלקטרוני
		טלפון נייד
		חתימה ותאריך

## נספח ג'

### נספח ביטוחים למכרזפע/803/2022

#### נספח אחריות וביטוח – נספח X'

ההוראות המפורטות בנספחי האחריות והביטוח X', X<sup>1</sup> ו- X<sup>2</sup> להלן, יגברו על כל הוראה בהסכם שעניינה אחריות וביטוח:

#### 1. אחריות בנזיקין לגוף ולרכוש

1.1. השוכר יהיה אחראי עפ"י דין כלפי החברה ו/או כלפי צדדים שלישיים כלשהם

לכל נזק, רכוש או גוף, ו/או לכל אובדן שייגרם לחברה ו/או לכל צד שלישי כלשהו לרבות קהל הקונים, הנוסעים והמבקרים, אדם או תאגיד, ו/או לרכושם של איזה מהנ"ל, כתוצאה מביצוע עבודות ההקמה או מתן השירותים ו/או מפעילותו ו/או ממכירת המוצרים ו/או שיווקם ו/או מניהול עסקיו או בקשר אליהם על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ו/או כל מי שנתון למרותו, לרבות על ידי קבלני ו/או ספקי משנה ועובדיהם, או על ידי כל מי שנתון למרותם או הפועל מטעמם ו/או כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של איזה מהנ"ל.

1.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא השוכר באחריות מלאה ובלעדית

לשלמות העבודות שבוצעו על ידו (לרבות עבודות ההקמה וכל עבודות התאמה ו/או שיפוצים בשטחי ומתקני השירות ובקשר איתן, ובכל מקרה של אובדן, נזק קלקול או פגיעה לרכוש החברה או לעבודות, לצידוד וכיו"ב, מכל סיבה שהיא, יהא השוכר חייב לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי באופן שלאחר תיקון הנזק יהא הרכוש במצב תקין ומתאים בכל פרטיו לדרישות החוזה (כל זאת מבלי לפגוע בכיסוי הביטוחי כמפורט בסעיף 2 להלן).

1.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר לבדו יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד

ו/או תביעה שתוגש על ידי צד שלישי כלשהו כנגד החברה ו/או השוכר המבוססת על הפרת זכויות יוצרים, פטנטים, שימוש ללא היתר בתוכניות וברעיונות, ופגיעה מכל סוג בזכויות קנייניות או רוחניות בכל הקשור במתן השירותים על-פי חוזה זה.

1.4. השוכר יפצה וישפה את החברה בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד שייגרם לה

כתוצאה מכל תביעה והצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור ו/או בגין אישום פלילי, בגין מעשה או מחדל כאמור ככל שתביעה או אישום כאמור נובעים מאי מילוי או הפרת התחייבויות של השוכר ו/או מאחריותו על-פי דין ו/או על-פי החוזה, ו/או בגין אירוע שבאחריות השוכר כמפורט בסעיף 1.1 לעיל, ובכל מקרה שהחברה תאלץ לשלם פיצויים או כל תשלום אחר בקשר לתביעה כזו, מתחייב השוכר לשלם כל סכום כזה לחברה עצמה, עם דרישה ראשונה, וכל זאת בתוספת ריבית פיגורים, לרבות כל ההוצאות שהחברה עמדה בהן בקשר לכל תביעה כזו, אזרחית או פלילית ובשל הצורך להתגונן מפני תביעה כזאת. בכלל האמור יישא השוכר בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה מכל סוג שיוטלו ו/או יחולו בגין איזה מהאירועים המפורטים לעיל או כתוצאה מהם.

1.5. השוכר יהיה אחראי לקבל מידע מהגורמים המוסמכים בחברה לפני התחלת

עבודות ההקמה (או כל עבודות התאמה ו/או שיפוצים שיערוך בשטחי ומתקני השירות) בקשר לקיום מערכות, התקנות, צנרת חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכל מתקן אחר שאינם נראים לעין. השוכר אחראי לכך שכל נזק שייגרם לרכוש קיים בשטחי ומתקני השירות, בין אם הנזק הוא תוצאה תאונתית ובין אם הנזק נובע מפעולה הכרחית לשם קיום התחייבויות השוכר, יתוקן באופן מיידי על חשבונו של השוכר באופן יעיל ולשביעות רצונה של החברה ו/או כל אדם או חברה

מוסמכים. לא תיקן השוכר את הנזק בתוך זמן סביר, תהיה החברה רשאית לתקן את הנזק על חשבונו של השוכר, והשוכר ישלם לחברה כל הוצאה שתוציא החברה למטרה זאת. כמו כן תהיה החברה רשאית לקזז הוצאה שתוציא כאמור מכל סכום אשר עליה לשלם לשוכר בקשר עם חוזה זה ו/או תחייב את השוכר לתשלום ההוצאה שהוציאה.

1.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או עבודה כלשהי של השוכר יוצא כנגד החברה צו בית משפט, יהיה השוכר אחראי לפצות את הנפגעים על כל נזק ישיר ו/או עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחבותו לעשות את כל הדרוש כדי להסיר את הצו.

1.7. הפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר לפי סעיף 1 זה מהווה הפרה יסודית של החוזה.

## 2. ביטוח

2.1. על עבודות ההקמה לפני תחילת פעילות השוכר בשטחי ומתקני השירות יחולו הוראות נספחים 1'X ו- 2'X להלן: "הוראות ביטוח בתקופת ההקמה".

### 2.2. ביטוחי עבודות בשטחי ומתקני השירות בתקופת ההפעלה

על השוכר להמציא לידי החברה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 1'X ("אישור ביטוח עבודות השוכר" ו-"ביטוח עבודות השוכר בתקופת ההפעלה", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן בשטחי ומתקני השירות, ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות בשטחי ומתקני השירות, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות<sup>1</sup>. מוסכם כי השוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה כנגד החברה עקב כך שלא יתאפשר לו לבצע עבודות בשטחי ומתקני השירות בטרם המציא את האישור כאמור.

### 2.3. ביטוחי קבע

2.3.1. בכל משך תקופת ההרשאה בשטחי ומתקני השירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.3.2.1. **ביטוח רכוש שטחי ומתקני השירות, על צמודותיו ומערכותיו** וכל רכוש אחר המובא לשטחי ומתקני השירות על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת לשטחי ומתקני השירות שנעשו, במלוא ערכם ועל בסיס ערך 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 כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי מי מטעם החברה וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במקרקעין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף

<sup>1</sup> גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות:

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

כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. **החברה תהא מבוטח נוסף בפוליסה ולעניין אבדן או נזק הנגרם לשטחי ומתקני השירות הזכות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח נתונה לחברה. סכום ביטוח שטחי ומתקני השירות ש"ח \_\_\_\_\_**

2.3.2.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בשטחי ומתקני השירות ובסביבתם, בגבול אחריות בסך של: \_\_\_\_\_ נ"ח לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה<sup>2</sup>. הביטוח מורחב לכלול בשם המבוטח את החברה בקשר עם הפעילות בשטחי ומתקני השירות, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

