

ה ס כ מ

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ לחודש _____ 2022

ב י ן

אוניברסיטת תל-אביב

(שתיקרא להלן, לשם הקיצור בשם "האוניברסיטה")

מצד אחד,

ל ב י ן

(שתיקרא להלן, לשם הקיצור, בשם "השוכר")

מצד שני,

מ ב ו א

והשוכר הינו _____ עפ"י דיני מדינת ישראל;	ה ו א י ל
והאוניברסיטה הינה החוכרת לדורות של הבניין הידוע כבניין בי"ס למוסיקה ע"ש בוכמן – מהטה בקמפוס האוניברסיטה (להלן: "הבניין") והנכס (כהגדרתו להלן), והיא רשאית ומוסמכת להתקשר עם השוכר בהסכם זה ולהעניק לו זכויות על פיו;	ו ה ו א י ל
והאוניברסיטה פרסמה מכרז פומבי מס' 3/2022 למתן הרשאה לשכירת משרד בקומת הקרקע בבניין בי"ס למוסיקה ע"ש בוכמן – מהטה בקמפוס האוניברסיטה (להלן: "המכרז");	ו ה ו א י ל
והשוכר נקבע כזוכה במכרז ומתחייב לעשות שימוש בנכס לצורך קיום פעילות משרדית של השוכר בלבד.	ו ה ו א י ל
והאוניברסיטה מוכנה לתת לשוכר הרשאה לשימוש בנכס לתקופה קצובה ומוגבלת - הכל בתנאים, המפורטים בהסכם זה להלן;	ו ה ו א י ל
והשוכר מוכן להתחייב לפעול עפ"י התנאים, הסייגים וההגבלות המפורטים בהסכם זה וליטול על עצמו ההתחייבויות האמורות בו;	ו ה ו א י ל
והצדדים מעוניינים להסדיר את כל הכרוך והקשור בשימוש בנכס על ידי השוכר, והכל בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;	ו ה ו א י ל

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כ ד ל ה ל ן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. מתן ההרשאה:

בכפוף למילוי התחייבויות השוכר למלא בדיוקנות ובקפדנות אחר הוראות הסכם זה, על כל נספחיו, נותנת האוניברסיטה בזה לשוכר, והשוכר מקבל מהאוניברסיטה, הרשאה לשימוש בשטח של כ- 31 מ"ר המצוי בקומת הקרקע של הבניין הכולל, בין היתר, מטבחון, תא שירותים אחד, תאורה, מיזוג ומערכות חשמל, במצבו AS-IS, הכל בהתאם לתשריט המצ"ב המסומן כנספח א' והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (לעיל ולהלן: "הנכס") בתנאים ובתמורה כקבוע בהסכם זה.

מובהר בזאת במפורש והשוכר מצהיר ומתחייב בזאת במפורש בין שאר התחייבויותיו כי:

- 2.1 ההרשאה האמורה לעיל הינה לצורך הפעלת משרד, ולצורך זה בלבד, והכל בכפוף להוראות סעיף 16 להלן.
- 2.2 ההרשאה הינה לתקופה מוגבלת וקצובה מראש כנקוב בהסכם זה.
- 2.3 אין בהסכם זה כדי להקנות לשוכר כל זכויות שהן בבניין ו/או בנכס, פרט להרשאה לקיים בנכס פעילות משרדית כאמור בסעיף 2.1 לעיל למשך תקופת הסכם זה, ובתנאים האמורים בו.
- 2.4 השוכר חייב לקבל מראש את הסכמת האוניברסיטה לכל שינוי בינוי שיבקש לעשות, אם בכלל, בנכס לצרכי הכשרתו למשרדים במהלך תקופת ההסכם, בקשה כאמור תופנה לאוניברסיטה מראש ובכתב.
- 2.5 במועד סיומו של הסכם זה, יפנה השוכר את הנכס מכל חפץ ואדם, ויחזירו לאוניברסיטה, במצבו שנמסר, למעט בלאי סביר, אך כשהוא כולל כל שינוי במבנה שאושר ע"י האוניברסיטה.
- 2.6 האוניברסיטה מצהירה ומתחייבת כלפי השוכר כי:
 - (1) כי אין כל מניעה להתקשרותה בהסכם זה ולביצוע הוראות הסכם זה מצידה.
 - (2) כל מערכות הנכס לרבות חשמל, מים, ביוב ואינסטלציה תקינות ופועלות נכון למועד חתימתו של הסכם זה.
 - (3) כי מבלי לגרוע מן האמור בסעיף (2) לעיל, מערכת גילוי האש תיוותר באחריות האוניברסיטה.

