

הסכם הרשאה ושכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב_____ יום _____ לחודש _____ שנת 2026

בין:

רכבת ישראל בע"מ,

ח.פ. 520043613

(להלן: "הרכבת")

מצד אחד ;

לבין:

(להלן: "המורשה")

מצד שני ;

הואיל	והרכבת הינה בעלת זכויות במקרקעין כהגדרתם להלן (להלן: "המקרקעין")
והואיל	והרכבת מנהלת ומפעילה את מסילות הברזל, לרבות תחנות רכבת, מתחמים תפעוליים ומקרקעין נלווים להם ע"פ דין ;
והואיל	ובין תחנות הרכבת נמנית תחנת תל אביב מרכז -סבידור (להלן: "המתחם" או "התחנה" או "מתחם התחנה") אשר מצויה בסימונו של תהליך שדרוג מקיף, ובתוכה שטח בגודל של כ- 15 המסומן בקו אדום בתכנית המצורפת לחוזה זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "הנכס").
והואיל	והרכבת פרסמה מכרז מס' 260905 להציע הצעות להצבה <u>והפעלת דוכן גלידות</u> במתחם התחנה (להלן: "השירותים") להתקשרות בהסכם הרשאה ושכירות של הנכס בתחנה, כהגדרתו להלן, להכשרתו לשימוש מסחרי במשך תקופת ההתאמה כהגדרתה להלן ולהפעלת הנכס במשך תקופת השכירות כהגדרתה להלן והכל כמפורט במכרז ובהסכם זה להלן (להלן: "המכרז") ;
והואיל	והצעת המורשה נבחרה כהצעה הזוכה במכרז ;
והואיל	ובכפוף לתשלום דמי השכירות שבהסכם זה ולמילוי יתר התחייבויות המורשה, הרכבת תהא מוכנה להעמיד את שטח הנכס לרשות המורשה כבר רשות למשך תקופת ההתאמה לשם ביצוע עבודות ההתאמה, ולאחר מכן – להעמיד את הנכס למורשה כשוכר במשך תקופת השכירות לשם הפעלת הנכס, והכל בהתאם להוראות המכרז והסכם זה להלן, והמורשה מסכים לקבל את שטח הנכס לרשותו, בתנאים האמורים ;
והואיל	ותנאי מפורש להתקשרות בהסכם זה על ידי הרכבת, הינו שההרשאה והשכירות לפי הסכם זה, לא תהיינה מוגנות על פי חוק המעניק זכות דיירות מוגנת ;
והואיל	וברצון הצדדים להסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם, והכל כמפורט בהסכם זה ;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות ההסכם הוספו לנוחות והקלת ההתמצאות בלבד והן לא תשמשנה כלי לפרשנות או לכל תכלית אחרת.
- 1.3. הסכם זה כולל את כל הסכמות הצדדים כפי שסוכמו ביניהם, ולא יהיה כל תוקף לטיוטות ו/או תכתובות ו/או כל מסמך ו/או מצג אחר אשר הוחלף ו/או הועבר בין הצדדים, ככל שישנו.

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים המופיעים לצדם אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

"האדריכל"/ "המהנדס"
האדריכל שהועסק על ידי הרכבת בשדרוג התחנה או מי מעובדיהם, ובלבד שיש לו תואר של אדריכל או מהנדס בנין;

"אישור השלמת העבודות"
אישור אשר יינתן למורשה על ידי הרכבת במועד השלמת עבודות ההתאמה על ידי המורשה, כמפורט בהסכם זה להלן. יובהר כי אישור זה יינתן מבלי לגרוע מחובת המורשה לקבלת אישורים בדבר סיום עבודות ההתאמה ו/או הפעלת השירות, ככל שנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות ו/או על פי הדין.

תחנת הרכבת תל אביב מרכז – סבידור

"התחנה" או "מתחם התחנה" או "המתחם"

יחידה בתחנה כמפורט בנספח התנאים המיוחדים **נספח א'** ובתשריט **נספח ב'** שיושכר למורשה על פי הסכם זה לרבות גלריה ו/או מחסן (ככל שהמושכר כולל גלריה ו/או מחסן)

"הנכס" או "המושכר" או "המבנה"

כל משטח היוצר קומת ביניים בתוך המושכר ומפריד באופן מלא או חלקי בין רצפת המושכר לתקרתו, הבנוי מלבנים, מקורות עץ או מכל חומר אחר – ככל שהנכס כולל גלריה;

"גלריה"

שטח במושכר המיועד לאחסנה ו/או המיועד לשמש משרד למושכר אשר ייבנה על ידי המורשה בתוך הנכס כחלק ממנו.

"מחסן"

שטח המושכר

שטח המושכר הינו על בסיס מדידת הקונטור החיצוני של המושכר וכולל את שטח המושכר נטו, כולל בסיס קירות פנימיים ו/או עמודים ו/או פירים וכיו"ב, בתוספת מלוא שטח בסיס הקירות החיצוניים (כולל חלונות ראוה, קירות מסך, ודלתות חיצוניות) וכן 50% משטח בסיס הקירות המשותפים ובתוספת 15% בגין חלקו של המושכר בשטחים המשותפים. קירות משותפים משמע קירות הגובלים במושכרים האחרים בתחנה. שטח הגלריה ושטח המחסן, ככל ויושכרו, יחושבו על בסיס החלטת הרכבת לפי שטחם, וקביעתה תהיה סופית ותחייב את המורשה.

"המדד"
מדד המחירים לצרכן, כולל פירות וירקות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי ולרבות אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י כל גוף רשמי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הנ"ל ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר במקום המדד האמור לעיל, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי את היחס שבין המדד הנ"ל לבין המדד המוחלף ובמידה שיחס זה לא יקבע על ידה, הוא ייקבע ע"י מי שימונה לכך ע"י מדינת ישראל.

המדד הידוע במועד הגשת ההצעות כמפורט בנספח התנאים המיוחדים (נספח א').

"המדד היסודי"

המדד האחרון הידוע ביום ביצוע כל תשלום בפועל, אשר לא יפחת מהמדד היסודי.

"המדד הידוע"

מועד סיום תקופת התאמה או מועד הפעלת המושכר ע"י המורשה, לפי

"המנהל"

אדם או תאגיד/חבר בני אדם אשר יהיה הגורם האחראי מטעם הרכבת לביצוע ההתנהלות מול המורשה בכל הנוגע מהסכם זה ו/או כל מי שימונה מעת לעת על ידי הרכבת לצורך כך, לרבות כל אדם המורשה בכתב לצורך הסכם זה על ידי המנהל לביצוע ההתנהלות מול המורשה או כל חלק ממנה.

"המקרקעין"

חלק מגוש 6110 חלקה 314 בתל אביב.

"הפרשי הצמדה"

תוספת לסכום אשר על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם זה נקבע כי יוצמדו למדד, המחושבים לפי שיעור העלייה (ובכל מקרה לא ירידה) של המדד הקובע - לעומת המדד היסודי או לעומת מדד אחר הקובע בהסכם זה להלן.

"נציג המורשה"

אדם, אך לא תאגיד או חבר בני אדם, אשר ישמש, לכל דבר ועניין, כנציגו של המורשה לצורך הסכם זה. כל הודעה שתימסר לו, תיחשב כאילו נמסרה למורשה ותחייבו ממועד מסירתה. המורשה יהיה רשאי לשנות את זהות נציג המורשה בהודעה בכתב שתימסר לרכבת ויהיה חייב לעשות כן לפי דרישת הרכבת. כל עוד המורשה לא הודיע אחרת כאמור לעיל, יהיה נציג המורשה, מי שמונה על ידו וכפי שעדכן את הרכבת.

"עבודות ההתאמה"

כל העבודות שנדרש ביצוען בנכס, על מנת להתאים את הנכס לשימוש מסחרי, בין אם העבודות הנ"ל נדרשות על פי הסכם זה ובין אם על פי כל דין.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, "עבודות ההתאמה" כוללות גם את כל המרכיבים הבאים:

- כל עבודות התכנון, לרבות הכנת תכניות סופיות לאישור הרכבת, תכניות עבודה, תכניות מפורטות וכל תכנית אחרת שתידרש, אם תידרש, לצורך קידום, ביצוע והשלמת הנכס בהתאם לאפיוני השימוש.
- הוצאת כל היתר ו/או הרשאה ו/או רישיון ו/או אישור וכיו"ב הנדרש על פי כל דין.
- מילוי כל דרישות הגופים ו/או הרשויות המוסמכות (לרבות מפקדת פיקוד העורף, חברת בזק, הרשות לכיבוי אש, הרשות המקומית וכל גוף רלוונטי נוסף) ומילוי דרישות הרכבת לפי הסכם זה וכן כל עבודות התיאום ו/או הטיפול מול הגופים ו/או הרשויות הנ"ל לחיבור הנכס לתשתיות תקשורת וכיו"ב, בדיקת העבודות וקבלת כל האישורים ו/או ההיתרים מהגופים ו/או הרשויות המוסמכות, ככל שידרשו.

כל עבודות בנייה שתידרשנה לשם אכלוס הנכס והפעלתו החללות על המורשה, והכל בהתאם למפרט הטכני **נספח ג(2)** ולתנאי הסכם זה.

- הוראה בכתב למורשה המורה לו להתחיל בביצוע עבודות ההתאמה, אשר תינתן בהתמלא התנאים הנקובים בסעיף 13.1 להסכם זה.

"צו התחלת עבודה"

"ריבית פיגורים"

ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.

"זכינים"

צדדים שלישיים עמם יתקשר המורשה בנוגע למתן הרשאה לגבי הנכס.

"תקופת ההתאמה"

תקופה שבין מועד הודעת הרכבת על תחילתה – שיחול לא לפני הודעת הרכבת למורשה על זכייתו של המורשה במכרז ובכפוף להמצאת כל הנדרש ע"פ סעיף 13.1 להלן – ועד לא יותר מ- 4 חודשים ממועד תחילתה ע"פ הודעת הרכבת כאמור. יובהר כי האמור הינו בכפוף לזכות הרכבת להאריך את המועד כמפורט בסעיף 13.12 להלן, או לקצרו עקב מחדלי המורשה כמפורט בסעיף 13.1 להלן.

כמפורט בסעיף 4 להלן.	"תקופת השכירות"
הרכבת ו/או מי מטעמה ו/או מי שהוסמך ע"י הרכבת לנהל את המתחם.	"חברת הניהול"
תשלום חודשי בסך 50 ₪ למ"ר לחודש שיתווסף לתשלום דמי ההרשאה כהגדרתם להלן	"דמי ניהול"

1.5. נספחי ההסכם:

- 1.5.1 נספח א'- נספח תנאים מיוחדים ;
- 1.5.2 נספח ב'- תשריטי המושכר ;
- 1.5.3 תכניות עקרוניות שיוכנו ע"י המורשה (ויוגשו בצירוף להצעה כמפורט במכרז) – נספח ג1 ;
- 1.5.4 מפרט הכולל רשימת תשתיות ו/או חיבורים ו/או עבודות שבאחריות הרכבת ושבאחריות השוכר לבצע (להלן: **"המפרט"** או **"המפרט הטכני"**) – נספח ג2 ;
- 1.5.5 נספח בטחון – נספח ג3 ;
- 1.5.6 נספח ביטוח – נספח ג4 ;
- 1.5.7 נוסח ערבות – נספח ג5 ;
- 1.5.8 נספח בטיחות (ראו כקובץ נפרד באתר האינטרנט של הרכבת) – נספח ג6 ;
- 1.5.9 נספח תפעול ותחזוקה (להלן: **"נספח התפעול"**) – נספח ג7 ;
- 1.5.10 נספח דגשים עיצוביים לממשק בין השטח המושכר לשטח הציבורי במבנה. - הנחיות לתכנון חניות, חזית ושילוט – נספח ג8
- 1.5.11 תקנון המתחם - נספח ג9
- 1.5.12 הסכם ניהול – נספח ג10
- 1.5.13 הרשאה לניהול המושכר על ידי בר רשות – נספח ג11
- 1.5.14 כתב התחייבות ושחרור – נספח ג12

2. הצהרות המורשה

המורשה מצהיר כדלקמן:

- 2.1 קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.
- 2.2 הינו בעל היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הניסיון, כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם ו/או הדין ו/או הרשויות המוסמכות, והוא יהיה אחראי לפיצוי הרכבת על מלוא נזקיה בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.
- 2.3 בחן בעיני מומחה, בעצמו ו/או באמצעות מומחים ויועצים מטעמו, את המשמעות של ביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה וכן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע ההתחייבויות לפי הסכם זה, ובכלל זה את הוראות הדין, הוראות התוכניות התקפות במקרקעין, את המצב התכנוני של המקרקעין, ייעודם ומצבם של המקרקעין והמבנה, את תשריט הנכס המצורף כנספח א(1) למכרז, ביקר במקרקעין ובמבנה, ראה ובדק, לרבות באמצעות מומחים ויועצים מטעמו, את מצבם הפיזי ואת סביבתם, ומצא את כל הנתונים האלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות והוא שוכר את הנכס ברמת מעטפת במצבו AS IS, ומוותר בזאת על כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס לנכס ו/או למקרקעין, לרבות על טענה בדבר מום ו/או פגם ו/או אי התאמה ו/או אי קבלת רישיון ו/או

אפשרויות השימוש במבנה, ולמעט בנוגע למום, פגם, אי התאמה נסתרים, שהיו ידועים לרכבת במועד חתימת הסכם זה ולא נמסרו למורשה.

2.4. לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה ולצורך ההתקשרות בהסכם זה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של הרכבת ו/או מי מטעמה, וידוע לו שכל דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, ככל שנעשו, מטעם הרכבת, שנמסרו ו/או יימסרו לעיונו של המורשה, ככל שנמסרו ו/או ימסרו, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד וכי המצאתם למורשה, ו/או אי מסירתם למורשה, לא יפטרו אותו מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של המורשה על פי הסכם זה.

2.5. לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח הזמנים לביצוע אילו מהעבודות ההתאמה ו/או הארכת תקופת ההתאמה ו/או תקופת השכירות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי המכרז ו/או הסכם זה או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע התחייבויותיו ו/או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרכבת.

2.6. כי שטח המושכר נבדק על ידו ונמצא נכון ומתאים והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ביחס לשטח המפורט המושכר כמפורט לעיל.

2.7. נתקבלה אצלו ההחלטה כדין להתקשר בהסכם זה, הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין, להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976 ואין כל מניעה משפטית, חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו במסגרת הוראות הסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

2.8. ידוע לו שהרכבת הינה בעלת זכויות החכירה בחלקים נוספים מתוך המקרקעין, שאינם המבנה, ושהרכבת תהיה רשאית לבצע עבודות פיתוח, תכנון, שינוי, בניה וכיו"ב במקרקעין שאינם בגדר הנכס במשך כל תקופת ההתאמה וכן במשך כל תקופת השכירות והוא אינו רשאי להתנגד ולהפריע לביצוע עבודות כאלה, ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה כלפי הרכבת בשל כך.

2.9. ידוע לו שהרכבת תהא רשאית להכניס שינויים בתוכניות, במושכר ובתיאור הטכני שלו לפי שיקול דעתה הבלעדי, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים או מהוראות הרשויות המוסמכות. המורשה מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור לא יפגעו בהצהרותיו ובהסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולותיו של המורשה לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה להלן.

2.10. ידוע לו שהרכבת תהא רשאית להפעיל ו/או למכור ו/או להשכיר את זכויותיה במקרקעין ו/או לתת כל זכות אחרת במקרקעין (לרבות זכויות הפעלה ושימוש) שהנכס אינו חלק מהם לצד ג' כלשהו ולכל מטרה שהיא גם אם מטרה זו הינה זהה למטרת השכירות על פי הסכם זה ו/או לעסקים זהים לאלו שיופעלו במבנה, ולמורשה לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי הרכבת בגין כך.

2.11. הוא מודע לאופי השירות המבוקש וכי הוא בדק את התנאים הסביבתיים ומצאם מתאימים לביצוע השירות המבוקש, בדיקה מספקת, ומצאם במצב טוב, תקין וראוי למטרת ההרשאה, וכן כי ערך את כל הבדיקות הנדרשות ברשויות השונות, לרבות ברשויות התכנון, ובדיקות תכניות בנין העיר, לרבות לעניין קבלת ו/או השגת כל היתר ו/או רישיון שהוא הדרוש לצורך הפעלת השירות נשוא החוזה, וכי הוא מוותר על כל טענה כלפי הרכבת בקשר עם השירות או אופן הפעילות במתחם וכן בשל פגם, או מום הקיים במתחם, או טענת אי התאמה, או כל טענה אחרת.

2.12. הוא בדק ומכיר את התחנה וכי בחן ובדק את אפשרויות מתן השירותים על פי חוזה זה ו/או את אפשרויות השימוש בתחנה כאמור, ומצא את התחנה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו, והוא מוותר בזאת מעתה ומראש על כל טענה ותביעה כלפי הרכבת בקשר עם השימוש, אפשרויות השימוש ומתן השירותים על פי חוזה זה, לרבות בקשר עם כל שינוי שעתידי לחול בתחנת הרכבת ו/או בתנועת הנוסעים ו/או הציבור.

2.13. כי הוא אינו עונה להגדרה של המונח "זר" בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960.

2.14. ידוע לו על קיומם של העסקים השונים בתחנה, או בסביבתה, לרבות אלו המוכרים מוצרים הדומים או זהים למוצרים שימכרו על ידו בקשר עם החוזה, וכן כי ידוע לו ומוסכם כי הרכבת רשאית וזכאית להתקשר עם כל אדם ו/או גוף בהתקשרות זהה או דומה להתקשרות נשוא חוזה זה, או למכירת מוצרים זהים או דומים למוצרים שימכור המורשה בקשר עם החוזה, בכל מועד שהוא, לרבות במהלך קיומו של החוזה, ולגבי כל שטח שהוא, לרבות לגבי המתחם בו ניתן השירות נשוא החוזה, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

2.15. ידוע למורשה כי יהא עליו לספק ועל חשבוננו כסאות ושולחנות לישיבה.

2.16. להשיג את כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים לו לשם ביצוע מטרת ההרשאה במתחם. למען הסר ספק, יודגש כי, בכל עת במהלך תקופת החוזה, היה ויתברר שהמורשה מפעיל את המתחם ללא ההיתרים ו/או הרישיונות כאמור, לרכבת הזכות לבטל לאלתר את החוזה ולהפסיק את ההתקשרות.

המורשה מצהיר ומאשר כי :

3.1. לא שילם ולא התחייב לשלם כל סכום כסף שהוא או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא עבור או בקשר לשינויים, שיפוצים, תיקונים, תוספות, שיפורים והתקנות מכל מין וסוג שהוא עבור הנכס ואשר מקנה לו זכויות כלשהן למעט זכויות ההרשאה והשכירות כמפורט בהסכם זה. במידה ושילם המורשה סכום כסף כלשהו, או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא או התחייב לשלמו כאמור לעיל או יבצע השקעה כלשהי במבנה, לרבות בצידוד ובמתקנים, הוא יהא מנוע מלטעון כי יש בתשלום ו/או בהשקעה זו משום דמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) – 1972 והתשלום ו/או ההשקעה כאמור לעיל יחשבו כמעשה של התנדבות מצדו של המורשה אשר לא מקנה לו כל זכות מכל מין וסוג שהוא כנגד הרכבת.

3.2. לא שילם ולא התחייב לשלם בכל צורה ואופן שהם והרכבת לא קיבלה ולא התחייבה לקבל בכל צורה שהיא כל דמי מפתח ו/או תשלום בגין ו/או בקשר להשכרת המבנה, למעט דמי שכירות על פי הסכם זה, והמורשה מסכים כי הוא לא יהיה זכאי לשום דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תגמול ו/או פיצוי מאיזה מין וסוג שהוא בעת ו/או עקב פינוי המבנה.

3.3. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 על כל תיקונו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על הדיירים, לא יחולו על הסכם זה והמורשה אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות הרכבת לפנות את המורשה מהנכס הן במשך תקופת השכירות והן לאחר סיומה, גם אם ישונה חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק או תקנה אחרת. על המורשה יהיה לפנות את הנכס בתום תקופת השכירות ו/או עם סיומה בהתאם להסכם זה, מבלי שיהיה זכאי לתשלום ו/או זכות כלשהי מהרכבת ו/או מצד ג' כלשהו תמורת ו/או עקב הפינוי.

4. תקופת ומטרת השכירות וזכויות מורשים

4.1. תקופת ההרשאה לעיל ולהלן: תקופת ההרשאה הראשונה תחל במועד סיום תקופת ההתאמה ותסתיים 5 שנים לאחר מכן.

לרכבת שמורה האופציה להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה של עד 24 חודשים נוספים (להלן: "תקופת האופציה"). הוראות החוזה ביחס לתקופת ההתקשרות הראשונה יחולו בשינויים המחויבים גם בתקופת האופציה.

תקופת ההתקשרות הראשונה ותקופת האופציה, ככל שתחול, ייקראו יחד, לעיל ולהלן: "תקופת ההרשאה".

4.2. המורשה מצהיר כי ידוע לו שמימוש האופציה תלוי, בין היתר, בעמידתו בהוראות חוזה זה. למורשה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי הרכבת ככל שהאופציה לא תמומש או תמומש רק בחלקה. המורשה שוכר את המושכר אך ורק למטרה כמפורט בנספח התנאים המיוחדים ולא לשום מטרה אחרת ו/או צורך אחר כלשהו, ללא יוצא מן הכלל.

4.3. המורשה מתחייב בזאת שלא להשתמש ושלא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות. למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב המורשה שלא לעסוק במושכר בכל עסק אחר או/ו למכור במושכר מוצרים, סחורות או שירותים פרט לאלה המנויים במטרת השכירות.

4.4. בכל מקרה של מחלוקת ו/או ספק כלשהו בדבר מטרת השכירות, תפורש מטרת השכירות על דרך הצמצום בלבד. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי מטרת השכירות הינה כהגדרתה וכמשמעותה על פי התנאים והנסיבות הקיימים והידועים בעת חתימת הסכם זה, והיא לא תורחב בעתיד בכל מקרה בין עקב שינוי ו/או הרחבה במטרות ו/או בפעילות המורשה ו/או גופים דומים ו/או מתחרים שלה בכל מקום אחר – אלא באישור של הרכבת שיינתן או לא יינתן ע"פ שיקול דעתה הבלעדי.

4.5. המורשה מתחייב בזאת לא לשנות את מטרת השכירות ללא הסכמת הרכבת שתינתן מראש ובכתב. ירצה המורשה לשנות את מטרת השכירות, כולה או מקצתה, לרבות מכירת מוצרים, מצרכים, סחורות ו/או שירותים השונים ו/או הנוספים לאלו המנויים במטרת השכירות, יפנה לרכבת מראש בבקשה בכתב ויפרט את המטרות החדשות ואת הנימוקים והסיבות לבקשה. הרכבת לא תהיה חייבת להסכים לשינוי המבוקש ואף לא תהיה חייבת לנמק או להסביר את אי הסכמתה, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

4.6. המורשה מצהיר כי ידוע לו שהרכבת זכאית להעניק ייחודיות לעסק או עסקים מסוימים במתחם. הרכבת זכאית למנוע הקמת עסק או עסקים מסוימים במתחם, הכל כדי ליצור איזון ראוי במרקם העסקים במתחם לפי שיקול דעתה הבלעדי של הרכבת מעת לעת. הענקת ייחודיות ו/או מניעת הקמת עסק כאמור תעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של הרכבת ולמורשה אין ולא יהיה לו כל טענות ודרישות כלפי הרכבת בעניין זה. מובהר, כי אין בהסכם זה כדי להעניק למורשה בלעדיות מכל סוג שהיא.

4.7. המורשה מצהיר כי הינו בעל הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן ומתאים וכי המושכר הושכר לו על ידי הרכבת בהסתמך על הצהרתו זו ובהתחשב בזכותה של הרכבת להפעיל במתחם התחנה עסקים מסוג מסוים ובכמות מסוימת על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט. מבלי לגרוע מהאמור מצהיר המורשה כי לא הוצג

בפניו מצג ולא הובטח לו דבר בדבר הצלחתו העתידית של המתחם, רמת הפדיונות, כמות מבקרים צפויה במתחם וכיוצ"ב וכי לא יבוא לרכבת בטענות בגין אלה.

4.8. יובהר כי לא יותר שימוש בנכס כולו ו/או חלקו שלא בהתאם לשימושים כאמור בנספח התנאים המיוחדים, אף אם הדבר יותר על פי החוק ו/או ע"י כל רשות מוסמכת.

4.9. המורשה רשאי לפעול לפרסום ולשיווק הנכס ו/או פעילותו בנכס. מלוא עלויות הפרסום ו/או השיווק, לרבות אגרות או תשלומים שבדין שיחולו בגין כך, יחולו על המורשה בלבד. המקומות המותרים לפרסום וגודל שלטי הפרסום ייקבעו ע"י הרכבת.

4.10. המורשה יהיה רשאי לקיים את מטרת ההרשאה באמצעות זכיין/ שוכר משנה. כל הסכם התקשרות עם זכין ו/או שוכר משנה שיחתם ע"י המורשה, יכלול את העקרונות המפורטים להלן:

4.10.1. מעמד של שוכרי המשנה/ זכיינים יהיה כשל מי שקיבלו זכות שכירות משנה שאינה מוגנת ו/או זכות הרשאה ושימוש שאינה קניינית, והכל לתקופה המוגבלת בזמן, ובכל מקרה מעמד זכויות שוכרי המשנה/ זכיינים כאמור לא יחרגו ממעמדו ומזכויותיו המוגבלות של המורשה כמפורט בהסכם זה ובנספחיו. כל יתר הזכויות במבנה, למעט זכות השכירות המוקנית למורשה, וכן כל יתר הזכויות ביתר המקרקעין יהיו בידי הרכבת.

4.10.2. על הזכין לחתום על נספח ג.11.

4.10.3. מטרת ההרשאה הניתנת לכל שוכרי המשנה/ זכיינים לא תחרוג ממטרת השכירות כהגדרתה בהסכם זה.

4.10.4. כל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים ינהל את עסקו ברמה גבוהה אשר תהלוך את מתחם תחנת הרכבת, ועל כל שוכרי המשנה/ זכיינים לנהל את העסק באופן שלא יפגע בפעילות מתחם תחנת הרכבת ו/או ברמה ובאיכות של מתחם תחנת הרכבת או של העסקים הפועלים בנוסף אליו בתחומי מתחם תחנת הרכבת ו/או בפעילות הרכבת.

4.10.5. כל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים יתחייב לאפשר למורשה או לרכבת להיכנס, במועדים סבירים ובתיאום מראש, לשטח ו/או לחלק הנכס שהוקצה לו, על מנת לבדוק את קיום הוראות ההסכם עמו או על מנת להראות את השטח לצדדים שלישיים לצורך התקשרויות עתידיות עמו.

4.10.6. תקופת שכירות המשנה ו/או הרשאה לכל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים לא תחרוג מתקופת השכירות שתיוותר למורשה באותה העת, והמורשה מתחייב להודיע להם שכל שתתקצר או תבוא לסיומה תקופת ההתקשרות בין הרכבת למורשה, תהיה לרכבת הזכות לסיים את ההתקשרות עם שוכר המשנה/ הזכין.

4.10.7. כל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים לא יפעיל את השטח שהוקצה לו לשימוש, אלא אם כן קיבל כל האישורים וכל ההיתרים על פי כל דין ויתחייב להחזיק בכל האישורים הנ"ל במשך כל תקופת שכירות המשנה ו/או ההרשאה הניתנת לו, ולרבות רישיון עסק כדן, ככל שנדרש כזה.

4.10.8. כל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים יתחייב לפנות ולהשיב את השטח שהוקצה לו בתום תקופת השכירות לידי הרכבת כשהוא תקין וטוב ופנוי מכל אדם וחפץ.

4.10.9. כל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים יתחייב שלא לדרוש צו מניעה ו/או צו עשה ו/או מימוש זכות עיכובן בכל הנוגע למבנה.

4.10.10. הרכבת לא תהיה צד להסכם מול שוכרי המשנה/ זכיינים, ולא תישא בכל אחריות, מכל מין וסוג, ביחס לשטח שהוקצה להם ו/או ביחס להתחייבויות המורשה כלפיהם וכל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים יתחייב שלא להפנות כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה לרכבת.

4.10.11. המורשה ושוכרי המשנה/ זכיינים יהיו אחראים לכל נזק ו/או תביעה שייגרמו במבנה, לרבות בשטחים שהוקצו להם ובשטחים המשותפים במבנה, והרכבת לא תהיה אחראית לכל נזק ו/או תביעה כאמור. כל שוכרי המשנה/ זכיינים יתחייבו לשפות את הרכבת בגין כל נזק שייפסק לחובתם, והנובע ממעשה או מחדל שבוצע על ידי אותו שוכר משנה/ זכין ו/או על ידי מי מטעמו (אין באמור כדי לגרוע מהאחריות הישירה והבלעדית של המורשה מול הרכבת בעניינים אלה כאמור בהסכם זה).

4.10.12. כל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים יתחייב לפעול בהתאם להנחיות המורשה בקשר עם תחזוקת הנכס ואופן השימוש במבנה.

4.10.13. כל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים לא יהיה רשאי לרשום את הזכות המוקנית לו בכל מרשם הקיים על פי דין, לרבות אצל רשם המקרקעין, וזאת אף אם שכירות המשנה המוקנית לו עולה על חמש שנים.

4.10.14. כל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים יחויב להפעיל את השירותים הניתנים על ידו רק במועדים בהם התחנה פעילה, אלא אם כן הרכבת אישרה אחרת למורשה מראש ובכתב, בכפוף לכך שהדין מידע פומבי

4.10.15. כל אחד משוכרי המשנה/ זכיינים יישמע להוראות הרשויות במצבי חירום, ולא יורשה לבוא בטענה כלפי הרכבת במקרה של איסור הפעלה של הנכס ו/או הפעלת עסקים במצב חירום כאמור ו/או השבתה.

4.11. המורשה יוסיף לחוב בכל חובותיו המפורטות בהסכם זה כלפי הרכבת – לרבות הפקדת ערבות בנקאית שלו ותשלום כל התשלומים החלים עליו ע"פ חוזה זה - גם אם השכיר את הנכס לשוכר משנה/ זכייין וקיבל לכך את אישור הרכבת.

5. פתיחת הנכס וניהול

5.1. המורשה מתחייב לפתוח את המושכר במועד הקבוע בנספח התנאים המיוחדים (להלן: "**מועד פתיחת המושכר**") ולהעמידו לרשות קהל המשתמשים במתחם, כשהמושכר מוכן על כל צידו ומתקניו וכשהוא מכיל מתקנים ומוצרים באיכות מעולה (סטנדרט גבוה ביותר), בכמות ובמגוון המתאימים למטרת השכירות והמאפשרים את ביצועה.

5.2. המורשה מתחייב להציב במושכר עובדים מיומנים ומקצועיים ככל הנדרש לניהול המושכר למטרת השכירות. המורשה מצהיר כי ידוע לו שפתיחה של המושכר לקהל הרחב הינה תנאי מהותי בהסכם זה, הנגזר מהוראות ההסכם לפיהן ינוהל המתחם כקומפלקס בכפוף למשטר ניהול עסקים מרכזי ולכללי התנהגות אחידים.

5.3. היה והמורשה לא יפתח את המושכר במועד פתיחת המושכר, ישלם המורשה לרכבת פיצוי מוסכם, בנוסף לדמי השכירות ומבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות הרכבת על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, בגובה של כפל (200%) דמי השכירות היסודיים ליום, וזאת החל מהיום הראשון בו לא היה המושכר פתוח ו/או לא נפתח במועד לעניין סעיף זה פתיחת המושכר רק במשך חלק משעות הפתיחה כמפורט בסעיף 5.6 תיחשב כאי פתיחה. למען הסר ספק מובהר כי פיצוי כאמור, לא יובא בחשבון במסגרת חישוב דמי השכירות והוא בנוסף לדמי השכירות.