2.3.2.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנויקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התשי"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בשטחי ומתקני השירות ובסביבתם, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את החברה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי לחברה ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.3.2.4 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי שכירות וכן אובדן רווח גולמי של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.2.1.1 לעיל כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.2.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי החברה וכלפי מי מטעם החברה וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בשטחי ומתקני השירות נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. **החברה תהא מבוטח נוסף בפוליסה בקשר עם אובדן דמי השכירות ולעניין אבדן או נזק הנגרם לשטחי ומתקני השירות הזכות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח נתונה לחברה. סכום הביטוח יעמוד בגין אובדן תוצאתי לשוכר ע"ס \_\_\_\_\_ ₪.**

2.3.2.5 **ביטוח אחריות מקצועית משולב עם ביטוח חבות המוצר** בגבול אחריות של 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח, המבטח את חבות השוכר על-פי הדין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח עקב נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרם עקב מוצרים או רכיבים כלשהם שסופקו ו/או הותקנו ו/או תוקנו ו/או טופלו ע"י השוכר ו/או מי מטעמו, וכן בגין חבות השוכר בגין הפרת חובה מקצועית אשר מקורה במעשה רשלנות, טעות או השמטה. הביטוח יכלול נזק לגוף, לרכוש וכן לנזקים פיננסיים שייגרמו לחברה ו/או לצדדים שלישיים כלשהם. הביטוח כולל תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת פעילות השוכר בשטחי ומתקני השירות אף בטרם חתימת ההסכם. הביטוח כולל תקופת גילוי בת 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, אלא אם ערך השוכר ביטוח חלופי אשר מועניק כיסוי כמתחייב מהאמור בסעיף זה.

2.4 ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, על השוכר להמציא לידי החברה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה ו/או ההרשאה בשטחי ומתקני השירות או לפני מועד הכנסת רכוש כלשהו לשטחי ומתקני השירות (זולת רכוש הכלול בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 2.1 ו- 2.2 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח 2'X ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה בשטחי ומתקני השירות או להכנסת רכוש כלשהו לשטחי ומתקני השירות (זולת רכוש הכלול בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 2.1 ו- 2.2 לעיל), ולחברה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה בשטחי ומתקני השירות או את הכנסת רכוש כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

<sup>2</sup> גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 4,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.



מוסכם כי השוכר יהיה מנוע מלהעלות כל טענה כנגד החברה עקב כך שלא יתאפשר לו לקבל חזקה ו/או הרשאה בשטחי ומתקני השירות או להכניס רכוש לשטחי ומתקני השירות בטרם המציא את האישור כאמור.

2.5 בנוסף, על השוכר לערוך את הביטוחים הבאים: ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 1,000,000 ₪ בגין כל אירוע, ביטוח "מקיף" לכלי הרכב וביטוח במתכונת "כל הסיכונים" לעניין ציוד מכני הנדסי.  
על אף האמור לעיל, לשוכר הזכות, שלא לערוך את ביטוחי הרכוש (למעט ביטוח אחריות צד שלישי) המפורטים בסעיף זה, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף 2.9 להלן יחול, כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.

2.6 בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי השוכר בקשר עם שטחי ומתקני השירות, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ומי מהבאים מטעמה, וכן כלפי שוכרים ו/או בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.7 אם לדעת השוכר יש צורך בהגדלת גבול האחריות בביטוחי החבויות אותם הוא מחויב לערוך ו/או בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים כאמור, מתחייב השוכר לערוך ביטוחים נוספים אלה ו/או להגדיל את גבול האחריות בהם.

2.8 על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין ביטוחי הרכוש והאובדן התוצאתי הנערכים על-פי אישור ביטוחי הקבע של השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

2.9 השוכר פוטר את החברה והבאים מטעמה וכן שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים בשטחי ומתקני השירות ו/או בשטחי החברה נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק לרכושו ו/או לרכוש שבאחריותו ו/או בשימושו ו/או המובא על ידו או על ידי מי מטעמו במסגרת ביצוע השירותים בשטחי ומתקני השירות (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) וכן בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי ביטוח העבודות הקבלניות שעל השוכר לערוך על פי אישור ביטוח עבודות השוכר ועל פי ביטוח הרכוש והאובדן התוצאות שעל השוכר לערוך בהתאם לאישור ביטוחי הקבע של השוכר ועל פי סעיפים 2.3.2.1 ו- 2.3.2.4 לעיל וכן ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.6 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), בין אם נערכו על ידו הביטוחים ובין אם לאו, אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.10 בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי החברה 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.

2.11 בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לחברה 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.

2.12 למען חסר 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 מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה ו/או ההרשאה בשטחי ומתקני השירות, הכנסת רכוש לשטחי ומתקני השירות או ביצוע השירותים בשטחי ומתקני השירות בשל אי הצגת האישורים במועד.

2.13 לחברה 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 החברה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על החברה או על מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.

2.14 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 ההתקשרות.

2.15 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 החברה או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

#### 2.16 ביטוח החברה:

2.16.1 מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה בכלל ומהתחייבויותיו של השוכר לקיים פוליסה לביטוח חבות כלפי צדדים שלישיים בפרט, החברה עורכת ביטוח צד ג' בגבול אחריות של \$125,000,000 לאירוע ולתקופה, הכוללת גם קבלנים וזכיינים הפועלים בשטחה, וזאת כביטוח עודף מעבר לביטוחי חבות כלפי צד ג' הקיימים לשוכר.

2.16.2 תמורת ביטוח זה ישלם השוכר, באמצעות החברה, השתתפות שנתית בשיעור של 6.25 פרומיל מסך דמי ההרשאה המשולבים ו/או דמי השימוש ו/או דמי השירותים המשולמים לחברה על ידי השוכר לפי חוזה זה. השוכר מסכים בזאת שהחברה תהא רשאית לנכות את הסכום האמור מכל תשלום שיגיע מהחברה לשוכר.

2.16.3 השוכר יישא בסכום ההשתתפות העצמית הנקוב בפוליסת החברה, בסכום שלא יפחת מסך של \$5,000 לאירוע, בהתאם לקביעת החברה, וזאת במקרה בו מוטלת עליו אחריות לקרות הנזק עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין.

2.16.4 השוכר מאשר כי לא תהיה לו כל טענה, תביעה או דרישה מכל מין או סוג שהוא, באשר להיקף ותוכן ביטוח החברה על כל תנאיו מגבלותיו וסייגיו. השוכר יהיה רשאי לערוך, על חשבוננו, כל ביטוח אחר או משלים כפי שימצא לנכון.

2.16.5 השוכר מתחייב להודיע לחברה על כל אירוע או נסיבות העשויים להוות עילה לתביעה, מיד עם התרחשותם, ולשתף פעולה עם החברה, ככל הנדרש, לשם מימוש זכויות החברה ו/או השוכר עפ"י הפוליסה שלעיל.

