



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ
EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

מכרז מס' 1/24

לשכירות יחידה 17

במבנה הידוע כ"בית הגשר"



מסמך א'

מכרז פומבי מס' 1/24

להשכרת יחידה 17 במבנה הידוע כ"בית הגשר"

1. מבוא

- 1.1. החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ (להלן: "החברה") מעוניינת לקבל הצעות להתקשרות בחוזה לשכירות יחידה 17, המהווה חלק ממבנה הידוע כ"בית הגשר" (להלן: "המבנה"), הנמצא במקרקעין הידועים כמגרש מס' 40 א' בתחומי תוכנית בניין ערים מס' 12/114/03/2.
- 1.2. מבלי לפגוע באמור לעיל, היחידה המושכרת הינה בשטח כולל של כ-56 מ"ר ברוטו (להלן: "המושכר").
- 1.3. מובהר כי המושכר מושכר במצבו AS IS.

2. מטרת השכירות

- 2.1. מטרת השכרת המושכר הינה ניהול והפעלה של עסק בהתאם לקבוע בהסכם השכירות שייחתם בין הצדדים, ולמטרה זו בלבד (להלן: "מטרת השכירות").
- 2.2. כמו כן, השכרת המושכר תהא בכפוף לקיום הוראות חוזה השכירות, בכפוף לקיום הוראות התב"ע ובכפוף לקבלת כל ההיתרים והרישיונות כנדרש על פי הדין.
- 2.3. בנוסף לאמור, המשתתף מתחייב לפעול אך ורק בהתאם לתנאי רישיון עסק תקף ומאושר וכן מתחייב לפעול להוצאת ההיתרים הדרושים, ככל שידרשו, על חשבונו ובאחריותו בלבד.

3. חוזה השכירות

- 3.1. ההתקשרות תהיה על פי תנאי המכרז וחוזה השכירות המצ"ב למכרז זה, לרבות כל נספחיו, וכמפורט להלן במסמכי מכרז זה.
- 3.2. דמי השכירות החודשיים עבור המושכר לא יפחתו מ-60 ₪ (שישים שקלים חדשים) למ"ר, ללא מע"מ (להלן: "מחיר המינימום"). משתתף אשר יציע דמי שכירות חודשיים הנמוכים ממחיר המינימום, תהא רשאית החברה, אך לא חייבת, לתקן את הצעתו, כך שתעמוד על מחיר המינימום, או לחילופין להורות על פסילת הצעתו. יובהר כי דמי השכירות אינם כוללים את דמי האחזקה אשר ישולמו בנפרד לאחר בחירת הזוכה במכרז כמפורט בהסכם.
- 3.3. הזוכה יידרש להעביר המחאות חתומות מראש לכל תקופת השכירות לפי החוזה המצורף.
- 3.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תקופת השכירות הנה למשך שנתיים. בתום תקופת השכירות, תעמוד למזמין האופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות בנות שנה אחת כל אחת, ועד לארבע שנים מקסימום. למען הסר ספק מובהר, כי המזמין יהא רשאי שלא להאריך את



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

תקופת ההסכם, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, ומבלי שיהא עליו לנמק את סירובו להארכת התקופה.

3.5. יובהר, כי על אף האמור, העלאת דמי השכירות במסגרת כל תקופת האופציה תידון על ידי הצדדים במסגרת המשא ומתן המקדים לכניסתה לתוקף של אותה תקופת האופציה.

4. עיון במסמכי המכרז

4.1. ניתן לעיין במסמכי המכרז באתר האינטרנט של החברה הממשלתית לתיירות בע"מ בכתובת (WWW.IGTC.CO.IL), בלשונית מכרזים – חפח"א. מציע אשר יהיה מעוניין להשתתף במכרז יוכל להגיש הצעתו על גבי מסמכים שיוורדו מאתר האינטרנט של החברה הממשלתית לתיירות.

4.2. לאחר שעיין במסמכי המכרז, וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ומילוי ההתחייבויות על פיו, מתבקש המשתתף להגיש את הצעתו שתכלול את כל מסמכי המכרז הנדרשים כמפורט להלן, כשהם חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף, בכל עמוד ועמוד.

4.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל:

4.3.1. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המקרקעין ו/או המבנה ו/או התב"ע ו/או המושכר, מיקומם, סביבתם ומצבם וחזקה על המשתתף במכרז זה כמי שמצא אותם מתאימים לצרכיו.

4.3.2. למשתתף במכרז לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד מי מטעמה, באשר למקרקעין ו/או המושכר ו/או הוראות התב"ע ו/או קבלת אישור הועדה המקומית בהתאם להוראות התב"ע כמפורט לעיל והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו.

5. שאלות הבהרה ומפגש מציעים

5.1. שאלות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט, תתקבלנה **לא יאוחר מיום 16.5.2024**, תשובות תינתנה בכתב בלבד לכל הפונים ו/או רוכשי המכרז בצירוף השאלות שנשאלו. משתתף לא יהיה רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו לו, אלא אם התשובות ניתנו כאמור, בכתב. החברה אינה אחראית למידע ו/או פירושים ו/או הסברים שניתנו למשתתף במכרז שלא במסגרת המתוארת לעיל של מתן מענה בכתב לשאלות הבהרה.

5.2. את השאלות וההבהרות יש להפנות לראש תחום משפט וליווי הנדסי, עו"ד ירדן פרץ, בדוא"ל- yardenp@igtc.co.il יש לוודא את קבלת השאלות טלפונית בטלפון מס' 02-6363418.

5.3. המזמינה תערוך מפגש מציעים ביחידה המוצעת להשכרה, במבנה בית הגשר, אילת, ביום **7.5.2024**



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

בשעה 12:00, הנוכחות במפגש הינה חובה ומהווה תנאי סף.

- 5.4. לאחר מפגש המציעים, תפיץ המזמינה פרוטוקול בכתב של סיור המציעים לכל משתתפי המכרז (להלן: "הפרוטוקול"). הפרוטוקול יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ומתנאי המכרז. על המציע לצרף להצעתו את הפרוטוקול, כשהוא חתום על ידו בחותמת המציע.
- 5.5. כל מידע שיימסר בעל פה במסגרת מפגש המציעים לא יחייב את החברה אלא אם יצוין במפורש בכתב בפרוטוקול מפגש המציעים.

6. מועד ומקום הגשת ההצעות

- 6.1. את ההצעה יש להגיש ביום **23.5.2024**, החל מהשעה 08:00 ועד לשעה 14:00 בלבד, לתיבת המכרזים הנמצאת במשרדי החברה באילת, במעטפה אחת סגורה אשר תישא את מספר המכרז 1/24, אשר תכיל בתוכה את כלל מסמכי ההצעה, שאינם ההצעה הכספית, וכן את ההצעה הכספית במעטפה אטומה נוספת.
- 6.2. מובהר כי המחירים הנקובים בהצעת המחיר הינם במטבע ישראלי בלבד, ללא מע"מ.
- 6.3. בחתימתו על ההצעה ובהגשתה, מאשר המשתתף את הסכמתו לכל האמור במסמכי ההזמנה ובתנאיהם ומסכים ומתחייב כי לאחר הגשת ההצעה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה כנגד מסמכי ההזמנה על כל הכלול בהם.

7. תנאים כלליים

- 7.1. ההתקשרות תיעשה על פי תנאי המכרז וחווה השכירות המצ"ב על נספחיו, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 7.2. הצעות המציעים תדורגנה בהתאם למחירי ההצעות, כאשר ההצעה הגבוהה ביותר לעניין דמי השכירות החודשיים תדורג במקום הראשון.
- 7.3. על אף האמור לעיל ובכפוף לכל דין, החברה תהיה רשאית להתחשב בבחירת הזוכה במכרז, בניסיונה הקודם עמו, ולמציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בשל כך.
- 7.4. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בכל מקרה.
- 7.5. זכויות הבעלות, זכויות היוצרים וכל הזכויות האחרות מכל מין וסוג שהוא במסמכי המכרז שייכות לחברה. המשתתפים במכרז אינם רשאים לעשות במסמכי המכרז שימוש כלשהו, אלא לצורך הגשת ההצעה או לצורך ביצוע ההתקשרות עם החברה.
- 7.6. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של החברה לביצוע ההתקשרות.
- 7.7. החברה תהא רשאית לדרוש מהמשתתפים במכרז ו/או חלקם השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, על פי



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלאה ובכל דרך שהיא, על מנת לבחון את המשתתף ואת הצעתו, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף, לרבות הזמנת המשתתף לפגישת הבהרה. כן רשאית החברה לבקש הבהרות אלו מן הגורמים שפורטו על ידי המשתתף במכרז וזאת, לפני ההחלטה על הזוכה במכרז.
- 7.8. במקרה של בקשת זכות עיון במסמכי המכרז, על ידי מי ממגישי ההצעות במכרז זה, תהא החברה רשאית להמציא מסמכים של המציעים האחרים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, והמציעים האחרים מאשרים זאת מראש בעצם חתימתם על מסמכי המכרז. מבלי לפגוע באמור לעיל, מציעים הסבורים כי יש בהצעתם פרטים שהינם בבחינת סוד מסחרי או מקצועי מתבקשים לציין זאת מראש, בעת הגשת הצעתם, אולם לא יהא בכך בכדי להגביל או לחייב את שיקול דעת החברה בעניין, והקביעה לגבי עיון במסמך או חלק ממנו המכיל סוד מסחרי, תלויה בשיקול דעתה של החברה ובהתאם לנסיבות של כל מקרה.
- 7.9. המשתתף יהיה אחראי לבדיקת תנאי המכרז והחווה וכל מידע רלבנטי הקשור אליהם ובכלל זה על המשתתף לערוך את כל הבדיקות האפשריות ברשויות המוסמכות, לרבות השימושים המאושרים במקום בידי הרשויות הרלוונטיות וכן לבדוק את השטח המושכר, מצבו ותכולתו - לרבות תנאי הגישה אליו וכן את נקודות חיבור המים, החשמל, הביוב, בזק וכן את שטחי החניה באזור, וכל פרט נוסף הדרוש לצורך קיום השתתפותו במכרז זה והתחייבויותיו על פיו.
- 7.10. מובהר ומודגש, כי המושכר אינו כולל שטח חניה כלשהו במתחם מבנה בית הגשר, וכי אין באמור במכרז זה ובהסכם השכירות המצורף אליו כדי להקנות לזוכה כל זכות בשטח החניה במתחם.
- 7.11. על המשתתף לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמך זה. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 7.12. כל שינוי או תוספת שייעשו במסמך כלשהו ממסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה השכירות, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 7.13. על המשתתף במכרז לציין מהו מעמדו המשפטי. טופס הצהרה על מעמד משפטי מצורף למכרז.
- 7.14. על המשתתף במכרז לעמוד בכל התנאים המקדמים המפורטים להלן וכן לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאים המקדמיים וכן, קבלה בדבר רכישת מסמכי המכרז.
- 7.15. מובהר בזאת כי התנאים המקדמיים נקבעו כמפורט להלן, בין היתר, בשל רגישות וייחודיות מבנה בית הגשר והאזור, ומתוך מטרה לפעול להצלחתו ושגשוגו של המבנה כמרכז מסחרי.
- 7.16. החברה שומרת לעצמה את הזכות לדחות ו/או להאריך את המועדים הנקובים במכרז זה לרבות את המועד האחרון להגשת ההצעות.