5.4. מבלי שיגרע הדבר מהתחייבותו דלעיל מצהיר ומתחייב המורשה כי לא יפתח את המושכר לקהל הרחב אלא אם קיבל את אישור הרכבת לכך. הרכבת רשאית לערוך בדיקה במושכר אשר תכלול בדיקה של רמת הצידוד והמתקנים במושכר והתאמת המושכר על צידודו לאישור שנתנה הרכבת, ולניהול מטרת השכירות במושכר. המורשה יציג לדרישת הרכבת את הקופה הרושמת אשר תשרת את המושכר, את אמצעי הבטיחות אשר הותקנו בו וכן רישיון לניהול עסק. הרכבת תאשר למורשה לפתוח את המושכר כאשר יוכח לשביעות רצונה כי המורשה עמד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה עד למועד פתיחת המושכר. יודגש כי אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד המוקנים לרכבת, לרבות ביטול ההסכם ופיצויים, במקרה של אי פתיחת המושכר במועד פתיחת המושכר ו/או פתיחת המושכר ללא אישור הרכבת.

5.5. אי פתיחת המושכר במועד פתיחת המושכר ו/או פתיחת המושכר ללא אישור ו/או הפרה חוזרת של סעיף 5 רבתי מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5.6. המורשה מתחייב להחזיק את המושכר פתוח לשירות הציבור ולקהל המשתמשים או המבקרים במתחם התחנה, במשך כל תקופת השכירות ובכפוף לימי סגירה רשמיים. שעות הפעילות במסגרתן יהיה המושכר פתוח לקהל יהיו לפי קביעת הרכבת. אולם לא פחות מבין השעות – 09:00 ו - 22:00 ברציפות, בימי שישי וערבי חג בין השעות 09:00 - 15:00 ברציפות; במוצאי שבת וחג יהיה רשאי המורשה לפתוח החל מחצי שעה לאחר צאת השבת או החג ועד לשעה 23:00 ברציפות (אלא אם הרכבת תקבע אחרת), והמורשה יהיה זכאי להוסיף עליהן בכפוף להסכמת הרכבת שתינתן מראש ובכתב. הרכבת לא תהיה חייבת להסכים לבקשה כאמור של המורשה, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

- 5.7 הרכבת מצידה זכאית לדרוש מן המורשה להוסיף על שעות הפתיחה לעיל וכן תהא רשאית לחייב, מעת לעת, פתיחה של המושכר גם בימי סגירה רשמיים (בכפוף לכל דין), וזאת על פי שיקול דעתה המוחלט.
- "ימי סגירה רשמיים" לצרכי הסכם זה משמעם ימי שבתון כלליים כמוגדר בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א - 1951 וחוקי העזר של הרשות המקומית ו/או העירייה אשר בתחום שיפוטה מצוי המתחם.
- הרכבת זכאית לדרוש מן המורשה שלא לפתוח את המושכר לקהל המשתמשים ו/או המבקרים בימים מסוימים על פי שיקול דעתה המוחלט של הרכבת והמורשה מתחייב להימנע מלפתוח את המושכר כאמור.
- 5.8 מבלי לפגוע בכלליות האמור, מצהיר המורשה כי ידוע שהרכבת תהא רשאית לקבוע כללים האוסרים על פתיחת המושכר לקהל המשתמשים ו/או המבקרים במתחם בשבת ובחגי ישראל, החל מלפני כניסת השבת או החג, לפי העניין, ועד לאחר צאת השבת או החג, וכן בערב יום השואה בערב ט' באב ובערב יום הזיכרון לחללי מערכות ישראל והוא מתחייב לפעול בהתאם לכללים שיקבעו על ידי הרכבת כאמור. הרכבת תהא זכאית לאכוף על המורשה את קיום התחייבותה האמורה בין בעצמה ובין על ידי מי מטעמה.
- 5.9 המורשה מתחייב שגם אם מכל סיבה שהיא, שהינה בשליטת המורשה או שהינה עליו לפעול באמצעים סבירים כדי למנוע ולמתן את השפעתה, לא יופעל המושכר או לא יפתח לקהל המשתמשים ו/או המבקרים במתחם או לא יעמוד לרשות הקהל הרחב, ישלם לרכבת את דמי השכירות הקבועים בהסכם זה, במלואם ובמועדם כמפורט בהסכם. המורשה מצהיר כי הוא מוותר על כל טענה לעניין חוסר אפשרות לגשת למושכר או להשתמש בו או להפיק ממנו הנאה כלשהי, או כל טענה אחרת.
- 5.10 בנוסף על האמור לעיל, הרי בכל מקרה של אי הפעלה או אי פתיחה של המושכר או אי העמדתו לרשות הקהל הרחב בפרק זמן כלשהו, למעט ימי הסגירה הרשמיים ו/או ימים בהם נמנע מלפתוח את המושכר לדרישת הרכבת ו/או כתוצאה ממקרה של כוח עליון, ישלם המורשה לרכבת פיצוי מוסכם בגין כל יום מן הימים כאמור לעיל, בגובה של כפל (200%) דמי השכירות היסודיים ליום.
- 5.11 למען הסר ספק מובהר כי התוספת לא תובא בחשבון במסגרת חישוב דמי השכירות הנוספים והפיצוי המוסכם הינו בנוסף לכל דמי שכירות שהם.
- 5.12 למען הסר ספק מובהר כי היה ויחול אחד ו/או יותר מהסעיפים 5.3, 5.10 לעיל הרי שהמורשה מתחייב לשאת גם בכל התשלומים שהוא חב לרכבת כאילו פעל המושכר כנדרש ובכל תשלום והוצאה אחרת המתחייבים מן ההסכם ו/או מהפעלה נאותה של המושכר. בכל מקרה בו לא יפתח המורשה את המושכר לקהל הרחב ו/או לא יעמיד את המושכר לרשות קהל המשתמשים ו/או המבקרים במתחם התחנה, לפרק זמן העולה על 24 (עשרים וארבע) שעות, למעט ימי סגירה רשמיים ו/או ימים בהם לא נפתח המושכר לפי דרישת הרכבת ו/או בהתאם להתחייבות המורשה לפי ס' 5.6 לעיל ו/או כתוצאה ממקרה של כוח עליון, תהיה הרכבת רשאית להתרות במורשה בכתב ולדרוש ממנו לפתוח את המושכר לציבור לאלתר. לא פתח המורשה את המושכר לקהל הרחב תוך 48 (ארבעים ושמונה) שעות או תוך התקופה הנקובה במכתב הרכבת, תהיה הרכבת זכאית - אך לא חייבת - לבטל את ההסכם, והמורשה מתחייב במקרה כזה לפנות לאלתר את המושכר ולהשיב את החזקה בו לרכבת.
- 5.13 המורשה מצהיר ומתחייב כי גם עם ביטול ההסכם יישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלום דמי השכירות, דמי מיזוג האוויר, מסים אגרות והיטלים על פי ההסכם וכל תשלום אחר שהרכבת ו/או חברת הניהול זכאיות לו בגין תקופת השכירות ו/או בו חייב המורשה על פי הסכם זה ונספחיו.
- הרכבת לא תהיה חייבת להשיב למורשה כל סכום כסף ששולם על ידו לרכבת, וכל סכום כזה יחולט על ידי הרכבת וישמש פיצוי קבוע ומוסכם מראש המגיע לרכבת.
- 5.14 המורשה מצהיר ומתחייב כי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה לפיצוי או שיפוי בגין כל תשלום שהוא

ששילם על פי הסכם זה ו/או בגין כל עבודה שביצעה על פי הסכם זה ו/או בגין כל הוצאה אחרת שעמדה בה על פי הסכם זה ו/או בגין כל נזק שנגרם ו/או עלול להיגרם לו בגין ביטול ההסכם.

5.15 למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בביטול ההסכם ובחילוט כל סכום לעיל כדי לפגוע בכל זכות שהיא של הרכבת, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה של הרכבת לתבוע פיצוי מלא על כל נזקה, הוצאות, הפסדים, אובדן רווחים וכל דמי נזק אחר שנגרמו לרכבת בגין הפרת ההסכם זה ו/או על פי דין.

6. ניהול מתחם התחנה וקיום התקנון:

6.1 המורשה מצהיר כי הובא לידיעתו תוכנו של תקנון תחנות הרכבת אשר נוסחו מצורף להסכם זה כנספח ג9. המורשה מסכים מאשר בזאת את התקנון ומתחייב לפעול על פיו.

6.2 המורשה מתחייב לקיים במלואן את כל ההוראות הכלולות בתקנון ו/או כל הוראה, הנחיה, כללים, היתרים ואיסורים החלים או שיחולו מעת לעת במתחם לרבות כל תיקון ו/או שינוי בהם, הכל כפי שיקבע מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרכבת (להלן: "ההוראות העיתיות").

6.3 המורשה מצהיר כי ידוע לו שקיום קפדני של התקנון וההוראות העיתיות הינו בסיס הכרחי לניהול מתחם הכולל קניות ובילוי ברמה ובאיכות גבוהים

6.4 המורשה מצהיר כי ידוע לו שהתחייבותו לקיים בקפדנות את הוראות התקנון וההוראות העיתיות היא הבסיס להסכמת הרכבת לחתום על הסכם שכירות זה עם המורשה.

6.5 המורשה מתחייב לחתום על הסכם ניהול עם חברת הניהול ו/או עם הרכבת כחלק מחתימתו על הסכם זה. חתימת המורשה על הסכם הניהול תהווה תנאי מתלה לתוקפו של הסכם השכירות.

6.6 המורשה מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהרכבת תהא רשאית לחייב את המורשה לשלם לרכבת פיצוי בכל מקרה בו קבעה הרכבת כי המורשה לא מילא את הוראות התקנון ו/או ההוראות העיתיות. המורשה ישלם פיצוי כאמור תוך שבעה ימים מיום קבלת הודעה על כך מאת הרכבת.

6.7 המורשה מצהיר כי ידוע לו שתשלום פיצוי כאמור הינו בנוסף לכל תשלום אחר על פי הסכם זה וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בקשר עם תשלום פיצויים כאמור.

6.8 המורשה מצהיר כי ידוע לו כי כל הפרה של התחייבויותיו בסעיף 6.2 לעיל תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

6.9 ככל שהמושכר משמש לממכר מוצרי מזון כלשהם, לרבות כמסעדה ו/או מרכול או עשוי לפנות במהלך עסקיו למערכת הביוב של הרכבת שפכים אשר עלולים ליצור עומס וחריגות בערכים אשר מוזרמים לקווי הביוב העירוניים, אזי, מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מתחייב המורשה למלא על חשבונו אחר כל ההנחיות לטיפול בשפכים, המצורפות כנספח ג7 להסכם זה. הרכבת תהא רשאית להעביר, מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתן הבלעדי, הנחיות נוספות או חדשות בנוגע לפינוי שפכים כאמור. המורשה יישא בכל התשלומים ו/או ההוצאות ו/או הקנסות אשר יושטו, אם יושטו על הרכבת בגין הפרת הוראות נספח ג7, לרבות כל תוספת או תיקון לו אשר יפורסמו על ידי הרכבת ו/או כתוצאה מהפרת הוראות כל דין.

7. החזקת המושכר וניהול

7.1 המורשה מתחייב להחזיק את המושכר, לרבות ציוד, ו/או מתקנים בהם ציוד המושכר ולרבות ציוד ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ למושכר, במצב טוב ותקין וברמה ובאיכות ההולמים את אופי המתחם ואת משטר ניהול העסקים בו. המורשה מתחייב להימנע מגרימת כל נזק או קלקול למושכר או לכל חלק ממנו או לכל מתקן ממתקניו, ולתקן על חשבונו ומיד כל נזק שיגרם כאמור על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מבקרים, לקוחות, עובדים, פועלים ו/או כל אדם אחר, וכל זאת מבלי לגרום להפרעות או מטרדים למתחם ו/או לפעילות בו ו/או לניהולו, וככל הניתן יבוצעו התיקונים אחרי שעות הפעילות בתחנה. הרכבת תהא רשאית לתת למורשה הוראות בדבר החלפת ציוד במושכר ו/או תיקונו ו/או בדבר ביצוע תיקונים

ושינויים במושכר ככל שידרשו על מנת לשמור על המושכר במצב וברמה ההולמים את אופי המתחם ואת משטר ניהול העסקים בו. המורשה מתחייב למלא אחר כל הוראות הרכבת ולבצע על חשבונו את כל העבודות אשר ידרשו על מנת למלא אחר כל ההוראות האמורות בסעיף זה לעיל.

7.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב המורשה כי הציוד, הריהוט ושאר המתקנים ו/או האביזרים בהם יצויד המושכר, לרבות חלון הראווה ו/או פרט סגירת הדוכן והשילוט, יהיו בהתאם להוראות חוזה זה, ברמה ובטיב ההולמים את אופיו של המתחם ומתאימים לניהול עסק מדרגה ראשונה מסוג עסקו של המורשה.

7.3 המורשה מצהיר כי במידה ולא יחזיק את המושכר לרבות הציוד, המתקנים, הריהוט ו/או שאר האביזרים ו/או המתקנים בהם צויד המושכר כאמור ו/או שאר האביזרים ו/או המתקנים המשרתים את המושכר והמותקנים מחוץ לתחומי המושכר, במצב תקין ו/או ברמה ובאיכות כאמור ו/או שלא בהתאם להוראות כל דין, ו/או לא יתקן את הטעון תיקון במושכר ו/או יחזיר את המושכר לרכבת במצב לא תקין עם תום תקופת השכירות, תהיה הרכבת רשאית, אך לא חייבת, לבצע, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לה לנכון לצורך תיקון הנזק ו/או העמדת המושכר ברמה ובאיכות הולמים כאמור ו/או להחזרת המצב לקדמותו, וזאת על חשבון המורשה.

7.4 הרכבת תהיה רשאית להיכנס למושכר לצורך מימוש זכותה כאמור בסעיף זה לאחר מתן התראה של שבעה (7) ימים מראש למורשה.

7.5 כל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי הרכבת כאמור בסעיף 7.3 לעיל, יוחזר לרכבת על ידי המורשה בצירוף תקורה של 15% מיד עם דרישתה הראשונה של הרכבת וללא כל דיחוי וחשבונות הרכבת לעניין ההוצאות האמורות יהיו הוכחה מכרעת לנכונותם.

7.6 המורשה מתחייב למלא ולבצע אחר כל הוראות חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר, החזקתו והשימוש בו. המורשה מתחייב שלא לעשות במושכר או בכל חלק ממנו או בקשר אליו כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לרכבת או למתחם או לשוכרים אחרים או לציבור המבקרים ו/או המשתמשים במתחם, והמורשה יישא בכל התוצאות של הפרת התחייבויות אלה. המורשה יישא בתשלום כל הוצאה הכרוכה בהפרת הוראות סעיף זה.

7.7 המורשה מתחייב שלא לתלות שלטים ו/או מודעות על חזית המושכר ו/או בסמוך לחזית המושכר או לחלונותיו באופן שניתן לראות שילוט כאמור מחוץ למושכר ו/או על קיר חיצוני של המושכר ו/או על כל חלק חיצוני של המתחם ו/או בשטחים הפנימיים ו/או החיצוניים ו/או בשטחי החניונים ו/או בכל מקום אחר במתחם, ללא הסכמת הרכבת שתיתן מראש ובכתב. הרכבת תהא זכאית להתנות את הסכמתה לתליית שלטים ומודעות בגודל השלט, טיבו, צבעו וצורתו ותהא זכאית לסרב לתליית שלטים ומודעות על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

"השטחים הפנימיים" לצרכי הסכם זה משמעם כל השטחים שבתחום המתחם, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל המבנים התוספות או השיפורים שיתווספו מעת לעת, החניונים חיצוניים ו/או תת-קרקעיים, גגות, מעברים, כניסות ויציאות, רחובות פנימיים, מדרכות, חדרי שירות שטחי פריקה וטעינה, מעליות, מדרגות וכל שטח אחר בתחום המתחם העומד לרשות הקהל הרחב ו/או שיעמוד לרשותו וכן המקלטים, למעט אותם חלקים המיועדים על ידי הרכבת להשכרה ו/או שהושכרו בפועל.

"השטחים החיצוניים" לצרכי הסכם זה משמעם כל השטחים שמחוץ למתחם הכוללים, בין היתר, כבישים ודרכי גישה, מדרכות, איי תנועה, גינות, תאורה ושילוט.

7.8 המורשה מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר. המורשה מתחייב שלא להעמיד גרוטאות, ארגזים, חפצים, מטלטלי ופסולת מחוץ למושכר לרבות בפרוזדורי השירות, ולא לגרום לכל מטרד, טרדה, אי נוחות או אי נעימות לקהל המבקרים ו/או המשתמשים במתחם.

מבלי לגרוע מהאמור, המורשה מתחייב להפריד הפסולת הנוצרת בעסקה בהתאם לדרישת הרכבת ו/או על פי דרישת הרשות המקומית כפי שתהינה מעת לעת, ומתחייב לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך. כמו כן, מתחייב המורשה לפנות על חשבוננו כל פסולת/או פסולת אריזות ו/או להתקשר עם גוף מוכר על פי חוק לצרכי פינוי פסולת כאמור בהתאם להוראות הרכבת ו/או בהתאם להוראות הרשות המקומית, וכן מתחייב לפעול בהתאם להוראות כל דין וכל חיקוק, ובהתאם להנחיות לטיפול בשפכים ובפסולת רפואית המצורפות כנספח 7 לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור החוק להסדרת טיפול באריזות, התשע"א-2011 ו/או החוק לשמירת הניקיון, התשמ"ד-1984 למרות כל הוראה אחרת בהסכם הניהול, מוסכם, כי יהא זה בשיקול דעתה הבלעדי של הרכבת האם לנקוט בהליכי איסוף, הפרדה ופינוי של פסולת ו/או פסולת אריזות מהעסקים השונים במתחם והאם להתקשר לצורך איזה מהפעולות האמורות עם גוף מוכר על פי חוק, ולחייב בגין פעולות אלה את המורשה.

המורשה יישא בתשלום כל הוצאה הכרוכה בהפרת הוראות סעיף זה.

הוטלו על הרכבת קנסות בגין מעשי או מחדלי המורשה, ישפה המורשה את הרכבת במלוא סכום הקנסות כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלום הקנסות בפועל על ידי הרכבת. המורשה מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו לפי ס"ק זה בקשר לאיסוף, הפרדה ופינוי אשפה ו/או פסולת ו/או פסולת אריזות ותשלום ההוצאות והקנסות בקשר לכך.

7.9 המורשה מתחייב להשתמש לשם גישה למושכר אך ורק בדרכי הגישה הקבועות והמסומנות כפי שתקבע הרכבת. המורשה מתחייב להחנות כלי רכב וכלי הובלה אך ורק במקומות המיועדים לכך כפי שתקבע הרכבת ולא להשתמש בכל רכב בין מנועי ובין אחר אשר עלולים להזיק ו/או לפגוע בדרכי הגישה או הדרכים למתחם ולחניונים.

7.10 המורשה מתחייב לקיים כל הוראה שתינתן על ידי הרכבת, מפעם לפעם, בקשר עם הגישה למושכר וסביבתו ובקשר עם החניית כלי רכב של המורשה ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו וכן לאפשר גישה לעובדי הרכבת ו/או מי מטעמם לצורך גישה לתחזוקה וטיפול במערכות שונות הממוקמות בגג הנכס.

המורשה מתחייב לדאוג לכך שעובדיו וכל אדם אחר מטעמו יתנהגו במתחם בצורה נאותה, תרבותית, שקטה ומסודרת, והופעתם תהיה הולמת את אופי המתחם.

המורשה מתחייב לנהל את עסקיו במושכר ברמה גבוהה ולעשות את מירב המאמצים כדי להגדיל את פדיון מכירותיו במושכר.

מבלי לגרוע מהאמור, תהא רשאית הרכבת או חברת הניהול לערוך פעם בשנה ניקיון של צינורות ומערכת המנדף ולפחות פעמיים בשנה של מערכת בורות השומן במושכר, ככל שקיימות, והמורשה מתחייב לשאת בעלויות הניקיון בצירוף תקורה של 15%, ולשלם לרכבת לפי הענין, בתוך 7 ימים מדרישתה הראשונה. ידוע למורשה כי על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרכבת בהתחשב בנסיבות אופי הפעילות במושכר, תהא רשאית הרכבת לערוך את הניקיון של צינורות ומערכת המנדף ו/או מערכת בורות השומן במושכר מספר פעמים בשנה. מובהר, כי תשלום האמור הינו בנוסף לכל תשלום שעל המורשה לשאת על פי הסכם זה ואינו חלק מדמי ההרשאה.

מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי הרכבת ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים לשמירה ו/או לאבטחה של כל חלק בפרויקט ו/או של המושכר עצמו ושל תכולתו והאחריות לשמירת ואבטחת המושכר על תכולתו מוטלת על המורשה בלבד והמורשה לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה בעניין זה כלפי הרכבת ו/או מי מטעמה. עוד מוסכם במפורש כי הרכבת ו/או מי מטעמה לא ייחשבו "שומר" מכל סוג שהוא ולא יחול חוק השומרים, התשכ"ז-1967. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המורשה רשאי לשכור שירותי אבטחה ו/או שמירה מכל חברה הרשאית להעניק שירותים אלא על פי הדין.

הפרת סעיף 7 על כל תניותיו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

- 8.1 ניהול ותחזוקת הנכס על ידי המורשה ייעשו באופן מקצועי ונאות וברמה הגבוהה ביותר, בהתאם להוראות נספח התפעול המצורף כנספח ג' (7), לרבות כל דרישה לצורך קבלת רישיון עסק לנכס ו/או לעסקים השונים בו, ככל שדרושים על פי הדין.
 - 8.2 המורשה מתחייב לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיימצא בנכס במהלך תקופת השכירות. ליקויים ו/או פגמים כאמור יתוקנו לפי לוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה ואם לא נקבעו - לפי לוחות הזמנים שתקבע הרכבת. כמו כן, מתחייב המורשה לאפשר לרכבת ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש לבדיקת הליקויים במושכר, ולבצע כל הטעון תיקון ע"פ קביעת הרכבת, לרבות ליקויים בנכס אחר במקרקעין, אשר תיקונם נדרש מתוך המבנה.
 - 8.3 המורשה מתחייב כי כל הציוד ו/או המתקנים שיהיו במושכר יעמדו במהלך כל תקופת השכירות בכל התקנים הדרושים כדין.
 - 8.4 מובהר בזאת כי אין בביצוע התשלומים בגין חשמל, מים, מיזוג אוויר אשר ישולמו ע"י המורשה לרכבת כדי להוות התחייבות למתן שירות כלשהו ע"י הרכבת למורשה. ככל שיחולו השבתות/ הפסקות ברשויות הרלבנטיות אשר יגרמו להפסקה ו/או בעיה כלשהי באספקת שירותים אלה לרכבת וכפועל יוצא גם למורשה, המורשה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרכבת בגין כך.
 - 8.5 מובהר כי במהלך תקופת השכירות, הרכבת תהיה אחראית לתחזוקה ולתיקון ליקויים, ככל שיהיו, הקשורים בעבודות הרכבת (ככל שלא בוצעו שינויים במעטפת ע"י המורשה אשר גרמו לשינוי בעבודות אלה) ו/או לתשתיות הקיימות עד הכניסה למושכר. המורשה יהא אחראי לתחזוקה ולתיקון ליקויים בקשר עם עבודות ההתאמה ו/או במושכר עצמו כאמור לעיל.
 - 8.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המורשה מתחייב לדאוג לתחזוקת לוח החשמל שלו ולכך שלא יפנה לרכבת בכל טענה ו/או דרישה ו/או בבקשה לתיקון, כל עוד הוא מקבל מתח חשמל לתוך הלוח שלו.
 - 8.7 הזנת החשמל למושכר תתבצע ללא גיבוי גנרטור.
 - 8.8 המורשה יידרש להעביר לרכבת מעת לעת וע"פ הנדרש ע"י הדין אישור בודק חשמל מוסמך לאותו מועד וככל ולא יעשה כן לאחר דרישת כתב מהרכבת, הרכבת תהיה רשאית לנתק את החשמל המסופק לו בתוך 24 שעות ממועד המצאת דרישה זו למורשה.
 - 8.9 ככל שתשתנה הוראת דין או הנחיית רשות כלשהי, יבצע המורשה את התחייבויותיו בהסכם זה ובנספח התחזוקה ומסירה לפי ההנחיות החדשות, וכן ירכוש ויתקין על חשבונו כל ציוד או מתקן שיידרשו לשם כך ויבצע כל התאמה או שינוי בהתאם.
 - 8.10 המורשה מתחייב לדאוג במשך כל תקופת ההתאמה ותקופת השכירות לחידוש כל רישיון או היתר או אישור הנדרשים לתפעול הנכס ולתחזוקתו, ככל שדרושים. אי קבלה או אי חידוש כל היתר או רישיון או אישור כאמור, תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה.
- איחור באכלוס הנכס על ידי המורשה עקב אי קבלת רישיון, היתר או אישור כלשהו, ככל שיהיו, לא יפגעו בכל התחייבויות המורשה על פי הסכם זה ונספח התחזוקה והמסירה, לרבות לעניין תשלום דמי השכירות. המורשה מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, כוח עליון או כל טענה אחרת בקשר עם אי פתיחת הנכס עקב כך. אין באמור כדי לגרוע מהוראות הסכם זה בדבר הפרות ותרופות שיגיעו לרכבת במקרה של הפרה מצד המורשה.

רישיונות והיתרים

- המורשה יהיה אחראי לקבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה, מטרת השכירות והפעלת המבנה, ככל שידרשו, לרבות רישיון עסקים, אישור כיבוי אש, אישור מכון התקנים לצורכי הפעלת המבנה.
- הרכבת תשתף פעולה עם המורשה לצורך קבלת כל אישור ו/או רישיון כאמור, ככל שאין הדבר מטיל על הרכבת הוצאות ו/או עלויות ו/או חבויות ו/או היטלים כלשהם וכן ככל שהדבר אינו עומד בסתירה להוראות הסכם זה. חויבה הרכבת בגין קבלת אישור ו/או רישיון כאמור, ישפה המורשה את הרכבת בגין הוצאותיה מיד עם דרישתה הראשונה.
- המורשה מתחייב לקיים את תנאי כל רישיון ו/או היתר במהלך תקופת ההתאמה ותקופת השכירות ומתחייב למלא את כל החוקים, התקנות וחוקי העזר וכן התנאים הכלולים ברישיונות ההפעלה ו/או בהיתרי ההפעלה ו/או באישורי ההפעלה החלים בתקופות אלו על המבנה, וזאת בקשר עם השימוש בו לצרכי מטרת השכירות, לרבות בהתאם לכל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 ותקנותיו וכל חיקוק אחר שענינו הסדרת רישוי עסקים לצורך פעילותו ובכלל זה לפי כל חוק העזר ו/או כל חיקוק אחר שיבוא תחתיו. המורשה והוא בלבד, יהא אחראי כלפי הרכבת לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרת הוראת כל דין בנכס ו/או בקשר לפעילות המבוצעת בו. המורשה יישא בעצמו בכל קנס או עונש שיוטלו בגין ניהול העסק ו/או השימוש בנכס על ידי המורשה ללא היתר או תוך חריגה מהיתר החל עליו בגין ניהול ו/או הפעלת המבנה, והכל בכפוף לכל דין.

- 9.1 תמורת זכות השכירות האמורה בחוזה זה בגין תקופת ההרשאה הראשונה והאופציה ככל ותחול, המורשה מתחייב לשלם לרכבת החל מהמועד הקובע (כהגדרתו לעיל) סך של _____ ש"ח (במילים: _____ (הצעת המורשה במכרז) בתוספת מע"מ כדין לחודש והפרשי הצמדה למדד היסודי (להלן: "דמי השכירות היסודיים") ובתוספת התשלומים בגין החשמל, המים (כהגדרתם לעיל), אשר ההתחשבות בגינם תיעשה מדי חודשיים.
- 9.2 דמי השכירות ישולמו מדי רבעון באמצעות **המחאות** שינתנו מראש לשנת השכירות הראשונה ולכל אחת מהשנים במהלך תקופת השכירות או החל משנת השכירות השנייה באמצעות העברה בנקאית לחשבון בנק שפרטיו ימסרו ע"י הרכבת או באמצעות מס"ב- מסירת הרשאה לחיוב חשבון בנק, לפיה יחויב חשבון הבנק של המורשה ויזוכה חשבון הבנק של הרכבת. המורשה מסכים לכך ומתחייב לחתום על כל מסמך הדרוש לשם כך, תוך 7 ימים ממועד דרישת הרכבת.
- 9.3 אחת לחודש ולא יאוחר מ- 30 ימים מתום כל חודש קלנדרי, יעביר המורשה דו"ח חתום ומאושר ע"י רו"ח מבקר חיצוני של כלל הכנסותיו לא כולל מע"מ מפעילותו בנכס במסגרת ההסכם (להלן: "**ההכנסות**"). היה סך הסכום השווה ל- 8% (שמונה אחוזים) מההכנסות גבוה מסך דמי השכירות ששילם המורשה בגין החודש שלגביו דווחו ההכנסות, ישלם המורשה לרכבת את ההפרש שבין 8% מההכנסות לדמי השכירות ששולמו בגין אותו חודש ובתוספת מע"מ כשיעורו במועד העברת תשלום ההפרש. (להלן: "**השלמת התמורה**"). השלמת התמורה תשולם לרכבת בסמוך למועד העברת דו"ח ההכנסות.
- 9.4 המורשה לא יחא רשאי להקדים את מועדי התשלום של דמי השכירות אלא לפי הסכמה מראש של הרכבת.
- 9.5 מובהר בזאת שאין במסירת המחאות ו/או ההרשאה לחיוב חשבון הבנק, ככל שתהיה, כפירעון דמי השכירות ורק פירעון כל הסכומים, ייחשב כתשלום דמי השכירות.
- 9.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בגין כל איחור בתשלום שבו המורשה מחויב לפי הסכם זה כלפי הרכבת, יצבור הסכום לתשלום ריבית פיגורים החל מהיום הראשון לאיחור ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.
- 9.7 תשלום כל הסכומים הנקובים בסעיף זה הינם תנאי יסודי להסכם שאי עמידה באחד מהם או יותר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 9.8 המורשה מתחייב לנהל את פעילותו בנכס במסגרת ההסכם ואת רישום הכנסותיו באמצעות קופה רושמת תקנית ומתחייב להעביר לרכבת בכל עת שתבקש זאת, סרטי קופה ו/או אסמכתאות אחרות המתעדים את הכנסותיו מפעילותו בנכס.
- 9.9 בנוסף על האמור מתחייב המורשה לנהל ספרי חשבונות ונהלת חשבונות מסודרים כמתחייב מהוראות כל דין. המורשה מתחייב כי כל פדיון כהגדרתו לעיל ולהלן, ללא יוצא מן הכלל ישוייך לפעילות הדוכן במושכר, לרבות אך לא רק אשר מקורו בהזמנות שנערכו באופן ישיר או שלא באופן ישיר באמצעות גורם שלישי, מאת הדוכן במושכר ו/או באמצעותו, גם אך לא רק באמצעות חברות שילוח לרבות באמצעי תשלום ו/או הזמנה שונים: אתרי מסחר אלקטרוניים, אפליקציות למיניהן, אפליקציות תשלום, טלפון וכד' יירשם כדין בספרי החשבונות ועפ"י כללי הדין ו/בנוסף בקופה הרושמת של העסק. הרכבת תהיה זכאית בכל עת ליתן למורשה הנחיות נוספות בדבר דרכי רישום הפדיון והמורשה מחויב לבצע הנחיות אלו. במקרה של פעילות זכיינים המנהלים קופות נפרדות מתחייב המורשה לפקח על רישום הפדיון על ידי הזכיינים ומתחייב במסגרת ההתקשרות עם הזכיינים להקנות לעצמו ולרכבת הזכות לפקח על אופן רישום הפדיון, לעיין בספרי הזכיון ולקבל הבהרות והסברים וכן למסור דיווחים שוטפים לרכבת על פי דרישת הרכבת.
- 9.10 לרכבת ו/או למי מטעמה שמורה הזכות לבדוק ו/או לפקח על רישום הפדיון כאמור לצורך כך תהיה הרכבת רשאית להיכנס למושכר בכל זמן סביר, לעיין במסמכי הנהלת החשבונות של המורשה ובדו"חות המוגשים מטעמה לרשויות המס, לבדוק את סרטי הקופה הרושמת, לבדוק האם מקיים המורשה את כל הוראות הסכם זה ולדרוש הסברים מהמורשה.
- 9.11 הרכבת תהיה רשאית לבדוק את רישום הפדיון כאמור בכל דרך הנראית לה, בעצמה או באמצעות כל גוף אחר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל על ידי תשאול לקוחות, תצפיות, הפעלת לקוחות/סמויים ובכל דרך אחרת.
- 9.12 המורשה מתחייב להגיש לרכבת עם תום כל שנה קלנדרית ולא יאוחר מ-90 (תשעים) יום לאחר תום כל תקופה כאמור, דו"ח מפורט המשקף את הפדיון בעסק בשנה שחלפה המפרט את הפדיון בכל חודש וחודש כשהוא מאושר וחתום על ידי רו"ח מבקר חיצוני.
- 9.13 העלתה בדיקת הדו"ח על ידי הרכבת כי המורשה חב לרכבת חוב כלשהו בגין השלמת התמורה, ישלם המורשה לרכבת את החוב תוך 7 (שבעה) ימים מיום שדרשה זאת הרכבת לראשונה. חובות המורשה לרכבת יהיו צמודים החל מהחודש בו נוצר החוב ועד ליום התשלום בפועל למדד המחירים לצרכן.
- הפרת סעיף 9 על כל תניותיו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10.1 המורשה ישלם את כל המסים, התשלומים וההוצאות כמפורט להלן, בין אם הם קיימים כיום ובין אם יהיו קיימים בעתיד והמתייחסים לתקופה שממועד תחילת תקופת השכירות (אם יש עיכובים התלויים במורשה, תקופת השכירות תימנה מהמועד הקובע), ועד לתום תקופת השכירות ו/או עד לתאריך בו יפנה המורשה את המושכר ויחזיר אותו בפועל לידי הרכבת (לפי המאוחר מבניהם), והכל בין אם דרישת התשלום הופנתה לרכבת ובין אם לאו, ובמועד החוקי לתשלוםם ובאין מועד כאמור - מיד עם קבלת דרישת הרכבת ו/או הרשות הרלוונטית:

א. מיסי עירייה, אגרות, היטלים, תשלומי חובה וכל המיסים ממשלתיים או העירוניים החלים ו/או שיחולו על המורשה כמחזיק (שוכר) של המושכר ו/או על העסקים המתנהלים במושכר ולרבות מס עסקים, מס שלטים, כל מס או אגרה או היטל הנובעים מהתחייבויות המורשה לפי הסכם זה על נספחים, לרבות ככל שנובעים מהשכרה בשכירות משנה ו/או מתן הרשאה כלשהי לצדדי ג' ו/או הנובעים מאחזקת הנכס ו/או מהשימוש בו ו/או מניהולו ו/או מהפעלתו ו/או מהזיכיון להפעלתו וכל מס או אגרה או היטל שיחולו על המורשה על פי הוראות כל דין ו/או נוהג.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר שחובתו של המורשה לביצוע התשלומים הנ"ל תחול גם על שטחי הנכס אשר לא יהיו מאוכלסים מעת לעת, מכל סיבה שהיא.