3. תקופת ההרשאה:

- 3.1 תקופה של ההרשאה שעפ"י הסכם זה הינה לתקופה של 5 שנים, שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן: "תקופת ההסכם").
- 3.2 בתום תקופת ההסכם, ההסכם יתחדש לתקופה אחת נוספת בת 3 שנים (להלן: "תקופת ההארכה"), אלא אם כן תתקבל הודעה של צד אחד למשנהו על רצונו לסיים את ההרשאה. הודעה כאמור תינתן לפחות 90 יום מראש (להלן: "תקופת ההארכה").
- 3.3 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש, כי לאוניברסיטה הזכות לקצר את תקופת ההרשאה ולהביא הסכם זה לכלל סיום ב-30 לחודש יוני של אותה שנה קלנדרית ובתנאי כי תתן לשוכר הודעה על כוונתה, בכתב, לפחות 90 יום מראש.

4. השוכר מתחייב להשתמש בנכס אך ורק באופן המפורט בהסכם זה. כל שימוש החורג מכך, מחייב אישור האוניברסיטה מראש ובכתב.

5. דמי שכירות:

- 5.1 תמורת ההרשאה עפ"י הסכם זה, ויתר התחייבויות האוניברסיטה, ישלם השוכר לאוניברסיטה דמי שכירות חודשיים קבועים בסך של _____ ש"ח (ש"ח _____) (ש"ח _____) בתוספת מע"מ, ככל שנדרש ע"פ דין (להלן: "דמי ההרשאה").

5.2 דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן: "**המדד**") באופן שבואם עלה המדד הידוע ביום התשלום על המדד הבסיסי כהגדרתו להלן, יתווספו לדמי השכירות הפרשי הצמדה בהתאם לשיעור השינוי במדד.

בהסכם זה "המדד הבסיסי", פירושו מדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2022, שפורסם ב-15.3.2022.

5.3 דמי השכירות החודשיים ישולמו ב- 20 לכל חודש. השוכר יפקיד בידי האוניברסיטה 12 המחאות דחיות כמפורט לעיל, בתחילת כל שנת שכירות.

למען הסר ספק מוסכם בזה כי אין במתן ההמחאות משום תשלום. רק פירעון ההמחאות בפועל יהווה משום תשלום. סכום כל המחאה דחוייה יהיה שווה לדמי השכירות האמורים.

5.4 מובהר בזאת, כי תחילת תשלום דמי השכירות במועד מסירת הנכס לשוכר לצורך ביצוע השיפוצים בין אם אלה הסתיימו עד למועד זה ובין אם לאו.

5.5 הוצאות ארנונה, חשמל ומים יחולו על השוכר, **ממועד מסירת הנכס לשוכר** כאמור בסעיף 5.4 לעיל.

6. בנוסף לתשלום דמי השכירות המפורטים בסעיף 5 לעיל, יישא השוכר בכל ההוצאות הנלוות השוטפות לשימוש בנכס ובכלל זאת, הוצאות חשמל, טלפון קווי, שכר עובדים, מיסים עירוניים (לרבות ארנונה, מס עסקים, וכיו"ב), הוצאות בגין תחזוקה שוטפת של הנכס, שמירה וניקיון וכל היטל, תשלום חובה ו/או הוצאה אחרת הקשורים בשימוש שוטף בנכס כשוכר, יחולו על השוכר וישולמו על ידו. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי מיסים, היטלים החלים על פי דין על בעלים של נכסים ו/או על משכירי נכסים יחולו וישולמו על ידי האוניברסיטה. על אף כל האמור בהסכם זה, דמי השכירות כוללים את תשלום צריכת המים בנכס.

7. אספקת חשמל ומים למושכר:

7.1 האוניברסיטה מתחייבת לכך שהמושכר יהא מחובר לרשת החשמל והמים.

7.2 האוניברסיטה תהא רשאית, אך לא חייבת, להתקין מונים מיוחדים למושכר והשוכר ישלם תמורת אספקת החשמל ישירות לחברת החשמל בהתאם למדידת המונה.

7.3 כל עוד לא יותקנו למושכר מונים מיוחדים כמבואר בס"ק 7.2 לעיל, ישלם השוכר לאוניברסיטה עבור הספקת החשמל שיסופק לו, סכום שייקבע עפ"י קריאה וחישוב שיעשו ע"י האוניברסיטה או עפ"י מונים שהאוניברסיטה תתקין בעצמה.

8. ערבות למילוי התחייבויות השוכר:

8.1 להבטחת מילוי התחייבויותיו של השוכר שבהסכם הרשאה זה, מוסר בזה השוכר לאוניברסיטה ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה או ערבות כנ"ל של חברת ביטוח, שגובהה מכפלת דמי השכירות החודשיים הקבועים כולל מרכיב המע"מ ב- 6 חודשים, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2022 שפורסם ביום 15.3.2022, ובנוסף המפורט בנספח ב'.

8.2 השוכר מתחייב בזה לגרום לכך שהערבות תעמוד בתוקפה משך כל תקופת ההרשאה שעפ"י הסכם זה, **בצירוף שלושה חודשים נוספים** לאחר תום תקופת ההסכם.