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- 7.17. החברה רשאית, בכל עת, להכניס במסמכי המכרז שינויים ותיקונים, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לשלוח למציעים מסמך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות המציעים.
- 7.18. החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל מו"מ עם משתתפים שהצעותיהם תמצאנה מתאימות במכרז, לבקש פרטים נוספים מהמשתתפים שעשויים לסייע לחברה בבחירת הזוכה, וכן לבקש פרטים ממליצים ששמותיהם יפורטו בהצעות.
- 7.19. החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא. החברה תהא רשאית לבטל את המכרז, ולמשתתפים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא עקב ביטול כאמור.

8. תנאי סף

בהגשת הצעתו מאשר המציע כי הוא עומד בכל הדרישות המפורטות להלן בסעיף זה. עמידת המציע בדרישות תיבדק בהתאם לשיקול דעת המזמין בכל שלב משלבי ההליך והמציע מתחייב להמציא למזמין כל מידע שיידרש בעניין.

- 8.1. המציע הינו עוסק (יחיד או תאגיד), כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976;
- 8.2. המציע צירף להצעתו ערבות מכרז מקורית, כנדרש במסמכי המכרז ובהתאם לנוסח המצורף **כנספח 4** למסמכי הזמנה זו.
- 8.3. המציע בעל אישור ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976;
- להוכחת עמידתו בתנאי זה: על המציע לצרף אישור כדין כאמור.**
- 8.4. התקיימו במציע תנאי סעיף 2ב(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- להוכחת עמידתו בתנאי זה: על המציע לצרף להצעתו תצהיר, בהתאם לדרישות סעיף 2ב(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, בנוסח המצורף כנספח 3 למסמכי הזמנה זו.**
- 8.5. המציע אינו לקוח מוגבל באמצעים, והוא אינו מצוי ו/או לא הוגשה לגביו בקשה לכינוס נכסים/פירוק/הקפאת הליכים/הסדר נושים;
- 8.6. המציע הוא אישיות משפטית אחת (ולא שותפות או מיזם משותף), וכל המסמכים אשר הוגשו, במסגרת מכרז זה, הוגשו על שמו של המציע ובחתימתו בלבד.
- 8.7. המציע השתתף בסיור המציעים.

9. תוקף ההצעה

- 9.1. הצעת המשתתף תהיה בתוקף למשך 90 יום.



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

9.2. החברה תהיה רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה ב- **30 יום נוספים**. דרשה החברה, יוארך תוקף ההצעה ויוארך תוקף ערבות המכרז בהתאם.

10. מחויבות להצעה

10.1. כל משתתף במכרז יגיש, יחד עם מסמכי המכרז, טופס הצהרה בו הוא מאשר כי קרא ובחן בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז וכי הגיש את הצעתו בהתאם לכך.

10.2. ההצהרה תינתן על גבי טופס הצהרת המשתתף המצורף למכרז.

11. ערבות

11.1. כל מציע יצרף להצעתו ערבות מכרז מקורית, אשר תהיה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, במקור, אשר הוצאה לבקשת המציע לפקודת המזמין, מבנק או מחברת ביטוח בעלת רישיון מבטח ישראלי לפי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 בהתאם לנוסח הערבות המצורף כחלק ממסמכי ההזמנה להצעות - **כנספת 4** (להלן: "הערבות"), או לחילופין המחאה בנקאית או לחילופין חילופין פקדון כספי.

11.2. החברה תהיה רשאית לקבל הצעה, אף אם נפלו פגמים טכניים, לפי שקול דעתה בערבות הבנקאית, בכפוף להגשת ערבות בנקאית מתוקנת על ידי המציע, מבלי שתהיה ליתר המציעים טענה מכל סוג ומין ביחס להגשת ערבות בנקאית מתוקנת כאמור. בנוסף, אף במקרה שיהיה לחברה ספק בדבר תוקף הערבות, תהיה החברה רשאית לבקש מהמציע מכתב מהבנק המאשר כי הערבות תכובד על ידו והמצאת מכתב כאמור תהווה ריפוי כראוי של כל פגם שנפל בערבות. בהגשת הצעתו במכרז מצהיר המציע כי אין הוא רואה באמור כל פגיעה בשוויון שבין המציעים בהליך.

11.3. החברה תהיה רשאית לחלט את הערבות ולהגישה לגבייה בהתאם לכללים הקבועים בדיון, ולרבות במקרה בו יתגלה כי הציג בהצעתו מצג כוזב, תכסיסני או חסר תום לב וכן במקרה יפר המציע איזה מהתחייבויותיו על-פי מסמכי ההזמנה, ובפרט אם המציע יחזור בו מהצעתו קודם לבחירת הזוכה, לא יחתום על הסכם השכירות, או לא יקיים כל הוראה אחרת הנדרשת במסמכי המכרז לצורך מימוש ההתקשרות עם הזוכה. הערבות תהיה בנוסח המצורף כחלק ממסמכי ההזמנה, ללא שינויים כלשהם. החברה רשאית לדרוש מהזוכה להאריך את תוקף הערבות עד למועד שייקבע על ידה.

11.4. חולטה הערבות, יחשב סכום הערבות שחולט כפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש, בלי כל צורך בהוכחת כל נזק.

11.5. הערבות תוחזר למציע אשר הצעתו לא תתקבל, בסמוך למשלוח הודעה בדבר אי זכייתו במכרז.

12. אופן הגשת ההצעות



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- 12.1. המשתתף מתבקש לעיין היטב בכל המסמכים המפורטים להלן ולהגיש לחברה את הצעתו עד למועד הנקוב בסעיף 6 לעיל. ההצעה תכלול את כל המסמכים המפורטים להלן בצירוף הנספחים, כשכולם חתומים על ידי הגורמים המוסמכים מטעם המשתתף בכל עמוד ועמוד.
- 12.2. על המשתתף לציין בהצעתו את דמי השכירות המוצעים על ידו; ההצעה הכספית החתומה תוגש במעטפת ההצעה הכספית, בתוך המעטפה בה יוגשו מסמכי המכרז.
- 12.3. מסמכי המכרז, לרבות הצעת המשתתף במכרז יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות, שיחתם בין הזוכה במכרז לבין החברה.
- 12.4. המשתתף במכרז יגיש את הצעתו במסירה ידנית, עד יום הגשת ההצעות, לכתובת הבאה:
משרדי החברה לפיתוח אילת בע"מ, בית הגשר קומה א', חוף צפוני אילת
- 12.5. הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן ולעיל: "מסמכי המכרז"), כשכל פרטיהם ממולאים והם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 12.5.1. מכרז זה על נספחיו.
- 12.5.2. מסמך הצהרת המשתתף במכרז, הכולל הצהרה בדבר העדר הרשעה בפלילים ובדבר העדר תביעות משפטיות.
- 12.5.3. הצהרה לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, לפי הטופס המצורף למכרז זה.
- 12.5.4. ערבות בנקאית בנוסח טופס כתב ערבות הבנקאית, המצורף למכרז זה, או לחילופין המחאה בנקאית או לחילופי חילופין פקדון כספי, כאמור לעיל.
- 12.5.5. מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף למכרז.
- 12.5.6. מעטפה סגורה עליה רשום "מעטפת ההצעה הכספית" ומספר המכרז, בתוכה יש להגיש את מסמך ההצעה הכספית, חתום על די המשתתף במכרז. מעטפה זו תוכנס לתוך המעטפה בה יוגשו מסמכי המכרז.
- 12.5.7. פרוטוקול זכויות חתימה כמפורט במכרז זה לעיל.
- 12.5.8. אישורים המעידים על קיום כל תנאי הסף כמפורט במכרז זה לעיל.
- 12.5.9. אישורים לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 12.5.10. תעודת עוסק מורשה בתוקף כדין - תצורף על ידי משתתף שהינו עוסק מורשה.
- 12.5.11. חוזה השכירות ונספחיו, המצורפים למכרז.
- 12.5.12. מעטפה עליה רשום מספר המכרז, בתוכה יש להגיש את כל מסמכי המכרז, כולל מעטפת ההצעה הכספית.

13. בחינת ההצעות



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- 13.1. הצעות שיוגשו באופן השונה מהמפורט במכרז זה עלולות להיפסל, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לבקש השלמות ו/או הבהרות על פי דין.
- 13.2. הסתייגות כלשהי של המשתתף במכרז עלולה לגרום לפסילת הצעתו.
- 13.3. הצעות שיוגשו לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות להגשת ההצעות, לא תיפתחנה.
- 13.3.1. החברה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת החברה מונע הערכת ההצעה כדבעי. ועדת המכרזים תהא רשאית, על פי שיקול דעתה, לזמן כל משתתף במכרז, שהצעתו עומדת בתנאי הסף הקבועים במכרז בכדי לאפשר למשתתף במכרז להציג בפניה את אופי הפעילות שבכוונתו לנהל במושכר.
- 13.3.2. ועדת המכרזים תהיה רשאית לדרוש מן המשתתף במכרז, כי יפרט ו/או יבהיר ו/או ישלים מסמכים ו/או מידע חסר ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים, על מנת לבחון את הצעתו (להלן: "ההבהרות וההשלמות").
- 13.3.3. ההבהרות וההשלמות יהוו חלק בלתי נפרד מהצעת המשתתף במכרז.
- 13.3.4. ההבהרות וההשלמות תימסרנה על ידי המשתתף במכרז לחברה, תוך פרק הזמן שייקבע על ידי ועדת המכרזים.
- 13.4. מובהר בזאת, כי החברה תפתח את מעטפת ההצעה הכספית אשר הוגשה על ידי המשתתפים במכרז שהצעתם עמדה בכל התנאים המקדמיים של המכרז הקבועים לעיל.