ב. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, הכרוכות ו/או הקשורות בהתחייבויות המורשה לפי הסכם זה, לרבות ככל שנובעות מהשכרה בשכירות משנה ו/או ממתן הרשאה או זכות אחרת כלשהי לצד ג', בין הישירות ובין העקיפות, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, כל ההוצאות השוטפות חשמל (תעריף מתח נמוך + תשלום חודשי קבוע בהתאם לחיוב חברת החשמל), מיזוג אוויר, מים (אשר כאמור לעיל ישולמו ישירות לרכבת מדי חודשיים), ארנונה (תשלום ישירות לעיריית ת"א - יפו), תשלומים לספקי בזק ותקשורת (ישולמו ישירות לספקי השירותים) הוצאות ועלויות גבייה או מימון תשלומים שונים ע"י הרכבת, וכיוצא בכל אלה וכל הוצאות הכרוכות במילוי אחר הוראות ההסכם על נספחים.

ג. המורשה יהיה רשאי להשית על שוכרי המשנה ו/או הזכיינים את המסים העירוניים ושאר הוצאות והתשלומים שיחולו עליהם, אולם למרות האמור הוא יהא האחראי לביצוע כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא כלפי הרכבת.

ד. על אף האמור, מובהר שהמורשה לא יידרש לשלם היטל השבחה, ככל שיחול.

ה. למען הסר ספק, הרכבת תישא במסים והיטלים החלים, לפי כל דין, על בעלים של נכס.

המורשה מתחייב להודיע מיד עם מתן צו התחלת עבודה לעיריית ת"א - יפו, אודות היותו מחזיק וחייב בתשלום ארנונה. בחתימתו על הסכם זה נותן המורשה לרכבת ייפוי כח לבצע בשמו את הפעולות האמורות בשמו ובמקומו.

10.2 המורשה מתחייב להמציא לרכבת מפעם לפעם עם דרישת הרכבת העתקים של כל הקבלות והאישורים להוכחת פירעון כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה ועל פי הדין.

11 ביטוח

מבלי לגרוע מהתחייבות המורשה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, הוראות הביטוח אשר יחולו על הצדדים מפורטות בנספח ג (4) המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

אחריות

12 המורשה יהא אחראי כלפי הרכבת וכלפי כל צד שלישי לשמירת הנכס והמצוי בו וכן יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק לאדם או לרכוש, שייגרמו בנכס ו/או ביתר חלקי המקרקעין או בסמוך להם בכל מהלך תקופת ההתאמה ותקופת השכירות ועד לפינוי מוחלט ומלא של הנכס בפועל, כתוצאה ישירה או עקיפה מביצוע התחייבויות המורשה או מאי ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות מעשים או מחדלים של עובדיו של המורשה או קבלנים המועסקים על ידו או מטעמו, מוזמניו, לקוחותיו, אנשי מקצוע מטעמו, זכיינים, שוכרי משנה וכל צד ג' ואשר נגרם ממצב הנכס ו/או הציוד המותקן בו ו/או כתוצאה מהעבודה, העסק ו/או כתוצאה ממעשה או ממחדל שהתרחשו בו ו/או מהתנהגות המורשה ו/או עובדיו. בין אם המורשה ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו נמצאים במושכר ברשות, ובין אם לאו, בין אם הם נמצאים במושכר באקראי ובין אם מסיבה אחרת.

כן יהיה המורשה אחראי לכל נזק אחר, המוטל עליו לפי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר.

12.1 המורשה מתחייב לפצות את הרכבת ולשפותה באופן מיידי, עם קבלת דרישת הרכבת, בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה, בקשר עם דרישה ו/או תביעה ו/או הליך כלשהו שיינקט כנגד הרכבת, בין פלילי ובין אזרחי, ואשר הינם באחריות המורשה כמפורט בסעיף 12 לעיל.

12.2 הרכבת וכל מי מטעמה (למעט המורשה) לא יחשבו כמחזיקים לצורך דיני הנזיקין ולא יהיו אחראים לכל נזק או הוצאה שייגרמו למורשה או למי מטעמו או לעסקו או לרכושו לרבות במקרה של הפסקות חשמל שייגרמו למתחם על ידי חברת החשמל ו/או בעקבות תקלה.

12.3 המורשה אחראי בכל צורה לשלומם ולביטחונם של עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשירותו או כל גורם אחר עמו התקשר המורשה לצורך מילוי הוראה מהוראות הסכם זה על ידו והוא מתחייב לשלם דמי נזק או פיצוי המגיעים או שיגיעו על פי דין לעובד או לכל גורם אחר כלשהו כתוצאה מכל נזק או אובדן או תאונה או חבלה שייגרמו לו במשך כל תקופות ההתאמה והשכירות.

13. קבלת צו התחלת עבודה וביצוע עבודות ההתאמה בנכס

13.1 צו התחלת עבודה יינתן על ידי הרכבת בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן על ידי המורשה, לשביעות רצון הרכבת :

- המצאת אישור ביטוח, בנוסח המצורף כנספח ג(4)(א).
- המצאת הערבות, כהגדרתה להלן, ובנוסח המצורף כנספח ג(5).
- המצאת המחאות לשנת השכירות הראשונה הרכבת תהיה רשאית לקבוע, לפי שיקול דעתה הבלעדי, שהתשלום יבוצע במועד מאוחר יותר מהאמור לעיל, לרבות באמצעות מס"ב – הרשאה לחיוב חשבון המורשה.
- חתימה על הסכם השכירות על כל נספחיו.

מובהר בזאת כי על המורשה להמציא המסמכים המפורטים בסעיף זה תוך 14 יום מיום דרישת הרכבת. לא המציא המורשה המסמכים תוך 14 יום, ימי האיחור יופחתו מתקופת ההתאמה הנקובה בהסכם זה.

13.2 במהלך תקופת ההתאמה, מעמדו של המורשה לגבי הנכס יהיה של "בר רשות" לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה בלבד, והתחייבות הרכבת לאפשר למורשה את הכניסה לנכס הינה אך ורק לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ואין בה משום מתן חזקה או כל זכות אחרת למורשה במקרקעין ו/או במבנה.

13.3 מיד עם מתן צו התחלת עבודות, יהא מחויב המורשה להתחיל בתכנון עבודות ההתאמה: המורשה ימסור לבדיקת המנהל ולאישורו, לכל המאוחר תוך 30 ימים ממועד מתן צו התחלת עבודה, את כל התכניות האדריכליות המפורטות בקני"מ 1:50 בקשר לעבודות ההתאמה ותוך 60 ימים ממועד מתן צו התחלת עבודה תכניות הנדסיות מפורטות לרבות מפרטים טכניים (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, בטיחות וכו') לביצוע של כל עבודות ההתאמה שתהיינה בקנה מידה של 1:50 (הכל יחד להלן: "**תכניות ההתאמה**"), וזאת בהתבסס על התכניות העקרוניות שהוצגה על ידי המורשה בשלב המכריז. הרכבת תהיה רשאית לאשר שינויים לבקשת המורשה בתכניות ההתאמה, לבקש פרטים נוספים, לדרוש שינויים או לסרב לאשר את עבודות ההתאמה, ולמורשה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך.

ככל שתהיינה לרכבת הערות ו/או תיקונים לתכניות ההתאמה, מתחייב המורשה לתקן בהתאם ולמסור את התכניות המתוקנות לידי הרכבת לבדיקתה החוזרת בתוך 7 ימים ממועד קבלת הערותיה, ובכל מקרה בטרם יחל לבצע את עבודות ההתאמה, וזאת אלא אם כן יקבל המורשה מהרכבת אישור מראש ובכתב להתחיל לבצע עבודה כלשהי בטרם אישור התוכניות על ידה.

13.4 המורשה מתחייב לבצע את עבודות ההתאמה באופן שלא תיגרם כל הפרעה להתנהלות השוטפת של יתר חלקי מתחם הרכבת במקרקעין ובהתאם להנחיות נציגי הרכבת. המורשה מצהיר כי כל עבודות ההתאמה צריכות להיות מתואמות מראש ובכתב עם הרכבת לפני ביצוע עבודות ההתאמה, המורשה ייפגש עם נציגי הרכבת ויקבל מהם הנחיות בעל פה ו/או בכתב (לשיקול דעת הרכבת) לביצוע עבודות ההתאמה לרבות תדריך בטיחות. ידוע למורשה כי יתכן ועבודות הרכבת ועבודות ההתאמה מטעמו (כהגדרתן לעיל) תבוצענה במקביל והנ"ל לא יהווה עילה לעיכוב שלו בביצוע עבודות ההתאמה.

13.5 המורשה יהא רשאי לשכור על חשבונו את שירותי הקבלן מטעם הרכבת לצורך ביצוע עבודות ההתאמה ובלבד שהרכבת תאשר זאת מראש ובכתב ובלבד שלרכבת לא תהיה אחריות כלשהי לעבודות ההתאמה לרבות לא לטיבן ו/או לעיכוב בביצוען והמורשה מוותר בזאת על כל טענה כלפי הרכבת בנוגע לכך וידוע לו כי הדבר לא יהווה עילה לדחייה במועד תשלום התמורה כמפורט להלן.

13.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המורשה יהיה אחראי לתיאום עבודות ההתאמה עם המנהל. המורשה מתחייב לדווח למנהל לפי בקשתו על התקדמות עבודות ההתאמה וכן להמציא לו מדי פעם ועל פי דרישה ולאישור לוח זמנים בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה. המורשה מתחייב שעבודות ההתאמה תבוצענה על פי לוחות הזמנים והוא מתחייב לדווח על כל סטייה או חריגה הצפויה מהם.

13.7 הרכבת רשאית לפקח על ביצוע עבודות ההתאמה, באמצעות המנהל. המורשה מתחייב שהוא וכל הפועל מטעמו ישמעו להוראותיו הסבירות של המנהל.

13.8 יובהר כי אין במתן ו/או אי מתן הוראות ע"י המנהל כדי להטיל על הרכבת אחריות כלשהי בנוגע לעבודות ההתאמה לרבות תכנון ו/או ביצוען.

13.9 לצורך ביצוע עבודות ההתאמה, מתחייב המורשה להשתמש אך ורק בבעלי מקצוע מורשים ומיומנים, בצויד וחומרים תקינים התואמים את דרישות המפרט המצורף כנספח ג2 והנספח העיצובי המצורף כנספח ג8 וברמה

גבוהה, למרות האמור, בנוגע לעבודות הקשורות בספרינקלרים וגלאי עשן, המורשה יהא מחויב לעבוד עם קבלנים ממונים מטעם הרכבת אלא אם קיבל את אישורה שלא לנהוג כך (להלן: "קבלנים ממונים").

13.10 המורשה והוא בלבד יהיה אחראי כלפי הרכבת ו/או כלפי כל צד ג' אחר בגין כל נזק שיגרם, במישרין ו/או בעקיפין, לנכס ו/או לחלקים אחרים במקרקעין ו/או לרכבת ו/או לכל צד ג' אחר במהלך ו/או עקב ביצוע עבודות ההתאמה ומתחייב לשפות את הרכבת בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו לה, וזאת מיד עם דרישת הרכבת.

13.11 המורשה מתחייב לבטח את אחריותו כאמור בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה בהתאם להוראות סעיף 11 לעיל.

13.12 למען הסר ספק, תקופת ההתאמה לא תעלה על 4 חודשים. על אף האמור, לרכבת שמור שיקול הדעת המלא והבלעדי ובהתאם לפנייה בכתב מהמורשה, להתיר את הארכת משך תקופת ההתאמה, לתקופה נוספת או חלק ממנה שלא תעלה על 3 חודשים ככל שיתברר לשביעות רצונה שתקופת ההתאמה אינה מספיקה על מנת להשלים את עבודות ההתאמה במועד, ובלבד שהעיקוב אינו נובע מסיבות תלויות במורשה ושהמורשה לא היה יכול להתגבר על העיקוב באמצעים סבירים. אין באמור כדי להטיל על הרכבת חובה להאריך את תקופת ההתאמה ולא לתקבל כל טענה בעניין זה כלפי הרכבת, ככל שתחליט על פי שיקול דעתה הבלעדי שלא להאריך את תקופת ההתאמה.

13.13 מובהר בזאת כי **הזנת החשמל** לנכס תבוצע ע"י הרכבת באמצעות מונה פנימי שיותקן על ידי בלוח החשמל הראשי של התחנה או במקום אחר ע"פ בחירתה. הרכבת תספק את הכבילה והמורשה יספק את לוח החשמל והכל בהתאם ובכפוף לענייני החשמל כמפורט ב**נספח "ג2"** להסכם. לאור זאת, התשלום בגין החשמל יתווסף לדמי השכירות וההתחשבות בגינו תיעשה מדי חודשיים (להלן: "**התשלום בגין החשמל**").

אספקת מיזוג האוויר לנכס תבוצע באמצעות מערכות מיזוג אוויר שיותקנו על ידי המורשה בהתאם לתוכנית שתוצג ותאושר על ידי הרכבת.

אספקת המים לנכס תבוצע ע"י הרכבת באמצעות הזנה מרכזית המשרתת את כל חלל המתחם בו מצוי הנכס ומונה נקודתי בכניסת התשתית אל הנכס. לאור זאת, תשלום המורשה בגין אספקת המים יתווסף לדמי השכירות כמצוין בסעיף 9.1 להלן וההתחשבות בגינו תיעשה מדי חודשיים (להלן: "**התשלום בגין המים**").

13.14 שעות ביצוע עבודות ההתאמה במהלך תקופת ההתאמה יהיו בהתאם לשעות שיאושרו על ידי הרכבת. ככל שהמורשה יבקש לבצע את עבודות ההתאמה בשעות בהן המתחם אינו פתוח לעבודות ו/או אינו פעיל ו/או לא מתבצעות בו עבודות מטעם הרכבת או מי מטעמה, תהיה הרכבת רשאית לאשר בקשה זו בכפוף לכך שהמורשה יישא בכל עלויות ההיערכות שהרכבת תידרש להן לצורך ההיענות לבקשה לרבות העסקת מפקחים ו/או משגיחי בטיחות ו/או מאבטחים.

14. הליך בדיקת עבודות ההתאמה

14.1 עם השלמת ביצוע עבודות ההתאמה באופן שמאפשר את הפעלת הנכס בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין, יודיע על כך המורשה לרכבת ולמנהל. המנהל יבדוק בנוכחות המורשה את עבודות ההתאמה בתוך 7 ימים מיום קבלת ההודעה. מצא המנהל ו/או מי מטעמו שעבודות ההתאמה ו/או איזה חלק מהן לא בוצעו בהתאם להוראות הסכם, המפרט והוראות כל דין, יימסר למורשה פרוטוקול התיקונים, השינויים וההשלמות הנדרשים לדעת המנהל ("להלן: "**הפרוטוקול**"), והמורשה מתחייב לבצעם באופן מידי או תוך התקופה שנקבעה על ידי המנהל ובדרך שנקבעה על ידו.

14.2 לאחר שהמורשה יבצע את התיקונים, ההשלמות והשינויים שפורטו בפרוטוקול, ייערך פרוטוקול נוסף ובו ציון ביצוע התיקונים (להלן: "**הפרוטוקול המשלים**").

14.3 לאחר ביצוע הפרוטוקול המשלים, ובלבד שעבודות ההתאמה נמצאו מתפקדות ללא תקלה (לרבות על פי הוראות הסכם זה, נספח ג2 ותכניות ההתאמה שהוגשו ע"י המורשה), וכן שהמורשה מסר לרכבת את תכניות העדות של המבנה, הרכבת תמסור למורשה את אישור השלמת העבודות בכפוף להמצאת המסמכים אישורים הבאים:

14.3.1 אישור בודק חשמל מוסמך.

14.3.2 אישור תכנית ע"י יועץ בטיחות.

14.3.3 אישור מעבדה מוסמכת לגלאים (ספרינקלרים) ולמערכת מיזוג אוויר.

14.3.4 אישור יועץ נגישות מוסמך.

מובהר בזאת כי אין באישורים דלעיל, כדי לגרוע מכל חובת אישור ו/או מסמך הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, ככל שנדרשים, לצורך ביצוע עבודות ההתאמה, סיומן ו/או אכלוס המבנה.

ממועד אישור השלמת העבודות תחל תקופת השכירות,

15. אחריות ובדק

15.1 על עבודות ההתאמה תחול תקופת הבדק הקבועה בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, ביחס למבנים ו/או חומרים עליהם חל החוק האמור, ובכל מקרה לא תפחת התקופה מ-24 חודשים ממועד מתן אישור השלמת העבודות, לרבות ביחס למבנים ו/או חומרים עליהם לא חל החוק האמור.

נתהו ו/או נתגלו בעבודות, תוך כדי תקופת הבדק, מגרעות ו/או קלקולים ו/או ליקויים ו/או נזקים ו/או כל פגם אחר מכל מין ו/או סוג במבנה, הנובעים, לדעת המנהל, כתוצאה מעבודה לקויה ו/או בלתי מדויקת ו/או שלא בהתאם לתוכניות ו/או להוראות המנהל כתוצאה משימוש בחומרים פגומים ו/או לקויים ו/או בלתי מתאימים ו/או כתוצאה מביצוע עבודה בלתי מיומנת ו/או מכל סיבה אחרת שאינה תלויה ברכבת (להלן - ביחד ו/או לחוד - **"הפגמים"**) חייב המורשה לתקן את הפגמים על חשבונו לפי הוראות המנהל ולשביעות רצונו.

תיקון הפגמים יעשה תוך התקופה שתקבע על ידי המנהל, ובתאום עם כל גורם אחר, מתוך מגמה לגרום להפרעה מינימלית למשתמשים במבנה.

15.2 מבלי לגרוע מהוראות ההסכם לעיל ומאחריות המורשה במשך תקופת הבדק, יהיה המורשה אחראי, במהלך כל תקופת התאמה ותקופת השכירות, לכל פגם יסודי שיתגלה בעבודות וזאת במקרה שאחריות לכך מוטלת על המורשה על פי הוראות כל דין ו/או הוראות ההסכם וכן בקרות כל אחד מהמקרים הבאים:

- א. אם הפגם היה מוסתר או הוסתר או הוסווה כדי מניעת התגלותו בבדיקה סבירה;
- ב. אם הפגם נובע או קשור בהפרת כל חובה שבדין ו/או בהסכם;
- ג. אם הפגם ניתן היה לגילוי, רק בקרות אירוע כלשהו שלא ארע אלא לאחר תום תקופת הבדק ופגם זה נובע מהפרת הוראה מהוראות ההסכם ו/או הדין.

16 הסבה והעברת זכויות

16.1 המורשה מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לתת במתנה ו/או לשעבד ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או למסור את החזקה ו/או השימוש בנכס ולא להרשות לכל אדם ו/או תאגיד, להשתמש בנכס ו/או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין בלי תמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה- **"העברת זכויות אסורה"** ו- **"הנעבר"** בהתאמה), אלא בהתאם להסכמה מראש ובכתב של הרכבת אשר רשאית לעדכן את התנאים המסחריים לרבות העלאת דמי ההרשאה וכן אישורה את זהות הנעבר להוראות סעיף זה להלן.

אין באמור כדי לגרוע מזכות המורשה להתקשר בהסכמי זכיונות ו/או שכירות משנה ו/או מתן זכות שימוש לצדדים שלישיים בהתאם להוראות הסכם זה על נספחו.

16.2 המורשה מתחייב שלא יעשה שינוי בנכס ההתאגדות, לרבות שינוי בהרכב בעלי המניות, שינוי במנהלים הרשומים, העברת שליטה, שיתוף אדם ו/או תאגיד אחר בניהול ו/או בשליטה במורשה.

16.3 הרכבת תהיה רשאית להעביר ו/או להמחות ו/או למכור את הנכס ובכלל זה את זכויותיה בנכס לפי הסכם זה בשלמותן או בחלקן, לאדם ו/או לגוף כלשהו, ללא צורך בהסכמת המורשה, בתנאי שזכויותיו של המורשה על פי הסכם זה תישמרנה. המורשה מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיה של הרכבת במבנה.

17 שינויים

17.1 זולת ההסדרים הספציפיים בהסכם זה לעיל בנוגע לביצוע עבודות ההתאמה, המורשה לא יהיה רשאי לערוך כל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוף בנכס או בכל חלק ממנו, לרבות יסודותיו, גבולותיו וקירותיו החיצוניים (להלן בסעיף זה: **"שינויים"**), בין שינויי פנים ובין שינויי חוץ ולא להוציא מהנכס כל אביזר או חלק, בלא לקבל לכך את הסכמת הרכבת מראש ובכתב.

17.2 במקרה שהמורשה יבקש לבצע שינויים במבנה, יחולו ההוראות הבאות:

17.2.1 המורשה יפנה לרכבת ויפרט את פרטי השינויים המבוקשים על ידו וכן ימסור לבדיקת הרכבת מפרטים טכניים ותכניות של השינויים שבכוונתו לבצע במבנה. הרכבת תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאשר את השינויים המבוקשים או לא לאשרם.

17.2.2 מובהר בזאת כי לא יהיה במתן אישור מצד הרכבת לבקשת המורשה לשינויים כדי להוות אישור כי התכניות והמפרטים אשר הוגשו לאישור הרכבת, עומדים בדרישות הדין ו/או כל היתר ו/או כל רישיון הנדרשים בקשר עם השינויים ולא יהיה בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על הרכבת ו/או מי מטעמה ו/או כדי להסיר אחריות כלשהי מן המורשה.

אישורה הרכבת למורשה לבצע את השינויים, יבצע המורשה את השינויים בתוך לוח זמנים שייקבע על ידי הרכבת ויחולו על ביצוע השינויים (להלן בסעיף זה: **"העבודות"**) ההוראות הבאות:

17.2.3 המורשה יבצע את העבודות באופן שבו תגרם הפרעה מינימלית בסביבת הנכס לרבות ליתר חלקי מתחם תחנת הרכבת ו/או ליתר חלקי המקרקעין המורשה מתחייב להעסיק קבלנים וספקים שיאשרו ע"י הרכבת בהתאם לרשימה שתועבר מבעוד מועד ובטרם יחלו בביצוע העבודות.

17.2.4 המורשה לבדו יהיה אחראי לציווד ולחומרים בקשר עם העבודות. החומרים ו/או המתקנים שיתקין המורשה בנכס יהיו באיכות טובה ובהתאם לתקן הישראלי החל על חומרים ומתקנים אלה. המורשה לא יביא ו/או יניח כל ציוד או חומר בנכס ללא תיאום מראש עם הרכבת.

- 17.2.5 המורשה ומי מטעמו לא יהיו רשאים לאחסן ולהניח חומרים וציוד בשטחים שמחוץ למבנה, או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורה המפורש מראש ובכתב של הרכבת להוציא פריקה של חומרים וציוד לפרק זמן קצר וחניה במקומות המוסדרים והמוסכמים לכך על ידי הרכבת.
- 17.2.6 המורשה יהיה אחראי באופן בלעדי כלפי הרכבת וכלפי כל צד ג', בגין כל נזק שייגרם לנכס ו/או למקרקעין ו/או לכל צד ג' בקשר עם השינויים ו/או העבודות וישפה את הרכבת מיד עם דרישתה הראשונה בקשר עם כך. מבלי לגרוע מהתחייבותו של המורשה כאמור לעיל, מתחייב המורשה לבטח את אחריותו לפני תחילת העבודות ולהמציא לרכבת אישור ביטוח בנוסח המצ"ב **כנספח ג(4)א** להסכם זה.
- 17.3 ככל שהשינויים ו/או העבודות טעונים קבלת היתרים ו/או רישיונות ו/או אישורים כלשהם מאת הרשויות המוסמכות על פי דין, מתחייב המורשה לא להתחיל בביצוען לפני קבלת כל הנ"ל ולבצע את העבודות לפני תנאי ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים ולפי הוראות כל דין. המורשה מתחייב לשאת בכל האגרות, ההיטלים וכל יתר התשלומים שיחולו בקשר עם כך.
- 17.4 מוסכם בזאת כי אם המורשה יבצע את השינויים כאמור בסעיף זה, יהיו השינויים המחויבים בחיבור קבע למבנה, שייכים לרכבת ללא כל תמורה מצד הרכבת. המורשה לא יהיה רשאי לפרקם אלא אם הרכבת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, דרשה מן המורשה, בתום תקופת השכירות, להשיב את הנכס למצבו הקודם כפי שהיה במועד חתימת הסכם זה. דרשה הרכבת מהמורשה דרישה כאמור, מתחייב המורשה לפרק את השינוי שבוצע על חשבונו ואחריותו בלבד ובאופן שבו במועד סיום תקופת השכירות יהיה מצב הנכס כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה, וכל זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר או נוסף שהרכבת זכאי להם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לפי כל דין.
- 17.5 המורשה לא יהיה רשאי להגיש בשמו או להרשות לאחרים להגיש, תכניות בניין עיר, לרבות שינויים של תכנית בניין עיר, בקשת היתר בהליך של "הקלה" או "שימוש חורג", ו/או לנקוט בכל פעולה אחרת כלפי רשויות התכנון והבניה, בקשר לנכס ו/או לכל חלק ממנו ו/או למקרקעין.

18 בטוחות

- 18.1 בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעת הזכייה (ואחד מהתנאים למתן צו התחלת עבודות), יפקיד המורשה בידי הרכבת ערבות בגובה 12 חודשי שכירות, כמפורט בסעיף 9 לעיל, כשסכום הערבות צמוד למדד היסודי (להלן: "**הערבות**"). הערבות נועדה להבטחת כל התחייבויות המורשה על פי הסכם זה על נספחיו, לרבות בתקופת עבודות ההתאמה, לרבות בתקופת הבדק, לרבות נספח התפעול, לרבות ביצוע כל התשלומים על פי הסכם זה במלואם ובמועד, לרבות פינוי הנכס במועד ולרבות תשלום כל נזק שיגרם למבנה.
- 18.2 הערבות תהא ערבות בנקאית של בנק בארץ או ערבות מחברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א - 1981, אוטונומית בלתי מותנית, ניתנת להסבה, ערוכה לטובת הרכבת, בנוסח המצורף כנספח 5 להסכם זה, הערבות תהיה בתוקף החל ממועד המצאתה לרכבת (כאמור בסעיף 18.1), לאורך כל תקופת ההתאמה, תקופת השכירות ועד 90 יום מתום תקופת השכירות.
- 18.3 המורשה יישא בכל הוצאות הנפקת הערבות, לרבות הוצאות ביול, ככל שקיים, חידוש ועמלות הבנק או חברת הביטוח הערבים.
- 18.4 הרכבת תהא רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט ובכפוף למסירת הודעה בת 14 ימים מראש לממש את הערבות, כולה או חלקה, בכל מקרה של הפרת התחייבות מהתחייבויות המורשה כאמור בהסכם זה, לרבות בכל מקרה בו יגיעו לרכבת כספים כלשהם מהמורשה שלא שולמו במועד.
- 18.5 לאחר 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר שהוכח להנחת דעת הרכבת כי המורשה מילא אחר כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה - תוחזר הערבות לידי המורשה.
- 18.6 מימשה הרכבת את הערבות, או חלק ממנה - ימציא המורשה באופן מידי ולא יאוחר מ- 7 ימים ממועד קבלת הודעה מהרכבת בדבר המימוש, ערבות אחרת תחתיה או ישלים את הסכומים המובטחים בה, לפי העניין.
- 18.7 למען הסר ספק, אין במסירת הערבות ו/או במימושה על ידי הרכבת כדי לגרוע מכל זכות או סעד הנתונים לרכבת ע"פ דין ו/או ע"פ ההסכם, או כדי לגרוע מזכות הרכבת לגבות את שמגיע לה מהמורשה, בכל דרך אחרת, או כדי לשחרר את המורשה מאיזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה (לרבות נספח התפעול) או כדי להגביל את סכום הפיצויים ו/או הנזקים אשר הרכבת תהיה זכאית לגבות מן המורשה בהתאם להסכם זה. המורשה לא יהא זכאי לכל פיצוי בגין כל נזק שיגרם לו כתוצאה ממימוש הערבות כאמור.