2.16.6 **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור עריכת הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית, אלא אם חלפו 10 ימים ממועד בקשת המזמין מאת הספק בכתב, להמצאת אישור עריכת הביטוח כאמור

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור	המבוטח	מען מקומות השירות המבוטחים / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שם המשכיר: החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ ו/או חברות אם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או עיריית עכו ו/או גופים עירוניים ומדינה ישראל - רשות מקרקעי ישראל	שם:		<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: בעל מקרקעין
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.		
מען:	מען		

**נספח 1'X - אישור ביטוח עבודות השוכר בתקופת ההפעלה**

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 ובריגים חריגים
					מטבע	סכום	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):					יש לעדכן סכומים בהתאם לטבלה בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם ההתקשרות		318 (מבוטח נוסף-מבקש האישור) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) (ויתור על
גניבה ופריצה					כלול		308 (ויתור על

כיסויים						
תחלוף כלפי גורם	ש	**				רכוש עליו עובדים
אחר : דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים	ש	**				רכוש סמוך
בנכס (בכפוף להדדיות)	ש					רכוש בהעברה
313 (כיסוי בגין נזקי טבע)	ש					פינוי הריסות
314 (כיסוי בגין פריצה ושוד)						
316 (כיסוי רעידת אדמה)						
324 (מוטב לתגמולי הביטוח-מבקש האישור)						
318 (מבוטח נוסף-מבקש האישור)	ש	**				צד ג'
302 (אחריות צולבת)						
309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור)						
329 (רכוש מבקש האישור ייחשב רכוש צד ג')						
315 (כיסוי לתביעות מל"ל)						
312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה)						
322 (מבקש האישור מוגדר						

כיסויים							
כצד ג' בפרק זה) 328(ראשוניות)							
318(מבוטח נוסף- מבקש האישור) 309(ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 328 ראשוניות)	ש	20,000,000					אחריות מעבידים
							אחר
**יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות							

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):
009- בניה - עבודות קבלניות גדולות
096- שכירויות והשכרות
074- שיפוצים

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

חתימת האישור
המבטח:

**נספח 2'X - אישור ביטוחי הקבע של השוכר**

הנפקת		תאריך	אישור קיום ביטוחים			
		האישור (DD/MM/YYYY)				
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>						
ממקד מבקש האישור		אופי העסקה	המבוטח	שם המשכיר: החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ ו/או חברות אס/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או עיריית עכו ו/או גופים עירוניים ומדינת ישראל- רשות מקרקעי ישראל		
<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: בלים של המקרקעין, נותן ההרשאה ומממן		<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר:	שם	ת.ז.ח.פ.		
			מען:	מען:		
<b>כיסויים</b>						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	סכום
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח רכוש:						כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
מבנה					יש לציין	309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 314 (כיסוי בגין פריצה ושוד) 316 (כיסוי בגין רעידת אדמה) 324 (מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח) 331 (שעבוד לטובת מבקש האישור)
תכולה					יש לציין	
מלאי					יש לציין	
אובדן דמי שכירות					יש	311-כיסוי אובדן תוצאתי מבקש האישור 318-מבוטח נוסף מבקש האישור 324- מוטב לתגמולי ביטוח 313 - נזקי טבע 316 - רעידת אדמה 328 - ראשוניות
אובדן תוצאתי					יש	309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים

הנפקת	תאריך האישור (DD/MM/YYYY)	אישור קיום ביטוחים					
ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) <b>311</b> - (כיסוי אובדן תוצאתי עבור מבקש האישור) <b>313</b> (כיסוי בגין נזקי טבע) <b>314</b> (כיסוי בגין פריצה ושוד) <b>316</b> (כיסוי בגין רעידת אדמה) <b>324</b> (מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח) <b>331</b> (שעבוד לטובת מבקש האישור)							
<b>302</b> - אחריות צולבת <b>309</b> - ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור <b>315</b> - תביעות מלייל <b>321</b> - מבוטח נוסף- בגין מעשי או מחדלי המבוטח מבקש האישור <b>328</b> – ראשוניות <b>307</b> - קבלנים וקבלני משנה	נ	4,000,000	\				צד ג'
<b>309</b> - ויתור על תחלוף <b>319</b> - היה וייחשב כמעבדים של מי מעובדי המבוטח <b>328</b> - ראשוניות.	נ	20,000,000					אחריות מעבידים
<b>309</b> – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור <b>302</b> - אחריות צולבת <b>321</b> - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח <b>325</b> – מרמה ואי יושר עובדים <b>328</b> – ראשוניות <b>301</b> – אובדן מסמכים (אם רלוונטי) <b>303</b> – דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע (אם רלוונטי) <b>326</b> – פגיעה בפרטיות (אם רלוונטי) <b>327</b> – עיכוב/ שיהוי (אם רלוונטי) <b>332</b> – תקופת גילוי (6 חודשים)	נ	10,000,000					אחריות מקצועית
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): <b>096</b> (שכירויות והשכרות)							
ביטול/שינוי הפוליסה							
שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא <b>60 יום</b> לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

נספח ד'

חוזה שכירות  
(חופשית – בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם בעכו ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ 2022

בין: החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ  
מרחוב ויצמן 1, עכו העתיקה  
אשר תקרא להלן "המשכירה" או "החל"פ"

מצד אחד

ובין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ יישוב \_\_\_\_\_

ביחד וכל אחד מהם לחוד

מצד שני אשר יקראו להלן – "השוכר"

הואיל וברצון המשכירה להשכיר בשכירות חופשית ובלתי מוגנת חנות ברח' צלאח א-דין, בעכו העתיקה הידועה כגוש 18013 חלק מחלקה 244. תיאור הנכס על פי תשריט, נכס בקומת קרקע הצבועה בצבע תכלת ומסומנת 244/2 בשטח של 65.60 מ"ר + יציע בשטח 18.90 מ"ר סה"כ שטח הנכס כ- 84.50 מ"ר (להלן – "המושכר" או "הנכס").

הואיל המשכירה הינה החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ, הפועלת עבור רשות מקרקעי ישראל ורשאית על פי הסכמת רשות מקרקעי ישראל להשכיר הנכס ב"שכירות חופשית" ובלתי מוגנת (להלן – "המושכר").

הואיל והשוכר פנה אל המשכירה באמצעות הגשת הצעתו למכרז שפורסם על ידה, בבקשה להשכרת המושכר למטרת ניהול עסק תיירותי.

הואיל וביום חתימת חוזה זה לא חלים על המושכר הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב - 1972, ולא כל הוראות חוק אחר העוסק בהגנת הדייר ובתאריך שאחרי כ"ו באב תשכ"ח 20.8.68 היה המושכר פנוי ולא היה דייר מוגן הזכאי להחזיק בו;

הואיל והשוכר מצהיר שאיננו משלם דמי מפתח למשכיר בכל צורה שהיא;

הואיל והמשכירה הסכימה להשכיר את המושכר לשוכר למטרת ניהול והפעלת עסק בתחום מסחרי ו/או תיירותי בהתאם ליעוד המקרקעין כאזור מלונאות ומסחר בקומת הקרקע, וזאת מבלי שיחולו על יחסי השכירות חוקי הגנת הדייר ו/או כל חיקוק שיבוא במקומו, והכל בכפוף להוראות חוזה זה;

**לפיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:**



## 1. מבוא ופרשנות

- 1.1 המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים הכלולות בו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3 כל שינוי או תוספת בחוזה זה יעשו אך ורק בכתב ובחתימת הצדדים על מסמך המפרט את השינוי או התוספת לחוזה, שאחרת לא יהיה לו כל תוקף.
- 1.4 כותרות חוזה זה נועדו לשם נוחות הקריאה בלבד, ולא יהיה בהן כדי לשמש ככלי לפרשנות החוזה ו/או כדי להרחיב או לצמצם את חובות וזכויות הצדדים מכוח החוזה.