14. לצורך בחירת הזוכה במכרז

- 14.1. בכפוף לאמור לעיל, כחלק משיקוליה לבחירת ההצעה הזוכה במכרז, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשקול בין היתר שיקולים כגון: מטרת השכירות, הידע המקצועי, היכולת הכספית, ניסיונו המקצועי של המשתתף, כוח האדם הניהולי המוצע על ידי המשתתף, המלצות מגורמים עימם התקשר המשתתף בהפעלת עסק מסוג העסק נשוא הצעתו במכרז או כל עסק אחר, אמינות המשתתף, יכולתו של המשתתף לבצע את החוזה המוצע, את ניסיונה של החברה עם המשתתף בעבר וכן את ניסיונו הקודם של המשתתף ו/או כל פעילות אחרת וכן לשקול שיקולים הנובעים מההתרשמות האישית מהמשתתף.
- 14.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הרשימה המפורטת לעיל מובאת כדוגמא לשיקולים אפשריים בלבד, ואינה מהווה רשימה סגורה. אין באמור ברשימה זו כדי לפגוע בשיקולים אחרים ו/או נוספים שהחברה תהא רשאית להתחשב בהם.
- 14.3. המשתתפים מתחייבים בהגשת הצעותיהם לסייע ולשתף פעולה באופן מלא עם החברה ו/או עם מי מטעמה שיבצעו את הבדיקות המצוינות לעיל. מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה תהא רשאית שלא לבחור הצעה אם לדעת החברה המשתתף אינו משתף פעולה באופן מלא עם



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

החברה.

14.4. ועדת המכרזים של החברה אינה מתחייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

15. הודעה על הזכייה וההתקשרות

15.1. הצעות המשתתפים תובאנה בפני ועדת המכרזים של החברה, אשר תקבע את ההצעה/הצעות הזוכה/ות במכרז (להלן: "ההחלטה").

15.2. החברה תמסור לכל משתתף שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על ההחלטה.

15.3. בין הזוכה/זוכים לבין החברה ייחתם חוזה השכירות, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה כתוצאה מההחלטה לגבי יחידה/יחידות שטח מוצעות בה זכה במכרז.

15.4. תוך שבעה (7) ימים מקבלת הודעת הזכייה, ימציא כל זוכה לחברה את חוזה השכירות על נספחו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לחברה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות ערבויות, המחאות ואישורי ביטוח.

15.5. תוך שבעה (7) ימים מקבלת הודעת הזכייה, הזוכה יחתום על הסכם ניהול ואחזקה בהתאם לנוסח המקובל בחברה, וישתתף בהוצאות שיוצאו על-ידי החברה לשם אחזקת המבנה, בדרך של תשלום דמי ניהול ואחזקה.

15.6. איחר הזוכה בביצוע התחייבויותיו כמפורט לעיל, במלואן ובמועדן, תהא רשאית החברה לדרוש תשלום פיצוי בסך של 2,000 ₪ (אלפיים ₪) בגין כל יום של איחור וזאת מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאית החברה על פי מכרז זה ו/או הדין. כן, תהא החברה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית בשיעור מלוא סכום הפיצוי.

15.7. היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו כמפורט לעיל, תהא החברה רשאית לבטל את הזכייה במכרז בהודעה בכתב לזוכה, החל מן התאריך שייקבע על ידי החברה בהודעה זו.

15.8. במקרה שמשותף, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, החברה תהא זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משותף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא החברה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כולה לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום הערבות הבנקאית הנ"ל יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של החברה. אין באמור לעיל כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של החברה, לרבות לקבלת כל סעד, על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

15.9. מבלי לפגוע באמור לעיל, לחברה זכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לא לקבל הצעה של משותף במכרז, או לבטל את ההכרזה על הצעה של משותף במכרז כהצעה הזוכה במכרז, בעקבות אירוע מהותי אשר אירע עד למועד חתימת החוזה על ידה.



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

בסעיף זה, המונח "אירוע מהותי" משמעו אירוע שיש בקיומו משום חשש להיעדר אפשרות מצד המשתתף במכרז, לרבות הזוכה, למלא אחר כל התחייבויותיו על פי החוזה.
בכבוד רב, החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ



נספח מס' 1

לכבוד

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

הצהרת המשתתף במכרז

פרטי המכרז:

שם המכרז: שכירות יחידה 17 במבנה הידוע כ"בית הגשר".

מספר המכרז: 1/24.

אני החתום מטה, משמש כ _____ מטעם _____ (להלן: "המשתתף") מוסמך ליתן תצהיר זה מטעם המשתתף, לאחר שקראתי בעיון ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

1. הצעת המשתתף ניתנת בנוגע ליחידה שמספרה 17 בלבד.
2. אני מצהיר בזה, כי הבנתי את כל האמור במסמכי המכרז וההצעה הוגשה בהתאם, כי אני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז וכי המשתתף לא יציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, וכי המשתתף מוותר מראש על טענות כאמור.
3. אני מצהיר, כי המשתתף עומד בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעת המשתתף עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי המשתתף מקבל על עצמו לבצע את ההתקשרות, בהתאם לתנאים המפורטים במכרז ובחוזה השכירות ונספחיו.
4. אני מצהיר בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
5. הצעה זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה עד יום _____ או לתקופה נוספת עד יום _____ על פי דרישת החברה כאמור במסמכי המכרז.
6. להבטחת קיום הצעת המשתתף נמסרת ערבות בנקאית בתוקף ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אני מתחייב, כי בתוך שבעה (7) ימי עסקים מיום קבלת חוזה השכירות על נספחיו, ימציא המשתתף את חוזה השכירות על נספחיו כשהם חתומים על ידי המשתתף, לרבות כל המסמכים אותם נדרש המשתתף להמציא על פי המכרז, כולל ערבויות בנקאיות ואישורי ביטוח.
8. אם מסיבה כל שהיא לא יעמוד המשתתף בהתחייבויותיו, מוסכם שהערבות הבנקאית, שצורפה למכרז, כולה או מקצתה, תחולט כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד לו הנכם זכאים על פי המכרז ו/או הדין.
9. אני מסכים, כי הצעת המשתתף היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אני זכאי לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתי בשם התאגיד על הצעה זו.
10. בנוסף, הנני מצהיר כי המשתתף או מי מבעליו (לרבות בעלי מניות עתידיים במקרה של תאגיד



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

בייסוד), לא הורשע בפלילים או שחלפו לפחות 10 שנים מיום מתן גזר הדין, בעבירות נגד בטחון המדינה ו/או על פי חוק העונשין, תשל"ז-1977 כנגד גופו של אדם ו/או בעבירות רכוש ו/או בעבירות שיש עימן קלון ו/או בעבירות הנוגעות לתחום עיסוקו של המשתתף בהפעלת עסק מהסוג שהצעתו במכרז מתייחסת אליו, לרבות צווי סגירה ו/או פינוי בגין העסק.

11. כמו כן, הנני מצהיר כי לא עומדות כנגד המשתתף ו/או מי מבעלי מניותיו (לרבות בעלי מניות עתידיים במקרה של תאגיד בייסוד) או שותפיו, לפי העניין, תביעות משפטיות או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל או כינוס נכסים.

12. המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז מצורפים להצעה.

חתימה

תאריך

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני _____ המוכר/ת לי אישית שזיהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' _____ ואשר הינו מורשה חתימה מטעם המשתתף, _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

חתימה וחותמת עורך דין

פרטי המשתתף במכרז:

שם המשתתף:

כתובת:

טלפון:

שם איש קשר:



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

נספח מס' 2

אישור עו"ד/רו"ח

לכבוד
החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

שלום רב,

הנדון: מכרז 1/24 לשכירות יחידה 17 במבנה בית הגשר

כעו"ד/רו"ח של המציע _____ במכרז שבנדון, הריני לאשר כי לפי מיטב ידיעתי ובדיקתי, התאגיד רשום כדין בישראל וכי לא תלויים ועומדים נגדו הליכי חדלות פירעון, לרבות פירוק, הקפאת הליכים או כינוס נכסים.

תאריך: _____

בכבוד רב,

חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח



נספח מס' 3

תצהיר לפי סעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים

התשל"ו-1976

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה להצעה שמגיש _____ ("התאגיד") במסגרת מכרז מס' 1/24 שפרסמה החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ ("המכרז").
2. הנני מכהן בתאגיד בתפקיד _____.
3. למיטב ידיעתי, עד מועד ההתקשרות כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ("החוק"), לא הורשעו התאגיד ובעל זיקה אליו ביותר משתי עבירות, ואם הורשעו ביותר משתי עבירות, הרי שבמועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה. לעניין סעיף זה, כל המונחים יהיו כמשמעותם בסעיף 2ב(א) לחוק.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני _____ המוכר/ת לי אישית שזהיתיו/ה על פי תעודת זהות מס' _____ ואשר הינו מורשה חתימה מטעם המשתתף, ולאחר שהוזהרתי כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

חתימה וחותמת עורך דין



נספח מס' 4

תאריך _____

לכבוד

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ
בית הגשר, חוף צפוני אילת, ת.ד. 522
אילת 88104
ג.א.נ.,

מכרז פומבי מס' 1/24 - ערבות בנקאית לקיום ההצעה

1. על פי בקשת _____, ח.פ./ת.ז. _____ (להלן: "המבקש") הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום שתדרשו מאת המבקש עד לסך של 5,000 ש"ח, בקשר למכרז פומבי מס' 1/24.
2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום עד סכום האמור תוך 7 ימים מעת קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה על ידיכם, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה לבסס או לנמק דרישתכם ו/או זכאותכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.
3. ערבותנו זו תהא בתוקף עד ליום 23.9.2024 ועד בכלל, וכל דרישה על-פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל.
4. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ בנק:

_____ סניף:



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

נספח מס' 5

הצהרה על מעמד משפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי, בטבלאות שלהלן:

א. מעמד משפטי	ב. פרטים כלליים
<input type="checkbox"/> חברה <input type="checkbox"/> שותפות רשומה <input type="checkbox"/> עמותה <input type="checkbox"/> תאגיד ביסוד	שם _____ (יש לצרף תדפיס מרשם החברות / השותפויות / העמותות / הסכם או מסמכים כאמור בסעיפי המכרז בנוגע לתאגיד ביסוד) כתובת _____ טלפון _____ מספר עוסק מורשה _____ מספר התאגיד / השותפות _____

שמות בעלי זכות החתימה

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת: _____

שמות השותפים (במקרה של שותפות רשומה) או שמות בעלי המניות העתידיים (במקרה של תאגיד ביסוד)

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	דוגמת חתימה

דוגמת חותמת: _____

אנו, החתומים מטה, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

שם פרטי שם משפחה תאריך חתימה



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

נספח מס' 6

ההצעה הכספית של המשתתף

מכרז 1/24

שכירות יחידה 17 במבנה הידוע כ"בית הגשר"

לאחר שעיינו במסמכי המכרז, אנו מציעים לשלם, תמורת זכויות השכירות במושכר, כהגדרתו בחוזה השכירות ובהתאם לתנאי חוזה השכירות, דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) למ"ר, לא כולל מע"מ.