19 זכות כניסה לרכבת

- 19.1 הרכבת או נציגיה רשאים להיכנס לנכס ולכל חלק ממנו בכל עת לכל מטרה שהיא, לרבות לצורך פיקוח על ביצוע התחייבויות המורשה ו/או מי מטעמו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית הרכבת במידת הצורך, להעביר במבנה, בעצמה או על ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון, תקשורת סיבים ו/או למטרות אחרות, והמורשה יאפשר לרכבת או לאחרים מטעמה להיכנס לנכס ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

20 מעמד המורשה ודיני ביצוע עבודות והעסקת עובדים

- 20.1 המורשה הוא עצמאי ואין בינו ו/או בין עובדיו ו/או שליחיו ו/או הפועלים מטעמו ובין הרכבת ו/או המנהל כל יחסי עובד ומעביד ו/או יחסי שליחות ו/או נאמנות ומוסכם כי הוא מנוע מלטעון אחרת.
- 20.2 המורשה מתחייב להעסיק את עובדיו על פי כל תנאי ההעסקה בהתאם לכל דין, צווי הרחבה, והסכמים קיבוציים של הענפים הנוגעים בדבר לעניין התקשרויות קבלנות של גופים ציבוריים בתחומי הניקיון והשמירה.
- 20.3 המורשה מצהיר ומתחייב לנקוט בכל הצעדים הנובעים מהיותו עצמאי לרבות ביצוע תשלומים למס הכנסה, ביטוח לאומי, מס ערך מוסף וכיוצא באלה, וכי ידוע לו כי התקשרות זו מבוססת, בין היתר, על היותו קבלן עצמאי.
- 20.4 מוסכם ומוצהר בזאת מפורשות, כי היה והמורשה או מי מעובדיו או שלוחיו או מי מטעמו, יגישו תביעה כלשהי כנגד הרכבת והיה ויקבע על ידי גורם מוסמך כלשהו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בית משפט ו/או בית דין ו/או בורר ו/או טריבונל שיפוטית או מעין שיפוטית אחר, כי חלים יחסי עובד-מעביד בין המורשה ו/או מי מטעמו כאמור לעיל לבין הרכבת ו/או היה כי הרכבת תיאלץ ו/או תידרש לשאת בתשלום ו/או הוצאה כלשהי בגין נזק כתוצאה מהקביעה, כי חלים יחסי עובד-מעביד בין המורשה ו/או מי מטעמו לבין הרכבת, מתחייב בזאת המורשה לשפות את הרכבת בגין כל סכום בשל נזק ו/או הוצאה כאמור תוך 21 יום מדרישתה של הרכבת.
- 20.5 הרכבת תהיה רשאית לבדוק את קיום התחייבויות המורשה לעניין זה וכן לבדוק כל טענות בנושא אי קיום ההוראות המחייבות על פי דין, שיועלו, אם יועלו, על ידי מי מעובדי המורשה, והמורשה מחייב לשף פעולה בקשר עם כך.
- 20.6 לא ייעשו עבודות לפי הסכם זה בימי שבת ומועדי ישראל כהגדרתם בחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951, ללא הסכמת הרכבת. בערבי ימי הזיכרון לשואה ולגבורה ולחללי מערכות ישראל ופעולות האיבה, יסיים המורשה את הפעילות בנכס בשעה 19:00.
- 20.7 עקב היות אתר העבודות ממוקם בתוך נכס תחנת רכבת פעילה, המורשה ימלא כל דרישה מאת המנהל בדבר הרחקתו מאתר העבודות של כל אדם המועסק בנכס על ידו ו/או על ידי כל קבלן ו/או מפעיל ו/או גורם אחר אתו התקשר המורשה. המורשה ימלא כל דרישה כאמור תוך 7 ימים ממועד קבלתה, וישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך.
- 20.8 המורשה יעמיד לרשות עובדיו תלבושת אחידה, נאה ומסודרת. העובדים ילבשו תלבושת זו בשעת עבודתם, בצירוף תגיית זיהוי המציינת את שמם המלא ושם המורשה

21 הפרות, סעדים ותרופות

- 21.1 על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של הרכבת על פי ההסכם על נספחיו.
- 21.2 בכל מקרה שהמורשה יפר הסכם זה הפרה יסודית ובלבד שניתנה הודעה מראש של 14 יום למורשה, או בקרות אחד מהמקרים המפורטים להלן, תהיה הרכבת רשאית לבטל הסכם זה ולסלק ידו של המורשה מהמבנה, לרבות עובדיו ו/או שוכרי המשנה ו/או הזכיינים וכו'.
- מבלי לפגוע באמור לעיל, יחשב כל אחד מן האירועים המפורטים להלן כמקנה לרכבת את הזכות להפסיק את השכירות על פי הסכם זה, ולהיפרע מן המורשה בכל דרך משפטית הנתונה לה, כולל בדרך של מימוש הבטוחות לכיסוי כל נזקי המורשה, ולרבות סילוק המורשה, ציודו, עובדיו ונציגיו מן המושכר ואלו המקרים, והכל באופן מלא או חלקי ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. ואלו המקרים:
- 21.2.1 הוצא צו סגירה שיפוטי לעסקו של המורשה (ו/או מי מהזכיינים ו/או שוכרי המשנה) במושכר והצו לא בוטל בתוך 21 יום מהוצאתו, ובכל מקרה לא לפני כניסת הצו לתוקפו.
- 21.2.2 הוטל עיקול קבוע על זכויות של המורשה על פי הסכם זה והעיקול הקבוע כאמור לא בוטל בתוך 30 יום מהיום שנודע למורשה על הטלת העיקול הנ"ל.
- 21.2.3 הוגשה נגדו או על ידו בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") ו/או בקשה לפירוק ו/או בקשה לפשיטת רגל ו/או הוגשה בקשה למנות לו כונס נכסים, זמני או קבוע, על כל נכסיו או חלקם ו/או נאמן בפשיטת רגל ו/או מפרק ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או הקפאת הליכים ו/או בקשה להסדר נושים מכל סוג שהוא ו/או בקשה לאכיפת שעבודים על נכס מהותי של המורשה שיש בו כדי ליצור חשש ממשי, לדעת הרכבת, ביחס ליכולת המורשה לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והבקשות כאמור ניתנו לבקשת המורשה ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל תוך 21 ימים ממועד הגשתם.
- 21.2.4 ניתנו נגד המורשה צו או החלטה על כינוס אספות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או במקרה שהמורשה עושה סידור עם או לטובת נושיו.
- 21.2.5 המורשה נטש את המושכר או הפסיק את השימוש בו לתקופה העולה על 30 יום רצופים מכל סיבה שהיא הקשורה במורשה (למעט בתקופת מלחמה או חירום); להסרת ספק מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של המורשה לשלם את כל התשלומים שבהסכם זה לרבות דמי שכירות
- 21.2.6 המורשה פעל שלא בהתאם להנחיות הרכבת בנוגע לתחזוקה ו/או תפעול שוטף (לרבות לעניין שעות פתיחה, ניקיון, רעש וכיו"ב) ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שניתנה בכתב התראה למורשה המפרטת את ההפרה.

21.3 בנוסף ומבלי לפגוע בזכויות הרכבת לכל סעד, לרבות פיצויים בגין נזקים שיגרמו לרכבת לפי הסכם זה ולפי הדין, במקרה של עיכוב בהשלמת עבודות ההתאמה על ידי המורשה, מעבר לתקופת התאמה (כהגדרתה לעיל) של עד 3 חודשים, ומבלי שהרכבת אישרה אורכה כלשהי בהתאם לסעיף 13.12 להסכם זה, יהיה המורשה חייב לשלם לרכבת סך השווה ל-150% מדמי השכירות היומיים אשר על המורשה לשלם בהתאם לדמי השכירות כהגדרתם לעיל (כלומר - 150% מהסכום הנקוב כשהוא מחולק ב-30 או ב-31), וזאת בגין כל יום של איחור עד להשלמת עבודות ההתאמה.

21.4 ככל שהעיכוב בהשלמת עבודות ההתאמה עלה על 3 חודשים - יהיה המורשה חייב לשלם לרכבת סך השווה ל-200% מדמי השכירות היומיים אשר על המורשה לשלם בהתאם לדמי השכירות כהגדרתם לעיל (כלומר - 200% מהסכום הנקוב לעיל לחודש כשהוא מחולק ב-30 או ב-31), וזאת בגין כל יום של איחור. יובהר כי במקרה של עיכוב בהשלמת עבודות ההתאמה העולה על 3 חודשים, הרכבת תהיה רשאית לבטל את ההסכם עם המורשה, לרבות גביית הסכומים הנ"ל עד למועד הביטול ולמורשה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך כלפי הרכבת.

21.5 מבלי לגרוע מביצוע התשלומים/ פיצויים המגיעים לרכבת כאמור בס"ק לעיל, במקרה של ביטול ההסכם מפאת הפרתו ע"י המורשה והפסקת השכירות מתחייב המורשה לשלם לרכבת בנוסף פיצויים מוסכמים, מוערכים מראש, בסכום מדורג כמפורט להלן:

21.5.1 ביטול ההסכם עד שנת השכירות השלישית - ישלם המורשה לרכבת פיצוי בגובה דמי שכירות לתקופה של שנתיים בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.

21.5.2 ביטול ההסכם משנת השכירות השלישית ועד שנת השכירות השביעית, ישלם המורשה לרכבת פיצוי בגובה דמי השכירות לתקופה של שנה בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.

21.5.3 משנת השכירות השביעית ואילך - הפיצוי יהא בגובה הערבות.

למניעת ספק מובהר כי אין בזכותה של הרכבת לקבל את הפיצויים המוסכמים, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר כל נזק ישיר או עקיף שיגרם לה עקב הפרת ההסכם על ידי המורשה וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של הרכבת כלפי המורשה לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

22 פינוי הנכס

22.1 המורשה מתחייב לפנות את הנכס בתום תקופת השכירות, או אם יפר המורשה הסכם זה והרכבת תבטל את ההסכם - אף בטרם תמה תקופת השכירות, ולהחזיר את הנכס לרכבת כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ כשהוא במצב מעולה לרבות צביעה כללית של המושכר, תקין וראוי לשימוש בכפוף לבלאי טבעי ורגיל, וכשהוא כולל כל שיפוץ או שיפור המחובר לו באופן קבוע אף אם אלה הותקנו על חשבון המורשה, אלא אם דרשה הרכבת שהמורשה יוציא את השיפורים ו/או התוספות הנ"ל מן המבנה.

22.2 לא פינה המורשה את הנכס במועדים כאמור בהסכם זה, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לרכבת על פי כל דין ועל פי הסכם זה, יהיה חייב המורשה לשלם לרכבת סכום השווה לכפל דמי השכירות היומיים בתוספת מע"מ כדין, בעבור כל יום איחור או פיגור במסירת החזקה בנכס לידי הרכבת, וזאת כדמי פיצוי קבועים ומוסכמים מראש. בגין איחור העולה על 30 ימים, קרי החל מהיום ה-31 לאיחור ישלם סכום השווה לפי שלוש מדמי השכירות היומיים בתוספת מע"מ כדין.

תשלום הסכום על פי סעיף זה לא יקנה למורשה כל זכות להמשיך ולהחזיק במבנה. המורשה מצהיר כי הסכום הנ"ל נקבע כראוי וסביר בנסיבות הסכם זה, והוא מוותר על כל טענה בקשר עם גובהו של סכום הפיצוי על פי סעיף זה. אין בסכום האמור כדי לגרוע מכל סעד אחר של הרכבת לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

22.3 במקרה שהמורשה לא יחזיר את הנכס לרכבת במצב כאמור לעיל, תהא הרכבת רשאית לבצע כל פעולה במקום ועל חשבון המורשה, ויחולו הוראות סעיף 24 להלן.

23 קיזוז ועיכוב

23.1 מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכות הרכבת לכל תרופה או סעד אחרים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, תהיה הרכבת רשאית לקזז ו/או לנכות ו/או לעכב כל סכום שיגיע לה מאת המורשה, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע למורשה מאת הרכבת, על פי הסכם זה או בקשר אליו.

23.2 למורשה לא תעמוד זכות קיזוז ו/או עיכוב מכל מין וסוג שהוא כלפי הרכבת. כמו כן המורשה לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות לזכיינים) כל זכות קיזוז ו/או עיכוב מהמבנה.

24 תשלום במקום המורשה

24.1 הרכבת תהיה רשאית לשלם על חשבון המורשה כל סכום אשר המורשה חייב בתשלום על פי הסכם זה ובמקרה כזה יהיה המורשה חייב להחזירו לרכבת ו/או לשפות את הרכבת בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, לא יאוחר

מ-14 ימים ממשלוח דרישת הרכבת ו/או המנהל, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של הרכבת בצירוף ריבית פיגורים, ממועד ביצוע התשלום על ידי הרכבת ו/או מהמועד אשר בו זכאית הרכבת לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, המורשה את התשלום לידי הרכבת בפועל.

24.2 למען הסר ספק, מובהר כי תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור המורשה מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

25 כללי

25.1 המורשה מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו כי זכייתו במכרז הינה זכייה מותנית שאין ודאות שתמומש לרבות לאחר חתימתו על הסכם זה וכי אפשרות מימוש זכייתו במכרז תלויה בגורמים חיצוניים לרכבת, שלרכבת אין השפעה עליהם. המורשה מוותר על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי הרכבת במקרה שלא תתאפשר הוצאת זכייתו במכרז אל הפועל כתוצאה מאי הבשלת התנאים החיצוניים הנדרשים לכך, לרבות אם הצדדים חתמו על הסכם זה ולרבות אם הפקיד את הערבות.

25.2 יובהר כי המורשה לא יהיה רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין השכירות ו/או זכויותיו על פי הסכם זה על נספחיו, יובהר כי האיסור האמור יחול בהתאמה בנוגע לרישום שעבוד ו/או משכון ברשם החברות ו/או רשם המשכונות.

25.3 המורשה מצהיר כי ידוע לו שהרכבת תהיה רשאית לבצע כל שינוי או תוספת במתחם מעת לעת, לבנות קומות נוספות במתחם, לבצע בו בניה נוספת, עבודות ושינויים, להגדיל או/ו לשנות את השטחים המסחריים והציבוריים במתחם ליצור הצמדות מכל מין וסוג שהוא, להעניק זכויות מכל מין וסוג שהוא במושכרים ובשטחים הציבוריים לכל אדם, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי והמורשה מוותר בזאת מפורשות על כל תביעה או טענה בקשר לכל אלה ו/או לניהול המתחם ו/או לניהול המושכרים כלפי הרכבת ו/או שוכרים אחרים במתחם.

25.4 המורשה מצהיר כי ידוע לו כי העישון בנכס אסור בהתאם לאמור בחוק הגבלת העישון במקומות ציבוריים, התשמ"ג - 1983. העישון בנכס יותר אך ורק במקומות המיועדים לכך, אשר יקבעו על ידי הרכבת. ככל שהרכבת תחויב בגין הפרת הוראות הדין בנכס, המורשה מתחייב לשפות את הרכבת בגין כל נזק שייגרם לה מיד עם דרישתה הראשונה.

25.5 שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במועדה מצד הרכבת, לא ייחשבו כוויתור על זכות הרכבת על פי הסכם זה.

25.6 בכל מקום בו ניתן לרכבת ו/או לגורם מטעמה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, הם יהיו רשאים לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לו רלוונטיים, ולמורשה לא תהיה כל טענה כלפי הרכבת בגין כך.

25.7 כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

25.8 הדין החל על חוזה זה הינו דין מדינת ישראל ומקום השיפוט לעניין הסכם זה יהיה בבתי המשפט המוסמכים בעיר לוד בלבד.

25.9 חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

25.10 הסכם זה הינו בין הצדדים לו ולטובת אלה בלבד, ובפרט איננו מקנה כל זכות לצד שלישי, לרבות לזכיינים ו/או לשוכר המשנה מטעם המורשה.

25.11 היה המורשה מורכב מיותר מגוף אחד, תהיינה כל התחייבויות המורשה על פי הסכם זה מחייבות את כל אחד מהגופים המרכיבים את המורשה ביחד ולחוד בערבות הדדית.

25.12 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם. כל הודעה שתישלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 72 שעות מעת שיגורה ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

25.13 הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

26 עדיפות בין מסמכים

26.1 בכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות ו/או דו משמעיות ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה, נספחיו ו/או מסמכיו בינם לבין עצמם, אשר לא ניתן לפותרן על פי כללי פרשנות רגילים, יחולו ההוראות וייוחסו הפירושים הנותנים לרכבת את מירב הזכויות ויחול תמיד הפירוש שיהיה לטובת הרכבת בנסיבות העניין. הוראות ההסכם על נספחיו ומסמכיו יפורשו תמיד כבאות להוסיף על זכויות הרכבת ולא כבאות לגרוע מהן.

26.2 לעניין הדרישות הטכניות לביצוע העבודות, מובהר כי בנוסף לאמור לעיל, הרי שיחולו גם ההוראות שלהלן: הוראותיו של כל תקן ישראלי, ובהיעדרו תקנים זרים, כאשר סדר העדיפות בין הוראות אלו הינו כפי סדרם דלעיל.

26.3 גילה המורשה סתירה בין הוראה אחת מהוראות ההסכם להוראה אחרת בו, או שהיה המורשה בספק ביחס לפירושו הנכון של מסמך ממסמכיו או כל חלק הימנו - יפנה המורשה בכתב לרכבת והרכבת תיתן הוראות בכתב, בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו ופירוש זה יחייב את המורשה לכל דבר ועניין.

26.4 במקרה שהמורשה לא יגלה סתירה או אי-התאמה אשר היה עליו לגלות, ושכתוצאה מכך בוצעה עבודה כלשהי על פי טעות, יהיה על המורשה לשאת בעלות העבודה ובכל ההוצאות שיידרשו לתיקון הטעות. המנהל יכריע בכל פירוש הנוגע לאי התאמה או סתירה כאמור לעיל והחלטתו תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.

27 היעדר פיצוי:

המורשה לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או הנחה ו/או הקלה כלשהי, הקשורה או הנובעת מהפחתה של תנועת הנוסעים, או אי תנועת רכבות, או חלקן, מכל סיבה שהיא, ובין היתר עקב שביתה, השבתה, הפסקת עבודה חלקית, עיצומים, הפגנות, חבלה, פעולות ו/או חשש לפעולות פח"ע, שיבושים, תקלות, שימוטים, קלקולים או ליקויים טכניים אחרים, כוח עליון, וגם מכל סיבה אחרת, בין שהסיבות הנ"ל תלויות ברכבת ובין שאינן תלויות ברכבת. בנוסף לא יהיה המורשה זכאי לכל פיצוי ו/או הנחה ו/או הקלה כלשהי כתוצאה מעבודות השדרוג שתבצע הרכבת ו/או מי מטעמה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המורשה

הרכבת

אני הח"מ _____, עו"ד /רו"ח מאשר בזה, כי ה"ה _____ חתמו בפני, וכי חתימתם של ה"ה מחייבת את _____ לצורך ההתקשרות בחוזה זה.

עו"ד /רו"ח

תאריך

נספח תנאים מיוחדים

להסכם שנחתם ביום _____ (להלן: "ההסכם העיקרי") עם _____ המונחים, ההגדרות וכל הוראות נספח זה, נועדו להוסיף ולהשלים את האמור בהסכם העיקרי אך לא לגרוע ממנו ויחשבו כחלק בלתי נפרד ממנו. לכל מונח אשר לא הוגדר במפורש בנספח זה תהא המשמעות הנודעת לו בהסכם העיקרי.

סעיפים בהסכם

"הנכס" או "המושכר" - השטח המסומן בתשריט נספח "ב",

"המדד הבסיסי" - מדד חודש _____ שנת _____ שהתפרסם ביום _____, נקודות על בסיס 1993

"שטח המושכר העיקרי" - שטח המושכר העיקרי הוא כ - 15 מ"ר.

"שטח המחסן" - (במידה והמושכר כולל מחסן) הוא _____ מ"ר.

"מטרת השכירות": הצבה ו**הפעלת דוכן גלילות**

שם העסק יהיה: _____.

"רשימה לדוגמה של פעולות אסורות במושכר" - מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בדבר מטרת השכירות המורשה לא יהיה רשאי לבצע במושכר גם אף אחת מהפעולות המופיעות להלן:

- אסורה מכירת משקאות אלכוהוליים למעט משקאות אנרגיה
- אסורה מכירת משקאות קפה למיניהם קר ו/או חם
- אסורה מכירת מיצים טבעיים ו/או שייק פרי

דמי השכירות היסודיים לשנה בגין המושכר בסך של _____ ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ובצירוף מע"מ.

דמי השכירות בגין המחסן (במידה ומושכר מחסן בנפרד משטח המושכר) סך של 100 ש"ח למ"ר בגין שטח המחסן לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין. למען הסר ספק דמי השכירות בגין המחסן יועלו בכל פעם בהם יועלו דמי השכירות היסודיים בשיעור העלאת דמי השכירות היסודיים הקבוע בסעיף _____ ו-_____.

"דמי שכירות נוספים" - שיעור דמי השכירות כאחוז מפדיון - 8%.

"תשלום ראשון של דמי שכירות יסודיים" - במעמד חתימת ההסכם ישלם המורשה לרכבת את דמי השכירות היסודיים שבגין שלושת (3) חודשי השכירות הראשונים שיימנו ממועד סיום תקופת ההתאמה, בסך של _____ ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ובצירוף מע"מ.

א. רשימת מוצרים מותרים למכירה - כשר

גלידה – מגוון סוגים כדוגמת: אמריקאית, שמנת, סורבה, חלבון, טבעוני, יוגורט, שלגונים – מגוון סוגים.

פרוזן יוגורט – מגוון סוגים.

משקאות: משקאות המבוססים על גלידה "מילקשייק", משקאות קלים, סחלב.

קינוחים: סופלה שוקולד, פנקייק, צ'רוס, ופל בלגי, קרפ, דונאטס, כנאפה, מלבי.

הוספת מוצרים תתאפשר אך ורק באישור מראש של הרכבת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של הרכבת.

בכפוף להוראות ההסכם, הרכבת תהיה רשאית לאשר הוספת של מוצרים נוספים לרשימת המוצרים המותרים למכירה.

ב. פיצויים מוסכמים

בקורות אחד או יותר מהמקרים האמורים להלן, ישלם המורשה פיצויים מוסכמים לרכבת, על פי הסכומים המפורטים להלן, למען הסר ספק - הרכבת רשאית אך אינה חייבת ליתן התראה מראש טרם חיוב המורשה בפיצוי מוסכם, והחויב ייגבה במסגרת תשלום דמי ההרשאה או בכל דרך שהרכבת תמצא לנכון כל זאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של הרכבת:

האמור בסעיפים להלן לא יפגע בזכותה של הרכבת לתבוע מהמורשה פיצויים בשל אי ביצוע משביע רצון של השירותים או בעד הפרה אחרת כלשהי של תנאי הסכם זה בהתאם לאמור בו, או על פי כל דין. למען הסר ספק, הטלת פיצויים מוסכמים כאמור לא יגרע מכל זכות ו/או טענה ו/או סעד ו/או תרופה להן זכאית הרכבת.

הרכבת תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים האמורים לעיל, מכל סכום שיגיע למורשה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותם מהמורשה בכל דרך אחרת לרבות באמצעות חילוט הערבות הבנקאית. תשלום הפיצויים או הניכויים, אין בו משום שחרור המורשה מאחריותו להשלים את השירותים או מכל התחייבות אחרת לפי ההסכם ו/או כדי לגרוע מכל סעד שעומד לטובת הרכבת בין מכח ההסכם ובין מכח הדין.

א. מכר המורשה מוצרים שאינו מורשה למוכרם ו/או שלא קיבל מהרכבת אישור למוכרם, בכתב ומראש, ישלם המורשה פיצוי מוסכם של 500 ₪ (חמש מאות ₪) לכל מוצר. הוסיף המורשה למכור המוצרים גם לאחר שקיבל על כך התראה מהרכבת, יוסיף וישלם את הפיצוי המוסכם האמור בגין כל יום שיעבור עד להפסקת מכירת המוצר.

ב. קיבל המורשה התראה בכתב מהרכבת על הפקעת מחירי מוצרים ולא התאים המחיר לדרישת הרכבת תוך 24 שעות, ישלם המורשה פיצוי מוסכם של 250 ₪ (מאתיים וחמישים ₪) למוצר. הוסיף המורשה לנקוב במחיר מופקע למוצר גם לאחר תשלום הפיצוי, יוסיף וישלם את הפיצוי המוסכם האמור בגין כל יום שיעבור עד להתאמת מחיר המוצר למחיר הנדרש על ידי הרכבת.

ג. התקבלו תלונות חוזרות ונשנות על שירות לקוי ו/או מוצרים מקולקלים שנמכרו במתחם, ישלם המורשה פיצוי מוסכם של 300 ₪ (שלוש מאות ₪).

ד. לא תיקן המורשה ציוד או רכיב של מערכת החשמל בעקבות דרישה של הרכבת, ישלם פיצוי מוסכם של 500 ₪ (חמש מאות ₪) לכל יום איחור בתיקון/החלפת המוצר/הרכיב.

- ה. לא שילם המורשה את חיובי החשמל ו/או המים שקיבל מהרכבת - ככל שיחובר לתשתיות אלה דרך הרכבת - תוך 30 יום (שלושים ימים) מיום שקיבל את החשבונית, ישלם המורשה פיצוי מוסכם של 250 ₪ (מאתיים וחמישים ₪) לכל יום פיגור.
- ו. לא נפתח או נסגר המתחם כמתחייב ע"פ שעות הפתיחה והסגירה כאמור לעיל, ישלם המורשה פיצוי מוסכם של 350 ₪ (שלוש מאות וחמישים ₪) לכל יום בו לא עמד המורשה בהוראות הסעיף כאמור.
- ז. לא החל המורשה להפעיל את המושכר עם תום תקופת ההתאמה, ישלם פיצוי מוסכם של 750 ₪ (שבע מאות וחמישים ₪) לכל יום איחור בהפעלת המתחם בהתאם לתוכנית. תשלום הפיצוי לא ימנע מהרכבת לבטל החוזה על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- ח. עבד אחד מעובדי המורשה במתחם ללא התלבושת הנדרשת ע"פ חוזה זה, ישלם המורשה פיצוי מוסכם של 350 ש"ח (שלוש מאות וחמישים ₪).
- ט. השמיע המורשה או מי מטעמו מוסיקה במתחם בעוצמה גבוהה לשיקול דעתו של המנהל, ישלם פיצוי מוסכם של 500 ₪ (חמש מאות ₪).
- י. עישן המורשה או מי מטעמו בנכס ו/או במבנה התחנה, ישלם פיצוי מוסכם של 650 ₪ (שש מאות וחמישים ₪).
- יא. מצאה הרכבת כי המתחם / הנכס אינם נקיים, ישלם המורשה פיצוי מוסכם של 500 ₪ (חמש מאות ₪).
- יב. הפרת כל אחת מההתחייבויות בין במעשה ו/או מחדל, הנקובות בנספחים ג-7, ג-8, ג-9, ישלם המורשה פיצוי מוסכם בגובה 500 ₪,
- יג. נסגרה התחנה כתוצאה ממעשה יזום של הרכבת לתקופה של יותר מ-10 ימי חול בשנה קלנדרית, יהיה המורשה זכאי לקבלת השבה של דמי ההרשאה הקבועים ששולמו על ידו בגין אותה שנה החל מהיום ה-11 בכל שנה קלנדרית ובאופן יחסי לתקופה זה היתה התחנה סגורה כאמור.

תשריט

מפרטי עבודות רכבת ועבודות מורשה

מפרט רכבת – תחנת תל אביב סבידור

אחריות הרכבת לביצוע המעטפת כוללת את ביצוע העבודות כדלקמן ("עבודות הרכבת"):

1. נקודות חיבור למערכות (, חשמל, מים וביוב).
2. ממ"מ (מרחב מוגן מוסדי).
3. שירותים ציבוריים בקומת התחנה לשימוש נוסעי הרכבת ולמשתמשי הנכס המושכר.
4. מערכת מתזים וגלאי עשן עד לנקודת הכניסה לנכס. כל חלוקה שונה והתאמת המתזים והגלאים לקיים במושכר תבוצע ע"י השוכר ע"י "קבלנים ממונים" (כהגדרתם בהסכם השכירות וההרשאה).
5. הזנת המים – תהיה דרך צינור המוזן מהזנת המים הראשית של המתחם.
6. הזנת חשמל- חיבור זמני ובהמשך, לאחר תכנון ארון מונים, יהיה חיבור לארון המונים של כל צרכני המסחר בתחנה.

מפרט מורשה

אחריות המורשה לביצוע עבודות פנים והתאמה בתוך המושכר, כוללת את ביצוע העבודות כדלקמן ("עבודות המורשה"):

1. תקרות פנימיות וגופי תאורה.
2. חלוקות משנה בתוך המושכר.
3. המורשה יתכנן לוח חלוקה למושכר. לוח החשמל יבוצע ע"י המורשה בסטנדרט רכבת ישראל ובאישור ממונה החשמל ברכבת. ציוד החשמל בלוח יהיה מהדגם המותקן בתחנה. המורשה מחויב בהצגת תוכנית מיזוג המחייבת אישור הרכבת.
4. הזנת החשמל למושכר תהיה ללא גיבוי גנרטור.
5. ציוד קיים בנכס יחווט אל לוח החשמל, שיתוכנן ע"י המורשה וישולט בהתאם למספרי מעגלים המתוכננים.
6. חיבור בזק- יבוצע ע"י המורשה. קבלת ההזנה מארון בזק בתחנה תתואם מראש עם אגף התקשורת של רכבת ישראל בהתאם לכמות הקווים הנדרשת למורשה.
7. חיבור תשתיות תקשורת- יבוצע ע"י המורשה בתוך תחום הנכס.
8. במידה והמורשה ירצה להוסיף תקרה מונמכת מתחת לתקרה הקיימת הוא ידרש לקבל אישור מראש ובכתב מרכבת ישראל ולנקוט בכל אמצעי הבטיחות הנדרשים בעקבות הוספת התקרה המונמכת.
9. חיבור רכזת גלאים- תבוצע ע"י המורשה בתיאום עם רכבת ישראל: גלאים יותקנו במושכר על ידי המורשה ויחוברו על ידי המורשה לרכזת של הרכבת במתחם. המורשה מחויב להתקין מערכת גילוי עשן עם אינדיקציה למערכת ראשית של הרכבת.
10. נק' מחשוב- תבוצע ע"י המורשה.
11. בטיחות- באחריותו של המורשה לבצע התאמות/ התקנות לעסק שלו:

• המורשה אחראי על קבלת אישור כיבוי אש במושכר.

• המורשה מחויב לעריכת תכנית בטיחות ייעודית, כולל אישורה אצל רפרנט מטעם רכבת ישראל.

• גלאי עשן ומתזים (ספילנקלרים):

התאמות במערכת ספרינקלרים, כולל התקנת ספרינקלרים מעל תקרות ותותבות, בחללים סגורים וכו', בהתאם לדרישות ת"י 1596, כולל אישור מעבדה מוסמכת, במידת הצורך (תלוי בהיקף השינויים/ תוספות).

התאמות במערכת גלאים, כולל התקנת גלאים מעל תקרות תותבות, בחללים סגורים וכו', כולל התקנת לחצני הזעקה, נורית סימון, צופרים וכו', בהתאם לדרישות ת"י 1220 חלק 3, כולל אישור מעבדה מוסמכת, במידת הצורך (תלוי בהיקף השינויים/ תוספות).

כל חלוקה שונה והתאמת המתזים והגלאים לתצורה הסופית של המושכר תבוצע ע"י המורשה באמצעות "קבלנים ממונים" (כהגדרתם בהסכם שכירות והרשאה) ותעמוד בדרישות הבטיחות של רכבת ישראל.