8.3 מותנה ומוסכם בין הצדדים כי אם לא יודיע אף אחד מהם למשנהו, במועד הנקוב לכך בסעיף 3 דלעיל, על סיום ההרשאה (בין בתום התקופה המקורית ובין בתום כל תקופה מוארכת) יהא על השוכר להמציא לאוניברסיטה לא יאוחר מאשר 14 יום לפני תום תקופת ההרשאה (המקורית או המוארכת), כתב ערבות כאמור בס"ק 8.1 (או הארכה לכתב הערבות הקיים), לתקופת ההרשאה הנוספת.

אם לא ימציא השוכר כתב הערבות החדש (או הארכה לכתב הערבות הקיים) במועד הנקוב בס"ק זה, תהא האוניברסיטה רשאית שלא להסכים להארכת תקופת ההרשאה (חרף העובדה שלא מסרה הודעה על הפסקתה במועד הנקוב בסעיף 3).

8.4 האוניברסיטה תהא זכאית לממש את הערבות ולגבות את סכומה, או כל חלק ממנה, בכל מקרה שייגרמו לה - לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי - הפסד ו/או נזק עקב הפרה ו/או אי מילוי של איזה מהתחייבויות השוכר וכן בכל מקרה שייגיעו לה כספים ממנו עפ"י הוראות הסכם זה. בתנאי כי:

אם לא יהא בסכום הערבות כדי לכסות את ההפסדים ו/או דמי הנזק ו/או התשלומים האחרים שייגיעו לאוניברסיטה מהשוכר, כמבואר לעיל, יהא השוכר חייב להשלים הסכום החסר ולא יהא בהפעלת הערבות משום ויתור על סכום חסר זה או הסכמה לדחיית תשלומו.

9. אחריות:

9.1 השוכר יהא אחראי כלפי האוניברסיטה לכל נזק או הוצאה, לגוף או לרכוש שייגרמו לעובדיו ו/או לאוניברסיטה ו/או מי מטעמה ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מהשימוש בנכס ו/או עקב הפעלתו, והוא ישפה ו/או יפצה את האוניברסיטה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה, כמפורט בסעיף 10 להלן וזאת כל עוד אלה לא נגרמו ממחדל או מעשה שבאחריותה החוקית הבלעדית של האוניברסיטה בהתאם להוראות כל דין. לא יראו בסעיף זה משום הוראות הסכם לטובת צד שלישי.

9.2 אין באמור לעיל כדי למנוע מהשוכר להתגונן מפני כל דרישה או תביעה שתוגש בכל טענת הגנה העומדת לו עפ"י דין.

10. שיפוי ופיצוי:

10.1 השוכר מתחייב כלפי האוניברסיטה לטפל באופן מיידי ועל חשבונו בכל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כספית או אחרת בגין נזקים שנגרמו עקב ו/או כתוצאה מההרשאה נשוא הסכם זה, בין אם הוא אחראי לנזק עפ"י דין ובין אם לאו, למעט נזק המצוי בתחום אחריותה הבלעדית של האוניברסיטה, וזאת, מיד לכשיוודע לו על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כאמור, ובמקרה בו הוגשה תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי האוניברסיטה בגין נזקים כאמור - מיד עם קבלת הודעה על כך מהאוניברסיטה.

10.2 במידה והאוניברסיטה תחויב בתשלום כלשהו, בעקבות פסק דין חלוט או שלא עוכב ביצועו כנגדה, אשר האוניברסיטה זכאית לקבלת שיפוי ו/או פיצוי בגינו כאמור בסעיף 10.1 לעיל, מתחייב השוכר לפצות ולשפות את האוניברסיטה על כל הוצאה ו/או נזק שתחויב לשלם כאמור בתוספת שכ"ט עו"ד והוצאות משפטיות סבירות, וזאת תוך 7 ימים מהמועד בו הומצא לשוכר פסק דין כאמור.

10.3 שיפוי כאמור בסעיף זה לעיל, יהיה מותנה בכך שנמסרה לשוכר הודעה בנוגע לקיום ההליכים כנגד האוניברסיטה תוך פרק זמן סביר, וכן שניתנה לשוכר האפשרות לנהל את ההגנה מפני הטענות שהועלו במסגרת ההליכים. האוניברסיטה תשתף פעולה עם בקשותיו הסבירות של השוכר. במקרה של הסדר פשרה עם צד ג', יהיה שיפוי ופיצוי האוניברסיטה ע"י השוכר מותנה בכך שהסדר הפשרה אושר ע"י השוכר, מראש ובכתב.

למען הסר ספק, גם אם יהיה עיכוב במתן ההודעה, לא יהא בכך כדי לפטור את השוכר מאחריותו עפ"י הסכם זה, אלא אם כן העיכוב במתן ההודעה גרם לשוכר לנזק מהותי ובלתי ניתן לתיקון בניהול הגנתו.

10.4 כל הוראות סעיף 10 יחולו בהתאמה ולפי העניין גם במקרה שבו הוגשה כנגד השוכר תביעה או נטענה כנגד השוכר טענה כלשהי, זאת בגין המצוי בתחום אחריותה של האוניברסיטה.