דמי השכירות החודשיים עבור יחידה 17 לא יפחתו מ- 60 ₪ (שישים שקלים חדשים) למ"ר, לא כולל מע"מ, לא כולל מע"מ (להלן: "מחירי המינימום"). משתתף אשר יציע דמי שכירות חודשיים הנמוכים ממחירי המינימום, הצעתו תיפסל.

מובהר בזאת כדלקמן:

1. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כחוק כנגד חשבונית מס כדין.
2. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בחוזה השכירות.
3. דמי השכירות יוגדלו בהתאם לקבוע בנספח התנאים המיוחדים.
4. דמי השכירות משולמים בגין קבלת זכות שכירות במושכר. לפיכך, סכום דמי השכירות ישולם על ידי משתתף שהצעתו תזכה במכרז, ללא תלות בשימוש ו/או בניצול השטח המושכר בפועל על ידו או בטיב השימוש שיעשה בשטח המושכר.
5. מובהר כי עבודות התאמה כהגדרתן בחוזה השכירות, ככל שתבוצענה במושכר, הינן בנוסף לתשלום דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל ולכל תשלום החל עלינו על פי חוזה השכירות ונספחיו לרבות חוזה הניהול ודמי הניהול וללא כל תמורה מצד החברה.
6. נוסף אנו נישא בדמי האחזקה בהתאם למפורט בהסכם השכירות, ובכל המסים והתשלומים הנוספים, לרבות מע"מ, אשר יחולו בקשר עם העסקה נשוא מכרז זה ונספחיו, הכל כמפורט בחוזה השכירות ונספחיו.

שם המשתתף: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

חתימת וחותמת המשתתף: _____



מסמך ב'

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

בין: החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ, ח.פ. 1-52-002688
בית הגשר, חוף צפוני אילת, ת.ד. 522, אילת 88104
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד;

לבין:

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

והמשכירה הינה בעלת זכויות עפ"י הסכם חכירה מהוון במגרש הידוע כמגרש מס' 40 א'
בתחומי תוכנית בניין ערים מס' 12/114/03/2 בשטח של כ- 2,098 מ"ר בחופה הצפוני של
העיר אילת (להלן: "המגרש"), וזאת מכוח הסכם חכירה מהוון, שנחתם בינה לבין מינהל
מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל");

והואיל: והמשכירה הקימה על המגרש מרכז למתן שירותי תיירות, הידוע בשם "בית הגשר" (להלן:
"המרכז");

והואיל: והמשכירה מנהלת ומפעילה את המרכז;

והואיל: והמשכירה פרסמה מכרז מטעמה שמספרו 1/24, במסגרתו הזמינה משתתפים להציע הצעות
לשכירת המושכר, כהגדרתו להלן;

והואיל: והצעת השוכר הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור את המושכר, כהגדרתו להלן, מהמשכירה;

והואיל: והשוכר מעוניין ומסכימה לקבל שירותי אחזקה למושכר, כהגדרתו להלן, וזאת בתנאים
המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל: והמשכירה מסכימה להשכיר לשוכר ולהעניק לשוכר שירותי אחזקה, הכל כמפורט בהסכם
זה להלן;



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא הנספחים והכותרות**
 - 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים את תוכן הפרטים המופיעים בו.
 - 1.2. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.3. כותרות סעיפי ההסכם הנן לשם הנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות תוכן סעיפיו.
2. **השכירות**
 - 2.1. המשכירה משכירה בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מהמשכירה את היחידה/ות הידועה/ות כיחידה/ות מס' 17 בשטח של **כ- 56 מ"ר ברוטו**, הנמצאת בתחומי המרכז בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע (להלן: "המושכר") וכל זאת לתקופה ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.
 - 2.2. המשכירה מצהירה כי הינה בעלת זכויות במגרש מכח הסכם חכירה מהוון בינה לבין המינהל, וכי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרותה בהסכם זה עם השוכר.
 - 2.3. השוכר מצהיר כי בדק את המגרש, המרכז והמושכר ומצא את כל האמור לעיל לשביעות רצונו מכל הבחינות, וכי הוא מצהיר ומאשר כי המושכר מתאים לצרכיו וכי הוא מוותר על כל טענה של פגם ו/או מום ו/או אי התאמה ביחס למושכר ו/או למרכז ו/או למגרש למעט פגם או מום נסתר.
 - 2.4. מובהר ומודגש, כי המושכר אינו כולל שטח חניה כלשהו במתחם מבנה בית הגשר, וכי אין באמור במכרז זה ובהסכם השכירות המצורף אליו כדי להקנות לזוכה כל זכות בשטח החניה במתחם.
3. **תקופת השכירות**
 - 3.1. תקופת השכירות של המושכר נשוא הסכם זה הינה ל-24 (עשרים וארבעה) חודשים אשר תחילתם ביום _____ וסיומם ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות"). החזקה במושכר תימסר לשוכר ביום תחילת השכירות, בכפוף למילוי יתר תנאי הסכם זה.
 - 3.2. בתום תקופת השכירות, תעמוד למשכיר אופציה להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות בנות שנה אחת כל אחת, ועד לארבע שנים מקסימום. למען הסר ספק מובהר, כי המשכיר יחא רשאי שלא להאריך את תקופת ההסכם, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדית, ומבלי שיהא עליו לנמק את סירובו להארכת התקופה.
 - 3.3. יובהר, כי על אף האמור, העלאת דמי השכירות במסגרת תקופות האופציה תידון על ידי הצדדים במסגרת המשא ומתן המקדים לכניסתה לתוקף של תקופת האופציה, ככל שיגיעו הצדדים להסכמה על כניסתה לתוקף של תקופת אופציה כאמור.
 - 3.4. במידה ונמשכה השכירות לתקופות האופציה, כל תנאי הסכם זה יחולו על השכירות בתקופות האופציה, בשינויים המחוייבים.



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- 3.5 יובהר כי על אף האמור בסעיף 3.1, תהא רשאית המשכירה לסיים את ההתקשרות ולהורות על פינוי הנכס בהתראה מראש של 120 יום, ולשוכר לא תהא כל טענה בשל כך.
- 3.6 על אף האמור בסעיף 3.5 לעיל, במקרה של שינוי ייעוד המבנה בו מצוי המושכר, תהא רשאית המשכירה לסיים את תקופת השכירות בהתראה מראש של 90 יום, ולשוכר לא תהא כל טענה בשל כך.

4. מטרת השכירות

- 4.1 השוכר שוכר בזאת את המושכר למטרת הפעלת עסק של _____ ולמטרה זו בלבד. מוסכם בזאת במפורש, כי השוכר לא יעשה כל שימוש אחר במושכר מלבד מטרת השכירות כהגדרתה לעיל, וכן במיוחד לא יפעיל בו עסק של השכרת רכב, ממכר מוצרי מזון למיניהם ומסחר בטובין.
- 4.2 השוכר לא יוכל לשנות את מטרת השכירות ו/או את סוג המוצרים הנמכרים בחנות, אלא בהסכמה בכתב ומראש מצד המשכירה.
- 4.3 למשכירה יהיה שיקול הדעת הבלעדי האם להסכים לבקשה לשינוי מטרת השכירות ו/או שינוי סוג המוצרים הנמכרים בחנות, והמשכירה תהא רשאית לסרב להסכים לשינוי, בלי שיהיה עליה לנמק או להסביר בדרך כלשהי את סירובה.
- 4.4 באם יעשה השוכר או מי מטעמו, שימוש במושכר או בסביבתו, למטרה שונה מהמטרה הנקובה לעיל, או באם יעשה השוכר שימוש כלשהו ללא היתר מהמשכירה בשטחים שמחוץ למושכר ואשר נמצאים בתחום המגרש, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, והמשכירה תהא רשאית לבטל ההסכם לאלתר.

5. אחזקת המרכז ודמי אחזקה

- 5.1 המשכירה, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, תהיה רשאית לתחזק ולהפעיל את המרכז בעצמה ו/או באמצעות חברת אחזקה מטעמה.
- 5.2 המשכירה תדאג לניקיון שטח המרכז והשטחים שמסביבו, שאינם כלולים בשטח היחידות, ובכלל זה שטחי החנייה וגנינות הנוי, תדאג לאחזקתם השוטפת של שטחי המרכז, ובכלל זה תדאג לגינון וצמחייה, אחזקת המערכות המשותפות של מים, ביוב, מיזוג אויר וחימום, חשמל ותאורה, סיווד וצביעה, הכל – בשטחים שאינם נכללים בשטחי היחידה, ולפי שיקול דעתה, וכן תדאג לעריכת ביטוחי מבנה המרכז ומערכותיו המכניות, וביטוח אחריות כלפי צד שלישי מפני נזקי גוף, רכוש וכל ביטוח אחר שיהיה בו צורך לפי שיקול דעתה של המשכירה ו/או חברת האחזקה ויועציהם, הכל לגבי השטחים שאינם שטחי היחידות.
- 5.3 המשכירה תדאג לתשלום מסים, אגרות, ארנונות וכיוצ"ב תשלומים החלים על שטחי המרכז, שאינם נכללים בשטחי היחידה.