- התקנת תאורת חירום, כולל אישור חשמלאי מוסמך למערך החשמל בעסק.
 - התקנת מפסק ניתוק חשמל יעודי מלוח מזין.
 - שילוט הפונה אל השטחים הציבוריים.
 - סגירת החזית הפונה אל המעבר הציבורי (ויטרינה/ תריס או כל פתרון אחר שיאושר על ידי הרכבת).
- וכן כל הנדרש עבור רישיון עסק/רישיון אכלוס של המושכר ע"י הרשויות, ככל שחלים (כולל תיאומים, קבלת דרישות והתאמה לדרישות הרשויות) באחריות המורשה.
- מודגש כי, נכון לעכשיו, אין הזנת גז למטבח.** המורשה יהיה רשאי להתקשר עם ספק גז ולהקים תשתית אספקת גז מבלונים אל המושכר.

המורשה וכל מי מטעמו חייב לקבל את אישורו המוקדם של קצין בטחון הרכבת כתנאי מוקדם להעסקתו של כל עובד במתחם כשלצורך כך ימסור המורשה את כל הפרטים הנדרשים על גבי טופס אישור ביטחון כמפורט להלן.

79785

צו התחלת עבודה – אישורים ביטחוניים

מקורות עבריים :

פקס להתקשרות חוזרת:

שם המצב:

טלפון להתקשרות חוזרת:

לכבוד
רבות ישראל
אגף בטחון
במחצות פלס': 03-6937493

נא לנצל את הפרטים הבאים במאן קריא וברור :

[illegible]

1. ביטוח עבודות המורשה

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר על ידי המורשה או על ידי מי מטעם המורשה במועד כלשהו במשך התקופה הנקובה בסעיף 3.1 להלן, על המורשה לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות (להלן: "**ביטוח עבודות המורשה**") למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופת תחזוקה בת 12 חודשים (להלן: "**תקופת הביטוח**").

1.2. ביטוח עבודות המורשה ייערך על שם המורשה, קבלנים, קבלני משנה, הרכבת, מדינת ישראל וחברת הניהול.

1.3. ביטוח עבודות המורשה יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים להלן:

1.3.1. **פרק (1) - נזק לרכוש - ביטוח** במתכונת "כל הסיכונים" המבטח את העבודות במלוא ערכן מפני אבדן או נזק פיזי, פתאומי ובלתי צפוי הנגרם במשך תקופת הביטוח. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעם הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בפרויקט (להלן: "**בעלי הזכויות האחרים**"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המורשה, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרויקט נכלל פטור מאחריות לטובת המורשה, בגין אבדן או נזק הנגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח עבודות קבלניות, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. הפרק יכלול הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים השייך ליחיד מיחיד המבוטח בגבול אחריות בסך של _____ ₪ (*).

1.3.2. **פרק (2) - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגין חבות המבוטחים על פי דין בשל נזק לגוף או לרכוש של אדם או ישות כלשהם בכל הקשור בעבודות. הפרק כאמור יהיה כפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח יכלול הוראה מפורשת לפיה רכוש הרכבת ו/או חברת הניהול ייחשב לרכוש צד שלישי, למעט רכוש המבוטח בהתאם לסעיף 1.3.1 לעיל. הביטוח לא יכלול חריג לאחריות המבוטחים בקשר עם תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי ונזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינן חובה חוקית לבטחו תחת ביטוח חובה. הפרק כאמור יורחב לכלול כיסוי לחבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר.

גבול האחריות (*)

1.3.3. **פרק (3) - ביטוח חבות מעבידים** בגין חבות המבוטחים על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס-1980, כלפי מי מהמועסקים בביצוע העבודות בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לעובד, מקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

(*) גבול האחריות בפרק (1) - הרחבת רכוש סמוך / רכוש עליו עובדים וגבול אחריות בפרק (2) - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לאירוע ובמצטבר ע"פ הפרק.

היקף עבודות (₪)	פרק (1) - רכוש סמוך/ עליו עובדים	גבול אחריות פרק (2)
עד 250,000	₪ 400,000	₪ 1,000,000
250,000-500,000	₪ 600,000	₪ 2,000,000
500,000-1,000,000	₪ 800,000	₪ 3,000,000
1,000,000-2,500,000	₪ 1,000,000	₪ 4,000,000

1.4. בכל משך התקופה המפורטת בסעיף 3.1 להלן, על המורשה לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים כדלקמן (להלן: "**ביטוחי הקבע של המורשה**"):

1.4.1. **ביטוח רכוש** לכיסוי תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או לפרויקט על ידי או עבור המורשה (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי המורשה או עבור המורשה (שלא באמצעות הרכבת ו/או חברת הניהול או מי מטעם הרכבת ו/או חברת הניהול), 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, שבר זכוכית, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח יכלול סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעם הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המורשה, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרויקט נכלל פטור מאחריות לטובת המורשה בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", ובלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. על המורשה לעדכן את סכום הביטוח מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא ערך הרכוש האמור.

1.4.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות המורשה על פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של _____ למקרה ולתקופת ביטוח, שייקבע בהתאם למפתח להלן. הביטוח יורחב לשפות את הרכבת ו/או חברת הניהול בגין אחריות שתוטל על הרכבת ו/או חברת הניהול עקב מעשה או מחזל של המורשה ו/או הבאים מטעם המורשה, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת", לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח לא יכלול חריגים בקשר עם תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי וחבות בגין קבלנים וקבלני משנה.

1.4.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות המורשה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או חוק האחריות למוצרים גומים, תש"ס-1980, כלפי עובדי המורשה בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של 6,000,000 ₪ לעובד ובסך של 20,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את הרכבת ו/או חברת הניהול, היה וייקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי לרכבת ו/או חברת הניהול קיימות חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המורשה. הביטוח יכלול סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעם הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

1.4.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של המורשה [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול (אם קיימים) לרכבת] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר או לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח ייערך לפי מלוא הרווח הגולמי של המורשה לרבות תוצאות קבועות שלא תיפסקנה במקרה של אבדן או נזק כאמור, ועל המורשה לעדכן את סכום הביטוח מעת לעת, כדי שישקף תמיד את מלוא הרווח הגולמי האמור. הביטוח יורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של המורשה עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכונים המבוטחים במסגרת פוליסת "אש מורחב". הביטוח יכלול סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעם הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המורשה, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרויקט נכלל פטור מאחריות לטובת המורשה בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", ובלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

1.5. על אף האמור בסעיף 2.1 לעיל, למורשה נתונה הזכות שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 2.1.4 לעיל במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 3.9 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

2. ביטוחי המורשה – הוראות כלליות

על ביטוח עבודות המורשה וביטוחי הקבע של המורשה (להלן: "**ביטוחי המורשה**") יחולו ההוראות כדלקמן:

2.1. ביטוחי המורשה ייערכו על חשבון המורשה באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין משך כל תקופת השכירות.

2.2. היקף כיסוי ביטוחי המורשה יהיה בהתאם לנוסח הידוע כ"ביט" או כל נוסח מקביל לו.

2.3. ביטוחי המורשה יכללו את ההוראות כדלקמן:

¹ גבול האחריות יהא בסכום השווה לסך 15,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

2.3.1. הוראה לפיה הביטוח אינו כולל חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד המורשה, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק הסכם הביטוח תשמ"א – 1981.

2.3.2. הוראה לפיה הביטוח ראשוני לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול, כי המבטח מוותר באופן סופי ומוחלט על כל זכות שעשויה להיות מוקנית לנו ע"פ הפוליסה ו/או ע"פ דין (במפורש לרבות ע"פ סעיף 59 לחוק הסכם הביטוח) לדרוש השתתפות מצד מבטח אחר כלשהו, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול ומבטחי הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול בכל הקשור לביטוח זה, ואף מוותר על כל זכות לפנות בדרישה להציג בפניו את ביטוחי הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול.

2.3.3. הוראה לפיה זכות הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול לקבלת שיפוי על פי הביטוח לא תושפע ממידע בלתי נכון שנמסר למבטח בתום לב בעת עריכת הביטוח, במהלך תחולתו, בעת חידושו או במסגרת הגשת תביעה על פיו ו/או מאי קיום תנאי כלשהו מתנאיו בתום לב.

2.4. המצאת אישור קיום הביטוחים -

2.4.1. ללא צורך בכל דרישה מצד הרכבת ו/או חברת הניהול, על המורשה להמציא לידי הרכבת ו/או חברת הניהול במועדים המפורטים להלן את אישור קיום ביטוחים - עבודות קבלניות ו/או אישור קיום הביטוחים (שני האישורים ייקראו להלן: "**אישורי הביטוח**"). מוסכם בזאת כי אין בתנאי אישורי הביטוח כדי לגרוע מהתחייבויות המורשה בהתאם להוראות נספח זה.

מובהר ומוסכם, כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים הנקובים להלן לא תפגע בהתחייבויות המורשה על פי ההסכם, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המורשה. על המורשה לקיים את כל התחייבויות המורשה על פי ההסכם, גם אם יימנעו מן המורשה ביצוע עבודות המורשה, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת אישורי הביטוח במועד.

2.4.1.1. טרם ביצוע עבודות כלשהן במושכר - אישור ביטוח עבודות המורשה המצורף להסכם זה **כנספח ג' (1)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**אישור קיום ביטוחים - עבודות קבלניות**") חתום בידי מבטח המורשה ו/או מבטח הקבלן מטעם המורשה. מובהר ומוסכם כי המצאת אישור קיום הביטוחים - עבודות קבלניות הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולרכבת ו/או חברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המורשה את ביצוע העבודות במושכר היה ואישור קיום הביטוחים - עבודות קבלניות לא הומצא במועד האמור לעיל.

2.4.1.2. לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים במסגרת ביצוע עבודות במושכר כמפורט בסעיף 1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת ביטוחי המורשה, המצורף **כנספח ג' (2)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**אישור קיום הביטוחים**") חתום על ידי מבטח המורשה.

מובהר בזה, כי המצאת אישור קיום הביטוחים הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים במסגרת ביצוע עבודות במושכר כמפורט בסעיף 1 לעיל) ולרכבת ו/או חברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן המורשה את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת הנכסים כאמור, במקרה שאישור קיום הביטוחים לא הומצא במועד המצוין לעיל.

2.4.2. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי הקבע של המורשה או כל חלק מהם, על המורשה להפקיד בידי הרכבת ו/או חברת הניהול את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הקבע של המורשה או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל התקופה הנקובה בסעיף 3.1 לעיל.

2.4.3. אין בהמצאת אישורי הביטוח ו/או בעריכת השינויים כאמור בסעיף 3.5 להלן, כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי המורשה לדרישות נספח זה, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על הרכבת ו/או חברת הניהול או לצמצם את אחריות המורשה על פי ההסכם או על פי כל דין.

2.5. בדיקת אישורי הביטוח - לרכבת ו/או חברת הניהול תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי הביטוח, שיומצאו על ידי המורשה כאמור בסעיף 3.4 לעיל, ועל המורשה לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו בידי הרכבת ו/או חברת הניהול על מנת להתאים את ביטוחי המורשה להתחייבויות המורשה על פי נספח זה.

2.6. דרישות הביטוח המפורטות במסגרת נספח זה, עריכת ביטוחי המורשה בהתאם להן, המצאת ו/או בדיקת אישורי הביטוח ודרישת השינויים כמפורט בסעיף 3.5 לעיל, אינן באות לגרוע מכל התחייבות המוטלת על המורשה על פי ההסכם ו/או על פי כל דין ו/או כדי לשחרר את המורשה מאחריות כלשהי מכוח הני"ל ואינן מטילות על הרכבת ו/או חברת הניהול או על מי מטעם הרכבת ו/או חברת הניהול כל חובה או אחריות לגבי ביטוחי המורשה, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם.

מובהר במפורש כי, קביעת טיב והיקף ביטוחי היזם הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המורשה, וככל שלדעת המורשה קיים צורך להרחיבם, על המורשה להרחיב את ביטוחי המורשה ולהחיל על ביטוח נוסף או

משלים שייערך בידי המורשה את ההוראות המפורטות בסעיף 3.3 לעיל וביחס לכל ביטוח רכוש נוסף או משלים - לכלול סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעם הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי המורשה, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2.7. על המורשה האחריות הבלעדית לשאת במלוא סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי המורשה.

2.8. משך כל התקופה הנקובה בסעיף 3.1 לעיל על המורשה להאריך את תוקף ביטוחי המורשה מדי פעם בפעם לפי הצורך ולקיים בקפדנות את כל תנאי ביטוחי המורשה. כמו כן, בכל פעם שמבטח המורשה יודיע לרכבת ו/או חברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של המורשה עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על המורשה לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור קיום ביטוחים חדש ועדכני, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור, המעיד על עריכת הביטוח כאמור מחדש.

2.9. על הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעם הרכבת ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול וכן על בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בפרויקט נכלל פטור מקביל כלפי המורשה, לא תוטל כל אחריות בגין אובדן או נזק שלמורשה הזכות לשיפוי בגינו על פי הביטוחים שעל המורשה לערוך בהתאם לסעיפים 1.3.1, 2.1.1 ו- 2.1.4 לעיל ועל פי ביטוחי הרכוש כאמור בסעיף 3.6 לעיל (או שלמורשה הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחים האמורים ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3. ביטוחי הרכבת

3.1. על הרכבת לערוך ולקיים באמצעות הרכבת ו/או באמצעות חברת הניהול משך כל התקופה הנקובה בסעיף 3.1 לעיל אצל חברת ביטוח מורשית כדין את הביטוחים המפורטים כדלקמן (להלן: **"ביטוחי הרכבת"**):

3.1.1. ביטוח מבני הפרויקט (לרבות במפורש מבנה המושכר) ומערכותיהם, וכן כל רכוש אחר של הרכבת ו/או חברת הניהול בפרויקט ו/או בסביבת הפרויקט הקרובה, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המורשה ו/או הבאים מטעם המורשה, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. מובהר כי הביטוח לא יכלול כיסוי לרכוש המורשה מכל סוג, לרבות שיפורים והתאמות שבוצעו בידי המורשה במושכר.

3.1.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול (ככל ויהיו), בשל נזק שנגרם למבנה הפרויקט ו/או לרכוש הרכבת ו/או חברת הניהול כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המורשה ו/או הבאים מטעם המורשה, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3.2. על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, לרכבת הזכות שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 4.1.2 לעיל במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 4.5 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

3.3. לרכבת ו/או חברת הניהול הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של הרכבת ו/או חברת הניהול לערוך ביטוחים נוספים לביטוחי הרכבת.

3.4. בעריכת ביטוחי הרכבת ו/או הביטוחים כאמור בסעיף 4.3 לעיל לא יהיה כדי להוסיף על אחריות הרכבת ו/או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות המורשה על פי ההסכם או על פי דין, פרט לאמור בסעיף 4.5 להלן.

3.5. על המורשה ו/או הבאים מטעם המורשה לא תוטל כל אחריות בגין אובדן או נזק שלרכבת ו/או חברת הניהול הזכות לקבלת שיפוי בגינו על פי הביטוחים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל, אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3.6. מובהר ומוסכם בזאת, כי היה ונגרם אובדן או נזק המכוסה על פי הביטוחים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו/או 4.1.2 לעיל ו/או על פי ביטוחי הרכוש ככל וייערכו כאמור בסעיף 4.3 לעיל, בנסיבות אשר באחריות המורשה כאמור בהסכם או על-פי דין, על המורשה לשאת בסכום האובדן או הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות הנקובות על פי הביטוחים כאמור.

4. נספח זה על תתי נספחים, גובר על כל הוראה בהסכם אשר עניינה ביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לביטוח, יגברו הוראות נספח זה. המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם.

נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם. על אף האמור לעיל, אי המצאת אישורי הביטוח במועדים המפורטים בסעיף 3.4 לעיל לא תהווה הפרה יסודית של ההסכם, אלא אם חלפו 10 ימים ממועד בקשת הרכבת בכתב להמצאת אישורי הביטוח, ואישורי הביטוח לא הומצאו לידי הרכבת ו/או חברת הניהול.

* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

* באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.

נספח ג'4(2) - אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:	
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: רכבת ישראל בע"מ ו/או מדינת ישראל ו/או חברת הניהול	שם:	נדל"ן	נכון הרשאה
ת.ז.ח.פ.: 520043613	ת.ז.ח.פ.:	אחר: מתן הרשאת שימוש בנכס בפרויקט	
מען: באמצעות אגף כספים - מחלקת ביטוח מרחוב יוספטל 1, לוד 7136801 ת.ד. 757	מען:		
כיסויים			
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח			סיום
רכוש			גבול אחריות
צד שלישי			סכום
חבות מעבידים			מטבע
אחר: אובדן תוצאתי			ע
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'): :			
096			
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:			

א.ג.נ,

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון: _____

מס' הפקס: _____

ע ר ב ו ת

לכבוד

רכבת ישראל בע"מ

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין, שיוצמד למדד המחירים לצרכן של חודש _____ שפורסם בתאריך _____, אשר תדרשו מאת: {שם המורשה} (להלן "החייב") בקשר להבטחת כל התחייבויות החייב בהסכם שכירות והרשאה על כל נספחיו (לרבות נספח התפעול) להפעלה של **דוכן גלידות** בחלק מנכס במתחם תחנת הרכבת תל אביב סבידור, להכשרתו לשימוש מסחרי ולהפעלתו לתקופה של 7 שנים.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____, ותבטיח את כל התחייבויות החייב כאמור לעיל לרבות ביצוע תשלומים על פי ההסכם במלואם ובמועד, לרבות פינוי הנכס במועד ובדק ולרבות תשלום כל נזק שיגרם למבנה.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 14 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום ו/או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

לצורכי ערבות זו, המונח "מדד" משמעותו: מדד המחירים לצרכן הכולל ירקות ופירות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו. תשלום ערבות זו יהיה בהצמדה למדד הבסיס שהוא מדד חודש _____ המתפרסם בחודש _____ ובהצמדה למדד האחרון שהתפרסם עובר למועד תשלום סכום הערבות – כולו או חלקו.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____

שם הבנק/חב' הביטוח: _____

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

לכל המינוחים ו/או ההגדרות בנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם ההרשאה והשכירות ("הסכם השכירות") ו/או במכרז ("המכרז"), אלא אם נקבע במפורש אחרת.

א. כללי

1. נספח זה בא להסדיר את מחויבותו של המורשה להפעלה תקינה, מסודרת ורצופה של הנכס והשטחים בו כלפי הרכבת ולמסור לרכבת בתום תקופת השכירות כאשר הנכס ו/או הפרויקט נמצאים במצב פיזי מעולה (הוראות בדבר פינוי ומסירה כמפורט בהסכם השכירות).
2. ידוע למורשה כי הנכס מהווה חלק מתחנת רכבת ולפיכך מחויב המורשה ברמת שירות, תפעול ותחזוקה גבוהים ביותר.
3. הפעלת הנכס תהיה בהתאם למטרת השכירות כאמור בהסכם השכירות.
4. על פי הסכם השכירות, כאמור, מורשה המורשה להתקשר עם צדדים שלישיים בשכירויות משנה ו/או במתן הרשאה ו/או בזכות שימוש בנכס.
5. המורשה מחויב ואחראי כלפי הרכבת לכל המתרחש במבנה, גם אם הושכרו שטחים ממנו לצדדים שלישיים, כאמור. הרכבת תהיה פטורה מכל אחריות כלפי הצדדים השלישיים, אשר שכרו מהמורשה שטחים במקום ובכלל זה מהאחריות כמשכיר והמורשה יהא מחויב להכניס סעיף כאמור בהסכמים שלו מול הצדדים השלישיים.
6. על המורשה חלה האחריות כלפי הרכבת שהכל נעשה על פי כל דין, לרבות קבלת מלוא האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים וכיוצ"ב, בכל הקשור להפעלת הנכס.
7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המורשה מחויב, להחזיק ברישיון עסק כולל, על פי חוק רישוי עסקים, ככל שהדבר נדרש על פי דין.
8. המורשה ישמור על שלמות ותקינות הנכס והמערכות המותקנות בו למשך כל תקופת השכירות, ויפעל לאחזקה ותיקון מידיים במידה ואירעה תקלה כלשהי בהם וזאת בהתאם להוראות נספח זה להלן.
9. המורשה יפעל למניעת נזק ו/או להקטנת נזק במידה ואירעה תקלה שיש בה משום התרחבות הנזק.
10. עם קרות נזק כאמור, מתחייב המורשה לתקנו מייד וללא כל דיחוי.
11. המורשה מתחייב להפעיל את המתחם והמערכות בו באופן מקצועי ובהתאם להוראות היצרן להתקנה, להפעלה, ולתחזוקה.

ב. תפעול ותחזוקה

1. המבנה, לרבות מרכיבים הנכללים בעבודות המורשה, לרבות ריהוט וציוד המהווים חלק ממנו ו/או שישמשו אותו כחלק מתפקודו המושלם, יתוחזקו על ידי המורשה, ועל חשבונו, במשך כל תקופת השכירות.
2. כתחזוקה יחשבו התפעול, האחזקה, הניקיון, פינוי האשפה, ההדברה, השילוט, הביטוחים וכל הנדרש לשמירת הנכס ולתפעולו השוטף.
3. המורשה יהא רשאי להציב שילוט עם הלוגו שלו מעל או לצד הכניסה הראשית של הנכס וזאת באישור מראש של הרכבת לגודל, למיקום ולנוסח השילוט. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב המורשה לכך שהתקנת השילוט בנכס תתבצע בכפוף לאמור בתוכניות המאושרות, רק לאחר קבלת כל ההיתרים המתאימים מהרשויות המוסמכות. המורשה מתחייב לתחזק באופן שוטף את השילוט ולשמור על חזות תקינה ואסתטית שלו לרבות תאורה מלאה ופועלת. התקנת השלט ותשלום כל עלות שתיגזר מהתקנתו – לרבות אגרת שילוט – יהיו על חשבון המורשה.
4. על המורשה להודיע מידיה לרכבת על קרות אירוע משמעותי שעניינו, גם, אך לא רק, תקלה שהשביתה ומנעה את הפעלת הנכס ו/או נזק אשר פגע בערכו של הנכס ו/או כל פגיעה בחיי אדם, לרבות הודעה על אופי הטיפול בעניין ופעולות שהתבצעו להקטנת הנזק ולמניעת התפשטותו.
5. המורשה נדרש למנות נציג מטעמו לטיפול בבעיות שוטפות במהלך הפעלת הנכס במסגרת הסכם זה.
6. המורשה יבצע הפעלה יומיומית של הנכס באופן סדיר ויעיל בכל שעות הפעילות, בצורה שירותית ונעימה. שעות הפעילות יהיו בתיאום מלא עם שעות הפעילות של התחנה. למען הסר ספק, בימי שבת וחג התחנה ומתחם התחנה סגורים החל משעה לפני כניסת השבת והחג ועד לשעה אחרי יציאת השבת והחג.
- רכבת חופש מלא לעדכן ולשנות את שעות הפתיחה של התחנה. היה ושינתה הרכבת כאמור את שעות הפתיחה של התחנה תעדכן מראש את נציגי המורשה.
7. המורשה יוודא כי תכנון המתקנים והתקנתם על ידו יבטיחו את פעולתם התקינה והרצופה.
8. על מנת לשמור על ערך המתקנים ופעולתם התקינה, יבצע המורשה את כל עבודות האחזקה המונעת על פי הנדרש בהוראות היצרנים למתקנים ולמערכות.
9. המורשה יבצע את כל פעילויות הניקיון וההדברה הנחוצות בתוך שטחי המבנה. עבודת המורשה תכלול בין היתר: (1) ניקוי מידי של כל חומר הגורם להחלקה, לריח חריף או לקשוי נשימה. (2) ניקיון יומיומי ואיסוף של פסולת גסה ופינוי פסולת מפחי אשפה ומתקני האשפה.
10. המורשה יפעיל מערך רישום מסודר של כל הפעילויות המתבצעות על ידו לרבות פעילויות תיקון תקלות, אחזקה מונעת, ניקיון, הדברה וכדומה. רישום הפעילויות יכול להיות ידני או ממוחשב. המורשה יידרש להציג בפני הרכבת את מערך רישום העבודות.
11. המורשה מתחייב לבצע את עבודתו תוך התחשבות מקסימלית במבקרים בתחנה ויעשה כמיטב יכולתו למנוע תקלות והפרעות מכל סוג לפעולתם, ובכלל זה הצורך לעבוד מחוץ לשעות הפעילות הרגילות.
12. המורשה לא יורשה להוציא או להציב או להתקין ציוד ו/או שילוט מחוץ למתחם המושכר לו על פי הסכם זה.
13. סוגי המוצרים יימכרו לציבור במחירים שיפורטו לידם ברשימת מחירים שתוצג במקום בולט על המתחם או לידו. המחירים כוללים מע"מ.

14. שכר העובדים ותנאים סוציאליים: המורשה ישלם לעובדים אשר יעסקו בתפעול שכר הוגן שלא יפחת משכר המינימום ויפריש עבורם תנאים סוציאליים ככל הנדרש בחוקים הרלוונטיים. הרכבת רשאית לדרוש ולקבל מסמכים להנחת דעתה לרבות הצגת תלושי השכר ואישורים על הפרשות לתנאים סוציאליים. סעיף זה הינו בהתאם ובכפוף להוראות הסכם השכירות בנושא זה.
15. הרכבת ונציגיה יהיו רשאים לבקר ולפקח על עבודת המורשה בכל עת. הביקורים יתבצעו הן בתאום מראש והן כביקורי פתע. נציג המורשה ילווה את המפקח ויצג בפניו בתיאום מראש את דוחות רישום התקלות, דוחות ביצוע אחזקה מונעת, מצב המתקנים בפועל וכל נתון אחר או מצב עובדתי שיתבקש ע"י הרכבת.
16. אחת לשנה תיערך ביקורת על ידי הרכבת לבירור מצב הנכס והמערכות המותקנות בו ולבירור עמידה בתנאי נספח תפעול זה. בביקורת זו יציג המורשה, בין היתר, את כל האישורים הנדרשים להפעלה חוקית של המקום לרבות רישיונות עסק תקפים (ככל שנדרשים), אישורי בטיחות תקפים, אישורים על תשלומים הקשורים עם הנכס לרבות ארנונה וכו', פוליסת ביטוח בתוקף, וכל מה שיידרש ע"י הרכבת.
17. המנהל יהיה רשאי להורות לזכיון לתקן ו/או להחליף ו/או כל פעולה אחרת להבטחת פעולה תקינה של הנכס והמערכות בו, על חשבונם של המורשה.
18. השירות ו/או המוצרים יהיו כשרים על פי דרישות הרבנות הראשית לישראל, והמורשה מתחייב בהתחייבות יסודית למכור אך ורק מוצרים כשרים, ושתהיה ברשותו תעודת כשרות תקפה מאת הרבנות הראשית אשר תוצג במקום בולט במתחם.
19. המורשה יהיה אחראי על פינוי פסולת וקרטונים שיווצרו כתוצאה מהפעילות. הקרטונים ייארזו על ידי המורשה במקבצים, יקופלו, יושטחו ויושלכו לקרטוניה.

ג. הנחיות לטיפול בשפכים, פסולת ואשפה

על המורשה לקיים את כל הוראות החקיקה הסביבתית על פי כל דין רלבנטי לפעילותו בשטח המתחם. על המורשה לדווח לרכבת על כל סוגי החומרים וכמויות בהם הוא עושה שימוש בשטח המושכר העשויים להיות מוזרמים על ידו למערכת הביוב. על המורשה ליתן פירוט (לרבות הצגת תעודות סילוק) בדבר מזהמים שיווצרו על ידו במושכר, אופן סילוקם, ושיעור של כל אחד מהם בשפכים המוזרמים מן המושכר אל מערכת הביוב, ככל שזה אופן סילוקם.

על המורשה לדווח לרכבת ו/או למי מטעמה על כל שינוי שחל בספיקה או באיכות השפכים המוזרמים מן המושכר.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולהלן המורשה חב בהזרמת שפכים למערכת הביוב בהתאם לכל דין, לרבות בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"א – 2011 ואחראי לעמידת שפכים בערכים המותרים להזרמה לביוב בהתאם לכל דין. המורשה יישא בכל העלויות ו/או ההוצאות הכרוכות בטיפול ופינוי השפכים משטח המושכר ובכל הפעולות הנדרשות לעמידה בהוראות כל דין.

מורשה אשר מזרים למערכת הביוב פחות מ- 70% מכמות המים הנצרכת על ידו יודיע לרכבת ו/או למי מטעמה על כך ויאפשר התקנת מד ספיקת שפכים ו/או עריכת דו"ח מכון התקנים בעניין.

הנחיות לטיפול בשפכים שונים ובפסולת רפואית

מטרתן של הנחיות אלה היא לקבוע את דרכי הטיפול והפינוי של שפכים ממושכרים בשטח המתחם על מנת למנוע עומס על מערכת השפכים הקולטת ומטפלת בשפכי המתחם, לשפר את איכות השפכים לפני הזרמתם למערכת הביוב העירונית ולמנוע הפרה של דינים החלים בהקשר זה.

ההנחיות מתייחסות לכלל השפכים, לרבות סוגי השפכים המפורטים להלן, אשר עשויים להיווצר במסגרת פעילותם השוטפת של עסקים שונים בתחום המתחם ובכלל זה: חומרי ניקוי ושאריות חומרי ניקוי, שפכים הנוצרים מהכנה של מוצרי מזון (לרבות בישול, טיגון, עיבוד, פריקה ומכירה) כגון שמני מאכל (הנוצרים מטיגון מזון) תמלחות (מי מלח בבישול) ממוצרי מזון שונים משאריות ומוצקים המהווים פסולת אורגנית הנשטפת לכיור כגון קליפות ירקות (להלן ייקראו כולם ביחד ובנפרד: "השפכים").

המורשה יטפל בשפכים בהתאם לסוגם על פי כל דין ובתאום עם הרכבת ו/או מי מטעמה ובהתאם להנחיותיה בעניין זה ככל שינתנו לו ובכלל זה לפי שיטת ואמצעי הטיפול המפורטים להלן:

1. שפכים סניטריים

המורשה לא יזרים שפכים סניטריים מן המושכר למערכת הביוב של שפכן עסקי המזון.

2. שמני מאכל

המורשה לא יזרים למערכת הביוב שפכים המכילים שמני מאכל או שמני טיגון וכיוצ"ב שמנים למיניהם. על המורשה לפעול לאיסוף ופינוי ייעודי של כל השמנים הנ"ל. המורשה ינקוט בכל האמצעים הנדרשים לצורך כך ובכלל זה ישתמש בהכנה לחיבור ביוב סניטרי ושפכי מטבח שייבנה עבורו בתוך שטח המושכר. בכל הנוגע לפינוי שמנים, יעשה המורשה שימוש במיכל ייעודי לקליטת שמני מאכל ו/או שמני טיגון ו/או שמנים אחרים בהם עשה שימוש (להלן: "מכל הייעודי

לשמנים"). יובהר כי המורשה יישא בכל העלויות הכרוכות בכך ובכלל זה בעלות רכישת, התקנה ותחזוקת המיכל הייעודי לשמנים. המורשה יחזיק את המיכל הייעודי לשמנים במצב טוב ותקין בכל עת. המורשה יפנה את כל שמני המאכל ו/או שמני הטיגון למיכל ייעודי לשמנים בגמר השימוש שעשה בהם. ידוע למורשה כי במתחם נבנה בור מפריד שומן משותף בנפח 7,000 ליטר שאליו ינוקזו השפכים המתאימים של המורשה. יובהר כי המורשה יישא בעלות ההתקשרות הרכבת ו/או מי מטעמה עם חברה ייעודית לפינוי פסולת שמנים ובעלויות הפינוי של בור מפריד השומן.

