

מסמך 1

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

מכרז מספר 26/2026

להשכרת מבנה ברחוב נורדאו 27 בעיר נס ציונה לשימוש למטרות ציבוריות

דברי הסבר כלליים והנחיות להגשת הצעות

1. החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת הצעות להתקשרות עם החברה בהסכם שכירות, לפיו המציע הזוכה ישכור מן החברה מבנה בן שתי קומות, חצר ומחסן, ברחוב נורדאו 27 בעיר נס ציונה, על המקרקעין הידועים כחלקה 218 בגוש 3637 (להלן: "המבנה" או "המושכר"), אשר בו ייעשה שימוש למטרות ציבוריות – דת, תרבות, חינוך, מדע, בריאות, סעד או ספורט – בלבד (להלן: "הפעילות").

המבנה בנוי בחלוקה כדלקמן:

(א) שטח של כ- 127 מ"ר בקומת הקרקע של המבנה, שהכניסה אליו מרחוב נורדאו;

(ב) שטח של כ- 127 מ"ר בקומה השנייה של המבנה, שהכניסה אליו מרחוב החלוץ;

(ג) מחסן בשטח של 8.72 מ"ר.

2. המבנה יושכר כמקשה אחת.

3. ההתקשרות תהא למשך 12 חודשים, החל מהמועד 1.10.2026 (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית"), עם אופציה לחברה להאריך את תקופת השכירות ב-3 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, הכל בתנאים ובתמורה כמפורט בחוזה המצ"ב כמסמך 4 להזמנה זו (להלן: "החוזה").

במסגרת ההצעה ינקוב המציע בסכום התמורה החודשית אשר תשולם על ידו לחברה בגין השכרת המושכר לתקופת השכירות הבסיסית, ויפרט מהי הפעילות שבכוונתו לבצע במושכר, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה. על המציע לנקוב בסכום תמורה חודשית בגין שכירת המבנה בכללותו – שלא יפחת מסך של 17,500 ₪ לחודש.

הצעה בסכום נמוך מהסכום האמור תיפסל על הסף.

4. בעת הגשת הצעתו, על המציע להיות בעל האישורים, ההיתרים והרישיונות הבאים: אישור עוסק מורשה, אישור ניכוי מס במקור ואישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו - 1976, וכן כל רישיון ו/או היתר אחרים הדרושים על פי כל דין לשם ביצוע הפעילות ו/או לצורך מילוי התחייבויות המציע על פי תנאי ההסכם. את האישורים הללו יצרף המציע להצעתו.

5. ואלו מסמכי המכרז, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**מסמכי המכרז**") :

- מסמך 1 -** מסמך זה - דברי הסבר והנחיות להגשת הצעות ;
- מסמך 2 -** טופס הצעת מחיר והצהרת המציע ;
- מסמך 3 -** נוסח ערבות בנקאית להבטחת קיום ההצעה (להלן: "**ערבות קיום**") ;
- מסמך 4 -** חוזה השכירות והנספחים לו (להלן: "**החוזה**"), המהווים חלק בלתי נפרד הימנו, כדלקמן :
- נספח א' –** נסח לשכת רישום המקרקעין ביחס למושכר ;
- נספח ב' –** חלקים רלוונטיים מתוך שומה ביחס למושכר ;
- נספח ג' –** הצעת השוכר למכרז ;
- נספח ד' –** נוסח ערבות בנקאית לביצוע החוזה ("**ערבות ביצוע**") ;
- נספח ה' –** אישור על קיום ביטוחים.

6. על המציע להגיש את מסמכי המכרז, לרבות החוזה, בהעתק אחד, למעט מסמך 2 – "הצעת המחיר" שתוגש בשני העתקים (מקור + העתק), במעטפה סגורה, שעליה מצוין מספר המכרז, למשרדי החברה שברחוב הנבחרת 10, נס ציונה, כאשר **כל העמודים של מסמכי המכרז, לרבות החוזה, חתומים על ידו** וכאשר מסמך "הצעת המחיר" (מסמך 2 למסמכי המכרז), מולא על ידו במלואו ונחתם על ידי המציע וחתימה זו אומתה על ידי עורך דין או רואה חשבון כנדרש שם. על המציע לפרט במסגרת מסמך "הצעת המחיר" מהי הפעילות הציבורית אותה הוא מתעתד להפעיל במושכר, ככל שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה.

7. לחוברת המכרז, כשהיא חתומה כאמור בסעיף 6 לעיל, יש לצרף את כל המסמכים הבאים, אשר יתייחסו לשנת המס הנוכחית :

- 7.1. אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עיסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו - 1976.
- 7.2. אם המציע הוא תאגיד - תעודת רישום של התאגיד ותדפיס עדכני ומלא מרשם החברות או מרשם השותפויות.
- 7.3. אם המציע אינו תאגיד - אישור עוסק מורשה
- 7.4. ערבות בנקאית לקיום ההצעה, צמודה למדד המחירים לצרכן, בנוסח מסמך 3 למסמכי ההזמנה, בגובה 10,000 ₪ (להלן: "**ערבות המכרז**") ; תוקף ערבות הקיום יהא עד ליום 31.12.2026, אך החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקפה בחודש נוסף. ניתן להמציא שיק בנקאי חלקי הערבות.

7.5 קבלה בגין רכישת מסמכי המכרז.

8. **המועד האחרון להגשת הצעות הינו יום 16/08/2026 עד השעה 12:00.** הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים שבמשרדי החברה ביום ובשעה האמורים, מסיבה כלשהי, לא תידון.
9. את חוברת המכרז ניתן לרכוש החל מיום **21/07/2026** במשרדי החברה ברחוב הנבחרות 10, נס ציונה, בימים א' - ה' בין השעות 08:00-12:00, בתמורה לסך של 300 ₪ (שלא יוחזר בכל מקרה). מבלי לגרוע מן החובה לרכוש את מסמכי המכרז כתנאי להשתתפות בו, ניתן לעיין במסמכי המכרז במשרדי החברה בכתובת הנבחרת 10, בימים א' - ה' בין השעות 09:00 – 12:00 (בתיאום מראש).
10. ניתן להעביר שאלות הבהרה בקשר עם המכרז ו/או איזה ממסמכיו ו/או תנאיו באמצעות הודעת דוא"ל שתישלח לגב' חן גטיה בדוא"ל cheng@nzc.org.il, וזאת עד לא יאחר מיום **09/08/2026** באחריות המציע לוודא עם החברה טלפונית את קבלת פנייתו.
11. סיור במושכר יתקיים ביום **02/08/2026** בשעה **11:30** ההשתתפות בסיור איננה מהווה תנאי להגשת הצעות למכרז.
12. החברה תקבע את ההצעה אשר תזכה ותודיע למציע אשר הצעתו זכתה (להלן: "**הזוכה**") על קבלת הצעתו. תוך 14 יום מיום שהודע לו דבר זכייתו, ימציא הזוכה לחברה כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע החוזה. כן ימציא הזוכה לחברה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו על פי החוזה ערבות בנקאית אוטונומית בסך 30,000 ₪ (להלן: "**ערבות הביצוע**") בנוסח המצ"ב כנספח ב' לחוזה (מסמך 4 למסמכי המכרז).
13. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבל כל הצעה שהיא או לדחות את כל ההצעות, לרבות ההצעה הגבוהה ביותר, מכל סיבה שהיא, ולמציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין כך.
14. החברה תבחר כהצעה הזוכה במציע אשר הצעתו הכספית הינה הגבוהה ביותר, מבין ההצעות אשר עומדות בתנאי הסף של ההליך ותואמות את מטרות השכירות.
15. החברה תהיה רשאית לפסול מציע שקיים לה או לעירייה ניסיון קודם בלתי מוצלח אתו ו/או שקיימת לגביו חוות דעת שלילית מרשות מקומית אחרת כלשהי, בהתייחס להתקשרות בשכירות עימו. במקרה כאמור תינתן למציע זכות טיעון בכתב או בעל-פה לפני קבלת ההחלטה הסופית, הנתונה לשיקול דעתה של ועדת המכרזים.
16. המציעים אינם רשאים לערוך שינויים ו/או מחיקות ו/או תוספות במסמכי המכרז, למעט במקומות המיועדים לכך. החברה שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, שלא להתחשב בשינויים שיערוך מציע כאמור, או לפסול את ההצעה כולה.

17. כל הצעה תעמוד בתוקפה ותחייב את מגישה מהמועד בו תוגש למשרדי החברה ועד שייחתם החוזה על ידי החברה או עד תום שלושה חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות, לפי המוקדם מבין שני המועדים.

18. בכל מקרה של סתירה בין האמור במסמך זה לבין האמור בחוזה, תינתן עדיפות לאמור בחוזה.