## 2. אי תחולת דיני הגנת הדייר

- 2.1 השוכר מצהיר, כי לא נתן למשכירה עבור המושכר, בין במישרין ובין בעקיפין, כל דמי מפתח שהם, או כל סכום אחר העשוי להיחשב כדמי מפתח, וכי ידוע לו שביום חתימת חוזה זה לא חלים ויחולו בשום פנים ואופן הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב – 1972, או הוראות כל חקוק אחר העוסקות בהגנת הדייר.
- 2.2 השוכר מצהיר עוד, כי ידוע לו שהמושכר הושכר לו לתקופת השכירות בלבד וכי לא יחולו על השכירות חוק הגנת הדייר ו/או כל חקוק אשר יבוא במקומו.
- 2.3 השוכר מוותר בזה במפורש ומראש על זכויות של דייר מוגן, או על זכות להמשיך להחזיק במושכר גם לאחר תקופת השכירות, בין אם זכויות כאלה קיימות או תהיינה בעתיד.
- 2.4 אי תחולת חוק הגנת הדייר הנה תנאי יסודי היורד לשורשו של החוזה.

## 3. התאמה

- 3.1 השוכר מצהיר, כי ביקר במושכר, ראה ובדק אותו ואת תכניותיו לפי התב"ע, את דרכי הגישה אליו ואת מיקומו המיוחד בעיר העתיקה, על כל המגבלות הקשורות בכך, ומצא את כולם ראויים לשימוש ומתאימים למטרותיו ולצרכיו. לפיכך, השוכר מוותר בזה במפורש כלפי המשכירה על כל טענה ודרישה, אם תהיינה לו, של אי התאמה, מום או פגם או כל טענה אחרת הקשורה במישרין ו/או בעקיפין במושכר.
- 3.2 השוכר מצהיר עוד, כי ביצע את כל הבדיקות המוקדמות - העובדתיות והמשפטיות - הכרוכות במושכר ובשימוש שהוא מתעתד לבצע בו. לפיכך, השוכר מוותר בזה במפורש על כל טענה ו/או זכות ו/או דרישה כספית ו/או אחרת כלפי המשכירה בגין כך על פי חוק המכר, חוק השכירות והשאלה ו/או על פי כל חוק אחר בכל הקשור והכרוך לתכנון ו/או שימוש במושכר ו/או כל נושא הקשור במישרין ו/או בעקיפין במושכר.
- 3.3 השוכר מתחייב לקבל עבור הפעלת עסקו במושכר כל היתר ורישיון כפי שיידרש לצורך התאמתו של המושכר להפעלת עסקו.

לרבות רישיון עסק, ו/או היתרים מעיריית עכו ו/או הועדה לתכנון ובניה ו/או כל מוסד ורשות כפי שיידרש. 4.

## השכירות ותקופתה

1.1. החל"פ משכירה בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת החל"פ את המושכר AS IS לתקופה 4 שנים ו- 11 חודשים החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ (להלן – "תקופת השכירות").

1.2. בתום כל שנת שכירות יתווספו לדמי השכירות, דמי שכירות, בשיעור של 2% מעבר לעליית המדד.

1.3. משך תקופת השכירות נמנית על עיקרי חוזה זה, והשוכר לא יהא רשאי לקצרה, אלא בכפוף להוראות חוזה זה.

#### 5. מטרת השכירות

השכרת המושכר לפי חוזה זה לשוכר הנה לשם ניהול עסק מסחרי ו/או תיירותי בהתאם לייעוד המקרקעין מסחר בקומת קרקע בלבד. השוכר לא ישתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת, פרט לאמור לעיל. תנאי זה הוא תנאי יסודי בחוזה ומעיקריו. ידוע לשוכר כי ייעוד הנכס על פי התכניות שבתוקף הוא מלונאות, ומסחר בקומת קרקע

#### 6. דמי השכירות

6.1. בתקופת השכירות, ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות חודשיים בשקלים חדשים בשווי של \_\_\_\_\_ לחודש.

6.2. דמי השכירות לרבות בתקופות האופציה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כפי פרסומו על ידי בנק ישראל וכפי שעורו הידוע במועד לתשלום דמי השכירות, או בעת ביצוע כל תשלום ותשלום בפועל - לפי הגבוה מבין השניים.

מובהר ומוסכם בזה, כי מדד הבסיס הנו המדד הידוע במועד ההכרזה על הזכייה במכרז.

מוסכם בזה, כי דמי השכירות יעלו בהתאם למדד המחירים לצרכן, ולא ירדו כאשר המדד הנו שלילי.

6.3. דמי השכירות ישולמו בהוראה לחיוב חשבון (הוראת קבע).

6.4. איחור בביצוע תשלום דמי השכירות החלים על השוכר לפי חוזה זה יחייב אותו בריבית פיגורים והצמדה כחוק.

6.5. תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדם הנו תנאי יסודי ומעיקרי החוזה.

#### 7. שלילת זכות קיזוז

לשוכר אין ולא תהיה כל זכות קיזוז מדמי השכירות ו/או מכל תשלום אשר מתחייב מהחוזה.

#### 8. תשלומים נוספים

בנוסף לדמי השכירות יחולו על השוכר במשך כל תקופת השכירות התשלומים הבאים, והוא ישלם ויפרע אותם כסדרם ובמועדם:

8.1. כל המסים, האגרות, תשלומי החובה, ארנונות, דמי שירותים והיטלים ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או אחרים מכל מין וסוג החלים או שיחולו על המושכר ו/או על שוכרים, לרבות תשלומים הנדרשים לצורך קבלת רישיון עסק, מס עסק, מס מלאי וכל מס ו/או אגרה ו/או היטל הקשורים לניהול עסק.