3. תמלחות למיניהן

על המורשה להימנע מלהזרים למערכת הביוב תמלחות ובכלל זאת תמלחות שמקורן במוצרי מזון. ככל שהמורשה נדרש לעשות שימוש במרכיבי מים יעשה שימוש במרכיבי מים ללא מלח. המורשה לא יכשיר בשרים בשטח המושכר. המורשה יתקין בתוך שטח המושכר מיכל ייעודי לקליטת התמלחות ממוצרי המזון בהם עשה שימוש לצורך עסקיו או פעילותו (להלן: "**המיכל הייעודי לתמלחות**") יובהר כי המורשה יישא בכל עלויות רכישת, התקנת ותחזוקת המיכל הייעודי לתמלחות. המורשה ירוקן ויפנה את כל התמלחות למיכל הייעודי לתמלחות בגמר השימוש בכל מוצר מזון המכיל תמלחות. המורשה יתקשר עם חברה ייעודית מתאימה שאושרה מראש על ידי הרכבת ו/או מי מטעמה לצורך פינוי התמלחות שהצטברו במיכל הייעודי לתמלחות עם התמלאו. יובהר כי המורשה יישא בכל עלויות ההתקשרות עם החברה הייעודית ובכל עלויות הפינוי של המיכל הייעודי לתמלחות. המורשה יעביר לרכבת ו/או למי מטעמה העתק מתעודת הפינוי של כל מכל ייעודי לתמלחות שיפונה תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד קבלתה. המורשה ישמור כל תעודת פינוי למשך תקופה של חמש (5) שנים.

4. מוצקים של מזון (כגון: ירקות, פירות קליפות וגרעינים)

המורשה לא יזרים מוצקים של מזון (לרבות שאריות) למערכת הביוב. המורשה יתקין רשתות מתאימות על כל פתחי הכיורים ומחסומי הרצפה בכל מקום במושכר המשמש להכנה או עיבוד מזון ומוצרים. מוצקים אשר יצטברו על הרשתות יאספו באופן שוטף על ידי עובדי המורשה ויפנו לפח האשפה. המורשה לא יתקין ולא ישתמש בטוחני אשפה.

5. חומרי ניקוי חומציים, חומרי הסרת שומן וחומרי הסרת אבנית (להלן: "חומרי ניקוי")

המורשה לא יזרים למערכת הביוב שפכים המכילים חומרי ניקוי שהוראות היצרן שלהם מורות שאין להזרים למערכת הביוב. המורשה לא יזרים למערכת הביוב שפכים המכילים חומרי ניקוי כהגדרתם לעיל ושאריות חומר ניקוי כאמור, ובפרט ככל שמדובר במסיר שומנים. ככל שיבקש המורשה לעשות שימוש בחומרי ניקוי שאין להזרים למערכת הביוב יעשה זאת באישור הרכבת. המורשה יתקין מיכל ייעודי לאיסוף שאריות חומרי ניקוי אלה ויאסוף אותן למיכל זה בתום השימוש (להלן: "**המיכל הייעודי לחומרי ניקוי**") יובהר כי המורשה יישא בכל עלויות רכישת, התקנת ותחזוקת המיכל הייעודי לחומרי ניקוי. המורשה יתקשר עם חברה ייעודית מתאימה שאושרה מראש על ידי הרכבת ו/או מי מטעמה לצורך פינוי חומרי הניקוי שהצטברו במיכל הייעודי לחומרי ניקוי לאתר מורשה לטיפול בחומרי אלו. המיכל הייעודי לחומרי ניקוי יפונה עם התמלאו. יובהר כי המורשה יישא בכל עלויות ההתקשרות עם החברה הייעודית ובכל עלויות הפינוי של המיכל הייעודי לחומרי ניקוי ויהיה אחראי לביצועו התקין של הליך הפינוי. המורשה יעביר לרכבת ו/או למי מטעמה העתק מתעודת הפינוי של כל מכל ייעודי לחומרי ניקוי שיפונה תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד קבלתה. המורשה ישמור כל תעודת פינוי למשך תקופה של חמש (5) שנים.

בכל מקרה הרכבת ו/או מי מטעמה הזכות להורות למורשה להפסיק שימוש בחומר ניקוי כלשהו (מעבר למוגדר לעיל) מטעמי פגיעה באיכות השפכים ועל המורשה החובה לפעול בהתאם להנחיות הרכבת ו/או מי מטעמה שינתן בהתאם לעניין ולצורך מעת לעת.

6. טיפול מוקדם

הרכבת ו/או מי מטעמה יהיו רשאיות להקים מערכת טיפול בשפכי המורשה ומערכת לטיפול מקדים במי הרשת ולהשית את הוצאות הקמת המערכת על המורשה, וכן יהיו רשאיות להקים מערכות טיפול מרכזיות בשפכים אשר ישרתו את כלל העסקים המזרימים שפכים תעשייתיים. עלות הקמת המערכות לעיל תושט באופן יחסי בהתאם לחלקו של המורשה במתחם או בהתאם לאופי ונפח פעילותו לפי העניין.

7. הדברה

אחת לרבעון יבצע המורשה, על חשבונו, ריסוסים מונעים כנגד חרקים זוחלים ומעופפים. ריסוסים אלו יבוצעו במערכות הביוב, במעטפת החיצונית של המושכר, במחסנים ובכל מקום נוסף שיידרש. המורשה יעביר לרכבת ו/או למי מטעמה העתק מתעודת המוכיחה את ביצוע ההדברה בתוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד קבלתה. המורשה ישמור כל תעודת פינוי למשך תקופה של חמש (5) שנים.

8. טיפול במנדפים

על המורשה לבצע ניקוי מנדפים פעמים בשנה לפי תקן ישראלי 1001 חלק 6 ותקן אמריקאי NFPA96 לרבות ניקוי הארובות וטיפול במערכת הסינון. בעת התקנת מנדף חדש ו/או התקנת מערכת אוטומטית לכיבוי אש במנדף, כל המורשה יהיה להציג בפני הרכבת ו/או מי מטעמה תעודה ממעבדה מוכרת או ממכון התקנים הישראלי המעידה כי מערכת הנידוף עומדת בכל דרישות תקן ישראלי 1001 חלק 6 ותקן ישראלי 5356 חלק 2.

9. פינוי אשפה

המורשה ידאג, על חשבונו ובאחריותו, לפינוי אשפה באופן שוטף וסדיר מן המושכר למקום פינוי אשפה מותר אשר יקבע על ידי הרכבת או מי מטעמה, בכפוף לכל דין. המורשה ירכז את האשפה הנוצרת כתוצאה מהפעלת עסקיו לרבות אריזות ריקות, במקום שיעד למטרה זו בתוך המושכר עד לפינויה כאמור. המורשה ימנע באופן מוחלט מהנחת כל אשפה ו/או אריזות ו/או כל חפץ אחר בשטחים הציבוריים, למעט במקום המיועד לכך כפי שיקבע על ידי הרכבת או מי מטעמה, והוא מתחייב לסלק כל דבר כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של הרכבת או מי מטעמה. הרכבת או מי מטעמה יהיו רשאים לקבוע הוראות על פי שיקול דעתם בקשר עם פינוי האשפה מהמושכר ו/או מהפרויקט. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרכבת או מי מטעמה תהיה רשאית להורות למורשה להציב על חשבונו במושכר או בשטחים הסמוכים כפי שיורו הרכבת או מי מטעמה, דחסנים לאשפה לסוגיה כולל לאשפה רטובה, לאריזות וכיוצ"ב. כמו כן יהיו הרכבת או מי מטעמה רשאים להתקשר עם חברה ו/או גוף לשם הסדרת נושא פינוי האשפה ולחייב את המורשה להתקשר במישרין עם אותה חברה או גוף ביחד ו/או בנפרד לשם הסדרת פינוי האשפה מהמושכר. בכל מקרה הרכבת או מי מטעמה לא יישאו בשום אגרה, היטל או תשלום הקשורים בפינוי אשפה מהמושכרים ותשלומים אלו יחולו על המורשה בנפרד ובנוסף על דמי הניהול.

שונות

המורשה יבצע תחזוקה שוטפת של המתקנים והמערכות לסילוק ופינוי השפכים המותקנים בשטח המושכר בכדי למנוע תקלות ו/או כשלים במתקנים אלו. כמו כן, המורשה יחזיק במושכר ציוד ואמצעים לטיפול במקרה של תקלה ו/או כשל במתקנים ו/או המערכות לסילוק ופינוי השפכים והפסולות השונות, לרבות ציוד לאגירה ופינוי הפסולות והשפכים במקרה תקלה ו/או כשל כאמור כשהם במצב תקין וזמין לשימוש.

המורשה יערוך הדרכות בנוגע לנוהלי הפינוי והסילוק של השפכים כאמור בהנחיות אלו לכל עובדיו מדי רבעון, וכן לכל עובד חדש טרם התחלת עבודתו במושכר. המורשה יבצע תיעוד בכתב של ההדרכות שביצע לרבות המועד בו בוצעו, זהות הגורם שהעביר את ההדרכה ושמות המשתתפים בהדרכה.

נודע למורשה על תקלה ו/או כשל במתקנים ו/או במערכות לסילוק ופינוי השפכים אשר גורמים או עלולים לגרום להזרמת שפכים במערכת הביוב של המורשה בניגוד לאמור בהנחיות אלו, ימסור על כך הודעה לרכבת מיד לכשיוודע לו דבר התקלה ו/או הכשל כאמור, וינקוט באופן מידי בכל האמצעים הנדרשים על מנת לטפל ולתקן את התקלה ו/או הכשל ולמנוע ו/או לצמצם ככל שניתן את הזרמת השפכים למערכת הביוב בניגוד להנחיות אלו.

הרכבת תהא רשאית להיכנס בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה למושכר לשם ביצוע ביקורת במושכר לבחינת עמידת המורשה בהוראות הנחיות אלה ולשם בדיקת התאמת המתקנים המצויים בידי המורשה להוראות נספח זה ולהוראות כל דין. באם יעלה חשש כי השפכים הנוצרים בעסקו של המושכר אינם עומדים בערכים המותרים על פי דין ו/או עלולים לגרום לאי עמידה בערכים המותרים להזרמה רשאית הרכבת ו/או מי מטעמה להורות למורשה לבצע כל פעולה סבירה לצורך מניעת חשש כאמור והבטחת עמידה בהוראות הדין, לרבות ככל שאלה חלות על המתחם. במידה והמורשה לא יענה לדרישות הרכבת, לא יותר למורשה להזרים את שפכיו למערכת הביוב.

ככל שהמורשה אינו עומד בהוראות כל דין ו/או הוראות נספח זה המורשה או מי מטעמה תהיה רשאית לחסום, לעצור ולאסור כליל הזרמת שפכים מן המושכר אל מערכת הביוב, עד לתיקון ההפרה לשביעות רצונה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, תהא הרכבת רשאית בכל עת להורות למורשה לפנות את שפכיו לאתר מורשה על חשבונו של המורשה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המורשה מתחייב למלא ולבצע אחר כל הוראות חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר, החזקתו והשימוש בו ומתחייב שלא לעשות במושכר או בכל חלק ממנו או בקשר אליו כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד אל לגרום נזק או אי נוחות לרכבת או למתחם או למורשים אחרים או לציבור המבקרים ו/או המשתמשים בתחנה או/ו במתחם והמורשה יישא בכל תוצאות של הפרת התחייבויות אלה.

הפרה של הוראה מהוראות הנחיות אלה תחשב כהפרה יסודית של הסכם השכירות ובמקרה זה תהיה זכאית הרכבת לכל התרופות והסעדים להן היא זכאית על פי הסכם השכירות בגין הפרה יסודית של הסכם השכירות וכן תהיינה זכאיות הרכבת ו/או מי מטעמה לקבלת שיפוי ו/או פיצוי בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להן עקב או בקשר עם הפרת הנחיות אלה, לרבות פיצויים בגין פגיעה בתדמית הרכבת ו/או מי מטעמה.

תחזוקת מערכות בטיחות אש לרבות גילוי אש, ספרינקלרים, ציוד מיטלטל, תאורת חירום הינה באחריות המורשה.

המורשה מחויב להעביר העתק של אישורי התחזוקה לכל המערכות לרשות הרכבת.

נספח ג8

נספח דגשים עיצוביים לממשק בין השטח המושכר לשטח הציבורי במבנה.

לצורך מימוש ההנחיות בנספח זה, יזוהה "האדריכל המתאם" כאדריכל שימונה על ידי הרכבת ופרטיו יימסרו למורשה.

תיאום ואישור תוכניות

יש להגיש את כל תוכניות המסעדה לאישור האדריכל המתאם.

אין להתחיל כל עבודה שהיא בטרם התקבל האישור לתוכניות מאת האדריכל המתאם, וניתנה הרשות לבצע עבודות אלו בחנות ע"י הרכבת כפי שמפורט בחוזה השכירות ובטרם בוצע הליך מסירת החנות מהרכבת למורשה כמפורט בהסכם.

אישורים, רישיונות וביטוח

על המורשה לוודא קבלת ההנחיות הספציפיות לעסקיו ולאופן ניהולם בנכס מאת הרשויות העירוניות והממלכתיות, או כל גורם אחר הנדרש לרישוי, בטרם יחל בתכנון ובביצוע עבודות בשטח המושכר (רישיונות לניהול עסק, אישור מכבי אש, אישור משרד הבריאות וכדומה, בהתאם לסוג העסק). כמו כן עליו להציג ביטוחים מתאימים טרם מסירת הנכס לידי ע"י הרכבת. ההנחיות בנספח זה באות להוסיף על האמור בחוזה השכירות ולהבהיר אותו ולא לגרוע ממנו או להחליפו. אם התגלתה סתירה בין האמור בנספח זה לבין האמור בחוזה השכירות, יפנה המורשה בכתב לאדריכל המתאם אשר ינחה את המורשה בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו והוראותיו תחייבנה את המורשה.

אין באישור שניתן ע"י יועצי הרכבת לתוכניות המורשה במושכר ו/או לעבודות במושכר שהכין או ביצע כדי להטיל על הרכבת ו/או על מי מטעמם אחריות כלשהי המוטלת בחוזה על המורשה.

הנחיות לתכנון חנות/ מסעדה ושטחי מסחר

כללי

על המתכננים ללמוד היטב את פרטי התכנון ועיצוב הפנים כפי שעוצבו ונבחרו לגבי השטחים הציבוריים של המתחם התכנון ובחירת הצבעים והחומרים צריכים להתאים לעקרונות ולאווירה הכללית, ובנוסף לשאוף למקוריות שתאפשר לחזית החנות לתפוס את תשומת הלב של הקונה. תכנון הפנים ידגיש את ייחודיות החנות הן מבחינת העיצוב והן מבחינת התוכן.

פנים החנות

חובה על כל החומרים, האביזרים והמתקנים לעמוד בתיקני הבטיחות הנדרשים.

גודל חלונות הראווה יתואם לפי מיקומים וישתלב במראה הכללי.

תכנון המסעדה יתאים למערכות הטכניות הקיימות והמתוכננות עבור החנות ע"י מתכנני הרכבת. לדוגמא :

מיקום מערכות המיזוג, ארונות חשמל, מערכות המים, הביוב וכו'.

בחלק מהמתחם עובר תוואי של מערכות כלליות המשרתות את כל המתחם, כגון: צנרת מים, קווי חשמל, תעלות מיזוג אוויר, תעלות תקשורת וכד'. אין להתחבר או לפגוע בהן, או לעשות פעולות העשויות למנוע גישה בעתיד למערכות הנ"ל. מערכות אלה סגורות בתעלות או בבנייה. יש להשאיר פתח גישה למערכות אלו במידת הצורך.

ריצוף

ריצוף השטח הציבורי נכנס 15 ס"מ לתוך שטח החנות. ריצוף החנות לא חייב להיות זהה לריצוף המתחם אך זקוק לאישור אדריכלי המתחם מראש או בכתב. אם תהיה נסיגה של חלון הראווה או חלקו לתוך השטח המושכר (כגון: במקרה של כניסה שקועה), ימשך ריצוף המתחם לתוך הנסיגה השלמה זו תבוצע ע"י הרכבת ועל חשבון המורשה.

חומרי הריצוף חייבים לעמוד בתיקני הבטיחות הנדרשים.

ריצוף שטח המסעדה לא יעשה בעזרת חומרים גמישים (PVC, שטיחים וכדומה). ריצוף המחסנים שבתוך המסעדה נתון לבחירת מעצב המורשה. גובה פני בטון בתוך החנות כ-10 ס"מ, במסעדה גובה פ. בטון כ-20 ס"מ.

תקרה ותאורה

אם קיימת נסיגת החנות מקו המושכר, על התקרה להיות המשך זהה לתקרת השטח הציבורי. תקרת הגבס תמשך עד קו הוויטרינה ותבוצע ע"י הרכבת ועל חשבון המורשה. גופי התאורה שבתקרה זו יהיו בתיאום ובאישור האדריכל.

במידה ותקרת החנות אשר תבוצע ע"י המורשה נמוכה ממפלס תקרת המתחם, היא תתחיל 50 ס"מ לפחות מקו הוויטרינה.

תכנון תקרת הפנים לא חייב להיות זהה או דומה לתקרת המתחם אך זקוק לאישור אדריכלי המתחם מראש ובכתב – לא יאושרו תקרות אקוסטיות פשוטות פריקות. גוני האור יהיו תואמים לגופי תאורה מסוג לד. עוצמת התאורה תהיה לפחות 800LUX. תאורת הוויטרינות לא תסנוור את העוברים בשטחי המתחם.

גופי התאורה יהיו מתוצרת מוכרת ובעלת מוניתין, העומדת בכל התקנים הדרושים.

אין להשתמש בתאורה פלואורסנטית גלויה בשטח המסעדה. שימוש בתאורה זו יותר רק במחסנים או בשטחים שאינם נראים מהמתחם. תתבצע תאורה במעגל נפרד לחלון ראווה – מחוברת למערכת הבקרה של המתחם עם אפשרות שליטה משם.

כל גופי התאורה בנכס יהיו גופי תאורה led.

יש להגיש חישוב תאורה לאישור יועצי המתחם.

התאורה בנכס תדלק בכל עת שהמתחם יפעל – גם אם הנכס לא יפעל במועד כלשהו.

תליית מדפים

החיבור העיקרי של מדפים יתבצע על רגלי מתכת או חומר אחר שיוקנו ע"ג רצפת בטון.

בהמשך לאמור לעיל חיזוק משנה של מדפים אל המחיצות המפרידות יהיה בתוך קיר בלוקים, בטון או פרופילים אנכיים של מחיצות גבס. אין לבצע חיזוקים בתוך לוחות גבס ללא ניצול הפרופילים שנמצאים בתוך מחיצות גבס.

חל איסור מוחלט לתלות מדפים ע"ג מחיצות גבס ללא שימוש ברגלי מתכת או חומר אחר.

בכל מקרה המורשה בלבד יישא באחריות להתקנת מדפים בתוך החנות.

בנוסף לאמור לעיל מומלץ לקבל אישור בכתב ממהנדס או הנדסאי מורשה.

הנחיות לעיצוב חזית המסעדה

כללי

אוירת המתחם נוצרת מהשילוב שבין עיצוב השטחים הציבוריים ועיצוב ויטרינות החנויות/ מסעדות. מטרת יזמי המתחם ומעצביו להגיע לעיצוב חזיתות אחיד לחנויות/ מסעדות. במתחם מיוחסת חשיבות רבה לעיצוב, לחומרים וכן לרמת הגימור. לשם כך, יש לשים דגש מיוחד על רמת עיצוב גבוהה, על איכות חומרי הגמר ואיכות הביצוע.

מעצבי מסעדה מתבקשים לפעול בתאום הדוק עם הרכבת.

הנחיות מפורטות

1. בחנויות/ מסעדות שחזיתותיהן נפתחות, אמצעי הסגירה המומלצים הם כנפי זכוכית נגררות או מתקפלות לצדדים (הרמוניקה) או נאספות לאזור איסוף בצדדים. בכל מקרה אמצעי הסגירה חייבים, כשהם במצב פתוח, להיות מוסתרים כך שלא יראו מבחוץ. אמצעי הסגירה יהיו סמויים וללא מסגרות.
2. פתחי הדלתות הקיימים במושכר- ניתנים לשינוי בכפוף לאישור תוכניות על ידי הרכבת
3. דלתות מתקפלות או נאספות יהיו ללא מסילה שקועה ברצפה.
4. הזכוכית לחלונות הראווה תהיה מחוסמת ושקופה מסוג Extra Clear. עובי זכוכית לפי תקן ישראלי.
5. במקרה של נסיגת חזית החנות מקו השטח המושכר, השלמת הריצוף, התקרה, העמודים והקירות המפרידים, יהיו בחומרי גמר המתחם ועל חשבון המורשה ובתאום על האדריכל המתאם.
6. החלונות, הדלתות, השילוט וכל האלמנט אחר, לא יבלטו לתוך השטח הציבורי או המעברים לשטח המושכר.
7. אין לתלות או לחבר דבר לאלמנטי גמר שבשטחים הציבוריים.
8. המורשה יבצע בחלק העליון של הוויטרינה (5.1 מ' העליון) סכיני זכוכית המאונכים לוויטרינה לייצובה.
9. על המורשה להביא אישור מהנדס מוסמך ליציבות הוויטרינה המתוכננת על ידו.

הנחיות לתכנון חזיתות מזנונים באזור מזון מהיר

1. חזית דלפק ההגשה תהיה פתוחה במקסימום רוחב ועד גובה הדוכן.
2. חזית דלפק ההגשה תבוצע ע"י המורשה. המורשה יתכנן ויבצע את החלק הפנימי והחיצוני של דלפק ההגשה כך שיתחבר לדפנות משני הצדדים. כל הציוד המכאני יוסתר ע"י חזית הדלפק המתוכנן.
3. שילוט המזנון ע"י המורשה, שם החנות והלוגו ימוקמו במקום המתוכנן לכך בלבד, לאחר קבלת אישור האדריכלים. גובה האותיות לא יעלה על 50 ס"מ.
4. פירוט המוצרים למכירה בדוכן ומחיריהם ייעשה אך ורק ע"ג שלט מיוחד אשר ימוקם בגב דלפק ההגשה ולא מעליו.
5. על המורשה להגיש לאישור הנהלת המתחם תכנית לעיצוב המזנון, הדלפק והשלט. התכנון יכלול :
 - פריסת החזית, חתך אופייני, תכניות מפורטות של העמדת ציוד, ריצוף ותקרות כולל פירוט חומרי גמר. אין להתחיל בביצוע עבודות במזנון ללא קבלת אישור מהנהלת המתחם ואדריכלי המתחם מראש ובכתב.
 - חזית דלפק ושילוט שיבוצעו ללא אישור או בלא התאמה מלאה לאישור-יפורקו ע"י הרכבת ועל חשבון המורשה.

הנחיות לתכנון דוכנים

1. דוכני מכירה ימוקמו במקומות המוגדרים מראש ע"י אדריכלי המתחם ויחוברו להכנות אשר יוכנו ע"י הרכבת.
2. הדוכנים יתוכננו ויבוצעו ע"י המורשה בתאום מלא עם צוות היועצים וע"ס ההכנות אשר יבוצעו ע"י הרכבת, ובתאום מלא עם אדריכל המתחם.
3. לאדריכל המתאם זכות לבקש תכניות נוספות או פירוט נוסף על התכניות שהוגשו לו, בטרם יוציא אישור לביצוע כמבוקש. אישורי ביצוע יוצאו בכתב וישאו חתימת אדריכל מתאם. אין להתחיל עבודה כל שהיא ללא אישור בכתב או ללא חתימה מוסמכת של האדריכל המתאם על התכניות שהוגשו.
4. לא תורשה בניית גגונים מעל הדוכנים. שילוט הדוכנים יבוצע ע"ג חזיתות הדוכן בלבד.

2. הנחיות לשילוט חזיתות (פנים)

1. השילוט הינו אמצעי חשוב ליצירת תדמית לעסק והשפעתו הוויזואלית על רמת המתחם בכללותו הינה רבה. המורשה יקפידו על רמת עיצוב גבוהה של השילוט וביצועו מחומרים ברמה גבוהה.
2. כל שלט ימוקם בחלקו העליון של חלון הראווה, באופן שלא יפגע בתחושת השקיפות של החנות. לא יותר שלט אטום לכל אורך חזית החנות.

3. השילוט יכלול את שם העסק (בעסק עם סמל מסחרי או לוגו, ניתן לכלול גם אותם בשלט). פרסום מוצרים או ציון שם יצרן השלטים על השלט – אסור.
- אין לרשום את שם העסק יותר מפעם אחת באותה חזית (באורך עד 8.00 מ')
4. השילוט יעשה באמצעות אותיות בודדות עם או בלי רקע.
5. לא יאושרו קופסאות מוארות כבסיס לשילוט.
6. הארת השילוט יכולה להתבצע באחת מהדרכים הבאות:
- א. אותיות בודדות מוארות על רקע הזכוכית.
- ב. בשלטים מוארים רצוי להשתמש בצינורות קתודה קרה.
- ג. בכל מקרה של שימוש בניאון או בקתודה קרה בגווני שונים, יש להתקין מנתק ביטחון אוטומטי לפי תקן. יש להתאים דגם אחיד של מנתק ע"פ הנחיות יועצי המתחם.
- ד. אין להשתמש בתאורה מהבהבת, מרצדת, מסתובבת או מסנוורת.
- ה. אין להשתמש בתאורה פלאורוסנטית או לדים גלויים לתאורת שלטים.
7. כל האביזרים הטכניים בשלטים המוארים כגון כבלי חשמל, שנאים וכו' יהיו סמויים.

מערכות אלקטרומכאניות

כללי

תכנון המערכות האלקטרומכאניות לסוגיהן חייב להתבסס על יעוץ מקצועי מתאים. המורשה חייב להשתמש במהנדסים מורשים בתכנון ופיקוח על הביצוע של מערכות החשמל, האינסטלציה, מערכת הספרינקלרים ומיזוג האוויר בשטחם. זהותם תאושר מראש ע"י הרכבת..

מומלץ עם זאת להשתמש בשירותי היועצים של המתחם כיוון שנבחרו בקפידה והם מצויים במערכות הקיימות. בכל מקרה חייבת כל תכנית של מערכת מכנית או חשמלית לקבל אישור של יועצי המתחם באמצעות האדריכל המתחם.

חשמל ותקשורת

החשמל למושכר יסופק באמצעות מערכת אספקת חשמל מחברת החשמל ובהתאם לכללים לאספקת שירותי חשמל המצורפים לחוזה. יש לבצע את כל הנדרש בחוזה בקשר להתחברות למערכת בטיחות ובקרה. תכנית מפורטת של קווי חשמל ותאורה, כולל סוג התאורה (מתח גבוה או נמוך), חייבת להיות מוגשת לאישור מתכנן החשמל של המתחם באמצעות האדריכל המתחם. כל ציוד החשמל שבו יעשה המורשה שימוש בנכס יהיה בעל תו תקן ישראלי וכל אישורי הבטיחות הנדרשים ע"פ כל דין.

מערכת לשליטת המתחם

גילוי אש, חלון ראווה, פעולת מזגן ותאורת שלט חיצוני יהיו גם בבקרת המתחם. כמו כן יש להגיש טבלת עומסים וחיבורי בקרה לאדריכל המתחם. עם סיום עבודות החשמל יש להגיש להנהלת המתחם טופס בדיקה חתום ע"י בודק חשמל מוסמך, כתנאי לחיבור החנות לחשמל, כולל אישורי מעבדה מאושרת.

מיזוג אוויר

תוכניות מפורטות של מערך מיזוג האוויר בכל חנות יש להגיש לאישור יועץ מיזוג האוויר של הקמרכז באמצעות האדריכל המתחם. במקרים מסוימים, לפי החלטת הרכבת, יידרש המורשה להגיש גם חישוב עומס לאישור יועץ המתחם.

דגשים נוספים

כל האביזרים בחנות יהיו נושאי תו תקן ישראלי או בינלאומי.

בכל חנות יותקן לוח חשמל תקני. לוח החשמל חייב להיות ממתכת. כל עבודות החשמל במסעדה תבוצענה בהתאם לחוק החשמל והתקן הישראלי. יש לבצע אפשרות לפיקוד תאורת ויטרינה מבקרת המתחם.

הכנות

לשטחים המושכרים במתחם נעשות הכנות בלבד למערכת מיזוג האוויר. ההכנות כוללות:

1. אספקת מי עיבוי באמצעות צנרת במעגל סגור לצורך קליטת החום מיחידות מיזוג האוויר שיסופקו בהמשך ע"י המורשה.
2. הכנות ניקוזים לחיבור עתידי של יחידות מיזוג אויר.
3. חיבור ליניקת אויר לשירותים.
4. תעלות יניקה למנדפי מסעדות.

השלמות ע"י המורשה (חייבות באישור יועץ הרכבת)

1. המורשה יצטרך להרכיב יחידת מיזוג אויר מושלמת מטיפוס water source שכולל מדחסי קירור, מעבי מים וגופי חימום חשמליים. את היחידות יש לחבר בצנרת גמישה לצינור מי העיבוי. היחידות תחוברנה להכנות הניקוז. המורשה ידאג בנוסף למערכת תעלות לפיזור האוויר ולאוויר צח, כולל חיבור להכנות קיימות.
2. בעלי מסעדות, בנוסף, ידאגו למערכת נידוף אויר : מנדפים ומסנני שמן כולל התחברות לתעלות היניקה שיוכנו ע"י הרכבת. ההתחברות תהיה באמצעות תעלות פח שחור בעובי 2 מ"מ לפחות. על המורשה לדאוג לאישור מכון התקנים למערכות המנדפים שברשותו.
3. יחידות קירור פונקציונאליות שונות תמוקמנה בתוך המסעדות, שירותי מזון, לא מחוץ לבניין ולא בחללי תקרות כפולות. תפוקת המיזוג שיתקין המורשה תספיק גם לקליטת החום הנפלט מיחידות הקירור.
4. במידה וקיימות תעלות אויר בתחומי השטחים המושכרים, הן שייכות לרכבת ואין לגעת בהן או לשנותן, או להתחבר אליהן.

אינסטלציה

יש להגיש תוכניות מפורטות וחשובים של מערכת האינסטלציה עם פירוט כל סוגי חומרי הגמר והנתונים כפי שידרשו ע"י יועצי הרכבת בחנות. כולל ציוד ואישורי מעבדות מאושרות.

יציאות

בחנויות/ מסעדות ברוחב כ-4 מ' ו/או ששטחן פחות מ-100 מ"ר : יציאה אחת לפחות בחזית ברוחב 10.1 מ' נטו, ידית בהלה(רוחב נטו נמדד מפני ידית בהלה)או לחלופין דלת כנף ללא מנגנון טריקה.

בחנויות/ מסעדות ששטחן גדול מ-100 מ"ר (אך קטן מ-500 מ"ר) שתי יציאות כנ"ל לכיוון המתחם, מרוחקות זו מזו מרחק מרבי ככל שחזית החנות מאפשרת.

כיבוי אש אוטומטי – ספרינקלרים

על המורשה להתקין מערכת ספרינקלרים מושלמת ע"פ התקן הרלוונטי, באישור מכון התקנים, כולל חיבור חיווט ממפסק זרימה וממפסק מצב ברז ניתוק אל רכזת גילוי אש של המתחם.

גילוי אש, כיבוי אש בגז

1. גלאי אש או גלאי עשן בלוחות חשמל 63 אמפר ומעלה.
2. כיבוי אש אוטומטי בגז בלוחות חשמל 100 אמפר ומעלה.
3. ממשק בין מערכת כיבוי אש של המורשה בנכס למערכת כיבוי אש של המתחם לרבות חיווי שיועבר למערכת המתחם במקרה של התראת אירוע אש בנכס.

תאורת חירום

תאורת חירום בעצמה של 10 Lux בכל שטח החנות, מבוססת על גופי תאורה עצמאיים/ דו-תכליתיים הניזונים מסוללות נטענות. מערכת התאורה תעמוד בדרישות תקן ת"י 20.