11. אי תחולת חוק הגנת הדייר:

11.1 ההרשאה עפ"י הסכם זה אינה בגדר "זכות במקרקעין" וממילא שאינה מוגנת עפ"י הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, ולא עפ"י הוראות כל חוק אחר העוסק בהגנת הדייר.

11.2 השוכר לא שילם ולא התחייב לשלם לאוניברסיטה או לכל אדם אחר דמי מפתח.

12. כל עובד או אדם המועסק בצורה כלשהי ע"י השוכר בנכס, ייחשב כעובד השוכר בלבד ולא ייחשב כעובד האוניברסיטה. האוניברסיטה לא תישא בכל הוצאות שכר ו/או משכורת ו/או הטבות סוציאליות ו/או מס הכנסה ו/או דמי בטוח לאומי ו/או הוצאות נסיעה ו/או בכל תשלום אחר המשתלם לעובדים אלה.

13. השימוש בנכס ובציוד האוניברסיטה ואחריותו של השוכר:

13.1 השוכר מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין כמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל הדרוש באופן סביר כדי להחזיקו באותו מצב, למעט עניינים הנוגעים לתקינות המבנה, ותשתיותיו אשר הינם באחריות האוניברסיטה.

13.2 במשך כל תקופת ההרשאה יהא השוכר אחראי למילוי הוראות כל דין החלים על "מחזיק" ו/או בקשר עם הפעלת הנכס.

13.3 האחריות לקבלת כל היתר, רישיון ואישור לשימוש בנכס לייעודו, והנדרש עפ"י כל דין, חלה על השוכר בלבד והוא מתחייב להשתמש בנכס אך ורק בהתאם להיתרים ולרישיונות ואישורים הנדרשים עפ"י הדין. האוניברסיטה מצידה תסייע לשוכר לקבלת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים למימוש הסכם זה, אולם מובהר כי הסיוע יתמצה לכל היותר במתן אישור/חתימה לרשות שתבקש ובלבד שיהיה תואם את הוראות הדין והסכם זה, ולא בכל התחייבות מעבר לכך. למען הסר ספק, הנכס ישמש לצרכי שימוש משרדי בלבד כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

13.4 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבנכס מצוי ציוד בבעלות האוניברסיטה, המפורט בנספח ד' להסכם זה (להלן: "ציוד האוניברסיטה"). האוניברסיטה מצהירה כי למיטב ידיעתה ציוד האוניברסיטה תקין וראוי לשימוש. מובהר כי האחריות לתחזוקת ציוד האוניברסיטה באופן שוטף תחול על השוכר כמפורט בסעיפים 13.1-13.2 לעיל.

14. ביטוח:

14.1 ביטוחי השוכר

מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, למשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים בהתאם לתנאים ולסכומים כמפורט להלן:

ביטוחים לתקופת השכירות (ביטוחי הקבע):

14.1.1 ביטוח רכוש, המכסה את כל הרכוש המובא על ידי השוכר למושכר ו/או למבנה, על בסיס ערך כינון, כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות כנגד הסיכונים הבאים:

קוד הסעיף	
316	כיסוי רעידת אדמה
313	כיסוי בגין נזקי טבע
314	כיסוי גניבה, פריצה ושוד

כיסוי לאובדן תוצאתי לבר רשות עקב אובדן ו/או נזק לרכוש המבוטח ו/או למושכר ו/או עקב מניעת הגישה למושכר, לתקופת שיפוי של 12 חודשים	
---	--

כמו כן, יכלול הביטוח את הכיסויים / ההרחבות הבאות:

קוד הסעיף	
309	ויתור על תחלוף לטובת האוניברסיטה, מבקש האישור
308	ויתור על תחלוף לטובת חברת הניהול
308	ויתור על תחלוף לטובת גורם אחר – ברי הרשות ו/או הדיירים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה בו מצוי המושכר, אשר בהסכמי השכירות שלהם נכלל ויתור מקביל / פטור לטובת המבוטח

למרות האמור, מוסכם כי לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור לעיל, במלואו או בחלקו ואולם, במקרה כזה, יחול הפטור כאמור בסעיף 14.2.6 להלן כאילו נערך הביטוח במלואו.

14.1.2 ביטוח אחריות כלפי צד ג', בגבול אחריות בסך של 8,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתי. הביטוח יכלול את הכיסויים / ההרחבות הבאות:

קוד הסעיף	
321	מבוטח נוסף בגין מעשי ו/או מחדלי המבוטח – האוניברסיטה
320	מבוטח נוסף בגין מעשי ו/או מחדלי המבוטח – חברת הניהול
322	הגדרת האוניברסיטה כצד ג'
302	אחריות צולבת
307	קבלנים וקבלני משנה
315	כיסוי לתביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי

14.1.3 ביטוח אחריות מעבידים, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לעובד, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לכלול את האוניברסיטה כמבוטח נוסף היה וייחשב למעביד של מי מעובדי השוכר (קוד סעיף 319).