מסמך 2

הצעת מחיר והצהרות מציע במכרז מספר 26/2026 להשכרת מבנה ברחוב נורדאו 27 בעיר נס ציונה לשימוש למטרות ציבוריות

לאחר שעיינתי בכל מסמכי המכרז, לרבות החוזה ונספחיו, אני מגיש בזה את הצעתי כדלהלן:

1. הנני מעוניין להתקשר עם החברה בהסכם שכירות, בהתאם להוראות המכרז שבנדון, ביחס למבנה בן שתי קומות וחצר, ברחוב נורדאו 27 בעיר נס ציונה (להלן: "המושכר").
2. התמורה החודשית המוצעת על ידי בעבור השכרת המושכר לתקופת השכירות הבסיסית, כהגדרתם בחוזה, הינה _____ ₪
- יש לנקוב בסכום שלא יפחת מסך של 17,500 ₪ לחודש**
3. ידוע לי כי בגין תקופת האופציה הראשונה (ככל שתמומש) דמי השכירות החודשיים בגין המושכר יהיו בסכום השווה לדמי השכירות בהצעתי זו. בגין שתי תקופות האופציה הנוספות (ככל שימומשו, כולן או חלקן) דמי השכירות החודשיים בגין המושכר יהיו בסך השווה לדמי השכירות בהצעתי בתוספת 5%.
4. **ידוע לי, כי ככל שהחברה תבחר להתקשר עימי בהסכם שכירות ביחס למושכר, אהיה רשאי לעשות בו שימוש למטרות ציבוריות – דת, תרבות, חינוך, מדע, בריאות, סעד או ספורט – בלבד.**
בהתאם לאמור, הפעילות הציבורית אותה אני מתעתד להפעיל בשטח המושכר הינה כדלקמן:

5. אני מצרף בזה את מסמכי המכרז, לרבות החוזה, בשלמותם, כפי שהומצאו לי על ידי החברה, כאשר כל העמודים חתומים על ידי, וכן ערבות בנקאית לקיום ההצעה כאמור בסעיף 7.4 לדברי ההסבר למכרז (מסמך 1 למסמכי המכרז).
6. אני מצהיר בזאת, כי קראתי את כל מסמכי המכרז, הבנתי את תוכנם, קיבלתי את כל ההסברים שנדרשו על ידי, אם נדרשו, בקשר לביצוע הפעילות במושכר ואני מתחייב לבצע את הפעילות בהתאם לכל אלה.
7. ידוע לי, כי אם הצעתי תתקבל, הרי שתוך 14 יום מיום שתימסר לי על כך הודעה, יהיה עליי להמציא לחברה, להבטחת ביצוען של כל התחייבויותי על פי החוזה, ערבות בנקאית אוטונומית בסך 30,000 ₪ (להלן: "ערבות הביצוע") וזאת בנוסח כנספח ד' לחוזה (מסמך 4 למסמכי המכרז).
8. הצעתי זו תעמוד בתוקפה ותחייב אותי מהמועד בו נמסרה לחברה ועד חתימתו של חוזה עימי או עם מציע אחר על ידי החברה או עד חלוף שלושה חודשים מהמועד האחרון להעברת הצעות מחיר, לפי המוקדם שבין המועדים.

חתימת המציע

תאריך _____

שם המציע _____

ת.ז. / מס' תאגיד _____

כתובת _____

מס' טלפון _____

אישור עו"ד/רו"ח :

אם המציע הוא יחיד

אני הח"מ, _____ עו"ד/רו"ח, מאשר כי _____, ת"ז _____ חתם/מה בפני על ההצעה
דלעיל.

_____ תאריך _____ שם _____ חתימה

אם המציע הוא תאגיד

אני הח"מ, _____ עו"ד/רו"ח, מאשר כי ה"ה _____ חתמו בפני על ההצעה
דלעיל, כי הם מורשי חתימה מטעם המציע וכי בחותמם על ההצעה דלעיל הם מחייבים את המציע.

_____ תאריך _____ שם _____ חתימה

מסמך 3

נוסח ערבות בנקאית לקיום ההצעה

תאריך: _____

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

רח' הנבחרת 10, נס ציונה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות אוטונומית מס' _____

אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של **10,000 ₪**, (סכום במילים: עשר אלף ₪), (להלן: "**סכום הערבות**"), שתדרשו מהמציע _____ ח.פ./ ע.ר. _____ (להלן: "**הנערב**"), בקשר עם חוזה להשכרת מבנה ברחוב נורדאו 27 בעיר נס ציונה לשימוש למטרות ציבוריות.

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לעניין ערבות זו, יהא המדד בגין יוני 2026 שהתפרסם ב- 15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה), "המדד היסודי". "המדד החדש" לעניין ערבות זו, הוא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו. הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר **משלושה ימים** מיום קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המצוינת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד **ליום 31.12.2026 (כולל)** בלבד ולאחר מועד זה תהיה בטלה ומבוטלת, אלא אם כן תתקבל מטעמכם דרישה להארכת תוקף בטרם חלוף המועד.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצוינת לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, או מברק, ודרישה זו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

חותמת וחתימת הבנק הערב

מסמך 4

חוזה שכירות

שנערך ונחתם ביום ____ לחודש _____ לשנת 2026

בין:
החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
מרח' הנבחרת 10, נס-ציונה
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: _____, ח.פ.ת.ז.
מרח': _____,
דוא"ל: _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והחברה הינה חוכרת לדורות של מבנה בן שתי קומות, חצר ומחסן ברחוב נורדאו 27 בעיר נס ציונה, במקרקעין הידועים כחלקה 218 בגוש 3637, ששטחו הבנוי כ- 254 מ"ר (להלן: "המבנה" או "המושכר"). נסח לשכת רישום מקרקעין ביחס למבנה מצ"ב **כנספח א'**; חלקים רלוונטיים מתוך שומה ביחס למבנה מצ"ב **כנספח ב'**;

והואיל והחברה פרסמה את מכרז מספר 26/2026 להשכרת המבנה לצורך ביצוע פעילות למטרות ציבוריות בלבד בתחומי דת, תרבות, חינוך, מדע, בריאות, סעד או ספורט (להלן בהתאמה: "המכרז" ו- "הפעילות המותרת");

והואיל והשוכר הגיש את הצעתו במכרז, המצורפת **כנספח ג'** (להלן: "הצעת השוכר"), והצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, וכפועל יוצא מכך החברה מעוניינת להשכיר לשוכר והשוכר מעוניין לשכור מהחברה את המושכר (כהגדרתו להלן) על מנת שזה ישמש את השוכר למטרות המפורטות בחוזה זה ובהצעת השוכר, הכל בהתאם להוראות חוזה זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**

1.1. המבוא והנספחים המצורפים לחוזה זה, לרבות הצעת השוכר, וכן מסמכי המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

1.2. כותרות סעיפי חוזה זה הינן לצורך התמצאות ונוחיות בלבד, ואין ליתן להן כל משקל בפרשנות החוזה.

2. **הצהרות השוכר**

השוכר מצהיר, כי בדק את המושכר ואת סביבתו, כי הוא תואם את תיאורו בחוזה זה והוא מתאים למטרותיו ולמטרות חוזה זה, וכי הוא מוותר על כל טענה של פגם, מום או אי התאמה מכל מין וסוג בקשר למושכר ובקשר להתחייבויותיו על פי חוזה זה.

3. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

3.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") ולא על פי הוראות כל חוק אחר, קיים או שייחקק בעתיד, המגן על שוכר או דייר בכל דרך שהיא. החוקים האמורים ותיקונייהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיתקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר ועל חוזה זה.

3.2. השוכר מצהיר בזאת, כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח כהגדרתם בחוק הגנת הדייר או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר, בהתאם להתחייבויות השוכר על פי חוזה זה או שינויים אחרים, אם ייעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה.

4. מטרת השכירות

4.1. מוסכם בזאת על הצדדים, כי מטרת השכירות הינה שימוש במושכר לצורך קיום הפעילות המותרת בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 2 להצעת השוכר (**נספח ג' לחוזה זה**) (להלן: "**מטרת השכירות**"). השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת השכירות, ללא הסכמת החברה לכך מראש ובכתב.

4.2. השוכר בלבד יהא אחראי, על חשבון, לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לפי כל דין לשימוש במושכר ולהיותם בתוקף למשך כל תקופת השכירות כהגדרתה להלן, ולפעול בהתאם להם.