- 8.2 צריכת חשמל, צריכת מים וכיו"ב שיחולו בקשר עם השימוש במושכר ו/או ההחזקה במושכר.
- 8.3 בכל מקרה שתשלום כל שהוא מן התשלומים החלים על המושכר ו/או על השוכר, ישולם על ידי המשכירה, השוכר ישלם את ההוצאות הנ"ל למשכירה, מיד עם דרישת תשלום כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום ביצוע התשלום על ידי המשכירה ועד להחזרתו בפועל על ידי השוכר.
- 8.4 כל ההוצאות בגין הרישום בערייה ו/או בחברת החשמל ו/או בחברת הגז ו/או בכל מקום אחר יחולו על השוכר בלבד.
- 8.5 השוכר יישא בהוצאות שיהיו כרוכות בכל השיפוצים והתיקונים כפי שיהיו דרושים במהלך כל תקופת השכירות לרבות חיבור לתשתיות ככל ולא קיים ו/או נדרש חיבור כלשהו ולברות התקנת מונים.
- 8.6 התקנת מערכת תקשורת במושכר תהיה על חשבון השוכר.
- 9. המצאת אישורים על ביצוע תשלומי השוכר**
- בתום תקופת השכירות, או בכל עת לפני כן – על פי דרישת החל"פ – ימציא השוכר לחל"פ את כל האישורים בדבר סילוקם המלא של כל התשלומים אשר השוכר חייב בהם על פי החוזה.
- 10. שימוש במושכר**
- 10.1 השוכר יחזיק את המושכר ואת המערכות שבמושכר במצב טוב ותקין, ויעשה במושכר שימוש הוגן וזהיר, ולא יגרום לאיזה נזק או קלקול שהוא בו.
- 10.2 השוכר ישתמש במושכר אך ורק בהתאם למטרת השכירות על פי חוזה זה, ישמור על שלמות ותקינות המושכר, לרבות המתקנים המשרתים אותו ו/או את סביבתו.
- 10.3 השוכר ימנע מלגרום נזק לבניין כולו, וכן מתחייב לא להפריע לבעלי נכסים אחרים ו/או דיירים ו/או שוכרים אחרים במבנה.
- 10.4 השוכר ישתמש במושכר באופן שלא יגרום כל נזק, מטרד, טרדה או אי נעימות אחרת לרכושו ו/או לגופו של צד שלישי כלשהו.
- 10.5 השוכר ימלא אחר כל הוראות כל דין ו/או חוקי עזר ו/או הוראות ו/או הנחיות כל רשות מוסמכת שהיא החלות על המושכר ו/או על השימוש שייעשה בה על ידי השוכר.
- 10.6 השוכר לא ישכיר ו/או ימסור את המושכר או כל חלק ממנו, לא יעביר את זכותו במושכר או כל חלק ממנו ולא ירשה את השימוש בו או בכל חלק ממנו לכל אדם אחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, מבלי לקבל רשות לכך בכתב ומראש מאת המשכירה, למעט כאשר ניהול העסק שיוקם במושכר הינו באמצעות תאגיד שהשוכר יהיה רשותו ואחד מבעליו, בתנאי שהשוכר ערב אישית לכל חובות התאגיד הנ"ל כלפי המשכירה וכל צד ג'. תנאי זה הנו תנאי יסודי ומעיקרי חוזה זה.
- 11. התאמת המושכר לשימושו של השוכר**

- 11.1 השוכר לא יבצע במושכר, לרבות קירותיו החיצוניים כל שינוי שהוא, ולא יוציא מהמושכר כל אביזר או חלק הצמודים לו או המהווה חלק ממנו בלא קבלת אישור מראש ובכתב מאת המשכירה.
- 11.2 השוכר לא יוסיף למושכר כל תוספת שהיא בלא קבלת אישור מראש ובכתב מאת המשכירה, ואולם, כל תוספת ו/או שינוי שבצע ו/או יבצע השוכר במושכר ו/או קירותיו, ו/או רצפתו, ו/או תקרתו ו/או בכל חלק אחר של המושכר (להלן "עבודות במושכר"), יהיו שייכים למשכירה ולשוכר אין ולא תהא כל זכות לקבל איזה תמורה עבורם, והוא מוותר בזה, מפורשות, על כל זכות בקשר אליהם. אין באמור בסעיף זה משום מתן הסכמה כלשהי לשוכר לבצע עבודות במושכר.
- 11.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב השוכר שלא לבצע כל תוספת בנייה במושכר ללא קבלת היתר בניה ואישורי כל הרשויות המוסמכות לרבות וועדת השימור. סעיף זה יהווה סעיף יסודי להסכם אשר הפרתו תזכה את המשכירה בדרישת פיצוי מוסכם, חילוט העירבון וביטולו של ההסכם וזאת מבלי לגרוע מכל הזכויות והסעדים העומדים לזכות המשכירה לפי כל דין.
- 11.4 עם סיום השכירות, מכל סיבה שהיא, יחזיר השוכר את מצב המושכר לקדמותו ועל חשבונו בלבד, אלא אם תסכים ו/או תורה לו המשכירה בכתב כי ישאיר את העבודות במושכר על כנו. היה ותורה כך המשכירה חייב השוכר להשאיר את העבודות במושכר. לשוכר אין ולא תהא כל דרישה מהחלי"פ בקשר עם תשלומים אשר ישלם להחזרת המושכר לקדמותו.
- 11.5 סירב השוכר להחזיר המצב לקדמותו, תהיה המשכירה רשאית - אך לא חייבת - לעשות זאת במקומו, וכל הוצאות החזרת המצב לקדמותו יחולו על השוכר ועליו בלבד. השוכר ישלם את ההוצאות הנ"ל למשכירה, וזאת בתוך 7 ימים מיום דרישתה הראשונה לכך.
- 11.6 למען הסר ספק, מוסכם כי בשום מקרה לא יראו עבודות במושכר, תוספת או שינוי שיבצע במושכר כתשלום דמי מפתח או כתשלום אחר העשוי להקנות לשוכר מעמד כדייר מוגן.

## **12. אחזקת המושכר ותיקונו**

- 12.1 השוכר חייב ואחראי לתקן כל נזק או קלקול, ללא יוצא מן הכלל, שיגרם למושכר ו/או למערכות שבמושכר ו/או הציוד שבמושכר במשך כל תקופת השכירות, בין אם מדובר בבלאי רגיל וסביר, ובין אם לאו.
- 12.2 לא תיקן השוכר את הנזקים לפי סעיף זה, תהיה המשכירה רשאית - אך לא חייבת - לעשות זאת במקומו, וכל הוצאות התיקון יחולו על השוכר ועליו בלבד. השוכר ישלם את ההוצאות הנ"ל למשכירה, וזאת בתוך 7 ימים מיום דרישתה הראשונה לכך.

## **13. הכנסת מיטלטלין למושכר על ידי השוכר**

- השוכר רשאי להכניס למושכר מיטלטלין שלו באופן שהם לא יגרמו נזק למושכר ובתום תקופת השכירות להוציא מהמושכר את כל המיטלטלין, שהכניס למושכר. המשכירה מוסרת את המושכר לשוכר במצב בו ראה השוכר את המושכר טרם חתימת חוזה זה, לרבות המערכות במבנה (AS IS).