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- 5.4. למטרת הפעלתו התקינה של המרכז ולצורך מילוי התפקידים כמפורט לעיל, יהיו המשכירה ו/או עובדיה ו/או הבאים מטעמה, רשאים להיכנס למושכר לאחר תאום מראש עם השוכר, תוך גרימת הפרעה מינימלית לשוכר ככל שניתן.
- 5.5. השוכר ישתתף בהוצאות שיוצאו על ידי המשכירה לשם אחזקת המרכז, בדרך של תשלום דמי אחזקה.
- 5.6. סכום דמי האחזקה שבו יישא השוכר יהיה בסך השווה ל- 60 ₪ למ"ר בכל חודש, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש _____ שנת _____ שפורסם ביום _____ ע"ס _____ נק', וערכו יחושב על פי המדד שיהיה ידוע במועד ביצוע כל תשלום בפועל, אולם בכל מקרה לא יפחת מסך של 60 ₪ למטר בכל חודש.
- 5.7. דמי האחזקה כאמור בסעיף קטן (ב) שלעיל ישולמו באותו המועד בו ישולמו דמי השכירות כמפורט להלן.
- 5.8. המשכירה תהיה רשאית לעדכן את שיעור דמי האחזקה אחת לששה חודשים, בהתאם לשינויים בעלות מתן שירותי האחזקה השונים וקביעתה של המשכירה לעניין זה מוסכמת על השוכר מראש וללא סייג.
- 5.9. אי תשלום במועד של דמי האחזקה ייחשב כאי תשלום דמי שכירות במועד על פי הסכם זה, על כל המשתמע מכך, ולמשכירה יעמדו כלפי השוכר כל הסעדים המוקנים עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין כנגד מי שהפר הסכם הפרה יסודית ו/או שלא שילם דמי השכירות במועד.
- 6. דמי השכירות**
- 6.1. דמי השכירות בגין המושכר יהיו בסך השווה ל- _____ ₪ לחודש, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש _____ שנת _____ שפורסם ביום _____. דמי השכירות יוצמדו למדד הנקוב וערכם יחושב על פי המדד שיהיה ידוע במועד ביצוע כל תשלום בפועל, אולם בשום מקרה לא יפחתו מסך של _____ ₪.
- 6.2. השוכר יעביר מראש עם חתימת ההסכם שקים לכל תקופת השכירות לפי חוזה זה.
- 6.3. כאמור לעיל, העלאת דמי השכירות במסגרת כל תקופת אופציה תידון על ידי הצדדים במסגרת המשא ומתן המקדים לכניסתה לתוקף של אותה תקופת האופציה, ככל שיגיעו הצדדים להסכמה על כניסתה לתוקף של תקופת אופציה כאמור.
- 6.4. דמי השכירות ישולמו בהוראת קבע ל- 1 בכל חודש עבור החודש השוטף. השוכר ימסור את אישור הבנק על קיומה של הוראת הקבע במועד החתימה על ההסכם. בגין פיגור בתשלומים של מעבר ל- 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלום, ישלם השוכר לחברה בנוסף לכל סכום אשר בפיגור, ריבית פיגורים, בשיעור המקסימלי שיהיה נהוג אצל החשב הכללי באותה העת.
- 6.5. על כל סכום שהשוכר אמור לשלם עפ"י הסכם זה, ייווסף מס ערך מוסף ו/או כל מס אחר שיוטל



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

עפ"י החוק על דמי השכירות ו/או תשלומים אחרים החלים על השוכר, במידה ויחולו, ובשיעורים כפי שיהיו מפעם לפעם עפ"י החוק. במידה וישולם מע"מ תמציא המשכירה לשוכר חשבונית מס כדין כנגד ביצוע התשלום.

המס, במידה ויחול, ישולם במועד הקבוע בחוק לתשלום.

6.6. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר במהלך כל תקופת השכירות. דמי השכירות והאחזקה ישולמו במלואם על ידי השוכר למשכירה במשך כל תקופת השכירות, גם אם מסיבה כלשהי לא יעשה השוכר שימוש במושכר בזמן כלשהו בתקופת השכירות.

7. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

7.1. מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים, כי השכירות עפ"י הסכם זה תהא שכירות שאינה מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972, או עפ"י כל חוק אחר המגן על שוכרים או דיירים, או עפ"י תיקונים לחוקים הנ"ל או תקנות שהותקנו על-פיהם.

7.2. השוכר מצהיר כי אין לו כל זכות במושכר זולת הזכות לחזקה ולעשות שימוש במושכר בתקופת השכירות בהתאם למטרות השכירות המפורטות לעיל ובהתאם להוראות הסכם זה והוא מאשר ומצהיר בזאת כי הוא מנוע מלטעון לכל זכות במושכר מלבד זכות השימוש במושכר בתקופת השכירות.

7.3. השוכר מצהיר, כי לא שילם ו/או התחייב לשלם, ולא ישלם ו/או יתחייב לשלם, בגין המושכר ו/או בקשר אליו, דמי מפתח או כל תמורה אחרת העלולה להתפרש כדמי מפתח. השוכר מצהיר, כי כל הוצאה שיוציא בקשר עם המושכר לא תיחשב כתשלום דמי מפתח, והוא מוותר בזאת על כל טענה בעניין זה.

7.4. השוכר מצהיר, כי הוא אינו דייר מוגן, וכי הוא מוותר מראש על כל זכות כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו, עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר או מכל סיבה אחרת.

8. תשלומים נוספים

8.1. כל המסים, האגרות, הארנונות, היטלי החובה, וכיו"ב תשלומים, אלה הקיימים או אלה אשר יוטלו על המושכר או בגין המושכר במשך תקופת השכירות, למעט מס רכוש וכל מס שחל מטיבו וטבעו על בעלים – יחולו על השוכר. השוכר יודיע לרשות המקומית ללא דיחוי על השכירות. במידה ומס כלשהו ישולם ע"י המשכירה, ישיב השוכר את התשלום בו הוא חייב, מיד עם דרישת המשכירה.

8.2. השוכר יישא בכל התשלומים השוטפים בקשר להפעלת המושכר, לרבות תשלומים בגין חשמל, מים וטלפון משך כל תקופת השכירות.

8.3. השוכר יישא בכל מס שיגיע לכל גוף בגין ניהול העסק במושכר, לרבות מסי עסקים, אגרות שילוט וכ'.



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- 8.4. השוכר יציג למשכירה, על פי דרישה, את כל הקבלות והאישורים המעידים על ביצוע התשלומים האמורים על ידי השוכר.
- 8.5. במידה והמשכירה תשלם מסיבה כלשהי תשלום אשר חל על השוכר, יחזיר השוכר למשכירה כל סכום כנ"ל מיד עם דרישה.
- על כל תשלום ששולם על ידי המשכירה כאמור, יחולו הוראות ההסכם בדבר פיגור בביצוע תשלומים על ידי השוכר.
- 8.6. הוצאות תיקונים ושיפוצים של המושכר וכן הוצאות האחזקה השוטפת של המושכר, לרבות תיקונים במערכת מיזוג האוויר הנמצאת במושכר, יחולו וישולמו על ידי השוכר. מובהר בזאת לשוכר כי עליו לתאם ביצוע תיקונים במערכת מיזוג האוויר שבמושכר עם נציג המשכירה האחראי על אחזקת המרכז, ולבצע את התיקונים אך ורק באמצעות המשכירה ע"י החברה המטפלת במערכת המיזוג המרכזית בבניין ועל חשבונו של השוכר, שכן במושכר מותקנת מערכת מיזוג אוויר הניזונה ממערכת מיזוג אוויר מרכזית במרכז.
- 8.7. השוכר מתחייב בזה מפורשות, לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במשך כל תקופת השכירות, גם אם מסיבה כלשהי יחדל לנהל במושכר את עסקיה ו/או יחדל להשתמש במושכר מכל סיבה שהיא.
- 8.8. מובהר בזאת כי על השוכר להודיע בכתב לעירייה וליתר הגופים ו/או הרשויות על מועד קבלת החזקה בנכס, וכן על השוכר להעביר על שמו את כל החשבונות הרלבנטיים בגין המושכר החל ממועד מסירת החזקה ואילך. העברת החשבונות על שמו של השוכר הינה תנאי למסירת החזקה בפועל, ואולם, אם יתעכב השוכר בהעברת החשבונות על שמו, לא יהא בכך כדי לפטור אותו מתשלום החשבונות שיוגשו בגין התקופה בה הוא היה אמור לקבל את החזקה לידיו, ולא קיבל בפועל בשל אי העברת החשבונות על שמו.

9. שינויים במושכר

- 9.1. השוכר יהא רשאי לבצע במושכר עבודות שונות ולהשקיע בו השקעות שונות על מנת להתאימו לייעודו, ובלבד שביצוע העבודות יעשה בתיאום מראש עם המשכירה, ובאישורה **המוקדם בכתב** ועל פי הנחיותיה והוראותיה, אשר ייקחו בחשבון את העובדה כי מדובר במרכז פעיל והומה אדם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר לא יהיה רשאי להכניס שינויים כלשהם במבנה המושכר ובסביבתו, ולא יוסיף ו/או יגרע ו/או ישנה את המושכר, לא על ידי בניה, לא על ידי הקמה של מבנים ו/או תוספות, לא על ידי הריסה ולא בדרך אחרת כלשהי, ללא אישורה והסכמתה של המשכירה מראש ובכתב.
- 9.2. במידה והשוכר ביצע שינויים במושכר, **ללא אישור כנ"ל**, תהא המשכירה רשאית להורות על השבת המצב לקדמותו או לחלופין תהא המשכירה רשאית להשאיר המושכר במצבו לאחר



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- השינויים, ואז יחשבו שינויים או תוספות אלו, כאילו היו במושכר במועד השכרתו, והם יהיו שייכים למשכירה בלבד, מבלי שהשוכר יהא רשאי לדרוש כל תמורה עבורם, ובלי שתעמוד לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, בגין השקעותיו ו/או הוצאותיו בביצוע אותם השינויים.
- באם דרשה המשכירה השבת המצב לקדמותו, כפי שהיה לפני ביצוע השינויים שלא אושרו כאמור, מתחייב השוכר להחזיר המושכר למצבו כפי שהיה לפני ביצוע השינויים, לאלתר.
- 9.3 ביצע השוכר שינויים במושכר, באישורה ובהסכמתה של המשכירה, אזי בתום תקופת השכירות תעמוד למשכירה הזכות להורות על השבת המצב לקדמותו או לחלופין תהא המשכירה רשאית להשאיר המושכר במצבו לאחר השינויים, ואז יחשבו שינויים או תוספות אלו, כאילו היו במושכר במועד השכרתו, והם יהיו שייכים למשכירה בלבד, מבלי שהשוכר יהא רשאי לדרוש כל תמורה עבורם, ובלי שתעמוד לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, בגין השקעותיו ו/או הוצאותיו בביצוע אותם השינויים.
- באם דרשה המשכירה השבת המצב לקדמותו, כפי שהיה לפני ביצוע השינויים, מתחייב השוכר להחזיר המושכר למצבו כפי שהיה לפני ביצוע השינויים וזאת לא יאוחר ממועד פינויו של המושכר והחזרתו למשכירה.
- כל שינוי שיאושר על ידי המשכירה כאמור לעיל, מותנה בקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, לרבות היתר בניה (אם נדרש), והאחריות להשגת האישורים הנדרשים תחול על השוכר לבדו. יובהר ויודגש כי אין במתן אישור על ידי החברה לשינוי, כדי לפטור השוכר מהשגת ההיתרים והאישורים הנדרשים כאמור, באם נדרשים.
- 9.4 מבלי לפגוע באמור לעיל, מובהר ומוסכם בזאת מפורשות כי כל מתקן שחובר חיבור של קבע יעבור לבעלותה של המשכירה עם תום השכירות והשוכר לא יהא רשאי לפרק או לפנות כל מתקן כזה אלא בהסכמתה מראש ובכתב של המשכירה ובתאום מוחלט עימה אלא אם כן אין בפירוקו כדי לגרום נזק למושכר.
- 9.5 לא יהיה בהעברת הבעלות במחוברים של קבע למשכירה בכדי להקנות לשוכר זכויות כלשהן במושכר, שאינן מפורשות בהסכם זה ו/או לזכותה בהחזר סכומים כלשהם.
- 9.6 השוכר יישא באחריות לכל נזק שייגרם למרכז ו/או למושכר ו/או לשוכרים אחרים ו/או ליחידות אחרות במהלך ביצוע עבודות הכשרתו לייעודו של המושכר ע"י השוכר ו/או ביצוע השינויים במושכר, בין אם בוצעו על ידי ו/או על ידי אחרים מטעמו.
- 9.7 השוכר מתחייב לבטח על חשבונו מפני כל הסיכונים, לרבות נזקים לצד שלישי ולעובדים, את העבודות שיבוצעו על ידו כאמור לעיל.
- 9.8 עריכת ביטוח כאמור תהווה תנאי להתחלת ביצוע העבודות ע"י השוכר, והינה תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה.
- 9.9 שילוט אשר יותקן על ידי השוכר יהיה חייב בקבלת **אישור מראש ובכתב** של המשכירה, וזאת