4.3. החברה אינה אחראית כלפי השוכר לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, ואין בעצם חתימתו של חוזה זה משום התחייבות כאמור ומכל מקום - אי קבלתם ו/או שלילתם של אישורים אלו, לא תהווה עילה מטעם השוכר להפר ו/או להפסיק חוזה זה. השוכר לבדו יהא אחראי הן כלפי כל רשות, אדם ו/או גוף משפטי והן כלפי החברה והעירייה, על כל חבות מכל סוג ומין ביחס לאחזקתו ושימושו במושכר.

4.4. סעיף 4 זה וסעיפי המשנה שלו הינם עיקריים ויסודיים והפרת הוראה כלשהי מהוראותיהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. תקופת השכירות

5.1. החברה מעניקה בזה לשוכר והשוכר מקבל בזה מאת החברה זכות שכירות במושכר לתקופה של 12 חודשים בלבד, החל מיום 1.10.2026 (להלן: "**תקופת השכירות הבסיסית**").

5.2. לחברה נתונה אופציה להאריך את תקופת השכירות הבסיסית ב-3 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (להלן: "**תקופות האופציה**"), ובלבד שתיתן על כך הודעה בכתב לשוכר, לפחות 60 ימים לפני תום תקופת השכירות הבסיסית ולפני תום תקופת האופציה הרלוונטית, לפי העניין (להלן: "**הודעת ההארכה**"). לא הודיע השוכר לחברה בכתב, בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת ההארכה, כי הוא אינו מעוניין להאריך את תקופת השכירות, יראו אותו כמי שהסכים להארכת תקופת השכירות כאמור, בהתאם להוראות הסכם זה ובשינויים המחויבים. למען הסר ספק

מובהר בזאת, כי החברה אינה מתחייבת ליתן למפעיל הודעת הארכה כאמור, אלא הדבר נתון לשיקול דעתה בלבד.

6. תמורה

- 6.1. דמי השכירות בגין המושכר לתקופת השכירות הבסיסית יהיו בסך של _____ ₪ לחודש (להלן: "**דמי השכירות הבסיסיים**"), בהתאם לנקוב בהצעת השוכר.
- 6.2. ככל שתקופת השכירות תוארך כאמור בסעיף 5.2 לעיל, אזי בגין תקופת האופציה הראשונה (ככל שתמומש) דמי השכירות החודשיים בגין המושכר יהיו בסכום השווה לדמי השכירות הבסיסיים. בגין שתי תקופות האופציה הנוספות (ככל שימומשו, כולן או חלקן) דמי השכירות החודשיים בגין המושכר יהיו בסך השווה לדמי השכירות הבסיסיים בתוספת 5%.
- 6.3. לשם הקלת גביית דמי השכירות והבטחתם, ימסור השוכר לחברה, בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעה בדבר זכייתו במכרז, וכן בתחילת כל תקופת שכירות מוארכת (ככל שתהיה), 12 שיקים משוכים לפקודת החברה, כשתארכי השיקים הינם לראשון לכל חודש שכירות ותואמים את התחייבויות השוכר ביחס לתשלום דמי השכירות כמפורט לעיל. רק פירעון תשלום מלוא דמי השכירות בפועל יחשב מילוי ההתחייבות לתשלום דמי שכירות על פי הסכם זה.
- 6.4. מימשה החברה את האופציה להאריך את ההתקשרות גם ביחס לתקופות האופציה ו/או חלקן, ימסור השוכר לחברה, עד לא יאוחר מ- 14 יום לפני תחילתה של כל תקופת אופציה, 12 שיקים משוכים לפקודת החברה, כשתארכי השיקים תואמים את התחייבויות השוכר ביחס לתשלום דמי השכירות לתקופת האופציה הרלוונטית, כמפורט לעיל ובשינויים המחויבים.
- 6.5. מובהר בזאת, כי השוכר מתחייב כי דמי השכירות ישולמו על ידו לחברה במועדם ובמלואם על פי הקבוע לעיל, כמו גם כל יתר התשלומים החלים על השוכר לפי חוזה זה, וזאת בין אם השתמש השוכר במושכר ובין אם לאו, לרבות במקרה של פינוי המושכר על ידו טרם תום תקופת השכירות.
- 6.6. כל איחור בתשלום דמי השכירות כאמור לעיל, ישא ריבית חריגה כנהוג בבנק לאומי במועד האיחור כאמור.

7. מיסים ותשלומים

- 7.1. השוכר ישא בכל תקופת השכירות ויהיה אחראי על תשלום כל התשלומים בגין המושכר וההחזקה בו, בין שוטפים ובין חד פעמיים, לרבות כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה, עירוניים וממשלתיים, אשר יוטלו על השוכר ו/או מחזיק המושכר, במישרין או בעקיפין, כל התשלומים וההוצאות (לרבות קבועות) בגין ביו, פינוי אשפה, חשמל, מים, ארנונה וטלפון, כל המיסים והתשלומים שיגיעו לעירייה ו/או לממשלה ו/או לכל גוף אחר בגין הפעילות שיעשה ו/או ינהל השוכר במושכר, לרבות אגרת רישוי עסקים, מס עסקים, אגרת שלטים, אגרות, היתרים ורישיונות לעסק ולניהולו, וכל מס ותשלום אחר כפי שיחולו מעת לעת.
- 7.2. החברה לא תחוב בכל תשלום, מס, אגרה או היטל כלשהו בגין המושכר, בין אם בגין תשלומים שוטפים ובין אם בגין תשלומים חד פעמיים.
- 7.3. השוכר מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתה הראשונה, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים, כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה ו/או על-פי דין.

7.4. לא שילם השוכר את התשלומים הנ"ל במלואם ובמועד, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלם על חשבון השוכר ולגבות ממנו, בצרף הצמדה וריבית כחוק מיום תשלומם ועד ליום סילוקם בפועל על ידי השוכר, והכל מבלי לגרוע מכל סעד העומד לזכות החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. אין באמור לעיל כדי להטיל חובה על החברה לבצע איזה מן התשלומים האמורים לעיל.

8. השימוש במושכר ואחזקתו .8

8.1. השוכר יעשה שימוש במושכר למטרת השכירות בלבד, בהתאם להוראות ולהנחיות אשר יינתנו לו מעת לעת על ידי החברה במהלך תקופת השכירות, לרבות לעניין ימי ושעות הפעילות במושכר. לעניין זה יובהר, כי לא תותר פעילות במושכר בימי שבת וחג.

8.2. המחסן המצוי בתחום המושכר יועמד לשימושו של השוכר כחלק בלתי נפרד מהמושכר. השוכר יהיה רשאי לעשות במחסן שימוש אך ורק לצורך אחסון ציוד וחומרים הדרושים להפעלת הפעילות המותרת, ובהתאם לכל דין ולהוראות הסכם זה. לא ייעשה במחסן שימוש למגורים, למסחר נפרד, לייצור, לאחסון חומרים מסוכנים או לכל מטרה אחרת שאינה קשורה במישרין להפעלת הפעילות במושכר.

8.3. השוכר מצהיר ומאשר, כי ראה ובדק את המושכר ומצאו מתאים לצרכיו, דרישותיו ומטרותיו, כי הוא מקבל זכות שכירות במושכר במצבו הנוכחי, כפי שהוא (as is), כי ידוע לו, כי החברה לא תבצע במושכר כל שינוי, תיקון או שיפור לעומת מצבו הנוכחי, וכי הוא מוותר בזה, ויתור מלא וסופי, על כל טענות מום, פגם או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בגין המושכר, וחתימתו על חוזה זה מאשרת, כי קיבל את המושכר לשביעות רצונו המלאה.

8.4. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי כל ההוצאות והעלויות הנובעות במישרין או בעקיפין מהשימוש במושכר כמפורט בחוזה זה, תחולנה במלואן על השוכר, והחברה לא תישא בהוצאות ו/או בעלויות כלשהן כאמור.

8.5. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר, לא יוסיף כל תוספת, לא ירוסס כל חלק מהמושכר ו/או מתקן ממתקניו ולא ירשה או יתיר כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוץ ו/או הריסה, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לדרוש מהשוכר להשיב, על חשבונו, את המצב לקדמותו, אם נעשו שינויים כלשהם במושכר בלא הסכמת החברה מראש ובכתב. בכל מקרה, כל שינוי אשר נעשה במושכר יהא שייך לחברה.

8.6. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן נאות וסביר, לשמור ולהחזיק את המושכר במצב טוב ותיקן, נקי ומסודר, לשמור על שלמותו וחזותו החיצונית של המושכר ולהשתמש במושכר באופן שלא יגרום מטרד, לא יפריע ולא יגרום נזק למושכר, או לכל גורם אחר הנמצא בו או בסביבתו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר לא להציב רמקולים ו/או ציוד אחר המשמש להשמעת מוזיקה ו/או מערכת כריזה מחוץ למושכר, וכי השמעת מוזיקה בחלל הפנימי של המושכר תעשה באופן שלא יצור מטרד ו/או הפרעה לסביבה.