## **14. ביקורי המשכירה במושכר**

- 14.1 המשכירה ו/או באי כוחה רשאים להיכנס למושכר, בכל עת, לאחר תיאום מראש, וזאת כדי לעמוד על מצבו של המושכר ולוודא שהשוכר אכן ממלא אחרי תנאי חוזה זה.
- 14.2 מוסכם בזה, כי בשלושת החודשים האחרונים לתקופת השכירות, תהא המשכירה ו/או מי מטעמה רשאים לבקר במושכר עם שוכרים ו/או קונים פוטנציאליים, וזאת לאחר תאום מראש.
- 15. פינוי המושכר עם תום חוזה השכירות והחזרתו למשכירה**
- 15.1 בתום תקופת השכירות, יפנה השוכר את המושכר וימסור אותו לידי המשכירה כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ השייך לו, ובאותו מצב בו היה המושכר בעת קבלתו, למעט בלאי סביר עקב השימוש בו.
- 15.2 חייב השוכר להשאיר את העבודות במושכר על כן היה והסכימה ו/או הורתה המשכירה בכתב לשוכר לעשות כן.
- 15.3 חפץ שהושאר במושכר יהפוך לרכוש המשכירה, אולם אם אין למשכירה צורך בו ותאלץ להוציא הוצאה כלשהי כדי לפנותו, ישפה השוכר את המשכירה בגין הוצאה זו.
- 15.4 במידה והשוכר ימשיך להחזיק במושכר לאחר תום תקופת השכירות, או עם בוא תקופת השכירות לקיצה כתוצאה מהפרת חוזה השכירות או כמפורט בסעיף 23 להלן, הרי שיחשב כמסיג גבול ויהא מנוע מלטעון איזו טענה כנגד המשכירה במידה ותנקוט בכל האמצעים כדי לפנותו מן המושכר.
- 15.5 השוכר אף נותן בזאת למשכירה רשות – בלתי הדירה – להוציא את כל המיטלטלין שלו, ופותר – ללא זכות חזרה – את המשכירה מכל אחריות בגין הוצאת המיטלטלין והנחתם בלא שמירה בכל מקום אשר המשכירה תמצא לנכון.
- 15.6 כל הוצאות הפינוי וההרחקה יחולו על השוכר ועל חשבונו, במקרה כזה לא תחול כל אחריות על המשכירה בגין כל נזק אשר יגרם למיטלטלין השייכים לשוכר כתוצאה מהפינוי והרחקתם מהמושכר על ידי המשכירה.
- 15.7 מוסכם בזה, כי למשכירה זכות עיכובן במטלטלי השוכר ו/או חפציו השוכר וכי במקרה בו השוכר יהא חייב למשכירה כספים, אזי המשכירה תהא רשאית לתפוס אותם ולמכרם למי שתמצא לנכון, וזאת לצורך כסוי חובות השוכר למשכירה, ולשוכר אין ולא תהא כל טענה ו/או דרישה כנגד המשכירה בקשר לזכות העיכובן ומכירת המיטלטלין של השוכר.
- 15.8 עם תום תקופת השכירות ו/או עם תום השכירות על פי הוראות חוזה זה המשכירה תהא רשאית להורות על ניתוק זרם החשמל, אספקת הגז והמים למושכר, בלא שהשוכר יוכל להתנגד לכך ו/או לבוא אל המשכירה בטענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהיא, בשל הניתוק.
- 15.9 מוסכם בזאת כי החזרת החזקה בפועל של המושכר לידי המשכירה תיחשב כמפגש של הצדדים עצמם בנכס. במפגש ייבדקו הצדדים יחדיו את מצב המושכר ויערכו פרוטוקול החזרה בכתב. על הפרוטוקול יחתמו שני הצדדים. במעמד זה יחזיר השוכר את מפתחות המושכר וימסור את כל המסמכים המעידים על ביצוע של כל התשלומים אשר עליו לשאת בהם בגין החזקתו בנכס עד אותו מועד. במידה ויהיה צורך לבצע תיקונים של המושכר על מנת להביאו לידי מצב ראוי לשימוש – הרי שהחזרת החזקה תיחשב כמועד בו הושלמו מלוא התיקונים, ללא יוצא מן הכלל, לשביעות רצונה המלא והבלעדי של המשכירה.

15.10 עוד מוסכם בזה, כי מסירת המפתחות או כל פעולה אחרת שלא בהתאם לאמור לעיל, לא תיחשב כהחזרת החזקה בפועל לידי המשכירה, והשוכר ישלם למשכירה פיצויים ודמי שימוש ראויים כאמור בהסכם זה להלן, וזאת עד למועד החזרת החזקה בפועל לידי המשכירה.

**16. פיצויים בגין אי פינוי המושכר במועד**

16.1 באם השוכר לא יפנה את המושכר מיד בתום תקופת השכירות, אזי ישלם למשכירה סכום בשקלים השווה ל- 10% מדמי השכירות החודשיים, כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר.

16.2 אין באמור בסעיף 16.1 לעיל כדי לפגוע בכל זכות של המשכירה לקבל כל סעד נוסף, חלופי, מצטבר או משלים כפי שתמצא לנכון.

**17. פיצויים בשל הפרת התחייבויות השוכר**

מוסכם על הצדדים כי במקרה והשוכר יפר התחייבות מהתחייבויותיו על פי חוזה זה, הפרה שהנה הפרה יסודית, ישלם למשכירה פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך 30,000 ₪ (שלושים אלף ₪) וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכירה לקבל כל סעד נוסף, חלופי, משלים או מצטבר.

**18. איסור העברת שכירות ושכירות משנה**

18.1 השוכר לא יעביר, לא במישרין או בעקיפין, את זכויותיו על פי חוזה זה או חלק מהן לאחר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ולא ישכיר את המושכר בשכירות משנה, לא ירשה ולא יאפשר לאחרים שימוש במושכר או בחלק ממנו, אלא אם כן יקבל את הסכמת המשכירה לכך מראש ובכתב. למען הסר ספק: הסכמת המשכירה – אם תינתן – לכניסת שוכר המשנה בנעלי השוכר על פי חוזה זה תהא רק לאחר המצאת ביטחונות מתאימים.

18.2 "העברת זכויות" בסעיף זה – פירושה – לרבות זכויות שכירות משנה או מתן רשות שימוש לתאגיד שהשוכר נמנה עליו.

**19. אחריות וביטוח**

"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 ד', ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו".

**20. בטחונות**

20.1 להבטחת התחייבויותיו על פי חוזה זה וכתנאי מוקדם למסירת החזקה לידי, מפקיד השוכר במעמד החתימה על חוזה זה בידי המשכירה ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על סך: 21,000 ש"ח. במידה ויוכח למשכירה כי השוכר הפר תנאי מתנאי חוזה זה, תהיה רשאית לדרוש את מימוש הערבות הבנקאית לפי שיקול דעתה הבלעדי.

20.2 סכום הערבות הבנקאית צמוד למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מדד בסיסי: המדד הידוע במועד ההכרזה על זוכה במכרז.

20.3 מוסכם בזה, כי אין צורך בקיום דרישות פורמאליות כלשהן או דרישות מוקדמות בקשר לערבות הבנקאית, וזאת על מנת לגבות אותם סכומים או תשלומים המגיעים וגם/או שיגיעו למשכירה מהשוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין אחר.

20.4 עם החזרת החזקה במושכר כשהוא שלם ותקין, ועם הצגת קבלות בדבר פירעון חשבונות הצריכה תשיב המשכירה את הערבות הבנקאית לשוכר.

20.5 אין במתן הערבות הבנקאית ו/או במימושה בכדי לפגוע בזכות המשכירה על פי כל דין ו/או על פי חוזה זה לתבוע מימוש של מלוא זכויותיה.