14.2 כללי

14.2.1 כל ביטוחי השוכר יהיו ראשוניים וקודמים לביטוחי האוניברסיטה ויכללו סעיף לפיו מותר המבטח על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי האוניברסיטה (קוד סעיף 328).

14.2.2 כל חריג אם קיים בביטוח השוכר לעניין רשלנות רבתי, יבוטל. זאת מבלי לגרוע מחובת הזהירות של השוכר ו/או מזכויות המבטח על פי הפוליסה ו/או על פי דין.

14.2.3 ללא צורך בכל דרישה מצד האוניברסיטה, על השוכר להמציא לידי האוניברסיטה את אישור ביטוחי הקבע בנוסח המצורף כנספח ב'. מיד בתום תקופת הביטוח, על השוכר להמציא לידי האוניברסיטה אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין חידוש תוקף ביטוחי השוכר לתקופת ביטוח נוספת, ומדי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף.

14.2.4 מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי השוכר כמפורט באישור עריכת הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר. השוכר מצהיר ומאשר כי יהיה

מנוע מלהעלות כל טענה כלפי האוניברסיטה ו/או מי מטעמו בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

14.2.5 למשכיר תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישור עריכת הביטוח שיומץ על ידי השוכר כאמור לעיל, במפורש לרבות סכומי הביטוח, גבולות האחריות, ההרחבות והסייגים המפורטים בו. המצאת אישור עריכת הביטוח בהתאם להוראות ההסכם הינה תנאי לתחילת ביצוע השירותים ועל השוכר לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים להתחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

14.2.6 השוכר פוטר את האוניברסיטה ו/או מי מטעמו וכן את בני הרשות ו/או הדיירים ו/או בעלי הזכויות האחרים במבנה בו מצוי המושכר אשר בהסכמי השכירות שלהם נכלל פטור מקביל לטובת השוכר, מאחריות לכל אובדן ו/או נזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוחים כאמור בסעיפים 14.1 ו-14.2 דלעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית), ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנ"ל בגין אובדן ו/או נזק כאמור; האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

14.3 ביטוחי האוניברסיטה

האוניברסיטה מתחייבת להחזיק במשך כל תקופת ההסכם, את הביטוחים הבאים:

14.3.1 ביטוח "אש מורחב", המכסה על בסיס ערך כינון את המבנה בו מצוי המושכר (לרבות במפורש מבנה המושכר). הביטוח יכלול כיסוי לאובדן דמי שכירות /או דמי ניהול (אם קיימים) למשכיר עקב אובדן ו/או נזק למבנה עקב סיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה), לתקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

למרות האמור, מוסכם כי האוניברסיטה רשאית שלא לערוך את הביטוח כאמור, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור כאמור בסעיף 14.3.4 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

14.3.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכיסוי אחריות האוניברסיטה על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, בגבולות אחריות של 4,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי האוניברסיטה, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

14.3.3 ביטוח אחריות מעבידים, לכיסוי חבות האוניברסיטה על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980 כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה שייגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם, בגבולות אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח יורחב לשפות את השוכר היה וייחשב למעביד של מי מעובדי האוניברסיטה.

14.3.4 האוניברסיטה מצהירה כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכר בגין אובדן ו/או נזק שהיא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח כאמור בסעיף 14.3.1 דלעיל והיא פוטר את השוכר מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור; האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15. פינוי המושכר והחזרתו עם הציוד לאוניברסיטה:

15.1 עם תום תקופת תוקפה של ההרשאה עפ"י הסכם זה, או, עם סיומה עפ"י סעיף 16 להלן, או, עם ביטולה ו/או סיומה בכל דרך אחרת, יהא השוכר חייב להוציא, בתוך 30 יום לכל היותר, את כל הציוד והכלים השייכים לו ולהחזיר את הנכס ואת ציוד האוניברסיטה לידי האוניברסיטה במצב תקין וטוב, כפי שקיבל, למעט בלאי סביר.

15.2 האוניברסיטה תהא זכאית לדרוש מהשוכר לתקן על חשבוננו כל ליקוי ו/או פגם, למעט נזקי בלאי סביר בנכס ו/או בציוד האוניברסיטה שנגרם כתוצאה מפעילות השוכר ולהשלים, על חשבוננו, כל אובדן ו/או חוסר בציוד האוניברסיטה שנגרם בנסיבות אלה. אם לא יענה השוכר לדרישת האוניברסיטה, תהא היא זכאית – אך לא חייבת לתקן בעצמה כל פגם בנכס ו/או בציוד האוניברסיטה ולרכוש בעצמה כל ציוד חסר, והשוכר יהא חייב להחזיר לאוניברסיטה, מיד עם דרישה ראשונה, כל סכום שתוציא לצורך כך בצירוף ריבית בשיעור המכסימלי שיגבו, אותה עת, הבנקים המסחריים בישראל מלווים, מחושבת ממועד הוצאת הכספים ע"י האוניברסיטה ועד פירעונן בפועל.