8.7. השוכר מתחייב, כי הוא ועובדיו ימלאו אחר הוראות כל דין בקשר למושכר, החזקתו, הפעלתו והשימוש בו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר ינקוט בכל האמצעים על מנת למנוע סיכון, מפגע, מטרד, נזק או אי נוחות לציבור, לרכושו ו/או לביטחונו ועל מנת למנוע סיכון לבריאותם, לרכושם ו/או לביטחונם של עובדיו ו/או לרכושה של החברה.

8.8. השוכר מתחייב להימנע מגרימת כל נזק או קלקול למושכר או לכל חלק ממנו ולתקן על חשבונו ומיד כל נזק שיגרם למושכר במהלך תקופת השכירות, בין עקב שימושו של השוכר במושכר, ובין

אם לאו, על ידו ו/או על ידי מבקרים, לקוחות, עובדים, פועלים ו/או כל צד שלישי אחר, למעט נזקים הנובעים מבלאי כתוצאה משימוש סביר ורגיל, אשר יתוקנו על ידי החברה. לא תיקן השוכר נזקים שנגרמו למושכר תוך תקופת השכירות, רשאית החברה אך לא חייבת, לתקנם על חשבון השוכר ולגבות ממנו את מלוא הוצאותיה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד כל הוצאה ועד להשבת כל תשלום ו/או הוצאה לידי החברה.

8.9. השוכר מתחייב לא לתלות, לא להתקין ולא לצייר כל שלטים, סימנים או אמצעי פרסומת כלשהם בכל חלק של המושכר ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. עם תום תקופת השכירות יסיר השוכר, או החברה על חשבון השוכר, את אמצעי הפרסום שאושרו על-ידי החברה, אם וככל שאושרו.

8.10. מובהר בזאת, כי זכות השילוט, הפרסום וכיוצ"ב במושכר וסביבתו שייכים לחברה ולחברה בלבד.

8.11. החברה ו/או כל נציג מטעמה תהיה רשאית לבקר במושכר בהודעה סבירה מראש, בכל שעה, לכל צורך שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכלל זה כדי לוודא אופן השימוש במושכר על ידי השוכר ואחזקתו ו/או כדי לבצע צילום של המושכר ו/או לבצע תיקון או שינוי של המושכר ו/או לשום את המושכר ו/או כדי להציגו לשוכרים או לקונים או למשתמשים פוטנציאליים.

8.12. השוכר מתחייב למנוע לינה ו/או התמקמות במושכר ובסביבתו. השוכר ידווח לחברה על כל ניסיון להתמקמות של מאן דהוא במושכר ו/או בסביבתו, ועל אופן טיפולו של השוכר בכך.

8.13. כל העובדים והמועסקים במושכר, ככל שיהיו, יחשבו לכל דבר ועניין כעובדי השוכר בלבד, ולחברה לא תהיה כלפיהם אחריות כלשהי. יחד עם זאת, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מהשוכר להרחיק עובד או עובדים שלו, מכל סיבה שהיא, והשוכר יבצע את המבוקש מיד עם הפניית הדרישה האמורה, והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמם בגין כך.

8.14. במידה שהיה על החברה ו/או על העירייה לשאת בהוצאות כלשהן עקב ליקויים במילוי השוכר אחר הוראות חוזה זה ו/או אחר הוראות כל דין, כדוגמת פגיעה ברכוש ו/או עקב אי נקיטת אמצעים להסרת הפרעה או מפגע או מטרד כאמור, יחויב השוכר בגין הוצאות אלו. חשבון בעבור הוצאות אלו יוגש לשוכר מיד לאחר גרימת הנזק והשוכר מתחייב לשאת באופן מיידי בתשלום של כל הסכום המפורט בחשבון כאמור.

8.15. השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר בהחזקה ו/או הפעלה ו/או ניהול של המושכר ושלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר ו/או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ללא קבלת הסכמתה המפורשת לכך של החברה, מראש ובכתב.

8.16. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהפעילות המותרת במושכר הינה למטרות ציבוריות בלבד, וכי ידוע לו שאסורה עליו כל פעילות או עיסוק אחרים בשטחי במושכר, פרט לפעילות המותר לו על פי חוזה זה ובהתאם למטרת השכירות.

8.17. סעיף 8 זה וסעיפי המשנה שלו הינם עיקריים ויסודיים והפרת הוראה כלשהי מהוראותיהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הפר השוכר הוראה מהוראות סעיף 8 זה, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה, כפי שיראה לה לנכון, לצורך תיקון הנזק או הקלקול, לצורך השמירה על ניקיון המושכר וחזותו ו/או לצורך סילוק הפרעה, מפגע או מטרד. לצורך מימוש זכותה כאמור בסעיף זה, תהא החברה רשאית להיכנס למושכר לאחר מתן התראה של 24 (עשרים וארבע) שעות מראש לשוכר. כל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי החברה עקב הפרה של השוכר כאמור, יוחזר לחברה על ידי השוכר מיד עם דרישתה הראשונית של החברה.

9. איסור העברת זכויות השוכר

השוכר אינו רשאי להסב ו/או להעביר ו/או למסור ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או לשעבד את זכויותיו או חובותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, ו/או להסב ו/או להעביר ו/או למסור ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או לשעבד את המושכר, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, אלא אם הדבר קבוע מפורשות בהסכם זה ו/או אם ניתנה הסכמת החברה לכך בכתב ומראש. נתנה החברה את הסכמתה כאמור לעיל, אין ההסכמה האמורה פוטרת את השוכר מאחריותו ומהתחייבויותיו לפי החוזה ו/או על פי כל דין.

10. העברת זכויות החברה

החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להמחות או להעביר את חובותיה וזכויותיה כלפי השוכר על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, לכל אדם או גוף אחר, כפי שתמצא לנכון. ניתנה הודעה בכתב לשוכר על העברה כאמור, מאותו מועד שיקבע בהודעה, יחולו כל זכויות וחובות החברה כלפי השוכר על אותו אדם או גוף כאמור, וזכויות וחובות השוכר יחולו בהתאמה כלפי אותו אדם או גוף כאמור.

11. פינוי והחזרת המושכר בתום תקופת השכירות

11.1. מיד במועד תום תקופת השכירות או במועד בו נדרש השוכר לפנות את המושכר מכל סיבה שהיא (להלן: "**מועד הדרישה לפינוי המושכר**") יפנה השוכר את המושכר וימסור את החזקה במושכר לידי החברה כשהמושכר נקי ומסודר ופנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר. המושכר יימסר לחברה כשהוא כולל כל שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחברים אליו באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו ו/או הוספו על ידי השוכר ו/או על חשבונו, אלא אם דרשה החברה שהשוכר יפנה כל מתקן ותוספת כאמור, שאז מתחייב השוכר לבצע דרישה זו על חשבונו.

11.2. השוכר יתקן, על חשבונו, כל נזק, קלקול ו/או אובדן שייגרם למושכר תוך תקופת השכירות. לא תיקן השוכר עד תום 14 (ארבעה עשר) ימים מתום תקופת השכירות נזקים שנגרמו למושכר תוך תקופת השכירות, רשאית החברה אך לא חייבת, לתקנם על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים החל ממועד תום תקופת השכירות ייחשב לתקופה בה פיגר השוכר בפינוי המושכר. השוכר ישלם לחברה עם דרישתה הראשונה את מלוא הוצאותיה בגין התיקונים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד כל הוצאה ועד להשבת כל תשלום ו/או הוצאה לידי החברה וכן את הפיצוי המוסכם בגין האיחור בפינוי כאמור בסעיף 11.3 להלן.

11.3. מבלי לגרוע מזכויות החברה לכל סעד ו/או תביעה בהתאם לחוזה זה ו/או בהתאם לכל דין, במידה שהשוכר לא יפנה את המושכר במועד, הוא מתחייב בזה לשלם לחברה דמי שכירות מוסכמים ומוערכים מראש, בסכום של 3,000 ₪ לכל יום של איחור בפינוי. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה.

11.4. השוכר מצהיר ומתחייב, כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הרי שהחברה תהיה זכאית לתבוע ולקבל מהשוכר, בנוסף לפיצוי המוסכם, את כל הסכומים, התשלומים, המסים, ההתחייבויות, ההוצאות, ההפסדים וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי המושכר במועד, בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי חוזה זה לבין מועד פינויו בפועל ו/או לממש את הביטחונות שניתנו לחברה על פי חוזה זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד ו/או לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי חוזה זה או על פי כל דין.