בנוסף לאישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות על פי חוק.

10. אחזקת המושכר וניהולו בתקופת השכירות

- 10.1. השוכר מתחייב שלא להעביר לאחרים את זכויותיו על פי הסכם זה, במלואן או בחלקן, ולא למסור את רשות השימוש במושכר או בחלק ממנו לאחרים, מבלי שקיבל הסכמת המשכירה מראש ובכתב. המשכירה תהיה רשאית שלא להסכים לבקשת השוכר ואינה חייבת לנמק את סירובה. הפרת ההסכם בעניין זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם, ומהווה עילה מספקת לביטולו המידי.
- 10.2. השוכר מתחייב שלא לשעבד ו/או למשכן בכל צורה שהיא את זכויותיו על פי הסכם זה לצד ג' כלשהו ללא הסכמת המשכירה בכתב ומראש.
- 10.3. השוכר מתחייב לדאוג לניקיון שטח המושכר, לאחזקתם התקינה של המושכר וכל מתקניו, להימנע מגרימת נזק כלשהו למושכר ו/או למתקן ממתקניו, וכן לתקן על חשבונו כל נזק שנגרם כתוצאה משימוש השוכר במושכר.
- השוכר מתחייב לתחזק על חשבונו את כל המתקנים והאביזרים שבמושכר משך כל תקופת השכירות – בין אם הותקנו בו טרם תחילת תקופת השכירות, ובין אם הותקנו במהלכה.
- 10.4. השוכר מתחייב שלא לגרום ולא להרשות למי מעובדיו, לקוחותיו, ספקיו וכל באי המושכר, לגרום לכל דבר העלול להיות מפגע ו/או נזק ו/או אי נוחות לעסקים אחרים ולבאי המרכז, ובכלל זה לא להעמיד דוכנים ולא להשאיר ו/או להעמיד ציוד וסחורה מחוץ לשטח המושכר, וכן מתחייב השוכר להשתמש לצורכי המושכר רק בדרכי הגישה ושטחי הפריקה והטעינה המיועדים לכך.
- השוכר ישמור על השקט הסדר והניקיון במושכר ובסביבתו ולא יפעיל מוסיקה אשר תישמע מחוץ למושכר.
- 10.5. השוכר יהא אחראי אחריות בלעדית, להפעיל את עסקו במושכר על פי הוראות כל דין וכן לקבל את כל האישורים הרישיונות וההיתרים הנדרשים להפעלת עסקו במושכר, לרבות רישיון עסק מהרשות המקומית במידה ולעסק נדרש רישיון עסק, רישיון לשילוט וכל רישיון ו/או היתר נדרשים אחרים.
- השוכר מתחייב להשיג רישיון לעסקו במושכר בתוך 60 יום מחתימת הסכם זה.
- 10.6. השוכר מצהיר מפורשות, כי מוסכם עליו, וידוע לו שאי השגת רישיון ו/או היתר כלשהו, או שלילת רישיון ו/או היתר כלשהו במהלך תקופת השכירות, אין בה כדי לפטור את השוכר מחובת תשלום דמי השכירות או ממילוי יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 10.7. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהגישה למתקן מזוג האוויר המרכזי הינה דרך המושכר בלבד, והוא מתחייב לאפשר מעבר למשכירה או מי מטעמה לצורך אחזקה שוטפת ותיקונים, אשר



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

יתבצעו ככל האפשר בשעות הפעילות המשרדיות. במידה ויהיה צורך לבצע עבודות תיקון ואחזקה מחוץ לשעות העבודה הרגילות, מסכים השוכר כי המשכירה ו/או מי מטעמה תשתמש במפתח המושכר המצוי ברשותה לצורך זה, ותודיע על כך לשוכר מראש, במידת האפשר.

11. אחריות וביטוח

אחריות לנזקים

- 11.1. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם כי המשכירה וכל הבא בשמה ומטעמה לא ישאו באחריות כלשהי או בחבות כלשהי לגבי כל נזק לגוף ו/או אובדן ו/או הפסד כלשהו ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר יגרם לשוכר ו/או לכל אדם, לרבות עובדים, נציגים, מועסקים, סוכנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם שימצא במושכר או בשטח המבנה או בסביבתו, אלא אם נגרמו כתוצאה מפעולת זדון של המשכירה ו/או מי מטעמה.
- 11.2. על המשכירה ו/או מי מטעמה לא תחול כל אחריות מכל מין וסוג שהוא בגין כל נזק ישיר או עקיף, שיגרם למושכר ו/או לתכולתו ו/או למבנה ו/או לשוכר ו/או לכל אדם אחר מכל סיבה שהיא, בין אם סיבת הנזק או התקלה ידועים ובין אם אינם ידועים, אלא אם נגרמו כתוצאה מפעולת זדון של המשכירה ו/או מי מטעמה.
- 11.3. השוכר יהיה אחראי לכל נזק לגוף ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהוא שייגרם לכל אדם ו/או למושכר ו/או למבנה ו/או לתכולתם ו/או לסביבתם, ו/או למשכירה ו/או למי מטעמה, במישרין או בעקיפין, כתוצאה ו/או עקב השימוש שיעשו השוכר, עובדיו ו/או ספקיו ו/או מוזמניו ו/או כל מי מטעמו במבנה ו/או כתוצאה מאי מילוי הוראה מהוראות הסכם זה ו/או הוראות המשכירה ו/או הוראות חברת הניהול.
- 11.4. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכירה ו/או מי מטעמה בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהם עלולים להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או שישלמו בגין כל נזק הקשור במושכר או באחזקתו על ידי השוכר והשימוש בו כאמור, לרבות בגין כל נזק, אובדן הכנסות או הוצאה שייגרמו להם בשל תביעה שתוגש נגדם, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבות של השוכר מאחריותו על פי הסכם זה, והכל מבלי לגרוע מזכויות המשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים. סכום הפיצוי ייחשב כחוב המגיע למשכירה מאת השוכר על פי הוראות הסכם זה.
- 11.5. פסקה זו, מהווה סעיף יסודי בהסכם, הפרתה תחשב, אפוא, להפרה יסודית של ההסכם ותקנה למשכירה את כל הסמכויות ו/או הסעדים ו/או הזכויות השמורות לה על פי הסכם זה ו/או על פי הסכם השכירות על נספחיו ו/או על פי דין.

12. ביטוח

- 12.1. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, הרי שעד ולא יאוחר



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

ממועד קבלת החזקה במושכר וכתנאי לה, וללא צורך בכל דרישה או פניה מצד המשכירה ו/או חברת הניהול, מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוח לעבודות התאמה ושיפוצים (להלן "העבודות") אשר יבוצעו על ידו ו/או מטעמו ו/או עבורו במושכר, ולהמציא לידי המשכירה ו/או חברת הניהול אישור בדבר עריכת ביטוח לעבודות בהתאם לנוסח "אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר" המצורף להסכם זה והמסומן **כנספח א'** להסכם, כשהוא חתום כדין ע"י המבטח. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת "אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר" כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות ההתאמה ו/או קבלת החזקה, וכי המשכירה ו/או חברת הניהול תהינה רשאיות למנוע מן השוכר את ביצוע העבודות במקרה שהאישור לא הומצא עד המועד האמור. מובהר, כי אם מועד קבלת החזקה יידחה עקב אי המצאת "אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר" כאמור, יהיו המשכירה ו/או חברת הניהול רשאיות להתייחס למושכר כאילו החלה תקופת השכירות, על כל המשתמע מכך.

על אף האמור בסעיף לעיל, היה וגובה העבודות שתבוצענה כאמור לעיל לא יעלה על 200,000 ₪ אזי יהא השוכר רשאי, במקום עריכת ביטוח עבודות השוכר, להמציא לידי המשכירה ו/או חברת הניהול, אישור עריכת ביטוח כאמור **כנספח ב'** ("אישור עריכת ביטוחי השוכר") להלן, ובלבד שיתווסף קוד 074 – שיפוצים.

12.2. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או על פי דין, ממועד תחילת השכירות על פי הסכם זה או ממועד הכנסת רכוש למושכר, המוקדם מבין שני המועדים, מתחייב השוכר לרכוש על חשבונו ולהחזיק בתוקף, במשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" המצורף להסכם זה והמסומן **כנספח ב'** להסכם, אשר יומצא למשכירה ו/או לחברת הניהול, לא יאוחר ממועד תחילת השכירות על פי הסכם זה או ממועד הכנסת רכוש למושכר, המוקדם מבין שני המועדים, כשהוא חתום כדין ע"י המבטח. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמצאת "אישור עריכת ביטוחי השוכר" כאמור הינו תנאי מתלה ומקדמי לתחילת השכירות או להכנסת רכוש למושכר, המוקדם מביניהם. המשכירה ו/או חברת הניהול תהינה רשאיות למנוע מן השוכר את פעילותו במושכר ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור האמור לא הומצא לו לפני המועד שצוין לעיל.