15.3 אם לא יוציא השוכר הציוד והכלים שלו מהנכס, כאמור בסעיף 15.1 דלעיל, תהא האוניברסיטה רשאית, לאחר שנתנה לשוכר הודעה מראש על כוונתה, להוציא ציוד וכלים אלה ולאחסנם על חשבון השוכר בכל מקום שתמצא לנכון. השוכר יהא חייב להחזיר לאוניברסיטה את הוצאות העברת הציוד והכלים לאחסנה והוצאות האחסנה עצמן, בצירוף ריבית כאמור בסעיף 15.2 מחושבת ממועד הוצאת הכספים ע"י האוניברסיטה עד פירעונן בפועל.

15.4 השוכר פוטר בזה את האוניברסיטה, מראש, לכל אובדן ונזק העלולים להיגרם לציוד ו/או לכלים השייכים לו בעת העברתם לאחסנה ו/או בעת אחסונם, בנסיבות האמורות בסעיף 15.3 דלעיל.

15.5 בכל מקרה שהשוכר יעשה שינוי ו/או שיפוץ בנכס ו/או יוסיף לו תוספת (להלן: "השינוי"), הכל בכפוף להוראות נספח ה' להסכם, תחולנה ההוראות הבאות:

15.5.1 האוניברסיטה תהא זכאית לדרוש מהשוכר להסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו והשוכר יהא חייב לעשות כן - על חשבוננו - מיד עם קבלת דרישה כנ"ל.

15.5.2 האוניברסיטה תהא זכאית להותיר השינוי ובתום ההרשאה - בין עקב סיום תקופתה ובין עקב ביטולה - יהא השינוי לרכושה המלא והבלעדי של האוניברסיטה מבלי שהשוכר יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל מהאוניברסיטה כל תשלום ו/או פיצוי עבור השינוי.

16. ביטול ההסכם:

16.1 האוניברסיטה תהא רשאית להביא להרשאה שעפ"י הסכם זה לכלל סיום, בכל מועד, בהודעה מוקדמת של שלושים ימים בכתב ומראש, בכל אחד מהמקרים הבאים:

16.1.1 אם לא יקיים השוכר איזו מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה, ולא תיקן את ההפרה למרות קבלת ארכה בכתב של 30 יום.

16.1.2 אם ינהג השוכר באופן שלדעת האוניברסיטה - לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של ועדת המכרזים - אינו הולם את השימוש בנכס בשל אופיה של האוניברסיטה כמוסד להשכלה גבוהה ולא תיקן את האמור למרות קבלת ארכה בכתב של 30 יום. השימוש למטרת ההרשאה הנזכרת בהסכם זה לא ייחשב כשימוש שאינו תואם את אופייה של האוניברסיטה.

16.1.3 אם יפר השוכר מי מהתחייבויותיו היסודיות לפי הסכם זה ולא ניתן לרפא את ההפרה ו/או ההפרה ניתנה לריפוי ולא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת ארכה בכתב.

16.2 מותנה ומוסכם בין הצדדים מפורשות כי סיום הרשאה זו, ביטולה ו/או פקיעתה, הכל בתנאים הנקובים בהסכם זה, בסעיף 16 לעיל ובסעיף 3.3 לעיל, לא יזכו את השוכר ו/או מי שיבוא מכוחו, בכל פיצוי ו/או תשלום והשוכר ו/או הבאים מכוחו יהיו מנועים מלדרוש ו/או לקבל כספים מהאוניברסיטה בגין סיום ההרשאה, ביטולה או פקיעתה.

17. איסור המחאת זכויות וחובות:

השוכר לא יהא רשאי למשכן את זכויותיו עפ"י הסכם זה ו/או להמחותן ו/או לשעבדן, לא יהא רשאי להעביר הרשאה זו, או כל חלק ממנה לאחר ו/או לאחרים, לא יהא רשאי לשתף אחר ו/או אחרים בזכויותיו עפ"י הסכם זה ולא יהא רשאי להרשות לאחר ו/או לאחרים להשתמש בזכויותיו שעפ"י הסכם זה, או כל חלק ממנו, עמו יחד או בלעדיו, כל זאת, בין שהעברה, שיתוף ו/או רשות אלו יהיו בתמורה ובין שיהיו ללא תמורה, בין שיהיו בדרך כלל ובין לתקופה מוגבלת, אלא אם כן יקבל את הסכמת האוניברסיטה לכך בכתב ומראש.

18. קיזוז:

האוניברסיטה תהא רשאית לקזז מכל סכום שתהא חייבת לשוכר, כל סכום שהשוכר יהיה חייב לה, והכל גם ביחס לחובות שאינם קצובים ו/או שטרם הגיע מועד התגבשותם ו/או הינם בגדר חובות עתידיים.