11.5. למען הסר ספק, מצהיר השוכר, כי תשלום פיצויים מוסכמים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות ו/או זכות שימוש לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

11.6. השוכר נותן בזה הסכמתו לחברה לבצע את הפעולות הבאות במקרה של אי פינוי המושכר תוך 7 (שבעה) ימים מתום תקופת השכירות או מיום הדרישה לפינוי המושכר, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לכל סעד אחר העומד לרשותה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין:

11.6.1. לנתק את המושכר מהחיבורים לרשת החשמל, מים, גז ויתר המערכות ולפנות בשם השוכר לצדדים שלישיים לשם כך.

11.6.2. להיכנס בעצמה ו/או באמצעות אחרים למושכר, לרבות על ידי פריצת מנעולים, ולהשתמש לשם כך בכוח סביר ולפנות את המושכר מכל החפצים או המיטלטלין שיהיו מצויים בו וכן להחליף את מנעוליו או למנוע גישה אליו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו בכל דרך שתמצא לנכון. בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד על ידי השוכר, ייחשב השוכר או כל מי מטעמו כמשיג גבול וכ"פולש טרי" למושכר, ולא תהיה לו כל טענה או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה לגבי הנזקים שנגרמו לו או למיטלטליו כתוצאה מפעולה כאמור.

11.7. השוכר יהיה אחראי לשלם לחברה את כל ההוצאות שיגרמו לחברה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינויו על ידי החברה כאמור והחברה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור על ידי מימוש הביטחונות העומדים לרשותה כאמור בסעיף 12 להלן, ו/או בכל דרך אחרת על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין.

11.8. סעיפי משנה 11.1 ו- 11.2 לעיל הינם עיקריים ויסודיים והפרת הוראה כלשהי מהוראותיהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. בטחונות

12.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה, לא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה, ימציא השוכר לחברה ערבות בנקאית אוטונומית לקיום החוזה בסכום יסוד (קרן) של 30,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן: "**ערבות הביצוע**"), נוסח ערבות הביצוע יהיה בנוסח **נספח ד'** המצ"ב לחוזה זה.

12.2. ערבות הביצוע תהא תקפה, ביום הוצאתה, לפחות ל- 14 חודשים והיא תחודש, מעת לעת, אם יהיה צורך בכך, באופן שתהא תקפה עד לפחות 60 יום לאחר מועד סיום תקופת ההתקשרות (הבסיסית או המוארכת, לפי העניין). היה ותוקף ערבות הביצוע לא יחודש שבעה ימים קודם לפקיעתה, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות, סעד ותרופה הקנויים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, לממש ערבות זו, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה או דרישה או תביעה בעניין או בקשר למימוש זה.

12.3. השוכר יהיה אחראי לתשלום כל ההוצאות, העמלות ויתר התשלומים הכרוכים בהוצאת ערבות הביצוע.

12.4. במקרה של הפרה של איזה מהתחייבויות השוכר בקשר עם חוזה זה וכן לשם גבייתם של הפיצויים המוסכמים האמורים בסעיף 11.3 לעיל, רשאית החברה, אך לא חייבת, לדרוש, מעת לעת ובכל עת, את פירעונה של ערבות הביצוע או כל חלק ממנה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה לכל סעד אחר או נוסף העומד לה על פי כל דין או על פי הוראות חוזה זה.

12.5. מילא השוכר את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, תוחזר לו ערבות הביצוע בתוך 60 ימים ממועד סיום תקופת ההתקשרות בין הצדדים. אין במתן ערבות הביצוע על פי חוזה זה ו/או במימוש על ידי החברה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של החברה, לרבות זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי חוזה זה או על פי כל דין.

13. ביטוח

- 13.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו את הביטוחים המפורטים בנספח ה' (להלן: "דרישות ביטוח") המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, ומתחייב להוסיף את המזמין כמבוטח בביטוחים אלו, לכל משך תקופת השימוש בנכס עפ"י הסכם זה.
- 13.2. לפני תחילת השימוש בנכס וכתנאי מקדמי לכך, מתחייב השוכר להמציא לידי החברה אישור על עריכת הביטוחים המפורטים לעיל בהתאם להנחיות הביטוח המופיעות בנספח ה' להסכם זה, כשהוא חתום על ידי מבטחו.
- 13.3. היה ולדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים הנ"ל כאשר בכל ביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי רכוש ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את החברה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי חבויות, בכפוף לסעיף אחריות צולבת כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 13.4. ביטוחי השוכר יכללו תנאי מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי החברה וכי המבטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי החברה. כמו כן יכלול בביטוחים תנאי לפיו מתחייב המבטח כי ביטוחי השוכר לא יצומצמו, ולא יבוטלו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי החברה, 30 יום מראש.
- 13.5. השוכר מתחייב לקיים בקפדנות את כל תנאי הביטוחים ולשלם במלואם ובמועדם את דמי הביטוח.
- 13.6. מוצהר ומוסכם בזאת כי אין בעריכת ביטוחי השוכר, בהמצאת אישור הביטוח ו/או בהמצאת העתקי הפוליסות על ידי השוכר כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לפטור את השוכר מאחריותו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
- 13.7. אם לא יבצע השוכר את הביטוחים אשר עליו לערוך על פי הסכם זה, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את הביטוחים תחת השוכר ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ריבית ו/או הפרשי הצמדה, והחברה תהא רשאית לנכות סכומים אלה מכל סכום שיגיע ממנה לשוכר בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותם מהשוכר בכל דרך אחרת. אין באמור לעיל כדי להטיל על החברה חבות כל שהיא לעריכת הביטוחים עבור השוכר, והשוכר מוותר בזה על כל טענה נגד החברה בדבר עריכת או אי עריכת הביטוחים כאמור, טיבם והיקפם.
- 13.8. מותנה ומוסכם בין הצדדים כי עריכת הביטוחים והמצאת האישור לידי החברה הינם תנאים יסודיים בהסכם זה ואי עריכת הביטוחים ו/או אי המצאת אישורי עריכת הביטוח במועד יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם.

14. אחריות

14.1. אחריות לנזקי גוף ורכוש

- 14.1.1. השוכר בלבד יהיה אחראי כלפי החברה לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק לגוף או לרכוש אשר יגרם לכל אדם בשטח המושכר ו/או בקשר להפעלת המושכר ו/או הציד ו/או המתקנים שבו ובסביבתו.
- 14.1.2. השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק לגוף או לרכוש לכל אדם לרבות למבנים, ציוד ותכולה של החברה ו/או של העירייה שאירעו מחמת מעשה או מחדל של השוכר,

עובדיו וכל הפועל מטעמו בקשר למושכר ולהפעלתו. השוכר מתחייב לשפות ו/או לפצות את החברה לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד בגין כל נזק שנגרם לחברה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של השוכר כאמור, ובגין כל תביעה שתוגש כנגד החברה עקב נזק כאמור.

14.2. נזקים לעובדים

השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק לגוף או לרכוש של עובדיו וכל הבאים מטעמו והוא פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לגבי עובדיו ומתחייב לשפות את החברה בגין כל סכום שתחויב לשלם עקב נזק כאמור בסעיף זה לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.

14.3. אחריות לנזקים למושכר ותכולתו

14.3.1. השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן מכל סיבה שהיא שיגרם למושכר, לתכולתו ולציוד המותקן בו. השוכר פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לאובדן ו/או נזק תוצאתי מכל סוג שהוא לרבות נזקי גרר ונזקים הנובעים מאי יכולת השוכר להשתמש במושכר עקב אובדן ו/או נזק למושכר ולתכולתו.

14.3.2. השוכר יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן שיגרם למושכר עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו. השוכר פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לאובדן ו/או נזק כאמור לעיל.

14.3.3. השוכר מתחייב להתקין על חשבונו ולקיים אמצעי מניעת סיכונים לרבות התרעת אש ואמצעי לחימה באש ולסלק כל סיכון כפי שתורה לו החברה, וזאת מבלי להטיל אחריות כלשהי על החברה.

14.4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר יהיה אחראי לכל נזק, לרבות נזק גוף ו/או לרכוש ו/או למוניטין ו/או מניעת רווחים שיגרמו לחברה ו/או לעירייה ו/או לצד ג' בקשר עם רשלנותו של השוכר ו/או כל מי מטעמו וכן לכל עוולה שתתרחש - והכל בקשר עם החזקה במושכר ו/או השימוש שיעשה על ידי השוכר וכל מי מטעמו במושכר.