שילוט והכוונה

מעל כל דלת יציאה מהחנות יותקן שלט "יציאה", מואר בתאורת חירום. אותיות בגובה 12 ס"מ בצבע ירוק על רקע לבן.

עמדת כיבוי

בכל חנות יש להתקין עמדות כיבוי אש מלאות ע"פ תוכנית יועץ הבטיחות. העמדה תותקן בסמוך ליציאה בחזית החנות.

מערכת כריזה

בכל חנות יותקנו רמקולים, כחל ק ממערכת כריזת החירום של המתחם.

שימוש בחומרי גימור

1. חומרי גימור יעמדו בדרישות עמידות אש כמוגדר בתקן ת"י 921.
2. דרישות עמידות אש כנ"ל מתייחסות לציפוי רצפה (שטיחים, p.v.c, פרקט וכד'), ציפוי קירות, תקרות דקורטיביות/תקרה תותבת, מחיצות פנים).
3. לא יותר השימוש בחומרים שאינם עומדים בתקן הישראלי ובמידה והם יותקנו הם יפורקו ע"י הרכבת על חשבון המורשה.

זיגוג

לפי תקן ת"י 1099.

מערכת חשמל

לפי חוק החשמל.

מיזוג אויר

ע"פ דרישות בטיחות אש בתקן ת"י 1001.

מטבחים

1. שימוש בציוד בישול נושא תו תקן ישראלי או נושא אישור של מעבדת בדיקה מוכרת אירופאית או אמריקאית.
2. נדרש להתקין כיבוי אוטומטי בקצף לפי תקן IL-300 ו- NEPA 17 בעמדות בישול וטיגון.
3. מנדפים יותקנו לפי ת"י 1001, בפירים נפרדים מפירי מיזוג אויר/אוורור – דרוש אישור מכון התקנים למנדפים.

נוהל הגשת תוכניות ועבודות באתר

כללי

תוכניות עיצוב המסעדה, שהמורשה מבקש לבצע, חייבות להיות מפורטות בתוכניות עבודה שתבוצענה בידי אדריכלי פנים מיומנים.

מודגש שאין הרכבת או אדריכלי המבנה אחראיים לדיוק המידע שבתוכניות המבנה ועל המורשה לבצע מדידות על מנת לקבוע את המיקום המדויק של המערכות (ביוב, מיזוג אויר, מים, חשמל ואוורור) ומדידות מדויקות של המושכר לצורך תכנון מפורט של פנים השטח המסחרי. האדריכל המתאם רשאי לבקש תכניות נוספות או פירוט נוסף על התכניות שהוגשו בטרם יוציא אישור ביצוע כמבוקש.

אישורי ביצוע יוצאו בכתב וישאו חתימת האדריכל המתאם או מי שמונה על ידו לפקח על תהליכי עיצוב הפנים.

אין להתחיל בביצוע עבודה כלשהי ללא אישור בכתב או ללא חתימה מוסמכת על התוכניות שהוגשו.

הגשת תוכניות עקרוניות

מומלץ בזאת שהמורשה יגישו בהקדם לאישור תוכניות עקרוניות כדי שהאדריכל המתאם יוכל לבדוק אותן, להעיר הערות עקרוניות לגבי התכנון הפנימי וזאת על מנת למנוע עבודה מיותרת בתכנון מפורט שעלול לא להתקבל בחלקו עקב אי התאמה לעקרונות התכנון הכוללים של המתחם.

לוח זמנים להגשת תוכניות לאישור יופץ ע"י האדריכל המתאם לכל מורשה בנפרד.

סט תוכניות מקדמיות לאישור עקרוני יוגש בשני עותקים ויכלול:

1. תכנית עקרונית של החנות או השטח המסחרי המראה את הפונקציות העיקריות שבקנה מידה 1: 50.
2. חזית צבעונית של החנות בקנה מידה 1: 20 שתכלול מידע על חומרי גמר, אופי השילוט והצבעים המוצעים.
3. הדמיה בצבע של חזית החנות והשילוט (אפשר בסקצ'אפ).

הגשת תוכניות עבודה

הגשת תוכניות העבודה תוגשנה לאישור בשני עותקים, בקנה מידה 1: 50 לפחות.

צוות האדריכלים והיועצים המקצועיים יסקור את התוכניות לאור ההנחיות הכלליות לתכנון, יעיר הערותיו ולאחר האישור הסופי יחזיר את התכניות למורשה או למתכנן שמטעמו.

על תכניות העבודה להכיל מידע מפורט בנושאים הבאים:

1. תכניות מדויקות כולל מידע על מידות השטח, המחיצות, חומרי הריצוף, החומרים מהם בנויות המחיצות, תכניות חשמל ומיקום השקעים, חיבורי הטלפון ומתח נמוך, צנרת המים והספרינקלרים, צנרת תעלות ויחידות מ"א ופתחים נוספים באם קיימים.
2. תכנית התקרות והחומרים מהם בנויות התקרות, צורת האחיזה, תכניות תאורה, כולל תיאור סוגי גופי התאורה וגודלם, וכל שאר האביזרים כגון מאווררים, מיזוג אויר (כולל פירוט הצידוד).
3. פירוט מדויק של השילוט, כולל חתכים, גודל וסגנון האותיות, צבעים, חומרים וצורת ההרכבה.
4. חזית צבעונית בקנה מידה 1:20.
5. הדמיה צבעונית של חזית החנות והשילוט.
6. סימון צירים של המבנה.
7. בגמר העבודות, במידה ויבוצעו שינויים בתכניות או בחומרים, יש להגיש תכניות As Made לאדריכלים המתאמים.

הוראות לביצוע באתר

המורשה נדרש למלא אחר ההוראות הבאות בעת ביצוע עבודות הבנייה וההתקנות בחנויות/ מסעדות.

עבודות הבינוי

לא תחל כל עבודה בטרם נתקבל האישור הסופי של האדריכל המתאם ואישור מהרכבת לכל תכניות העבודה. סט מלא של התוכניות, חתום ע"י האדריכל, ישמר בחנות בכל עת ויהיה זמין לביקורת והשוואה ע"י המפקח מטעם הרכבת.

בטרם תתחיל העבודה, יש לקבל את כל האישורים הדרושים מן הרשויות כגון: העירייה, כיבוי אש, חברת החשמל, משרד הבריאות וכד. '

הוראות בטיחות

בעת עבודות הבניה וההתקנה על המורשה לפעול לפי הוראות כל חוק ותנאי ההיתר. כמו כן יש להקפיד על הוראות הבטיחות כפי שיוצאו, אם יוצאו, ע"י מהנדסים מטעם הרכבת ו הקבלן הראשי. כל תקלה או תאונה שתתרחש בעת ביצוע עבודות ההתקנה באחת החנויות/ מסעדות או שטחי המסחר תהיה באחריותו הבלעדית של המורשה. אם תיתבע הרכבת, תחול האחריות לתביעה על המורשה שביצע עבודה או מי שביצע מטעמו את העבודה.

חנויות המסחר ושמירת תכולתן הן באחריותו הבלעדית של המורשה. על כל מורשה להשאיר בידי המפקח, שם ומספר טלפון של איש קשר לכל מקרה חרום או להודעות דחופות.

חיבור חשמל זמני

מיד עם תחילת העבודות באתר, על המורשה לדאוג לקבלת מקום חיבור ללוח החשמל בתאום עם הקבלן הראשי באתר כדי להשתמש בו לצורכי הבנייה ושאר עבודות ההתקנה. עלות השימוש בחשמל והתקנת לוחות וחיווט יחולו על המורשה. בשטח חייבים להיות אמצעי כיבוי אש במצב תקין ובמספר מתאים, והעבודות תנוהלנה ע"פ נוהל עבודות כנדרש בחוק ע"י חברת הביטוח.

כניסה וגישה לאתר

1. לקראת ביצוע עבודות הבנייה וההתקנה יש לסכם את דרכי הגישה לאתר עם הקבלן הראשי באתר.
2. הרכבת תאפשר גישה לאתר ככל שיידרש בצורה סבירה בכפוף לעבודות המבוצעות בשטח.
3. כל העברה של חומרי בניין דרך פנים המתחם תהיה בדרך ייעודית שתוקצה לכך ע"י המפקחים בשטח ובאישורם.
4. יש לתאם העברת חומרי בניין, תיאום עבודות ושעות, עם המפקח מטעם הרכבת והקבלן הראשי.
5. כלי עבודה וחומרים חייבים להיות מאוחסנים בשטח השכור בכל עת ביצוע העבודות ולא בשטחים הציבוריים.
6. פיגומים לצורך הרכבת חזית המסעדה והשילוט, ניתן להרכיב בתיאום עם המפקח הראשי ובהתאם לכללים המקובלים.

7. יש לדאוג לשמירה וניקיון בשטחים הציבוריים ובשטח המושכר.

שינויים במבנה

אין לבצע כל שינוי באלמנטים קיימים של מבנה המתחם (עמודים, תקרה, רצפה, צנרות ומערכות אלקטרומכניות) ללא אישור מראש מאדריכל הבניין.

פינוי אשפה ופסולת

פינוי האשפה ושאריות חומרי בניין אחרים חייב להתבצע על בסיס יומי, באחריות המורשה.

הצטברות אשפה או שאריות חומרי בניין באתר תגרום לסילוק האשפה ע"י הרכבת והמורשה יחויב בהוצאות.

נוהל מניעת נזקים

על המורשה או מטעמו לתאם שיטת הביצוע והשינוע מול מנהל הפרויקט כדי למנוע פגיעה באלמנטים של המתחם ובעבודת המתבצעות באותה עת.

נזקים לרכוש המתחם

המורשה יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לרכוש על ידו או ע"י מי מעובדיו כגון: דלתות כניסה, מעברים, חיפויים, תקרות וכו. ' גרימת נזק כנ"ל תגרום לחיוב המורשה בהוצאות.

תקנון תחנות הרכבת

התקנון להלן כולל תקנות, כללים והוראות החלים על כל המורשים במתחם והשמירה על הכללים וההוראות היא בבחינת תנאי מהותי להסכם זה שבין הרכבת למורשה.

מטרת התקנון היא הבטחת ניהול עסקים ברמה ובאיכות גבוהים במתחם. הצורך בכללי התנהגות אחידים נגזר מניהולו של המתחם כקומפלקס אחד, באופן שלרמה ואיכות ניהול העסקים בכל מושכר יש השפעה מיידית על שמו של המתחם בציבור כמרכז קניות ובילוי, ועל יכולתו של כל מורשה למצות את הפוטנציאל העסקי המשתמע מניהול עסק במסגרת מרכז שכזה.

1. המורשה ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדלים העלולים בצורה כזו או אחרת לגרום:
 - 1.1 נזק, אובדן או פגיעה לרכוש הרכבת ו/או לרכוש שאר המורשים ובכלל זה לשטחים הפנימיים והחיצוניים של המתחם.
 - 1.2 סיכון לפגיעה בגוף ו/או ברכוש של כל אדם מקרב ציבור המשתמשים במתחם, לרבות כל מבקר או לקוח מבין הקהל הרחב.
 - 1.3 מטרד או הפרעה אחרת מכל סוג שהוא לרבות הקמת רעש ו/או הכרזה ברמקול, השמעת מוסיקה ו/או צורת פרסום העלולים להפריע לבעלי העסקים האחרים במתחם ולציבור הרחב.
 - 1.4 מבלי לפגוע בכלליות האמור ימנע המורשה מגרימת רעש ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת ניהול עסקו במושכר ולא יתיר לאחר לגרום רעש ו/או ריח כאמור בשטח המושכר.
- עם דרישת הרכבת או מי מטעמה יפסיק או יסיר המורשה לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.
- לא נענה המורשה לדרישת הרכבת ו/או מי מטעמה תינתן הרשות למי מהן לגרום להפסקה או הסרה של המפגע ו/או המטרד ולמורשה לא תהיה כל טענה בקשר לכך.
2. המורשה לא יחזיק כל סחורה, אריזות מכל מין וסוג שהוא, חפצים, כלים, ציוד ומתקנים בשטחים החיצוניים והפנימיים של המתחם, במעבר הראשי או במעברים הצדדיים.
3. אספקת סחורה אל המושכר תתאפשר בימים ב-ו בין השעות 06:00 – 12:00 בלבד, ובימי א' בין השעות 10:00-12:00 מהאזור המיועד לכך ובהתאם להנחיות שיינתנו מעת לעת ע"י הרכבת,
4. לרכבת או למי מטעמה הרשות לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי ציוד או כל דבר אחר אשר ימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעתה מטרד ולחייב את המורשה בהוצאות הכרוכות בסילוק המטרד.
5. המורשה ימנע מהעמסת יתר בשטח המושכר העלול לגרום נזק לרצפה ו/או למבנה.
6. המורשה מתחייב כי המושכר ישמר מסודר, נקי מואר וממוזג באופן סביר בשעות הפעילות.
7. לאחר שעות הסגירה מתחייב המורשה להשאיר תאורת חירום למשך כל שעות הלילה וכן את השלט המואר בחזית המושכר ואת תאורת הוויטרינה משעה 08:00 בבוקר ועד 24:00 בלילה לפחות או לשעות נוספות ככל שיקבע על ידי הרכבת לפי שיקול דעתה הבלעדי.
8. יכול שהרכבת או מי מטעמה יארגנו אירועים פומביים בשטחים הפומביים של המתחם, המורשה לא יוכל להתנגד לקיום אירועים כאמור בשום צורה או אופן.
9. על פי דרישת הרכבת או מי מטעמה יופסק כל מעשה או פעולה אשר יש בהם כדי להוות סכנה בטיחותית, בריאותית או אחרת לציבור הרחב ו/או לבעלי העסקים האחרים במתחם.
10. המורשה לא ישאיר כל פסולת, אשפה, או כל חפץ בלתי נדרש בתחומי המתחם או בשטחים החיצוניים, ויפנה כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר מונהגת במתחם.
11. חומרי פסולת, קופסאות ריקות, ארגזים ופסולת עץ, נייר לרבות פסולת רטובה יסולקו מהמושכר וסביבתו אל מחוץ למבנה המתחם ויאוחסנו במקום אשר נועד לכך- דחסניות או בכל מקום אחר שנקבע על ידי הרכבת או מי מטעמה.
12. לא תתבצענה כל עבודות בחום בתחום המושכר או בסביבתו אלא בהתאם לאישור מפורש מטעם הרכבת ולפי הנחיות מפורטות של הרכבת או של מי מטעמה, ובנוסף יש לשמור על כללי בטיחות אש בהתאם לדרישות פקודת הבטיחות בעבודה {נוסח חדש} תש"ל-1970 ועל פי כל דין.
- 11.1 המונח עבודות בחום פירושו ביצוע עבודות כלשהן תוך שימוש בריתוך ו/או חיתוך בחום ו/או תוך שימוש באש גלויה.
13. הרשות בידי הרכבת או מי מטעמה למנוע מעובדי המורשה שימוש חופשי במקומות החניה המיועדים לציבור הרחב בכל דרך אשר תראה לה ומבלי שיהיה למורשה הזכות לערער על קביעה זו.
14. המורשה ידאג גם לניקוי סביבת המושכר לרבות חלונות הראווה והשילוט במושכר. היה ולדעת הרכבת ו/או מי מטעמה דרוש ניקיון נוסף תהינה רשאויות להורות למורשה לנקות את הטעון ניקוי נוסף והמורשה יהיה חייב לעשות זאת לאלתר.
- היה ולא עשה זאת רשאית הרכבת או מי מטעמה לנקות את הטעון ניקוי בעצמה ועל חשבון המורשה.
15. המורשה אחראי לכל מעשיהם ומחדליהם של כל מוזמניו, לרבות ספקיו ועובדיו, בהתאם לכללי ההתנהגות הנהוגים במקום ציבורי.

16. למורשה ו/או למי מטעמו אסור לחלק ו/או למסור ו/או לפזר עלונים (פליירים) וכל חומר פרסומי אחר ברחבי הפרויקט ו/או בסביבתו הקרובה.
17. המורשה מתחייב לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח המשוכר, אם על ידי עובדיו ואם על ידי צדדים שלישיים המצויים במושכר ו/או באזורי הישיבה הקשורים למושכר או לעסקו של המורשה. כמו כן מתחייב המורשה למנוע מעובדיו לעשן בכל שטחי המתחם, למעט בחדרי עישון שהוקצו לכך ככל שהוקצו. ככל שתופר הוראת איסור עישון זו, יחויב המורשה לשלם לרכבת פיצוי שיהא בגובה הקנס המוטל בגין עישון במקום ציבורי בניגוד לחוק הגבלת עישון במקומות ציבוריים, התשמ"ג-1983. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שתחויב הרכבת או מי מטעמה בקנס ו/או בתשלום כלשהו בגין עישון כאמור, ישפה או יפצה המורשה את הרכבת ו/או מי מטעמה באופן מלא בגין כל קנס ו/או תשלום כאמור.

הרכבת תהיה רשאית לתקן מעת לעת תקנון זה ומוסכם כי כל השינויים שיבוצעו כאמור יחייבו את המורשה. התקנון יהיה כפוף להסכם השכירות במובן זה שלכל המונחים בו תינתן משמעותם לפי הסכם השכירות ובכל מקרה של אי התאמה בין הוראותיו להוראות הסכם השכירות תגברנה האחרונות אלא אם באו הוראות התקנון כדי להוסיף על הסכם השכירות.

נספח ג10 - הרשאה לניהול המושכר על ידי זכייין משנה

1. על אף האמור בסעיף 4.10 בהסכם זה, הרכבת תרשה לבר- רשות (להלן: "הזכייין") לנהל את המושכר במקומו של המורשה ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים להלן.
2. על המורשה לפנות בכתב לרכבת ולבקש את אישורה לניהול המושכר ע"י זכייין ולהתקשרות עם זכייין. המורשה יצרף לבקשתו את כל הפרטים הנחוצים בקשר לזכייין המוצע ולהסכם המוצע בין המורשה והזכייין. במידת הצורך ולפי שיקול דעתה הבלעדי של הרכבת, ימציא המורשה לרכבת פרטים ומסמכים נוספים, בקשר לזכייין המוצע ו/או להסכם המוצע בין המורשה לזכייין, כפי שיידרש על ידי הרכבת.
3. לרכבת שיקול דעת בלעדי ומוחלט באם לתת את אישורה לניהול המושכר ע"י זכייין כאמור לעיל, באם לאו. הרכבת רשאית לקבל החלטתה כאמור על סמך אותם שיקולים שתמצא לנכון ואינה מחויבת או/ו מוגבלת לסוג מסוים של שיקולים. הרכבת אינה חייבת לנמק את החלטתה כאמור.
4. בכל מקרה הרכבת לא תיתן אישורה לניהול המושכר על ידי זכייין, והמורשה לא יתקשר בהסכם עם זכייין אלא לאחר שהמורשה ימציא לרכבת והרכבת תאשר למורשה בכתב כי קיבלה לידיה את כל המסמכים המפורטים להלן:

4.1 כתב התחייבות ושחרור חתום על ידי הזכייין

4.2 ערבות בנקאית ושאר בטחונות מטעם הזכייין בנוסף לזה של המורשה.

5. כל עוד לא קיבל המורשה את אישורה בכתב של הרכבת לא יתקשר עם הזכייין כאמור.
6. המורשה מתחייב כי לכל הסכם עם זכייין יכלול הצהרה של הזכייין כי קרא את ההסכם שבין המורשה לרכבת על נספחיו, כי ידוע לו כי כל זכויותיו על פי ההסכם בינו ובין המורשה כפופות לזכויות המורשה על פי ההסכם שבינו לבין הרכבת, וכי ההסכם בינו לבין המורשה יכנס לתוקפו רק לאחר התמלאות כל התנאים הקובעים לכך בנספח זה.
7. המורשה מתחייב כי תום תקופת של כל הסכם עם הזכייין יהיה לעולם במועד קודם או זהה למועד תום תוקפו של הסכם הרכבת והמורשה וכי כל הסכם עם הזכייין יכלול הוראה מפורת הקובעת כי תוקפו של הסכם המורשה עם הזכייין תלוי ומותנה בתוקפו של הסכם השכירות עם הרכבת ופקיעתו של האחרון, בין אם מפאת הגיעו לסיומו ובין אם מכל סיבה אחרת, תפקיע ותסיים מידית ובו זמנית את הסכם המורשה עם הזכייין.
8. למען הסר ספק מובהר בזה כי המורשה נשאר ויישאר אחראי כלפי הרכבת למילוי כל הוראות ההסכם שבינו ובין הרכבת וכי אין בכתב זה ו/או בהענקת רשות לזכייין בכדי לפטור את המורשה מהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות עם הרכבת, כולן או מקצתן.

נספח ג10הסכם ניהול

שנערך ונחתם ב	ביום	לחודש	שנת
---------------	------	-------	-----

ביןחברת הניהול

(להלן: "חברת הניהול")לבין

(להלן: "המורשה")

הואיל: וחברת הניהול מונתה על ידי רכבת ישראל בע"מ (להלן: "הרכבת") לצורך אחזקה, ניהול והפעלת שטחי המסחר בתחנת תל אביב מרכז - סבידור;

והואיל: והמורשה התקשר עם הרכבת בהסכם שכירות בלתי מוגנת לגבי המושכר (להלן: "הסכם השכירות") והמורשה התחייב בהסכם השכירות להתקשר בהסכם עם חברת הניהול;

והואיל: והסכם זה, המהווה את הסכם הניהול המוזכר בהסכם השכירות, בא להסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין הצדדים בכל הנוגע לניהול הפרויקט, אחזקתו ותפעולו הכל באופן ובתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**1. מבוא**

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות וסעיפים בהסכם זה נועדו לצורך התמצאות ונוחיות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 1.3 הסכם זה יהווה נספח להסכם השכירות. המונחים, ההגדרות וכל הוראות הסכם זה ייחשבו כחלק בלתי נפרד מההסכם העיקרי, והם נועדו להשלים ולהוסיף על האמור בהסכם העיקרי ולא לגרוע ממנו, אלא אם נאמר מפורשות בהסכם זה.

2. תקופת ההסכם

בכפוף להורות הסכם השכירות, יחול הסכם זה לגבי הצדדים במשך כל תקופת השכירות לרבות תקופת ההתאמה (להלן: "תקופת ההסכם").

3. תפקידי חברת הניהול

3.1 ניהול, ניקיון, הפעלה, סידור, צביעה ותאורה, גינון, אחזקה, בדיק, בידוד, איטום (גגות, קירות, רצפות, שטחים ומפלסים), שיפוץ, שימוש, תיקון, חידוש, השבחה, שילוט, סימון הכוונה, הפעלת שירותי מודיעין, שימור וטיפוח של השטחים הציבוריים ושל המתקנים המערכות, הציד, האביזרים והפריטים השונים המצויים בשטחים הציבוריים ו/או במושכר והמיועדים לשמש את באי הפרויקט ו/אל את השוכרים ו/או את הרכבת ו/או את חברת הניהול או חלקם, כגון גנרטורים, מערכות מיזוג אויר, חשמל, ניקוז, תאורה ואינסטלציה, מעליות ודרגנועים וכיו"ב (להלן ביחד: "מתקנים"), לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור - תשלום כל התשלומים הנדרשים לצד שלישי כלשהו, לרבות לספקי המתקנים וטכנאים, חברת החשמל, מקורות וכיוצא באלה.

3.2 גביית דמי הניהול, התשלום בגין החניון וכל התשלומים מכל מין וסוג שהוא שהמורשה חייב בהם על פי חוזה השכירות, לרבות הסכם זה, ובמקרה של גבייה עבור הרכבת - אך ורק אם הרכבת תורה למורשה במפורש ובכתב לשלם כל תשלום כאמור באמצעות חברת הניהול.

3.3 כתיבה, עדכון, תיקון, שינוי לפרסום של תקנון, נהלים והוראות שוטפות, לפי שיקול דעתה של חברת הניהול, להבטחת הניהול וההפעלה שוטפים, התקנים והמסודרים של הפרויקט והשטחים הציבוריים, ופיקוח על אכיפתם, שמירתם וביצועם, התקנון, הנהלים וההוראות האמורים, ככל שיתקנו ו/או ישונו ו/או יעודכנו מעת לעת, יחייבו את המורשה כחלק בלתי נפרד מחוזה זה, והמורשה מתחייב למלא אחריהם במלואם.

3.4 בלי לגרוע מהאמור לעיל המורשה מתחייב לערוך בדיקות שנתיות של ארון חשמל ולקבל אישור מחשמלאי מוסמך לתקינתו, אישור ספרינקלרים וגלאי עשן לפי התקנות ולהעביר לחברת הניהול אישור כאמור. במידה והמורשה לא יגיש לחברת הניהול אישור על תקינות מערכותיו, בתום 14 יום מבקשתה הראשונה, רשאית חברת הניהול להביא מי מטעמה לערוך את הבדיקות ולנפק אישורים וחייב את המורשה בגין בדיקות כאמור.

3.5 ייזום פעולות בתחומי הפרסום והבידור, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.6 שמירה, אבטחה ובקרת הכניסות לפרויקט ולחניונים, בין באמצעות חברת הניהול עצמה ובין באמצעות קבלני משנה ו/או ספקי שירותי שמירה ואבטחה כאמור מטעמה - והכל כפי שחברת הניהול תראה לנכון מעת לעת על פי שיקול דעתה. על אף האמור לעיל, מוסכם בזה במפורש כי חברת הניהול לא תיחשב כשומר של הפרויקט ו/או המושכר ו/או תכולתו, כמשמעות המונח בחוק השומרים, התשכ"ז - 1967, והוראות החוק האמור לא תחולנה בין המורשה לבין חברת הניהול ו/או מי מטעמה.

3.7 ככל שהרכבת תחליט להפעיל את החניונים או חלקם באמצעות חברת הניהול - קביעה מפעם לפעם של תעריפי החניה, הסדרי שימוש, תפעול, חניה, כניסה ויציאה ושעות הפעלה.

3.8 ביצוע כל הביטוחים הנזכרים בחוזה השכירות, וכן כל ביטוח נוסף אשר יידרש לדעת חברת הניהול מעת לעת. מוסכם בזה כי בעריכת הביטוחים כאמור, לא יהיה כדי להוסיף על אחריותה של חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה ו/או כדי לגרוע מחובת המורשה על פי הסכם זה ו/או חוזה השכירות.

3.9 תשלום כל החיובים והמסים העירוניים והממשלתיים החלים על השטחים הציבוריים ו/או בגינם, במישרין ו/או בעקיפין, עבור השוכרים ובשם, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלומי ארנונה עירונית, מסי שילוט ואספקת מים. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של חברת הניהול להחליט, על פי שיקול דעתה, להעביר את ביצוע גביית החיובים והמסים כאמור לידי הרשות הרלוונטית במישרין כלפי השוכרים או חלק מהם. למען הסר ספק, תשלומים המפורטים בסעיף זה יתווספו לדמי הניהול ו/או יכללו בהם, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של חברת הניהול.

3.10 כל דבר אחר כמפורט בהסכם זה ו/או כפי שתראה חברת הניהול לנכון ו/או כפי שייקבע על ידי הרכבת מעת לעת.

4. סמכויות חברת הניהול

נוסף על כל הוראה אחרת בחוזה השכירות ובהסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית ומוסמכת לפעול, כדלקמן:

4.1 חברת הניהול תהיה זכאית מעת לעת, לפי שיקול דעתה, לקבוע, לעדכן ולשנות את היקף השירותים (אם בכלל), סוגם, טיבם, אופן ביצועם, תדירותם, פרק הזמן בו יבוצעו, האזור בפרויקט בו יבוצעו וכיו"ב.

4.2 ניהול וביצוע השירותים ייעשה על ידי חברת הניהול בעצמה, או חלק בעצמה וחלק על ידי ספקים ו/או קבלני משנה ו/או גופים אחרים עימם תתקשר חברת הניהול, הכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

4.3 חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע נהלים, כללים ותנאים בדבר שילוט ואמצעי פרסום אשר יותקנו ויוצבו על גבי הקירות הפנימיים והחיצוניים של הפרויקט או בכל מקום אחר, לרבות קירות חיצוניים של המושכר, ולשנותם לפי הצורך מעת לעת.

- 4.4 חברת הניהול תהיה זכאית מעת לעת, לפי שיקול דעתה, להתקין מצלמות ברחבי המרכז ו/או שטח המושכר לצורך אבטחה, מניעת עזיבות ושימוש בחניון.
- 4.5 חברת הניהול תהיה רשאית להעביר לרשויות ו/או לכל גורם מוסמך את הצילומים ממצלמות האבטחה, ככל שיותקנו.

5. הפעילות בתחומי הפרסום והבידור

בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, תהא חברת הניהול רשאית לפעול, כדלקמן:

- 5.1 חברת הניהול תהיה זכאית ליזום בעצמה או באמצעות אחרים, פעולות בתחום הפרסום של הפרויקט ו/או העסקים אשר בהם, הן פרסום בין כותלי הפרויקט, לרבות שילוט קבוע או שאינו קבוע, עלונים, ברושורים, דיורר ישיר וכיוצא באלה, והן פרסום מחוץ לשטח הפרויקט בכל מדיה אלקטרונית או מדיה אחרת, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, פרסום באמצעי התקשורת השונים לרבות טלוויזיה מקומית או כללית, רדיו, עיתונות מקומית או כללית, רדיו, עיתונות מקומית וכללית, אינטרנט, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של חברת הניהול.
- 5.2 חברת הניהול תפעל על פי שיקול דעתה, לעריכת פעולות ופעילויות שונות בפרויקט ומחוצה לו לשם משיכת תשומת לב הציבור לפרויקט, קידום המכירות בו ועידוד הקניה והביקור בפרויקט, לרבות עריכת טקסים, אירועים ומופעים.
- 5.3 המורשה מצהיר כי ידוע לה שעריכת פעולות לצורך קידום מכירת כאמור בסעיף זה לעיל תשרת, בין היתר, גם את ענייניה של הרכבת, חברת הניהול והשוכרים. לפיכך, מתחייב המורשה כי לא יעלה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין עריכת פעולות כאמור, ואלו לא יחשבו בין היתר ובשום צורה שהיא, במישרין ו/או בעקיפין, כהפרת בלעדיות כלשהי שהוענקה למורשה, ככל שהוענקה.

6. העסקת עובדים וקבלנים

לצורך ניהול וביצוע השירותים תהיה חברת הניהול רשאית להעסיק, על פי שיקול דעתה המוחלט, עובדים טכניים, מקצועיים, מנהליים ואחרים, לרבות עורכי דין, אדריכלים, יועצים, רואי חשבון, מנהלי חשבונות, עובדי ניקיון, שומרים, אנשי ביטחון וכיו"ב, במשרה חלקית או מלאה וכן להתקשר עם קבלנים וקבלני משנה, והכל בתנאים שתמצא חברת הניהול לנכון.