19. ויתור מטעם האוניברסיטה:

כל התחייבות, ויתור, הנחה וכל שינוי בתנאי הסכם זה, מטעם האוניברסיטה לא יהיו בני תוקף אלא אם כן ייעשו בכתב וייחתמו בידי מי שמוסמך לחתום בשם האוניברסיטה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר	אוניברסיטת תל-אביב
ע"י _____	ע"י _____
ע"י _____	ע"י _____

א י ש ו ר

אני הח"מ, עו"ד/רו"ח _____, מאשר בזאת כי הסכם זה על נספחיו, נחתם ע"י _____ וע"י _____ שהינם מורשים לחתום בשם _____, וכי חתימותיהם בצירוף חותמת השוכר, מחייבים את השוכר לצרכי התקשרותו שעפ"י הסכם זה.

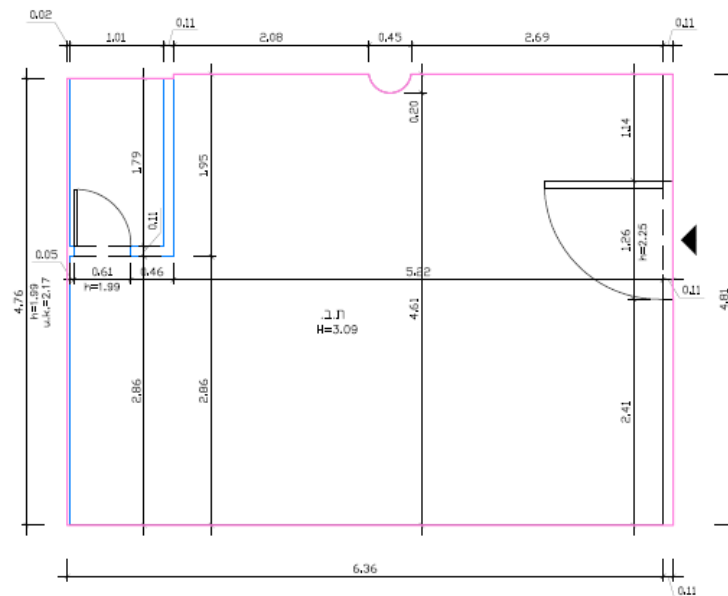
תאריך _____ חתימה _____

נספח א' תשריט של המושכר

נס' עבודה : 14203
מקום : תל אביב
אתר : אוניברסיטת תל אביב, חנות
דוכן עבור : אוניברסיטת תל אביב

תכנית קומת קרקע

קנה מידה 1:50



שטח ברוטו 30.97 מ"ר

נספח ב' נוסח ערבות ביצוע

תאריך _____

לכבוד
אוניברסיטה תל אביב
רמת אביב, תל אביב

הנדון: כתב ערבות מס'

1. עפ"י בקשת _____ (להלן: "השוכר"), אנו ערבים בזה כלפיכם, בערבות בלתי חוזרת, בלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, לתשלום כל סכום, עד לסך כולל של _____ (להלן: "סכום הקרן"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד (כהגדרתו להלן), עפ"י החישוב המפורט שלהלן (סכום הקרן, בתוספת הפרשי הצמדה למדד (כהגדרתו להלן), יכונה להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מאת השוכר.
2. אופן חישוב הפרשי ההצמדה:
 - 2.1 "המדד" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובהעדר פרסום כאמור, כל מדד רשמי אחר שיבוא תחתיו.
 - 2.2 "המדד החדש" - המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל עפ"י כתב ערבות זה.
 - 2.3 "המדד הבסיסי" - המדד בגין חודש פברואר 2022 שמפורסם ביום 15 בחודש מרץ שנת 2022 העומד על _____ נקודות (בסיס _____).
3. אם במועד ביצוע תשלום כלשהו עפ"י כתב ערבות זה יתברר, כי המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי בסכום הנדרש לתשלום עפ"י כתב ערבות זה, ומחולק במדד הבסיסי. אם במועד ביצוע תשלום כלשהו עפ"י כתב ערבות זה, יתברר כי המדד החדש נמוך מהמדד הבסיסי, אזי נשלם לכם את סכום הקרן.
4. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם, עד לסכום הערבות, תוך 7 (שבעה) ימים מיום דרישתכם הראשונה בכתב, שתתקבל במענו כמצוין בתחתית מסמך זה, וזאת בלי שיהיה עליכם להציג לנו מסמך או ראיה נוספים על דרישתכם האמורה או לנמק את דרישתכם או להוכיח באופן כלשהו, ובלי שיהיה עליכם לדרוש את הסכום, מראש או בדיעבד, מאת השוכר, או לפתוח בהליך משפטי נגד השוכר.
5. אתם זכאים ורשאים לממש ערבות זאת, מעת לעת, על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך סכום הערבות, ובלבד שסך כל הסכומים שידרשו על ידכם וישולמו על ידינו בגין ערבות זאת לא יעלה על סכום הערבות. לפיכך, אם לא תממשו ערבות זאת במלואה בפעם אחת, תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.
6. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
7. ערבות זו אינה ניתנת להסבה.