14.5. השוכר ישפה את החברה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק, תשלום, הוצאה, פיצוי או הפסד אחר כלשהו שיהיו לחברה ו/או לעירייה, במישרין או בעקיפין, בגין נזקים כאמור בסעיף 14 זה ו/או בגין מעשיו או מחדליו של השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או הפועלים מטעמו או עבורו. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חובת השיפוי כאמור לעיל תחול גם על נזקים כאמור שעל השוכר לבטח עצמו בגינם, כאמור בסעיף 13 לעיל, וזאת במידה שאלה לא יכוסו על ידי הביטוח.

15. סעדים ותרופות

15.1. כל התרופות והסעדים המיוחדים המוקנים לחברה על פי סעיף 15 זה ו/או כל הוראה אחרת בהסכם זה הם מצטברים זה לזה, וכמו כן אינם באים לגרוע מכל זכות, עילה, תרופה או סעד המגיעים לחברה לפי הוראות אחרות בחוזה זה, או על פי כל דין.

15.2. החברה תהא זכאית, בהודעה בכתב של 14 (ארבעה עשר) ימים מראש לדרוש מן השוכר לפנות לאתגר את המושכר ולהחזיר את החזקה בו לידי החברה (להלן: "**הודעת פינוי**"), בלא שהשוכר יהיה זכאי לפיצוי כלשהו, בכל אחד מן המקרים הבאים:

15.2.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לעשות כן.

- 15.2.2. השוכר הפר הסכם זה הפרה שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום שנדרש לעשות כן.
- 15.2.3. מונה לשוכר כונס נכסים, מפרק ו/או מנהל מיוחד, בין מינוי קבוע ובין מינוי זמני.
- 15.2.4. הביטחונות שניתנו לקיומו של חוזה זה, פקעו או בוטלו או הוכרזו על ידי בית משפט מוסמך כבטלים או חסרי תוקף מכל סיבה שהיא.
- 15.2.5. שונתה הבעלות ו/או השליטה בשוכר באופן מהותי בכל דרך, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 15.3. ניתנה הודעת פינוי, יחולו הוראות סעיף 11 לעיל, וכן ההוראות הבאות:
- 15.3.1. לחברה תהא זכות עיכבון על הרכוש והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל הפיצויים והכספים שיגיעו לחברה במקרה כזה מהשוכר. החברה תהא זכאית לחלט את הרכוש והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכר כלפיה באם אלו לא יפרעו בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת הדרישה הראשונה בכתב.
- 15.3.2. השוכר יהיה אחראי להחזיר לחברה מיד עם קבלת דרישתה הראשונה בכתב את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שיגרמו לה עקב הפרת החוזה על ידי השוכר.

16. שונות

- 16.1. אין בסעדים האמורים בחוזה זה כדי למצות את כל זכויות ותורפות הצדדים בגין הפרת החוזה, ואין בחוזה כדי לפגוע בכל סעד ותורפה המוקנים להם על פי דין.
- 16.2. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום כלשהו, הימנעות מפעולה או מתן ארכה מצדו של אחד הצדדים או מי מטעמו לא יחשבו כוויתור על זכות מזכויות הצדדים, והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן בכל עת שימצאו לנכון.
- 16.3. איחור על ידי צד בשימוש בזכויותיו על פי הדין ו/או על פי החוזה לא ייחשב כוויתור ו/או שיהוי מצידו לגבי אותה זכות, אלא אם כן ויתר על הזכות במפורש ובכתב.
- 16.4. הכתוב בחוזה זה ממצה בלעדית את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל משא ומתן שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו ו/או במצגים ו/או בהתחייבויות או בחוזים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו וחוזו זה יבוא במקום כל החוזים הקודמים בכתב או בעל פה בין החברה לבין השוכר אם וככל שהיו.
- 16.5. לבתי המשפט המוסמכים במחוז מרכז תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל סכסוך או מחלוקת שיתגלו בין הצדדים בקשר עם חוזה זה.
- 16.6. כתובות הצדדים הן כאמור במבוא לחוזה זה וכל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה כעבור 3 ימים מיום הישלחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

החברה

אם השוכר הוא תאגיד

אני הח"מ, _____ עו"ד/רו"ח, מאשר כי ה"ה _____ הינם מורשי חתימה מטעם השוכר _____, וכי בחותמם על החוזה הם מחייבים את השוכר.

חתימה

שם

תאריך

נספח א' לחוזה

נסח לשכת רישום המקרקעין ביחס למבנה

04/05/2023
 י"ג אייר תשפ"ג
 שעה: 11:29

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
 MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

121540

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: רחובות

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 3637 חלקה: 218

תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עריית נס ציונה	826.00	מירי

הערות רשם המקרקעין

אנגלית עד 21.06.1937

המספרים הישנים של החלקה

3637/127

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
4255/1937	21/06/1937	מכר	קרן קיימת לישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43604/2014/1	05/10/2014	העברת שכירות	החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ	חברה	512013699
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
		ראשית	4565/2013/1	49	31/10/2059
				החלק בנכס	
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	בשלמות
על כל הבעלים					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

נספח ב' לחוזה

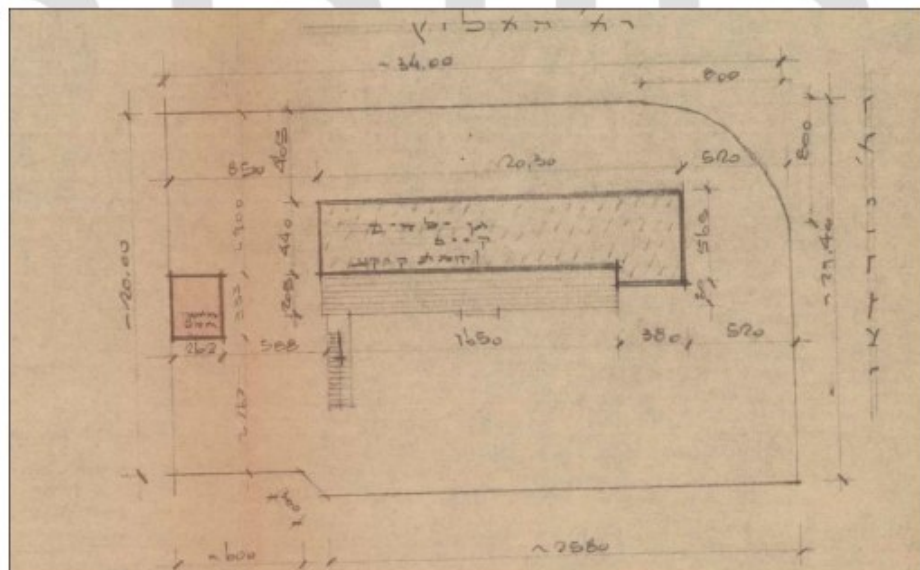
חלקים רלוונטיים מתוך שומה ביחס למבנה

פרק ג' - תיאור הנכס והסביבה:-

1. כללי

גוש	:	3637.
חלקה (בחלק)	:	218.
סוג הנכס	:	מבנה ציבורי.
שטח החלקה הרשום	:	826 מ"ר.
הזכויות בנכס על-פי המידע ממזמין השומה	:	188.64 מ"ר.
שטח הנכס בנוי על-פי מדידה גרפית	:	254.34 מ"ר.
כתובת הנכס:	:	רחוב נורדאו 27, פינת רחוב החלוץ 8, שכונת המרכז המזרחי, נס-ציונה.

פירוט השטח הבנוי:



שטח בנוי על-פי מדידה גרפית: 127.173 מ"ר * שתי קומות (254.34 מ"ר), ובתוספת מבנה מחסן הממוקם בשטח החצר, שטח המחסן הינו 8.72 מ"ר.

2. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בקרן הרחובות נורדאו 27, ורחוב החלוץ 8, בשכונת המרכז המזרחי, בנס-ציונה, בחלקה 218 בגוש 3637. רחוב ה"חלוץ" הינו רחוב חד-סטרי, רחוב "נורדאו" הינו רחוב דו-סטרי, שני הרחובות הינם פנימיים והתנועה בהם מועטה. מאפייני הבנייה ברחובות הנ"ל: מבנים דו-קומתיים של בנייני מגורים צמודי קרקע. קיימת תשתית פיתוח סביבתי מלאה, הכוללת בין השאר: תאורת רחוב, ותשתיות של: ביוב, מים, חשמל, טלפון וכו'.