7. התחייבויות המורשה

המורשה מצהיר ומתחייב בזה, כדלקמן:

- 7.1 להיות קשור אך ורק עם חברת הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול ולביצוע השירותים, לא לבצע כל פעולה וזהה או דומה לשירותים ולא להפעיל את סמכויות חברת הניהול שבחוזה זה בעצמו או באמצעות מי מטעמו או בצוותא עם אחרים, אלא באמצעות חברת הניהול בלבד.
- 7.2 המורשה מתחייב לשלם את דמי הניהול כהגדרתם להלן וכן כל תשלום כנדרש ממנו בהסכם זה במלואו ובמועד, זאת על בסיס המפתח והקריטריונים שיקבעו מעת לעת על ידי חברת הניהול כמפורט בסעיף 8.2 להלן, ולמלא אחר הוראות התקנון וכל הכללים וההוראות שיקבעו על ידי חברת הניהול בקשר עם מתן השירותים והשימוש במתקנים, ובקשר עם מערכות שנמצאות בבעלותו ו/או בהזקתו ו/או באחריותו של המורשה.
- 7.3 המורשה לא יהיה רשאי להפסיק קבלת שירות מהשירותים ו/או לעכב ו/או להשהות קבלת שירות מהשירותים, מכל סיבה שהיא.
- 7.4 כי הוא והבאים מכוחו ומטעמו 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.
- 7.5 להודיע לחברת הניהול בהקדם על כל תקלה המחייבת פעולה מצד חברת הניהול.
- 7.6 המורשה ידאג, על אחריותו ועל חשבונו, לפינוי אשפה באופן שוטף וסדיר מן המושכר למקום פינוי אשפה מותר אשר יקבע על ידי חברת הניהול, בכפוף לכל דין. המורשה ירכז את האשפה הנוצרת מהפעלת עסקה, לרבות אריזות ריקות, במקום שיעד למטרה זו בתוך המושכר עד לפינוי כאמור. המורשה ימנע באופן מוחלט מהנחת כל אשפה ו/או אריזות ו/או כל חפץ אחר בשטחים הציבוריים, למעט במקום המיועד לכך כפי שנקבע על ידי חברת הניהול כאמור, והוא מתחייב לסלק כל דבר כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של חברת הניהול. חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע הוראות, על שיקול דעתה, בקשר עם פנוי אשפה מהמושכר ו/או מהפרויקט. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית להורות למורשה להציב על חשבונו במושכר או בשטחים סמוכים, כפי שתורה חברת הניהול, דחסנים לאשפה לסוגיה כולל לאשפה רטובה, לאריזות וכיו"ב, כמו כן תהיה חברת הניהול רשאית להתקשר עם חברה ו/או גוף לשם הסדרת נושא פנוי האשפה ולחייב את המורשה להתקשר במישרין עם אותה חברה או גוף ביחד ו/או בנפרד לשם הסדרת פינוי האשפה מהמושכר. בכל מקרה, חברת הניהול לא תישא בשום אגרה, היטל או תשלום הקשורים בפינוי האשפה מהמושכרים ותשלומים אלה יחולו על המורשה בנפרד ובנוסף על דמי הניהול.

7.7 לתאם עם חברת הניהול ולקבל הסכמתה לפני כל ביצוע עבודה במושכר לרבות עבודות עיצוב פנים, ולפני הצבת מתקנים, מערכות, ציוד ואביזרים המצריכים חיבור לאיזו מבין המערכות המשותפות בפרויקט, וזאת מבלי לגרוע מחובת המורשה לבקש את הסכמת הרכבת לביצוע האמור, ככל שהסכמה כזו נדרשת בהתאם לחוזה השכירות.

7.8 המורשה מתחייב להרשות לחברת הניהול ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר לשם ביצוע תפקידי חברת הניהול על פי הסכם זה, בין אם הדבר דרוש עבור המורשה עצמו או עבור שוכר אחר או לצורך ביצוע תיקונים שנדרשו במושכרים אחרים בפרויקט, ולבצע כל פעולה שתהיה דרושה לדעת חברת הניהול לשם

7.9 מילוי תפקידיה והפעלת סמכויותיה על פי הסכם זה, והמורשה מוותר בזאת על טענה כלפי חברת הניהול ו/או מי מטעמה בגין הפרעה שתיגרם לה. מבלי לגרוע בכלליות האמור, תהיה חברת הניהול רשאית, בין היתר, לפתוח קירות, רצפות, תקרות וחלקים אחרים, להחליף ולתקן אינסטלציות וצינורות להתחבר אליהם ולבצע כל עבודות חשמל שהן. בכל מקרה של ביצוע הפעולות כאמור תשתדל חברת הניהול לתאם מראש עם המורשה את מועד כניסתה או כניסת מי מטעמה למושכר, ובתום ביצוע הפעולות כאמור, תחזיר חברת הניהול את מצב המושכר לקדמותו.

7.10 המורשה מתחייב שלא תהיה לו טענה כלשהי, לרבות כלפי שוכרים אחרים, בקשר לסוגי העסקים שיופעלו בפרויקט, לרבות בקשר לימי ושעות ההפעלה שלהם (לרבות שבת וחג), לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, ריחות וכל מטרד אחר הנגרם בשל פעילותם.

8. דמי הניהול

8.1 המורשה מתחייב לשאת, ביחד עם כל יתר השוכרים בפרויקט, בכל הוצאותיה של חברת הניהול בתוספת 15% מכלל ההוצאות האמורות, כל זאת בצירוף מס ערך מוסף כחוק (להלן: "**הוצאות חברת הניהול**"). דמי הניהול לא יעלו על 50 ₪ למ"ר לחודש לא כולל מע"מ.

8.2 חלקו של המורשה בהוצאות חברת הניהול (לעיל ולהלן - "**דמי הניהול**"), ייקבע בהתאם למפתח וקריטריונים שיוכנו על ידי חברת הניהול ויאושרו על ידי רואה החשבון שלה ובהתאם לעקרונות המנחים המפורטים להלן:

8.2.1 הבסיס לחלוקת הוצאות חברת הניהול ייקבע על פי היחס שבין שטח המושכר לשטח הכולל של המושכרים האחרים בפרויקט, המושכרים או מוחזקים בפועל על ידי מורשים.

8.2.2 המורשה מסכים כי על אף האמור בסעיף 8.2.1 לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע קריטריונים אחרים ו/או מיוחדים לחלוקת הוצאות חברת הניהול בין המורשים כאמור, בהתאם לנתונים שיימצאו על ידה רלוונטיים, והמורשה מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

8.2.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.2.2 לעיל, תהיה חברת הניהול רשאית לקבוע שיעור מוגדל או מופחת של השתתפות בהוצאות חברת הניהול לגבי סוג מסוים של שוכרים ו/או שטחים בפרויקט, בהתאם לאופיים ו/או לכמות השירותים הנדרשת ביחס אליהם (למשל הפעלת יתר של מערכות קירור וחימום, ביצוע ניקיון ברמה ובתדירות גבוהים מהרגיל וכיו"ב) או בהתאם לקריטריון מקובל ו/או רלוונטי אחר, והכל על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של חברת הניהול, ובלי שלמורשה תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם כך.

8.2.4 ועוד מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.2.2 לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית לייחס חלק מתאים מהוצאות חברת הניהול לכל אחד מחלקי הפרויקט, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

8.2.5 חברת הניהול תהיה רשאית לקבוע כי חלקו של מי מהשוכרים בהוצאות חברת הניהול יחושב בשיעור מוקטן או שיהיה סכום קבוע מראש, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט. במקרה כאמור יופחתו סכומים אלה מהוצאות חברת הניהול, והיתרה תחולק בין שוכרי המושכרים האחרים במרכז, המושכרים או מוחזקים בפועל על ידי שוכרים, בהתאם למפורט בסעיף זה. המורשה מצהיר ומאשר כי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות, טענות או תביעות בקשר עם האמור לרבות על דרישות להפחתת דמי הניהול.

8.3 במידה ובבסיס חלוקת הוצאות חברת הניהול יהיה על פי יחס שטחים כאמור בסעיף 8.2.1 לעיל, לא יכללו בחישוב השטח הכולל של המושכרים האחרים שטחים ציבוריים ומרחבים מוגנים. בנוסף, במידה ועל פי תנאי חוזה השכירות שבין הרכבת לבין שוכרי מושכרים אחרים יכללו בשטחי איזה מהמושכרים הנוגע לעניין, שטחים מיוחדים (כגון; גלריות, קומות ביניים, מחסנים, שטחי פריקה וטעינה, מעברים וכפ), שלצורך תשלום דמי השכירות לא ילקחו בחשבון או ילקחו בחשבון באופן חלקי או מופחת לעומת רוב שטח אותו מושכר, לא ילקחו שטחים מיוחדים אלו בחשבון לענין חישוב חלקם היחסי של אותם מושכרים בהוצאות חברת הניהול או שיילקחו בחשבון באופן חלקי או מופחת באותו יחס, הכל לפי שיקול דעת חברת הניהול. אישור בכתב מאת הרכבת בדבר גודל השטחים המיוחדים כאמור ובדבר יחס ההפחתה האמור, ישמש כראיה סופית לעניין זה.

8.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.2.5 לעיל, חברת הניהול זכאית (אך לא חייבת) לגבות מ"חנניות עוגן" בפרויקט סכום קבוע מראש אשר יהווה את חלקן בהוצאות חברת הניהול, או סכום אחר שיחושב על פי כל קריטריון אחר, והכל על פי שיקול דעתן המוחלט והבלעדי של הרכבת ו/או חברת הניהול, ויתר הוצאות סעיף 8.2.5 לעיל יחולו בהתאמה.

8.5 ועוד מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.2.5 לעיל, אם הרכבת תשכיר או תתיר שימוש בשטח המיועד להשכרה בפרויקט, לזמן קצוב של פחות מ-12 חודשים, תהיה חברת הניהול זכאית (אך לא חייבת) לגבות מהשוכר או המחזיק באותו שטח סכום קבוע מראש אשר יהווה את חלקו בהוצאות חברת הניהול, ויתר הוצאות סעיף 8.2.5 לעיל יחולו בהתאמה.

8.6 כדי להבטיח כיסוי ההוצאות שידרשו מפעם לפעם, לפי שיקול דעת חברת הניהול, להחלפת המתקנים ו/או לצורך תיקונם ו/או שיפורם, ו/או לצורך שיפוץ השטחים הציבוריים, תכלול חברת הניהול בהוצאות חברת הניהול וכחלק בלתי נפרד מהן, גם סכומים המיועדים למימון ההוצאות האמורות, בהתאם לקביעת חברת הניהול בעצה אחת עם רואה החשבון של חברת הניהול (להלן: "כספי הפחת"). כספי הפחת ייחשבו כפיקדון שיוחזק בידי חברת הניהול בחשבון נפרד.

למען הסר ספק, מובהר כי אם כספי הפחת לא יספיקו למימון החלפת המתקנים ו/או תיקונם ו/או שיפורם ו/או לצורך שיפוץ השטחים הציבוריים מכל סיבה שהיא, ישלם המורשה את חלקו בכל תשלום נוסף ככל שידרש לצורך זה (להלן: "כספי ההוצאות הנוספות"), בהתאם למפתח חלוקה שייקבע באופן האמור בסעיף 8.2 לעיל, בשינויים המחויבים. כספי ההוצאות הנוספות ייחשבו כחלק מהוצאות חברת הניהול לכל דבר ועניין, בשינויים המחויבים.

להסרת ספק מובהר כי כספי הפחת ו/או כספי ההוצאות הנוספות לא יושבו למורשה גם במידה שחווה השכירות ו/או הסכם זה יבואו לסיומם לפני תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, וגם במידה שחברת הניהול לא תעשה בכספי הפחת ו/או בכספי ההוצאות הנוספות שימוש כלשהו, מכל סיבה שהיא.

חברת הניהול תהיה רשאית להשקיע כל סכום עודף שיהיה ברשותה, בין מתוך כספי הפחת ו/או כספי ההוצאות הנוספות ובין מכל מקור אחר, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

8.7 לצורך ביצוע תפקידיה והפעלת סמכויותיה של חברת הניהול על פי הסכם זה, תהיה חברת הניהול רשאית לשכור בפרויקט משרדים (כולל ריהוט וציוד), להעסיק עובדים ולהתקשר עם קבלנים בתשלום כאמור בסעיף 6 לעיל.

8.8 מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם תעניק חברת הניהול שירותים ו/או שירותים נוספים או אחרים גם לפרויקטים נוספים, תעשה הפרדה חשבונאית לצורך תשלום הוצאות חברת הניהול, ולצורך זה בלבד, בהתאם להוצאות ולתחשיבים אשר יוכנו על ידי רואי החשבון של חברת הניהול,

המורשה מצהיר ומאשר בזאת כי אין לו ולא תהיה לו כל דרישה או טענה בקשר לאמור לעיל, לרבות דרישה להפחתת דמי הניהול החלים עליו.

8.9 היה ומכל סיבה שהיא החליטה חברת הניהול לממן בעצמה ועל חשבונה, באופן מלא או חלקי, הוצאה מסוימת בשנה מסוימת או בחודש מסוים מבלי לחייב את השוכרים בהוצאה זו, תהיה חברת הניהול רשאית, לפי שיקול דעתה, לכלול את ההוצאה האמורה בהוצאות חברת הניהול בחודש או בשנה או בשנים לאחר מכן, וזאת אף אם תקופת השכירות טרם החלה במועד הוצאת ההוצאה.

8.10 מובהר כי העלויות המפורטות להלן תחשבנה כחלק מהוצאות חברת הניהול:

8.10.1 עלויות הכרוכות בהשגת מימון להפעלת סמכויות חברת הניהול כאמור בהסכם זה, וכל הקשור והנובע מכך.

8.10.2 ההוצאות והתשלומים שיחולו על חברת הניהול ו/או הרכבת בקשר עם הפרת התחייבויות המורשה ו/או שוכרים אחרים ו/או אכיפתן.

8.11 ככל והרכבת תספק את שירותי הניהול בעצמה, יעמדו דמי הניהול ע"ס של 50 ₪ למ"ר לחודש שישולמו על ידי המורשה ישירות לרכבת.

9 חשבונות

9.2 המורשה מתחייב לשלם לחברת הניהול מראש את דמי הניהול, בהתאם לחשבונות שיוגשו לו על ידי חברת הניהול. דמי הניהול ישולמו מראש מידי רבעון במועד הקבוע לתשלום דמי השכירות היסודיים, או מדי תקופה אחרת כפי שתקבע מעת לעת חברת הניהול על פי שיקול דעתה.

במועד חתימת הסכם זה ישלם המורשה דמי ניהול לתקופה של שלושה חודשים מראש המתחילים במועד המסירה. ביום הראשון של הרבעון העוקב לרבעון בו חל מועד המסירה, ישלם המורשה לחברת הניהול דמי ניהול מראש עבור הרבעון העוקב בניכוי דמי הניהול ששולמו ביחס לרבעון זה, והחל מאותו מועד ישלם המורשה דמי ניהול במועדים כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

9.3 בתוך ששה חודשים מתום כל שנה קלנדרית, תערוך חברת הניהול חשבון סופי של הוצאות חברת הניהול לשנה האמורה (להלן: "הדוח השנתי"). המורשה מתחייב לשלם לחברת הניהול את ההפרשים, אם יהיו כאלה, בצירוף הפרשי הצמדה, בין דמי הניהול ששולמו בפועל בגין אותה שנה קלנדרית לבין הסכומים שעליה לשלם לפי הדוח השנתי. התשלום יבוצע תוך שבעה

ימים מהיום בו תגיש חברת הניהול את החשבון השנתי למורשה, שיתבסס על הדוח השנתי (להלן: "החשבון השנתי"). היו ההפרשים לזכותה של המורשה - תיזקף היתרה לזכות המורשה עד למועד הקרוב של תשלום דמי הניהול.

- 9.4 חישוב חלקו של המורשה בהפרש או ביתרה כאמור יהיה בהתאם לחלקו היחסי שנקבע בהתאם להוראות סעיף 8.2 לעיל. אשר לשנה הקלנדרית הראשונה של תקופת השכירות - חברת הניהול תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להגיש למורשה חשבון שנתי המתייחס לתקופה המתחילה במועד תחילת תקופת השכירות ומסתיימת בסוף אותה שנה, או להוסיף את החשבון השנתי המתייחס לתקופה זו אל השנה הקלנדרית הבאה.
- 9.5 דמי הניהול ישולמו באמצעות הרשאה לחיוב חשבון המורשה, בנוסח שיאושר על ידי חברת הניהול או הרכבת, במישרין לחשבון חברת הניהול שפרטיו מפורטים בנספח א' ו/או לכל חשבון אחר שחברת הניהול תורה למורשה בכתב. מובהר כי חברת הניהול תהיה רשאית לשנות מפעם לפעם את דרך ביצוע התשלום, לפי צרכיה.
- המורשה ימציא לחברת הניהול את ההרשאה לחיוב חשבון כאמור קודם למועד המסירה וכתנאי למסירת החזקה במושכר. מובהר, כי מתן ההרשאה לעיל לא תיחשב בשום פנים ואופן כתשלום, אלא עם פירעונם בפועל של הכספים ו/או התשלומים על פי ההרשאה.
- 9.6 המורשה מתחייב בזאת לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול ואת כספי ההוצאות הנוספות בכל תקופת ההסכם, בין אם הוא עושה שימוש במושכר בעצמו, בין אם מסר את השימוש בו לאחר בהסכמה של הרכבת, ובין אם אין אדם המשתמש בפועל במושכר.
- 9.7 עם תום תקופת ההסכם תיערך התחשבות סופית בין המורשה לבין חברת הניהול. על עריכת ההתחשבות כאמור תחולנה הוראות הסכם השכירות, בשינויים המחויבים.
- 9.8 נוסף על כל תשלום הנזכר בהסכם זה ובמועד תשלומי, ישלם המורשה לחברת הניהול מס ערך מוסף כשיעורו במועד התשלום בפועל, וחברת הניהול תמציא לו בגין כל תשלום כאמור חשבונית מס כדין.

10 שירותים לשוכרים אחרים

חברת הניהול תהיה רשאית להעניק שירותים מיוחדים ו/או אחרים ו/או נוספים לכל שוכר מהשוכרים בפרויקט, בתנאים ובתשלומים כפי שישוכמו על ידה אם אותו שוכר בנפרד.

מוסכם בזה במפורש, כי חברת הניהול תהיה רשאית להתקשר עם צדדים שלישיים כלשהם בהסכמים למתן שירותים דומים או זהים לשירותים שהיא מספקת בהתאם להוראות הסכם זה, זאת גם לגבי פרויקטים אחרים - ובלבד שהדבר לא יפגע במילוי כל התחייבויותיה כאמור בהסכם זה.

11 העברת זכויות על ידי חברת הניהול

- 11.2 בלי לגרוע מזכות הרכבת ליטול את סמכויות חברת הניהול ו/או להחליפה בחברת ניהול אחרת, מוסכם כי חברת הניהול תהיה רשאית להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר ו/או להסב את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי חוזה זה, כולן או חלקן, זאת מבלי שתידרש לקבל לכך הסכמה כלשהי מצד המורשה, והכל בתנאי שזכויות המורשה על פי חוזה זה לא תפגענה.
- 11.3 המורשה מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בחוזה זה כלפי מי שיבוא במקום חברת הניהול ללא כל סייג, וכן מתחייב לשתף פעולה עם חברת הניהול ו/או עם מי שיבוא במקומה, ולחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ו/או הרשאה ו/או הוראה ככל שיתבקש, אם יתבקש, על ידי חברת הניהול לאישור ו/או לביצוע האמור בסעיף זה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חתימת חוזה ניהול חדש.

12 סעדים ותרופות

- 12.2 בכל מקרה שהמורשה יפגר בתשלום כלשהו המגיע או שיגיע ממנו לחברת הניהול לפי הסכם זה ו/או אם יפר תנאי מתנאי הסכם זה או מתנאי חוזה השכירות (ובמקרה כזה - די בהודעה שהרכבת תיתן לחברת הניהול לפיה בוצעה הפרה כאמור), תהיה חברת הניהול רשאית, מבלי לפגוע בזכותה ו/או בזכות הרכבת לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים להן על פי הסכם זה ו/או על פי חוזה השכירות ו/או על פי כל דין, להפסיק בשלמות או באופן חלקי את ניהול וביצוע השירותים הניתנים למורשה.
- 12.3 היה והמורשה יפגר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם לחברת הניהול בהתאם להסכם זה, יישא אותו סכום ריבית פיגורים כמפורט בחוזה השכירות מהיום הראשון לפיגור כאמור ועד ליום התשלום בפועל ובתוספת מע"מ, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברת הניהול על פי הסכם זה ו/או על פי חוזה השכירות ו/או על פי כל דין.
- 12.4 מובהר כי כל מעשה או פעולה של חברת הניהול כאמור לעיל ולהלן בסעיף זה, לא יהיה בהם כדי לפטור את המורשה מהתחייבויותיו לתשלום דמי השכירות, דמי הניהול וכל תשלום אחר החל עליו, במלואם ובמועדם.
- 12.5 מוסכם במפורש כי הפרת חוזה השכירות על ידי המורשה תחשב גם כהפרת הסכם זה, והפרת הסכם זה

ו/או התקנון על ידי המורשה תחשב גם כהפרה של חוזה השכירות, לכל דבר ועניין על כל המשתמע מכך.

- 12.6 המורשה לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום של דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים עליו בהתאם לחוזה השכירות בכל מקרה של דרישה או טענה כלפי חברת הניהול בכל הקשור למתן השירותים על ידו ו/או בקשר לכל דרישה או טענה אחרת כלפיו.
- 12.7 המורשה לא יהיה רשאי להפסיק ו/או להתנות ו/או לעכב תשלום של דמי הניהול בכל מקרה של דרישה או טענה כלפי הרכבת בכל הנוגע לקיום הוראות חוזה השכירות.
- 12.8 כל טענה שתעמוד למורשה כלפי הרכבת לא תשמש עילה לתביעה מצד המורשה כלפי חברת הניהול, וכל טענה שתעמוד למורשה כלפי חברת הניהול לא תשמש עילה לתביעה מצד המורשה כלפי הרכבת. מובהר
- 12.9 כי אין באמור לעיל כדי לגרוע או לפגוע מזכויות הרכבת ו/או חברת הניהול.

13 ערבויות וביטחונות

מובהר כי הערבויות והביטחונות שהועמדו על ידי המורשה בהתאם להוראות חוזה השכירות ישמשו אף להבטחת התחייבויות המורשה על פי הסכם זה, וכי כל התחייבויות המורשה בחוזה השכירות בקשר עם הערבויות והביטחונות כאמור מהוות התחייבות ישירה גם כלפי חברת הניהול.

14 שונות

- 14.1 התחייבויות המורשה בחוזה השכירות, ככל שהן נוגעות לניהול, להפעלה ולהחזקה של הפרויקט וליחסיו של המורשה עם חברת הניהול, יראו אותן כהתחייבויות של המורשה על פי הסכם זה.
- 14.2 המורשה לא יהיה רשאי לקזז סכומים שהוא חייב לרכבת כנגד סכומים שיגיעו לו, אם יגיעו, מאת חברת הניהול, ולא יהיה רשאי לקזז סכומים שיגיעו לו מהרכבת, אם יגיעו, כנגד סכומים שהוא חייב לחברת הניהול.
- 14.3 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות הסכם זה אלא אם נעשו במפורש, בכתב ונחתמו כדין על ידי הצדדים להסכם.
- 14.4 מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בלוד תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע להסכם זה ו/או הנובע מטנו, לרבות ביצועו, הפרתו וביטולו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המורשה

הרכבת

אני הח"מ _____, עו"ד /רו"ח מאשר בזה, כי ה"ה _____ חתמו

בפני, וכי חתימתם של ה"ה מחייבת את _____ לצורך ההתקשרות בחוזה זה.

עו"ד /רו"ח

תאריך

נספח ג11 - הרשאה לניהול המושכר על ידי זכיין משנה

9. על אף האמור בסעיף 4.10 בהסכם זה, הרכבת תרשה לבר- רשות (להלן: "הזכיין") לנהל את המושכר במקומו של המורשה ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים להלן.
10. על המורשה לפנות בכתב לרכבת ולבקש את אישורה לניהול המושכר ע"י זכיין ולהתקשרות עם זכיין. המורשה יצרף לבקשתו את כל הפרטים הנחוצים בקשר לזכיין המוצע ולהסכם המוצע בין המורשה והזכיין. במידת הצורך ולפי שיקול דעתה הבלעדי של הרכבת, ימציא המורשה לרכבת פרטים ומסמכים נוספים, בקשר לזכיין המוצע ו/או להסכם המוצע בין המורשה לזכיין, כפי שיידרש על ידי הרכבת.
11. לרכבת שיקול דעת בלעדי ומוחלט באם לתת את אישורה לניהול המושכר ע"י זכיין כאמור לעיל, באם לאו. הרכבת רשאית לקבל החלטתה כאמור על סמך אותם שיקולים שתמצא לנכון ואינה מחויבת או/ו מוגבלת לסוג מסוים של שיקולים. הרכבת אינה חייבת לנמק את החלטתה כאמור.
12. בכל מקרה הרכבת לא תיתן אישורה לניהול המושכר על ידי זכיין, והמורשה לא יתקשר בהסכם עם זכיין אלא לאחר שהמורשה ימציא לרכבת והרכבת תאשר למורשה בכתב כי קיבלה לידיה את כל המסמכים המפורטים להלן:
- 12.1 כתב התחייבות ושחרור חתום על ידי הזכיין
- 12.2 ערבות בנקאית ושאר בטחונות מטעם הזכיין בנוסף לזה של המורשה.
13. כל עוד לא קיבל המורשה את אישורה בכתב של הרכבת לא תתקשר עם הזכיין כאמור.
14. המורשה מתחייב כי לכל הסכם עם זכיין יכלול הצהרה של הזכיין כי קרא את ההסכם שבין המורשה לרכבת על נספחיו, כי ידוע לו כי כל זכויותיו על פי ההסכם בינו ובין המורשה כפופות לזכויות המורשה על פי ההסכם שבינו לבין הרכבת, וכי ההסכם בינו לבין המורשה יכנס לתוקפו רק לאחר התמלאות כל התנאים הקובעים לכך בנספח זה.
15. המורשה מתחייב כי תום תקופת של כל הסכם עם הזכיין יהיה לעולם במועד קודם או זהה למועד תום תוקפו של הסכם הרכבת והמורשה וכי כל הסכם עם הזכיין יכלול הוראה מפורטת הקובעת כי תוקפו של הסכם המורשה עם הזכיין תלוי ומותנה בתוקפו של הסכם השכירות עם הרכבת ופקיעתו של האחרון, בין אם מפאת הגיעו לסיומו ובין אם מכל סיבה אחרת, תפקיע ותסיים מידית ובו זמנית את הסכם המורשה עם הזכיין.
16. למען הסר ספק מובהר בזה כי המורשה נשאר ויישאר אחראי כלפי הרכבת למילוי כל הוראות ההסכם שבינו ובין הרכבת וכי אין בכתב זה ו/או בהענקת רשות לזכיין בכדי לפטור את המורשה מהתחייבויותיו על פי הסכם השכירות עם הרכבת, כולן או מקצתן.

המורשה

הרכבת

נספח 12 - כתב התחייבות ושחרור

לחתימה על ידי הזכין

אנו _____ הח"מ _____ ת.ז. /
 ח.פ. _____ מרחוב _____ (להלן: "הזכין") מאשרים
 ומצהירים כדלקמן:

הואיל; ו _____ (להלן: "המורשה") התקשרה עם רכבת ישראל בע"מ
 (להלן: "הרכבת") בחוזה שכירות (להלן: "חוזה השכירות") לפיו שכר המורשה מהרכבת מושכר
 בתחנת רכבת תל אביב סבידור מרכז (להלן: "המושכר").

והואיל; ועל פי האמור בחוזה השכירות ביקש המורשה את הסכמת הרכבת כי הזכין יורשה
 להשתמש במושכר כבר-רשות 1.

לפיכך ובהתאם לזאת אנו מצהירים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר ובלתי מותנה כלפי הרכבת
 כדלקמן:

1. אנו מאשרים כי אין לנו ו/או לא תהיה לנו כל זכות שהיא כלפי הרכבת בקשר עם המושכר,
 וכי כל זכות שיש לנו ו/או שתהיה לנו ביחס למושכר הינה ו/או תהיה כלפי המורשה וכלפיו
 בלבד.
2. אנו מוותרים בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהם כלפי הרכבת בקשר לשימוש במושכר,
 ומשחררים את הרכבת מכל אחריות ו/או חובה שהם כלפינו בקשר למושכר.
3. אנו מוותרים על כל סעד שבדין כנגד הרכבת ובמיוחד על זכותנו לסעד של צו-מניעה זמני
 או קבוע כנגד הרכבת. ויתור זה נעשה במודע שכן ברור לנו שבעל דברנו היחיד לעניין
 השימוש במושכר הוא המורשה.
4. אנו מתחייבים בזאת כי למרות האמור לעיל יקבע כי עומדת לנו זכות כלשהי, בין זכות
 לקבל סעד ובין כל זכות אחרת, כלפי הרכבת לא נפעל למימוש זכותנו האמורה.
5. אנו מתחייבים ומסכימים כי כל ההליכים, הסעדים והתרופות שעומדים לרכבת כנגד
 המורשה על-פי חוזה השכירות יעמדו לה גם כלפינו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור
 בקשר לפינוי המושכר, ואילו לנו לא יהיו כל זכויות, הגנות, סעדים, או תרופות כנגד
 הרכבת.
6. אנו מאשרים כי לא תהיינה לנו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הרכבת ו/או חברת
 הניהול בקשר עם הבטוחות אשר העמדנו להבטחת התחייבויותיה של המורשה ושלנו על
 פי חוזה השכירות והסכם הניהול ומסמך זה (ככל שהעמדנו), ולא תהיה לנו כל דרישה
 להשבתם לדינו ו/או לביטולם לפני המועד בו המורשה זכאי לבטלם, וכן לא תהיה לנו
 טענה ו/או דרישה במקרה בו הרכבת ו/או חברת הניהול יממשו את הבטוחות, וכל ידוע לנו
 כי הרכבת ו/או חברת הניהול מסתמכות על התחייבותנו זו.
7. אנו מצהירים כי קראנו את חוזה השכירות של המורשה עם הרכבת על נספחיו. כי ידוע לנו
 כי כל זכות שלנו ביחס למושכר כפופה לאמור בהסכם האמור וכי כל הסכם ביננו ובין

המורשה ביחס למושכר יכנס לתוקפו, על אף האמור בכל מקום אחר, אך ורק לאחר התמלאות כל התנאים הנקובים בנספח ____ לו. מבלי לגרוע מכלליות האמור אנו מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרכבת ביחס לכל שינוי ו/או תוספת שיבוצעו על ידינו, וידוע לנו שכל הוראות חוזה השכירות ביחס לשינויים ו/או תוספות במושכר יחולו גם כלפינו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אנו מתחייבים לפנות את המושכר מיד עם ביטול חוזה השכירות, במקרה בו בוטל חוזה השכירות מכל סיבה שהיא (וזאת אף במקרה בו אנו עמדנו בכל התחייבויותינו), ומיד עם תום תקופת השכירות על פי חוזה השכירות.

8. בנוסף לאמור לעיל, אנו מתחייבים בזאת כלפי הרכבת בכל החיובים והחובות שמתחייב בהם המורשה בחוזה השכירות ועל פיו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התחייבותנו זו הינה עצמאית, נפרדת ובלתי תלויה בהתחייבות המורשה כלפי הרכבת, ואיננה גורעת מהתחייבות המורשה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אנו מתחייבים לאפשר לרכבת לעיין בספרי החשבונות שלנו ומתחייבים ליתן לרכבת דיווחים בדבר הפדיון שלנו, כהגדרתו בחוזה השכירות, לרבות אישור רו"ח בדבר הפדיון, וזאת מעת לעת מיד עם דרישתה של הרכבת, ולאפשר לרכבת לממש את כל זכויותיה על פי הסכם השכירות בקשר עם קבלת נתוני הפדיון.

9. אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי מותנה לשפות את הרכבת בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או אובדן רווחים, ישירים או עקיפים שיגרמו לרכבת בגין ו/או בהקשר לקביעה בהקשר להפרה של התחייבות מהתחייבויותינו הכלולות בכתב זה.

10. כתב זה הינו בלתי חוזר ויעמוד בתוקפו מיום חתימתו וללא הגבלת זמן.

ולהלן באנו על החתום

הזכיון

אני הח"מ _____, עו"ד / רו"ח מאשר בזה, כי ה"ה _____ חתמו

בפני, וכי חתימתם של ה"ה מחייבת את _____ (הזכיון) לצורך ההתקשרות בחוזה זה.

עו"ד / רו"ח

תאריך