בכבוד רב,

[שם וכתובת הבנק הערב]

[illegible]

תאריך הנפקת האישור (____/____/____)				אישור קיום ביטוחים					
אחרים במבנה בו מצוי המושכר אשר בהסכמי השכירות שלהם נכלל ויתור מקביל / פטור לטובת השוכר 328 ראשוניות									
307 קבלנים וקבלני משנה 315 כיסוי לתביעות המל"ל 321 מבוטח נוסף בגין מעשי ו/או מחדלי המבוטח – מבקש האישור 320 מבוטח נוסף בגין מעשי ו/או מחדלי המבוטח – חברת הניהול 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 302 אחריות צולבת 328 ראשוניות			נח	8,000,000					צד ג'

[illegible]

פירוט השירותים (בכפוף לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור):
096 שכריות והשכרות

פירוט הנכסים המבוטחים	
סוג הנכס (לדוגמא: רכב/נדל"ן)	תיאור הנכס (לדוגמא: מספר רישוי/כתובת)

ביטול/שינוי הפוליסה
שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח:

נספח ד'
ציוד של האוניברסיטה הנמצא במושכר

1. תאורה.
2. מערכות חשמל.

נספח ה' **בינוי ולוגיסטיקה, בטיחות**

א. בינוי ולוגיסטיקה:

1. כל שינוי פנימי במבנה יש לתאם ולקבל אישור מראש ובכתב מהאוניברסיטה.
2. אין לבצע שום שינוי במערכות הבטיחותיות של המבנה (גילוי אש, כיבוי אש, מערכות מיגון).
3. אין לבצע שום שינוי בתשתיות המשותפות שבבניין.
4. אין לתכנן ו/או לבצע שום שינויים חיצוניים בחזיתות הבניין.
5. הספק החשמל בשטח המושכר הוא 3 X 63 אמפר.

ב. בטיחות:

1. בעת סיום העבודה היומית במושכר, נדרש השוכר להקפיד לנתק את החשמל ולנקוט בכל האמצעים הנדרשים על מנת למנוע פריצת שריפה במקום.
2. השוכר חייב לוודא הימצאות ציוד גילוי וכיבוי אש במושכר ובסמוך אליה עפ"י התקנות וההנחיות בנדון ולוודא מדי יום את שמירתו של ציוד הכיבוי.
3. הגישה לציוד כיבוי האש תהיה פנויה ממכשול כלשהו.
4. אין לשנות מיקום ציוד כיבוי אש (מטפים, גלגלונים, זרנוקים ומזלגים).
5. אין להשתמש בציוד כיבוי אש אלא לצורך כיבוי דליקה.
6. אין ליצור הסתרה פיסית של גלאי האש מכיוון כלשהו.
7. כל המעברים לפתחים הראשיים ולפתחי המילוט של המושכר יהיו פנויים דרך קבע ממכשול.
* פתחי המילוט יהיו תמיד ניתנים לפתיחה מהירה.
** מכונות אוטומטיות יוצבו בהתאם לתקן ולחוק החשמל.
*** יש לבצע ביקורות תקופתיות למערכות הגילוי, החשמל וציוד הכיבוי בהתאם לתקנות ולתקנים הקיימים.
8. אחסנת אריזות ציוד וכו' תהיה בצורה בטוחה ותימנע נפילתם או קריסתם.
9. קירות, מחיצות ודלתות זכוכית יהיו מסומנים בפסים אדומים למנוע התקלות של הלקוחות.
10. אין לבצע שינויים במערכות האנרגיה והתשתיות (חשמל, מים, ביוב וכו') ללא אישור אגף הנדסה ותחזוקה.
11. אין לאחסן בארון החשמל חפצים ו/או חומרים, לבד ממתקני החשמל עצמם. הגישה לארון תהיה פנויה.
12. אין לבצע אילתור חשמל או שימוש בכבלים מאריכים.
13. כל ציוד חשמלי שיימצא במושכר יהיה תקין ובעל תו תקן מוכר בישראל.
14. אביזרי חשמל ומעברי חשמל-ניידים לא יונחו על הרצפה או במקומות רטובים.
15. אין לפרק או לנטרל אמצעי בטיחות אלקטרוניים חשמליים.
16. אחת לחודש יש לבצע בדיקת תקינות תאורת חירום, שלטי יציאת חירום ויציאה רגילה.
17. השוכר יציג במקום בולט את "טופס מידע חירום" כולל את רשימת הטלפונים אליהם צריך להתקשר במקרה חירום.
18. כל שינוי מהנחיות אלה מחייב קבלת אישור מראש ובכתב של האוניברסיטה.