3. תיאור הנכס והחלקה נשוא השומה

החלקה הנ"ל הינה פינתית ובעלת צורה דמוי מלבן בעלת פינה אחת מעוגלת, ושטחה הכולל של החלקה הינו 826 מ"ר. החלקה מוגבהת בכ-0.5מ' מרחוב נורדאו ואופייה הטופוגרפי נוח, אורך חזית החלקה לרחוב נורדאו 22.8מ', אורך החזית לרחוב החלוץ 34.4מ'. המבנה נשוא השומה הינו מבנה דו-קומתי, בעל ארבעה כיווני אוויר/אור. בכניסה לחלקה מכיוון רחוב נורדאו מותקן שער ברזל/בניסה להולכי רגל ומכיוון רחוב החלוץ הותקנה כניסה רחבה בפינה הצפון-מזרחית המאפשרת כניסה לכלי רכב לפריקה וטעינה, וסביב החלקה הותקנה גדר ברזל בצבע ירוק. הכניסה לקומת הקרקע הינה ישירה בעוד הגישה לקומה השנייה מתבצעת באמצעות גרם מדרגות חיצוני, לא מקורה, הממוקם בחלק הצפוני-מערבי של החלקה, המדרגות מחופות במרצפות קרמיקה, והותקן בהן פס למניעת החלקה. בשני צידי גרם המדרגות מותקן מעקה ברזל. בכל חדר מותקן מזגן. בנכס הותקנו דלתות פנים ומשקופים העשויים מעץ. בכל קומה הותקנה בכניסה דלת ביטחונית/פלדלת.

קומת הקרקע: משמשת כיום למגורי עובדים זרים. גובה הפנים של הקומה 2.746מ'. רחוב הכניסה והמסדרון 1.85מ'. בקומת הקרקע הותקנו: 5 חדרים, חדר מטבח, בו הותקנו ארונות עץ עיליים ותחתונים, וחדר שירותים בו מותקנים שני תאי שירותים, בחדר השירותים הותקנה קרמיקה דקורטיבית בצבע ירוק.

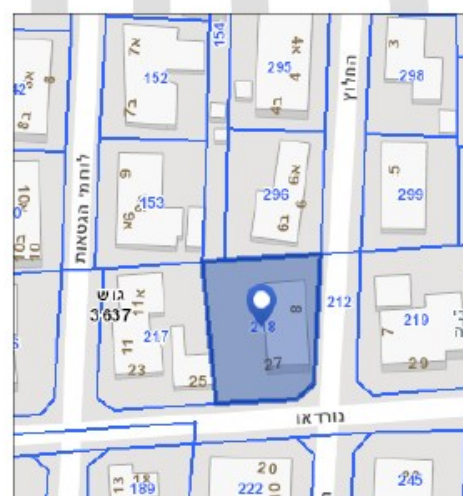
הקומה השנייה: גובה הפנים של הקומה: 2.449מ'. משמשת כיום אף היא למגורי עובדים זרים וכוללת 5 חדרים, שירותים, מקלחון ומטבחון. בקומה זו הותקנה תקרה דקורטיבית עם הנמכה.

הערה: בחלק הצפוני של 2 הקומות כנ"ל קיימות בעיות רטיבות בקירות המבנה.

חצר הנכס: בחלקה הצפוני של החצר הותקנה פרגולה המחופה בצינורות מתכת, בעלת גג בצורת פירמידה ומקורה ביריעת בד מסוג יוטה מעל לריצוף מרצפות אבן. בחצר הנכס הותקן קראוון יביל המשמש כמטבחון, בעל תקרה משופעת. גובה תקרה מינימלי 2מ', גובה תקרה מקסימלי 2.8מ', מידות הקראוון 3.5*3.35 וסה"כ 11.725 מ"ר, ובנוסף, מותקן בחצר תא שירותים המשמש את באי הקומה השנייה במבנה, גובה 2מ', מידות תא השירותים 1.2*1.1 ובסה"כ 2.3 מ"ר, וכן מבנה יביל המשמש את המנהל של ה"מרכז לקידום נוער" כנ"ל בקומה השנייה. בחצר נשתלו עצי נוי מסוג ברש, תאנה ואיזדרכת, החצר הינה מגוננת ומטופחת, רחבת החצר הצפונית רוצפה והותקנו בה שני שולחנות פיקניק העשויים מעץ. בחלק המערבי של החצר הותקנו מרצפות בטון בגודל של 50*50 המשתלבות בצבע אדום.

מבנה המשמש כמחסן: בחצר הנכס הותקן מבנה המשמש כמחסן, הבנוי מבנייה קלה.

להלן תצלום אווירי של החלקה מאתר המפות הממשלתי "Gov-Map" -



טרה

פרק ד' - מצב תכנוני:-

הנכס הנישום מהווה את חלקה 218 בשלמות בגוש 3637 עליה חלות התוכניות העיקריות הבאות:-

רשימת התוכניות המקומיות אשר חלות על החלקה:-

מספר תכנית	מהות	תאריך מתן תוקף	ילקוט פרסומים
נס/1/1	תכנית מתאר	02.11.1972	1874
נס/1/2	מרתפים	27.02.1992	3978
נס/מק/1/6	ציפיי חזיתות מבנים	04.02.2001	1499
נס/407-0244475	נס/מק/1/9 בריכות שחייה	20.10.2014	6896
נס/407-0244475	נס/מק/1/11- קביעת הוראות בנייה על פי תמ"א	24.05.2016	7180
נס/407-0372334	נס/1/2-ג- שימושים והוראות במרתפים	10.02.2021	9417

פירוט אודות התוכניות העיקריות החלות על הנכס הנישום:-

נס/1/1:- פורסמה למתן תוקף ביום 02.11.1972 בילקוט הפרסומים מספר 1874.

התכנית מהווה תכנית מתאר לנס-ציונה. בהתאם לתוכנית, סווג הנכס בייעוד לאזור **מגורים א'3** בו הותרה בניה כדלקמן:-

שטח מגרש מינימלי	:	700 מ"ר.
ציפיות מרבית	:	4 יח"ד.
מספר בניינים מרבי במגרש	:	מבנה 1 למגורים.
מספר קומות מרבי	:	2 קומות.
שטח בניה מרבי	:	25% בקומות קרקע, ובסה"כ 40% בשתי קומות.
קווי בניין	:	קדמי - 5 מ' או כמסומן בתשריט או על-פי תוכנית מפורטת. צדדי - 3 מ', אחורי - 6 מ'.

השטחים הבאים לא יכללו במסגרת אחוזי הבנייה:-

1. מרפסות פתוחות, אבל לא יותר מ-30% משטח הקומה.
 2. קומות מפולשות.
 3. שטח חדר מדרגות מעל 10 מ"ר.
 4. בבניין רב קומות, כל שטח הגרעין (כולל מדרגות, מעליו וכ"ו) מן הקומה החמישית והלאה. שטחי מקלטים.
- (החניה תהיה בתוך שטח המגרש, לפי תקן חניה של משרד התחבורה).

נס/2/1:- פורסמה למתן תוקף ביום 27.02.1992 בילקוט הפרסומים מספר 3978.
 מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בנייה בדבר הקמת מרתפים.
 באזורי מגורים א'1, א'2, א'3 תורשה הקמת **מרתפים בבנייני צמודי קרקע** כדלקמן :-

1. שטח המרתף לא יעלה על קונטור הבניין העיקרי בקומת הכניסה. שטח זה לא ייחשב באחוזי הבנייה המותרים באזור שבו מצוי המגרש.
 2. גובה המרתף לא יעלה 2.2 מ'.
 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
 4. לא תותר הקמתם של מטבח ומתקנים סניטריים במרתף.
 5. השימושים המותרים במרתף: מקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית, חדרי משחק, פינות תחביב וכיוצא בכך.
- הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בכל האזורים, בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או המרתף.

נס/מק/1/6:- פורסמה למתן תוקף ביום 04.02.2001 בילקוט הפרסומים מספר 1499.
 מטרת התוכנית: קביעת הוראות בדבר **ציפוי חזיתות למבנים**.
 הוראות התוכנית:

1. כל חזיתות המבנים באזורי מגורים בבנייה רוויה, תעשייה לסוגיה, משרדים ומסחר לסוגיהם יצופו בחומר קשיח כגון: אבן, שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית, קרמיקה וכדומה.
2. סוג החומר והגוון יהיו באישור מהנס העיר אשר יהיה רשאי להוסיף באישור הועדה המקומית חומרי גמר קשיחים נוספים לאמור לעיל.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליט לגבי סוג וכמות הציפוי במני ציבור, מתקנים הנדסיים ומבנים אחרים באזורים אשר אנם נזכרים בסעיף 1.
4. תוספת למבנה קיים: במקרים שבהם מבוקשת תוספת בניה היוצרת חזית שלמה לפחות, תחול התוכנית על כל החזית החדשה. במקרה של אי התאמת הציפוי לאופי המבנה הקיים, תהיה רשאית הועדה המקומית לפטור את המבקש מחובת הציפוי.
5. לא תחול חובת ציפוי קשיח על אלמנטים ארכיטקטוניים עגולים כגון: עמודים עגולים, כרכובים ורצ' לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

נס/1/9-: פורסמה למתן תוקף ביום 20.10.2014 בילקוט הפרסומים מספר 6896.