12.3. הביטוחים ייערכו ע"י השוכר ועל חשבונו בחברת ביטוח מורשית כחוק לעריכת ביטוחים בישראל.

12.4. השוכר מתחייב לשלם את הפרמיות במלואן במועדים שהוסכמו עם המבטח, לא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים. יודגש כי השוכר יישא בכל מקרה בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי השוכר.

12.5. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל ע"י השוכר כדי לצמצם או לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה, ועריכת הביטוחים הנ"ל לא תשחרר אותו מחובתו לפצות את המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או כל אדם שהוא בגין כל נזק שהשוכר אחראי לו עפ"י הסכם זה



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- ו/או עפ"י דין.
- 12.6. לא יאוחר מ- 7 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכירה ו/או חברת הניהול אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי השוכר לתקופת ביטוח נוספת כל עוד ההסכם בתוקף.
- 12.7. המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן תהינה רשאיות, אך לא חייבות, לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו למי מהן ע"י השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה, ככל שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויותיו בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכויות המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר עפ"י הסכם זה, וזאת בין אם נדרשו שינויים בביטוחי השוכר ובין אם לאו, בין אם נבדקו ביטוחי השוכר ובין אם לאו.
- 12.8. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט באישור עריכת ביטוחים הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על השוכר שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 12.9. סבר השוכר, כי יש צורך בעריכת ביטוחים משלימים ו/או נוספים לביטוחי השוכר, רשאי השוכר לערוך ולקיים על חשבונו ביטוחים משלימים ו/או נוספים אלה. בכל ביטוח נוסף ו/או משלים כאמור, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה ו/או חברת הניהול וכל הפועלים מטעמן ו/או בשמן (לעניין ביטוחי הרכוש) ו/או הביטוח יורחב לשפות את המשכירה ו/או חברת הניהול בכפוף לסעיף אחריות צולבת (לעניין ביטוחי תבויות).
- 12.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר השוכר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן בגין כל אובדן או נזק, לרבות אובדן או נזק שהוא זכאי לשיפוי עפ"י הביטוחים שהתחייב לערוך כמפורט לעיל, או שהיה זכאי לשיפוי אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח, והוא פוטר בזאת את המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן ו/או את השוכרים האחרים ו/או הדיירים ו/או בעלי זכויות מכל אחריות לנזק כאמור, ובתנאי – ובהתייחס לשוכרים האחרים – ולדיירים ו/או בעלי זכויות שבהסכמי השכירות שלכם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במבנה נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מאחריות לטובת השוכר. האמור בסעיף זה יוסיף (ולא ייגרע) על כל הוראה אחרת בהסכם זה בדבר פטור מאחריות כלפי המשכירה. הפטור האמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- 12.11. השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי על פי סעיף 4 לנספח "ב" אישור עריכת ביטוחי השוכר, במלואו או בחלקו, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 12.10 לעיל יחול כאילו נערך ביטוח בגינו.
- 12.12. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על פי סעיפים 1 ו-4 לאישור עריכת ביטוחי השוכר, מעת לעת.
- 12.13. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמשכירה ו/או חברת הניהול אינן מתחייבות לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במושכר, ולו תעשנה כן אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם.
- 12.14. הפרת סעיפים 12.1-12.13 מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 12.15. המשכירה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, במשך כל תקופת השכירות, ביטוחים כמפורט להלן:
- 12.15.1 ביטוח אש מורחב - בערך כינון של המבנה וכל המערכות המהוות חלק בלתי נפרד ממנו, לרבות תכולה ו/או רכוש אחר בבעלות המשכירה, ובמפורש למעט רכוש המפורט בסעיף 1 לנספח ב' אישור עריכת ביטוחי השוכר כנגד הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב לרבות נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה תאונתית (Impact), פגיעה על ידי כלי רכב פגיעה על ידי כלי טיס, בום על קולי, התנגשות, שביתות, פרעות, נזקים בזדון. הביטוח יכלול תנאי מפורש על פיו המבטח מוותר על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 12.15.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי - ביטוח חבות המשכירה על פי דין, בגין אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק לגופו או לרכושו של אדם או גוף, בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח. ביטוח זה לא יהיה כפוף להגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד הביטוח הלאומי. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה בכפוף לסעיף אחריות צולבת. מובהר בזאת, כי הביטוח לא יחול על חבותו של השוכר הנובעת מפעילותו העסקית במבנה, וביטוח זה לא יחשב כביטוח משותף לכל ביטוח אשר נערך על ידי השוכר כאמור.
- 12.15.3 ביטוח חבות מעבידים - ביטוח חבות המשכירה כלפי עובדיה ומנהליה על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף לכל עובד כתוצאה מתאונה ו/או מחלה מקצועית תוך כדי ועקב עבודתו, בגבול אחריות בסך של \$ 5,000,000 (חמישה מיליון דולר ארה"ב) לנפגע, למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח יורחב לשפות את השוכר במידה



ויחשב למעבידים של מי עובדי המשכירה.

- 12.16. למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיף 12.15.1 לעיל בנסיבות בגין אחראי השוכר כאמור בהסכם ו/או על-פי דין, יישא השוכר בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום בו יישא השוכר כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על 40,000 ₪.
- 12.17. השוכר מתחייב לשלם למשכירה ו/או לחברת הניהול, חלק יחסי של דמי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים לפי סעיף 12.15 בהתאם למכפלת הפרמיה ביחס שבין שטח המושכר לסה"כ שטחים המיועדים להשכרה במתחם.
- 12.18. המשכירה או חברת הניהול תהינה רשאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי להגדיל את היקף הכיסויים האמורים ו/או להוסיף כיסוי ו/או ביטוחים שאינם נזכרים בסעיף 12.15 לעיל, ובמקרה כזה ישתנו בהתאמה דמי הביטוח ויגבו מהשוכר כמפורט בסעיף 12.17 לעיל בגין הביטוחים שיערכו ע"י המשכירה או חברת הניהול.
- 12.19. המשכירה מצהירה כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכר, עובדיו ומנהליו בגין כל נזק שהוא זכאים לשיפוי עפ"י ביטוח הרכוש שהתחייב לערוך כמפורט בסעיפים 12.15.1 לעיל, והיא פוטרת בזאת את השוכר מכל אחריות לנזק כאמור. הפטור האמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

13. פינוי

- 13.1. עם תום תקופת השכירות על פי הסכם זה (או תקופת השכירות המוארכת, אם תהיה כזו), או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהחזיר החזקה בו למשכירה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, וכשהוא נקי, מסודר ובמצב תקין. פינוי המושכר במועד כאמור הנו תנאי עיקרי ויסודי של הסכם זה.
- 13.2. בתום תקופת השכירות ו/או עם הפסקתה מכל סיבה שהיא, יישארו במושכר המתקנים שהיו בו עם תחילת תקופת השכירות, וכן מתקנים ואביזרים, שהוספו למושכר, ואשר חוברו חיבור של קבע, והשוכר לא יהיה רשאי להוציא את המתקנים והאביזרים שחוברו חיבור של קבע, אלא ברשות מראש ובכתב של המשכירה, והוא לא יהיה זכאי לקבל כל החזר ו/או פיצוי ו/או תשלום אחר מן המשכירה בגינם ו/או בגין כל השקעה אחרת שהשקיע במושכר בתקופת השכירות. מוסכם בזאת במפורש בין הצדדים, כי אותם מתקנים ואביזרים שחוברו חיבור של קבע יהיו בבעלותה ויהיו רכושה של המשכירה לכל דבר ועניין החל מן המועד בו הותקנו. למשכירה הזכות לחייב את השוכר לפנות, על חשבון השוכר, אביזרים ותוספות שהוסיפה או התקינה במושכר, או חלק מהם ו/או להשיב את מצב המושכר לקדמותו כמפורט בסעיף 9 לעיל על סעיפי המשנה שלו.
- 13.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד כאמור לעיל, תהיה למשכירה הזכות להיכנס אל המושכר, ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר, תוך פריצת מנעוליו והחלפתם, ותוך שימוש במידה סבירה של



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

- כוח, לפנות מתוכו את תכולתו, ולהחזיר לעצמה את החזקה בו, ובלבד שהמשכירה הודיעה לשוכר בכתב לכל הפחות 7 ימים מראש על כוונה לפעול כאמור לעיל.
- המשכירה לא תהיה אחראית לכל נזק מכל סוג שהוא, שעלול להיגרם ו/או שייגרם לשוכר כתוצאה מפעולות כאמור לעיל. למשכירה תעמוד הזכות לתבוע מן השוכר כל הוצאותיה שייגרמו כתוצאה מן הפעולות לעיל, ובכלל זה דמי אחסנת תכולת המושכר. בעצם החתימה על ההסכם זה, רואים הצדדים כמתן יפוי-כח מהשוכר למשכירה לפעול לצורך מימוש האמור בסעיף זה.
- 13.4. באם לא יפנה השוכר את המושכר ולא יחזיר את החזקה בו למשכירה, בתום תקופת השכירות, ישלם השוכר לחברה כפיצוי מוסכם וקבוע מראש וכדמי שימוש מוסכמים, סך השווה ל – **2,000 ₪** (אלפיים ₪) בגין כל יום בו יחזיק השוכר במושכר ו/או יעשה בו שימוש, לאחר תום תקופת השכירות.
- אין בתשלום הפיצוי המוסכם ו/או בקבלתו כדי לגרוע מהתחייבויות השוכר לפנות את המושכר בתום השכירות ו/או לפגוע בכל סעד אחר העומד למשכירה לפי הוראות ההסכם ו/או כל דין.
- 13.5. ביום החזרת החזקה במושכר לידי המשכירה ו/או נציג מטעמה או בסמוך לכך, ייבדק המושכר, ואם תמצא המשכירה ו/או נציגה כי נגרמו לה נזקים כלשהם בתקופת השכירות, שאינם נובעים מבלאי סביר או שהינם באחריות השוכר, מתחייב השוכר לתקן את כל הנזקים האמורים על חשבונו בתוך 7 ימים, ולהחזיר את המושכר למשכירה במצב תקין ולשביעות רצון המשכירה.
- 13.6. היה והתברר למשכירה ו/או נציגה כי אכן נגרמו נזקים כאמור בסעיף 12.5 שלעיל, יידחה מועד מסירת החזקה עד לתום שלושת הימים שנועדו לשיפוץ והשבת המושכר לקדמותו. היה ומועד מסירת החזקה ידחה כאמור ישלם השוכר דמי שכירות עבור כל יום איחור כאמור ועד למועד המסירה בפועל.
- 13.7. ביום החזרת המושכר למשכירה, יציג השוכר לפני המשכירה אישורים מתאימים אשר יוכיחו כי כל חובותיו ותשלומיו בגין המושכר, לרבות תשלומים עבור מסים, חשמל, מים, טלפון וכו' שולמו על ידו.
- 13.8. במידה והמשכירה תוציא הוצאה כלשהי שתשלומה חל על השוכר על פי הסכם זה, ובכלל זה הוצאות לתיקון המושכר, ישלם השוכר למשכירה סכום ההוצאות מיד עם דרישה.
- 13.9. כל האמור לעיל אין בו כדי להוות ויתור ו/או למנוע מן המשכירה מלנקוט בכל הצעדים החוקיים ו/או על פי הסכם זה, העומדים לרשותה.