20.6 עוד מפקידים בזה השוכרים בידי המשכירה שלוש (3) המחאות תומות ללא סכום וללא תאריך: האחת לפקודת עיריית עכו והשנייה לפקודת -חברת החשמל לישראל

והשלישית לפקודת תאגיד מי עכו בע"מ להבטחת התשלומים לגופים אלה. למקרה והשוכרים לא יפרעו את חובותיהם לעיריית עכו ו/או לחברת החשמל לישראל ו/או לתאגיד מי עכו בע"מ הרי שהם נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למשכירה למלא בהמחאות את סכומי החוב לגופים אלה, ואין ולא יהיו לשוכרים טענות ו/או דרישות, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לכך.

20.7 מובהר ומוסכם, כי מסירת כתב הערבות הנה תנאי לקבלת מפתחות המושכר.

## 21. הוראות שונות

- 21.1 שום ויתור, מחילה, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה בין בכלל ובין במועדה מצד המשכירה, לא ייחשבו כוויתור על זכות מזכויותיו, על פי חוזה זה או על פי הוראות כל דין, ולא ישמשו מניעה לכל תביעה, ולא תעמוד לשוכר טענת השתק ו/או מניעות ו/או ויתור ו/או מחילה בקשר אליהם.
- 21.2 כל שינוי, ו/או תוספת לחוזה זה, אין ולא יהיה להם כל תוקף, ו/או נפקות, אלא אם כן ייעשו בכתב וייחתמו על ידי הצדדים להסכם זה.
- 21.3 השוכר מאשר בזה בחתימת ידו על חוזה זה כי קבל את החוזה לעיונו לבדיקתו פרק זמן סביר מראש, כי עיין בו טרם שחתם עליו, וכי ניתנה לו האפשרות להיות מיוצג על ידי עו"ד מטעמו בקשר לחוזה זה.
- 21.4 השוכר ימציא למשכירה תוך 30 יום ממועד החזרת החזקה במושכר את כל הקבלות והאישורים המוכיחים כי פרע את כל חשבונות הצריכה ויתר התשלומים שהיה חייב בהם בגין חוזה זה, וזאת מעבר לקבלות והאישורים אותם צריך להציג בפני המשכירה בעת החזרת החזקה במושכר.
- 21.5 למשכירה שמורה הזכות למכור ו/או להעביר את זכויותיה במושכר למי אשר תימצא לנכון, ובלבד שמקבל הזכויות יהא כפוף להוראות הסכם זה.
- 21.6 השוכר יפנה אל חברת החשמל ו-עיריית עכו ותאגיד מי עכו בע"מ ויחתום עמם על חוזה לאספקת חשמל, חוזה לאספקת מים והעברת תשלומי הארנונה על שמו. השוכר ימציא למשכירה את אשורי הגופים הנ"ל כי התקשר עמם, לא יאוחר מחודש לאחר החתימה על הסכם השכירות. במועד חתימת הסכם זה יחתום השוכר גם על טופס 2 לכללי אגודות המים אשר עניינו החלפת צרכן מים.

## 22. הבאת החוזה לידי סיום

- 22.1 החוזה יבוא לידי סיום, אף קודם לתקופה הקבועה בו, בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:  
(1) השוכר הוכרז כפושט רגל.  
(2) השוכר הוכרז פסול דין או הלך לעולמו.  
(3) מונה כונס נכסים על נכסי השוכר, או חלק מנכסיו, והמינוי לא בוטל תוך 30 ימים.
- 22.2 תוקף הביטול יהיה מיום הגשת הבקשה כנגד השוכר למתן צו קבלת נכסים או בקשה להכרזת פשיטת רגל ו/או בקשה לאכיפת שעבודים ו/או למנוי כונס נכסים, ובתנאי שניתן צו או פסק דין כנ"ל. פנוי המושכר יעשה בתוך 15 יום מיום משלוח מכתב דרישה מהמשכירה.
- 22.3 בנוסף לכל סעד אשר המשכירה רשאית לתבוע על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא רשאית להביא לביטולו המידי של חוזה זה במקרים המפורטים להלן:  
(1) אי שימוש במושכר לתקופה העולה על 30 ימים ללא הודעה מראש.  
(2) העברת זכויות השוכר במושכר לאחר, או מתן רשות לאחר להשתמש במושכר.  
(3) יצירת מטריד באופן העלול להפריע לדיירים ו/או לעסקים השכנים למושכר.  
(4) איחור בתשלום המלא של דמי השכירות החודשיים למעלה מ-7 ימים.

- (5) אי תשלום חשבונות החשמל ו/או הארנונה תקופה העולה על 30 ימים ממועד פירעון חשבון מהחשבונות הנ"ל.
- (6) ביצוע שנוי במושכר בלא הרשאה מהמשכירה ו/או ללא היתר.
- (7) הפר השוכר התחייבויותיו על פי החוזה ולא תיקן את ההפרה תוך 10 ימים מהמועד אשר בו ניתנה לו התראה לתקן את ההפרה.

## 23. תרופות וסעדים

- 23.1 כל תשלום שחייב השוכר עפ"י חוזה זה שלא יפרע במועדו, יחויב בריבית פיגורים ששיעורה ככפל הריבית הקבועה בסעיף 4 (א) לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.
- 23.2 לא פינה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות או בכל מועד שיהיה חייב לעשות כן על פי החוזה, יהיה עליו לשלם למשכירה בנוסף לפיצויים הקבועים בסעיף 16.1 לעיל, דמי שימוש ראויים אשר שיעורם לא יפחת מדמי השכירות האחרונים אותם חייב היה השוכר לשלם, כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן.

## 24. בוררות

כל חילוקי דעות בין הצדדים, ללא יוצא מן הכלל, בכל הקשור לחוזה השכירות והכרוך בו זה ימסרו להכרעת בורר דן יחיד שימונה על ידי יו"ר לשכת עוה"ד בחיפה. הבורר לא יהיה כפוף לכללי סדר הדין ודיני ראיות, אך יהיה כפוף לדין המהותי ולחובת הנימוק, ויהיה מוסמך ליתן גם פסק דין של פנוי כנגד השוכר אם ימצא לנכון לעשות כן.

## 25. הודעות

כל הודעה לפי הסכם זה, שתניתן על ידי צד אחד למשנהו לפי הכתובות שלהלן תחשב כאילו התקבלה אצל הנמען עם מסירתה ביד כנגד קבלה, או תוך 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום. כתובות הצדדים הן כמופיע בראש חוזה זה.