מטרת התוכנית, בין היתר: **קביעת הוראות תכנוניות להקמת בריכות שחייה.**

במגרשים בהם מותר להקים בתים פרטיים צמודי קרקע עד שתי יחיד לכל היותר, תותר הקמת בריכת שחייה בתנאים שלהלן:

1. למגרשים ששטחם 250 מ"ר עד 500 מ"ר (ליחיד אחת): קווי הבניין לבריכה: 2מ', שטח המים של הבריכה עד 10% משטח המגרש.
2. למגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר ועד 1,000 מ"ר (ליחיד אחת): לבריכה עד 50 מ"ר קו בניין 2מ', לבריכה מעל 50 מ"ר קו בניין 3מ', שטח המים של הבריכה עד 75 מ"ר.
3. למגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר (ליחיד אחת): לבריכה עד 50 מ"ר קו בניין 2מ', לבריכה מעל 50 מ"ר קו בניין 3מ', שטח המים של הבריכה עד 100 מ"ר.

היטל ההשבחה יוטל וייגבה רק לאחר החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאישור הבקשה להיתר.

נס/1/9א-: פורסמה למתן תוקף ביום 24.05.2016 בילקוט הפרסומים מספר 7271. התוכנית מבטלת את סעיף

4.1.2 בתכנית נס/1/9, המפורטת מעלה, וקובעת, כי שינוי בקווי הבניין יהווה סטייה ניכרת.

נס/מק/11-: פורסמה למתן תוקף ביום 24.05.2016 בילקוט הפרסומים מספר 7180.

מטרת התוכנית: קביעת הוראות על פי סעיף 23, בתמ"א 38: **הגדלת מספר יחידות הדיור** המותרות לפי תוכנית בהתאם לסעיף 62 א (א)(8) לחוק.

הוראות בניה לפי תמ"א 38, סעיף 14א', יהיה הגבוה מבין 2 האפשרויות הבאות:

1. פי 2 ממספר יחיד הקיימות בפועל במגרש על-פי ההיתר שהוצא כדין.
 2. על-פי תכנית המתאר החלה על השטח.
- במקרה של בניה על-פי חלופה 1 לעיל- שטח ממוצע של יחיד לא יעלה על 110 מ"ר (בשטחים עיקריים). כל יתר ההוראות והזכויות המפורטות בתוכניות התקפות ותמ"א 38 ממשיכות לחול.

נס/2/1ג-: פורסמה למתן תוקף ביום 10.02.2021 בילקוט הפרסומים מספר 9417.

מטרת התוכנית: **תוספת שימושים והוראות לבניית מרתפים בייעוד מגורים** בכל העיר.

התוכנית המוצעת משנה את ההוראות והשימושים שנקבעו בתוכניות מאושרות המאפשרות בניית מרתפים כדלקמן:-

1. קביעת האפשרות לכניסה נפרדת למרתף בייעודי מגורים צמודי קרקע לסוגיהם.
2. תוספת שימושים במרתפים במגורים צמודי קרקע ובמרתפים בדירות צמודות גן.
3. קביעת הוראות והנחיות מיוחדות לבניית מרתפים.

פרק ה' - זכויות במקרקעין :-

בהתאם לנسخ רישום מפקס הזכויות, מספר 325297 שהופק בתאריך 18.12.2022 :-

להלן פירוט הזכויות בנכס נשוא חוות הדעת ע"ג נסח רישום :-

תיאור הנכס :-

גוש	-	3637.
חלקה	-	218.
שטח החלקה במ"ר	-	826 מ"ר.
רשויות	-	עיריית נס-ציונה.
המספרים הישנים של החלקה	-	3637/127.

על-פי נסח הרישום החל מ- 5.10.2014 נרשמה העברת שכירות על הקרקע בשלמות לטובת "החברה הכלכלית לפיתוח נס-ציונה בע"מ" (ח.פ. 512013699).

להלן חלקים רלוונטיים נוספים מתוך נסח הרישום המפורט לעיל :-

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס	בשלמות
4255/1937	21/08/1937	מכר	קרן קיימת לישראל		
חכירות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
43604/2014/1	05/10/2014	העברת שכירות	החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ	חברה	512013699
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי	תקופה בשנים	תאריך סיום
			4565/2013/1	49	31/10/2059
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס
			על כל הבעלים	בשלמות	
סוף נתונים					

הערה: ככל ויועבר נסח רישום עדכני הרי כי יעודכן במסמך זה.

להלן תנאי הסכם החכירה כפי שהתקבלו במייל ממוזמינת השומה, בתאריך 28.12.2022 בעת הזמנת העבודה :-

נתונים לגבי הסכם החכירה לנכס:

הנכס הוגדן נרכש עפ"י הסכם מיום 5/02/2013 בין בית ארלוזורוב חברה בע"מ (המוכר) לבין החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ (הקונה). עפ"י חוזה חכירה מהווך שנערך ביום 05/07/2012 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין בית ארלוזורוב חברה בע"מ, הואיל וממשיכים להתקיים כל התנאים שנקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל להיותו של החוכר "מוסד ציבורי" הוכאי לקבל מהמחיר קרקע למטרה ציבורית בהתאם לתנאי החכירה המיוחדים של חוזה זה. המגרש: גוש 3637 חלקה 218 שטח המגרש 826 מ"ר. תקופת החכירה 49 שנים החל מיום 1.11.2010 ועד ליום 31.10.2059. קיבולת הבניה 188.64 מ"ר עיקרי. מטרת החכירה: מבנה ציבור שהיא אחת מהמטרות הציבוריות הכלולות בהגדרת מטרה ציבורית. המטרה הציבורית: אחת מהמטרות האלה דת, תרבות, חינוך, מדע, בריאות, סעד או ספורט וכן מטרה שהוגדרה ע"י הועדה למוסדות ציבור שליד מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה ע"י יו"ר המועצה כמטרה ציבורית.

מתוך הסכם החכירה:

"שינוי במטרת החכירה: שינה החוכר את מטרת החכירה או עשה במוחכר שימוש שאינו בהתאם למטרת החכירה (להלן – שינוי במטרת החכירה) תבוא החכירה מיד לסיימה והחוכר יהיה חייב להחזיר יהיה חייב להחזיר את המוחכר למחכיר".

נספח ג' לחוזה

הצעת השוכר למכרז

הנני מעוניין להתקשר עם החברה בהסכם שכירות, בהתאם להוראות המכרז שבנדון, ביחס למבנה בן שתי קומות וחצר, ברחוב נורדאו 27 בעיר נס ציונה, **בתמורה חודשית בסך** _____ ש"ח, בעבור השכרת המושכר לתקופת השכירות הבסיסית, כהגדרתם בחוזה.

נספח ד' לחוזה

נוסח ערבות בנקאית לקיום החוזה (ערבות הביצוע)

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

רח' הנבחרת 10, נס ציונה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות אוטונומית מס'

אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של **30,000 ₪**, (סכום במילים: שלושים אלף ₪) (להלן: "**סכום הערבות**"), שתדרשו מהמציע ח.פ. ע.ר. (להלן: "**הנערב**"), בקשר עם חוזה להשכרת מבנה ברחוב נורדאו 27 בעיר נס ציונה לשימוש למטרות ציבוריות.

סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לעניין ערבות זו, יהא המדד בגין יוני 2026 שהתפרסם ב- 15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה), "המדד היסודי". "המדד החדש" לעניין ערבות זו, הוא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו. הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה - הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר משלושה ימים מיום קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המצוינת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 31.12.2027 (כולל) בלבד ולאחר מועד זה תהיה בטלה ומבוטלת, אלא אם כן תתקבל מטעמכם דרישה להארכת תוקף בטרם חלוף המועד.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצוינת לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו. דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, או מברק, ודרישה זו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

חותמת וחתימת הבנק הערב

נספח ה' לחוזה

אישור על קיום ביטוחים

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	שם	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור*	
שם החברה לפיתוח נס ציונה ת.ז.ח.פ.	שם עיריית נס ציונה	שם	אופי העסקה: ☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: _____ מכרז פומבי להשכרת מבנה ברחוב נורדאו 27 בעיר נס ציונה לשימוש למטרות ציבוריות	☒ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☒ אחר: בעל המקרקעין	
מספר הנבחרות 10, נס ציונה					
כיסויים					
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח
רכוש		ביט			למקרה לתקופה מטבע
צד ג'		ביט			4,000,000 4,000,000
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000 6,000,000
אחריות מקצועית					
חבות מוצר		ביט			
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): 096 שכריות והשכרות 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:					