14. בטוחות

- 14.1. להבטחת כל התחייבויותיו של השוכר עפ"י הסכם זה וכתנאי מוקדם למסירת החזקה במושכר לידי, ימציא השוכר למשכירה במועד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית, שתוצא לבקשת השוכר, בסכום השווה לסך של _____ ₪, המהווים סכום מקורב של דמי שכירות



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

עבור 6 חודשי שכירות בצירוף דמי אחזקה ל- 6 חודשי שכירות. הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש _____ שפורסם ביום _____. תוקף הערבות יהיה ל- 14 חודשים מיום הוצאתה, ותוארך בשנה מידי כל שנת שכירות, עד לתקופה של 60 יום מתום תקופת השכירות.

14.2. הווארכה השכירות לתקופת ההארכה, אזי כתנאי מוקדם להארכת השכירות לתקופת ההארכה, תמציא השוכר עד לא יאוחר מתחילת תקופת ההארכה, אישור על עדכון סכום הערבות כמתחייב מהעלאת דמי השכירות בתקופה הנוספת הרלבנטית וכן הארכת תוקף הערבות, כך שתהיה בתוקף לתקופה של 14 חודשים לפחות ממועד תחילת תקופת ההארכה הרלבנטית.

14.3. בנוסף, תדאג השוכר לכך, שערב טוב מטעמה, לשביעות רצון המשכירה, יחתום על נוסח הערבות המופיע בסיפת ההסכם.

15. הסבת זכויות ושיעבוד על ידי המשכירה

המשכירה תהיה רשאית להסב את זכויותיה על פי הסכם זה ו/או להעביר את זכויותיה במושכר, כולן או חלקן, לשעבדן ו/או למשכן לטובת אחרים, כפי שתמצא לנכון ולכל מטרה שהיא ללא צורך בקבלת רשות השוכר, תוך שהמשכירה מתחייבת בזאת שלא יהיה כל שינוי בזכויות השוכר והתחייבויות השוכר על פי הסכם זה כתוצאה מפעולה כאמור.

השוכר מתחייבת לחתום על כל מסמך, כפי שיידרש על – ידי המשכירה לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.

16. תרופות

בלי לגרוע מן הסעדים העומדים לרשות המשכירה כמפורט בהסכם זה, תחולנה על הפרת ההסכם הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, והוראות כל דין אחר, כפי שתמצא המשכירה לנכון להפעיל.

17. פיגור בתשלומים

17.1. מבלי לגרוע מכל סעד וזכות אחרים העומדים למשכירה על פי כל דין ועל פי הסכם זה, הרי שכל פיגור ו/או איחור בתשלומים המגיעים מן השוכר למשכירה על פי הסכם זה, יחייב את השוכר לשלם ריבית פיגורים בהתאם לריבית החשב הכללי, אשר תפורסם מעת לעת, וזאת מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום האמור ועד ליום התשלום בפועל.

17.2. היה והשוכר פיגר בתשלום כלשהו כאמור לעיל, ייזקף כל סכום שישלם, ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הפרשי ההצמדה, ולבסוף על – חשבון הקרן.

17.3. כל הוצאה שתהיה למשכירה בגבייתו של כל סכום כאמור, תיזקף לחובת השוכר, והשוכר יהיה חייב בהחזרתה.

17.4. מוסכם בזאת מפורשות, כי פיגור בתשלום דמי השכירות ו/או דמי האחזקה על ידי השוכר



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

לתקופה העולה על 10 ימים, מהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם זה. פיגור שכזה הינו עילה מספקת לפינוי השוכר מהמושכר, על כל המשתמע מכך, כמפורט בהסכם זה.

- 18. שונות**
- 18.1. לא יהיה תוקף מחייב, לכל סטייה או שינוי מתנאי הסכם זה, אלא אם נחתם בין הצדדים מסמך כתוב המעגן את השינוי.
- 18.2. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות הסופיות בין הצדדים, והוא מבטל וגובר על כל מצג ופרסום, מו"מ וחילופי דברים, בין בע"פ ובין בכתב, ועל כל זיכרון דברים ו/או הסכמה, אם נעשו ו/או הוחלפו בין הצדדים טרם חתימתו.
- 18.3. הודעות בקשר עם הסכם זה תישלחנה בדואר רשום או תימסרנה ביד במשרדי המשכיר ו/או במושכר, וייראו כל הודעה כאמור כאילו נמסרה לנמען עם מסירתה בפועל (במקרה מסירה ביד) או כעבור 3 ימי עסקים מיום שנשלחה בואר רשום.
- 18.4. הסכמת המשכיר לתיקון הפרה כלשהי שנעשתה על ידי השוכר לא תהווה כוויתור או מחילה על המשכיר על זכות מזכויותיו על פי דין ו/או ההסכם.
- 18.5. בכל מחלוקת שתתעורר בנוגע להסכם זה תהא לבית המשפט המוסמך באילת הסמכות המקומית הבלעדית לדון בתובענה.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

השוכר

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

אישור חתימת השוכר

אני הח"מ, עו"ד/רו"ח _____ מאשר בזאת את חתימת השוכר על גבי הסכם זה, שנעשתה באמצעות מורשי החתימה שלו _____ נושא/ת תעודת זהות מספר _____ ו- _____ נושא/ת תעודת זהות מספר _____ וכי מורשי החתימה חתמו עליה בפני בהתאם למסמכי ההתאגדות של המציע, ולפי החלטה בת-תוקף שקבל כדין. ולראיה באתי על החתום:

חתימת עו"ד/רו"ח + חותמת



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

נספח א' – אישור ביטוח

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור	
<p>ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*
<p>החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ</p> <p>ת.ז./ח.פ. 52-002688-1</p> <p>מען בית הגשר, חוף צפוני אילת, ת.ד. 522, אילת 88104</p>	<p>עיריית אילת ו/או חברת הניהול</p> <p>ת.ז./ח.פ.</p> <p>מען</p> <p>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: רשות מקומית ו/או חברת הניהול..</p>	<p>שם ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה (מכל דרגה)</p> <p>ת.ז./ח.פ.</p> <p>מען</p>	<p>מעמד מבקש האישור*</p> <p><input type="checkbox"/> קבלן הביצוע</p> <p><input type="checkbox"/> קבלני משנה</p> <p><input type="checkbox"/> שוכר</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר/ה</p>
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה ***	נוסח ומהדורת פוליסה ***	תאריך תחילה (ניתן להזין רטרואקטיבי (
תאריך סיום (ניתן להזין רטרואקטיבי (גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה לתקופה למקרה*	השתתפות עצימת (אין חובה להציג נתון זה)	מטב ע
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים*** *	308 <input checked="" type="checkbox"/> שוכרים, שוכרי משנה ובעלי זכויות במתחם		
	309 <input checked="" type="checkbox"/>		
	313 <input checked="" type="checkbox"/>		
	314 <input checked="" type="checkbox"/>		
	316 <input checked="" type="checkbox"/>		
	318 <input checked="" type="checkbox"/>		
	328 <input checked="" type="checkbox"/>		
	334 <input checked="" type="checkbox"/> (12 חודשים)		
	302 <input checked="" type="checkbox"/>	4,000,000	4,000,000
	304 <input checked="" type="checkbox"/>		
	309 <input checked="" type="checkbox"/>		
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):			
רכוש סמוך / עליו עובדים פינוי הריסות			
צד ג' (ניתן לפרט הרחבות)			



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה						
312☒								בהתאם לפרקי הפוליסה)
315☒								
318☒								
322☒								
328☒								
12) 334☒ (חודשים)								
340☒								
341☒								
344☒								
304☒			20,000,00	20,000,00				אחריות מעבידים
309☒			0	0				(ניתן לפרט הרחבות בהתאם לפרקי הפוליסה)
318☒								
328☒								
12) 334☒ (חודשים)								
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 וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):*								
074,062								
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.								
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**								
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח								
חתימת האישור								
המבטח:								



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

נספח ב – אישור ביטוח

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים							
<p>ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחרגייה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.</p>									
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*					
שם עירית אילת או חברת הניהול	שם ת.ז./ח.פ.	שם ת.ז./ח.פ.	אופי העסקה: נדל"ן שירותים אספקת מוצרים אחר: _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____					
מ.ען בית הגשר, חוף צפוני אילת, ת.ד. 88104, אילת 522	מ.ען תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: רשות מקומית ו/או חברת הניהול.	מ.ען _____	העיסוק המבוטח: _____						
כיסויים									
סוג הביטוח	מספר הפוליסה**	נוסח ומהדורת הפוליסה**	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיב (י	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיב (י	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים****
					לתקופה	למקרה*			
רכוש									<input checked="" type="checkbox"/> 308 <input type="checkbox"/> שוכרי מ, שוכרי משנה ובעלי זכויות במתחם <input checked="" type="checkbox"/> 309 <input checked="" type="checkbox"/> 313 <input checked="" type="checkbox"/> 314 <input checked="" type="checkbox"/> 316 <input checked="" type="checkbox"/> 328 <input checked="" type="checkbox"/> 338 <input checked="" type="checkbox"/> 345



החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

EILAT FORESHORE DEVELOPMENT COMPANY Ltd.

תאריך הנפקת האישור		אישור קיום ביטוחים						
346								
302			2,000,000	2,000,000				צד ג'
304								
307								
315								
321								
322								
328								
345								
304			20,000,000	20,000,000				אחריות מעבידים
309								
319								
328								
350								
308								אבדן תוצאתי
שוכרי								
מ,								
שוכרי								
משנה								
ובעלי								
זכויות								
במתח								
מ								
309								
313								
316								
328								
335								
6)								
חודשי								
(מ								
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 וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):*								
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.								
תוקף אישור על הסכמה לעריכת ביטוח בלבד**								
תאריך תום תקופת האישור על הסכמה לעריכת ביטוח								
חתימת האישור								
המבטח:								