## 26. תנאים מיוחדים להסכם

- א. ידוע לשוכר כי שמורה למזמינה או למי מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס לשטח המוכר בכל זמן סביר לצורך גילוי, חשיפה, וטיפול בעתיקות כהגדרתן בחוק העתיקות (תשל"ח 1978).
- ב. ידוע לחוכר כי שטח החלקה המושכרת לו הינה בהתאם לתשריט המדידה אשר הוכן ע"י ש. שלום מיום 14/2/2022, ולא כפי שרשום בספרי המקרקעין.
- ג. ידוע לשוכר כי לפי תכנית המתאר המאושרת לעכו העתיקה ג/10895 שאושרה ב4/09/2007 ייעוד חלקה 244 הוא אזור מלונאות, "באזור מלונאות יורשו בניינים למטרות מלונאות ונופש... בשטח מלונאות יותר מסחר בקומת הקרקע.. מלבד בתי מלון קטנים, פנסיונים וחדרים להשכרה..."
- ד. באחריות השוכרת ועל חשבונו לפנות לוועדת התכנון, רישוי עסקים, רשות מקומית או אצל כל גורם רלוונטי אחר לקבלת היתר/רישוי/אישור הפעלה של הנכס.
- ה. להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע/השוכר בנוגע להפעלת הנכס יפקיד המציע אצל המזמינה ערבות בנקאית בגובה 21,000 ₪ .



- ו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידוע לשוכר כי עליו לבדוק ברשות המקומית ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר התאמת הבנוי בפועל לכל דין, והשוכר לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המזמינה בגין בניה שבוצעה ללא היתר.
- ז. המושכר מושכר לשוכר במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא ביום החתימה על הסכם השכירות "AS IS" והשוכר לא יבוא בשום טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או כנגד החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או מי מטעמה בגין מצבו הפיזי, המשפטי, והתכנוני של הנכס ככלל והמושכר בפרט. וכן מתחייב השוכר שלא לבצע שינויים במושכר לרבות תוספת בניה.
- ח. השוכר מתחייב לשפות המשכיר ו/או החל"פ ו/או מי מטעמן בעבור כל נזק שייגרם לו אם הוא יאלץ לדאוג בעצמו לתיקון נזקים ו/או אם תוגש כנגדו תביעה ע"י השוכר ו/או ע"י צד שלישי כלשהו בגין נזקים שנגרמו לצד ג' כלשהו כתוצאה מהפעלת הנכס.
- ט. ידוע לשוכר כי המושכר אינו כולל כל הצמדות שהן.
  - י. התנאים המיוחדים המצוינים לעיל, הינם חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות וכי כל הוראות ההסכם יחולו על התנאים המיוחדים הנ"ל. למען הסר ספק, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, המציע מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה השכירות כי קרא את התנאים המיוחדים וכי הבין את האמור בהם.
  - יא. ידוע לשוכר כי הנכס מושכר בשכירות לזמן קצוב, וכי הוראות חוק הגנת הדייר לא יחולו בהתקשרות זו.
  - יב. התנאים המיוחדים אינם מחליפים את התנאים הכלליים בחוזה השכירות ו/או בחוברת מסמכי המכרז ו/או בהצעת המחיר ובאים אך להוסיף עליהם ומבלי לפגוע בהם.
  - יג. השוכר לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא לחברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או למי מעובדיהם ו/או למי מטעמם, כספיות ו/או אחרות, בגין העובדות המצוינות בתנאים מיוחדים אלה.

## נספח ה'

### נוסח הערבות הבנקאית לזוכה במכרז בגין מכרז מס' פע/2022/803

לכבוד  
החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ  
רח' ויצמן 1, עכו העתיקה  
א.ג.ג.,

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

ערבות צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעורים

1. אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך מרבי של **21,000** ₪. (להלן: סכום קרן הערבות) כשהוא צמוד לעלייתו בלבד של המדד באופן המפורט להלן, המגיע ו/או כשיגיע לכם מאת מר/גב \_\_\_\_\_.  
אופן חישוב הצמדה: בכתב ערבות זה תהיה למונחים שלהלן המשמעות שלצדם:  
"המדד" משמעו: **המדד הכללי של המחירים לצרכן**. כפי שהוא נקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בין אם הוא פורסם ע"י ובין אם פורסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר או מוסד רשמי אחר, או כל מדד אחר אשר יבוא כדין במקומו בין אם הוא עשוי לפי אותם נתונים לפיהם עשוי המדד הקיים ובין אם לא ואם אכן יבוא אחר כמדד אחר כאמור הרי היחס בין המדד המחליף לבין המדד המוחלף ייקבע ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או ע"י הגוף המחליף אותה כדין כאמור. בהעדר גוף מחליף כדין כאמור ו/או בהעדר קביעה כדין כאמור לגבי היחס שבין המדד המחליף לבין המדד המוחלף תבונה קביעותיו של הבנק בנדון כל הדברים הללו ותהינה מכריעות וסופיות לכל דבר וענין.  
"המדד הבסיסי" משמעו: המדד המתייחס לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ שפורסם ב \_\_\_\_\_ חודש שלאחריו (או סמוך למועד זה) בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.  
"המדד הקובע" משמעו המדד שיפורסם לאחרונה לפני יום התשלום עפ"י כתב ערבות זה.  
בכל מקרה בו יתברר בעת ביצוע תשלום כל שהו עפ"י כתב ערבות זה כי המדד הקובע עלה לעומת מדד הבסיסי, יוגדל בהתאם סכום הדרישה, כפי שערור עלייתו של המדד הקובע בהשוואה למדד הבסיסי, הכל לפי חישובי הבנק.  
למניעת ספק מובהר בזאת כי אם המדד הקובע יהיה נמוך מהמדד הבסיסי או שווה לו, לא תחושב הצמדה ואנו נשלם לכם את סכום קרן הדרישה שתדרשו.
2. א. אנו נשלם לכם כל סכום שיידרש ע"י עד לגובה סכום קרן הערבות (לעיל ולהלן: "קרן הדרישה"), כשהוא צמוד לפי האמור בסעיף 1 לעיל, בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישתכם, מבלי שתהיה עליכם חובה לבסס את דרישתכם ו/או לדרוש תחילה את התשלום מאת החייב.  
ב. ניתן לדרוש תשלום עפ"י ערבות זו לשיעורים ובלבד שסך כל סכומי קרן הדרישות גם יחד אשר נשלם עפ"י תנאי ערבות זו, לא יעלה על סכום קרן הערבות.  
ג. סכום קרן הערבות יקטן אוטומטית בכל פעם בסכומה של קרן הדרישה שתשולם עפ"י הערבות.  
ד. יש לציין בכל דרישה את סכום קרן הדרישה.
3. א. הדרישה לתשלום שתהיה ערוכה בכתב וחתומה, ועליה להימסר במקור ולהתקבל בסניף הבנק המצוין בכתב הערבות זה עפ"י הכתובת המצוינת בו והכל בשעות העבודה בהם הסניף פתוח לקהל.  
ב. דרישה בפקסימיליה או במברק או בתקשורת מחשיבים או כל כיוצא בזה לא תחשב כדרישה מספקת לצורך ערבות זו ולא נשלם על פיה.
4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום **18.3.2023** ועד בכלל או עד שסכום קרן הערבות כשהוא צמוד כאמור לעיל, ישולם במלואו על פיה, לפי המוקדם, וכל דרישה לתשלום עפ"י צריכה להתקבל ע"י לא יאוחר מהמועד האמור – לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת ודרישה שתתקבל ע"י לא תענה.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ בנק  
\_\_\_\_\_ סניף