

קול קורא להגשת הצעות לזכות שימוש בשטחים במרכז

הספורט העירוני גלי חיפה

כללי

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן- החברה) שהינה תאגיד עירוני, רכשה את הזכויות במרכז הספורט העירוני גלי חיפה ומנהלת את תפעולו (להלן- מרכז הספורט). החברה מעוניינת לקבל הצעות למתן זכות שימוש בשטחים במרכז הספורט, על פי המפורט להלן ולצרכים התואמים את אופי ויעוד המקום, בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין. על כל המעוניין להציע הצעות במסגרת קול קורא זה למלא בדיוקנות אחר המבוקש בו, לרבות נספח א'.

מובהר כי אין בהליך זה כדי לחייב את החברה בקבלת הצעות והחברה תפעל בעניין זה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לאפשרויות השימוש במרכז הספורט, לנהלי החברה ולהוראות כל דין.

מרכז הספורט העירוני גלי חיפה והשטחים המיועדים לשימוש

מרכז הספורט העירוני גלי חיפה הינו מרכז ספורט עירוני המשמש אלפי מנויים קבועים, אירועי ספורט ותרבות שונים ומגוון פעילויות שונות. מרכז הספורט משתרע על כ-32 דונם הכוללים 3 בריכות, חדר כושר, חדר ספינינג, חדרי סטודיו לחוגים, סאונות, ג'קוזי, חניה ועוד.

המציע במסגרת קול קורא זה יוכל לעשות שימוש בשטחים המוצעים להלן לטובת הפעלת פעילות משלימה למרכז ספורט התואמת את יעוד הקרקע ואופי המקום וכדומה. מובהר בזאת שההצעה חייבת להיות תואמת ליעוד המקום והתב"ע החלה על המקרקעין. **לא תילקח בחשבון** הצעה שאינה תואמת את התב"ע ואופי המקום.

להלן פירוט השטחים המוצעים

מסד	תיאור הנכס	מ"ר - הערכה	דמי שימוש מינימאליים למ"ר לחודש לא כולל מע"מ
1	חדר הממוקם מול חדר הספינינג – חדר צפוני	7 מ"ר	200 ₪
2	חדר הממוקם מול חדר הספינינג – חדר דרומי	9 מ"ר	200 ₪

מובהר בזאת שניתן להגיש הצעה על שטח אחד או יותר מובהר כי מחיר המינימום למ"ר כמפורט לעיל כולל תשלומי ארנונה, מים, מיזוג אוויר, חשמל, שירותים, ניקיון חיצוני, שמירה וחניה. הנכס יימסר למציע הזוכה במצבו הנוכחי.

מובהר כי בין המציע הזוכה לחברה יחתם הסכם שימוש בנוסח ההסכם המצ"ב לקול קורא זה ובו יפורטו כל תנאי הפעלה והשימוש. המציע הזוכה יתחייב כי הפעילויות לא יגרמו לכל מטרד, מכל סוג שהוא, ולא יהיה בהן כדי לפגוע ו/או למנוע מהחברה לעשות שימוש בשאר השטחים של מרכז הספורט.

זכות השימוש בשטחים

מובהר, כי החברה תוכל לתת לאחרים זכויות שימוש בחללים/אולמות/חדרים/מתקנים/שטחים אחרים במרכז הספורט כל עוד המציע הזוכה יוכל לקיים את פעילותו באופן סביר ורגיל. אין במתן רשות השימוש כאמור כדי להוות שכירות מוגנת על ידי חוק הגנת הדייר נוסח-משולב התשל"ב – 1971 ותקנותיו, או כל חוק שיבוא במקומו. כמו כן אין ברשות השימוש כדי להקנות למפעיל כל זכות אחרת במקרקעין עליהם נמצא מרכז הספורט. תקופת השימוש בהתאם להסכם תעמוד 12 חודשים והמציע הזוכה יוכל לפנות לחברה בבקשה להארכת משך ההתקשרות לשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת והחברה תוכל לאשר את המשך ההתקשרות הכל בהתאם לשיקול דעתה. מבלי לגרוע מהאמור תהא החברה רשאית לקצר את תקופת ההתקשרות ולסיימה תוך מתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים בכתב ומראש.

התמורה בגין השימוש

בגין רשות השימוש בשטחים כמפורט לעיל ישלם המציע הזוכה לחברה תמורה בהתאם להצעתו המצ"ב לקול קורא זה. הצעה שתוגש מתחת למחיר המינימום למ"ר שפורט לעיל לא תילקח בחשבון.

ביטוחים

מבלי לגרוע מאחריות המציע הזוכה על פי הסכם השימוש שייחתם בין הצדדים ועל פי כל דין, יערכו הצדדים ביטוחים כמפורט בנספח הביטוח המצ"ב להסכם השימוש ו המהווה חלק בלתי נפרד הימנו וממסמך זה

הגשת הצעה

ההצעה תיחתם על-ידי נותן ההצעה, באופן שיחויב באופן אישי, או תיחתם על-ידי מורשה החתימה מטעם התאגיד.

תנאי סף:

הצעה התואמת את אופי השימוש בשטח ובהתאם ל"יעוד הקבוע בתב"ע ואופי המקום.

סיור מציעים

סיור למציעים יתקיים ביום **15.12.2022 שעה 11:00**. נקודת המפגש- מרכז הספורט העירוני גלי חיפה.

שאלות הבהרה

שאלות וביורורים לגבי הקול קורא ניתן להפנות בדוא"ל למר עופר שני וזאת עד ליום **20.12.2022 בשעה 17:00** בכתובת- ofer@hec.co.il. החברה אינה מתחייבת לענות על שאלות שיופנו אליה והיא רשאית לענות על חלק מהשאלות או לענות באופן חלקי על שאלות ספציפיות. התשובות לשאלות יישלחו בדוא"ל. משלוח התשובות כאמור ייחשב כמסירה למציע והוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה או דרישה כי לא קיבל תשובות לשאלות.

מועד ההגשה

את ההצעה יש להגיש עד ליום **27.12.2022 שעה 14:00**. במשרדי החברה הכלכלית לחיפה, רחוב אנדרי סחרוב 9 חיפה, מגדלי מת"ם מגדל 3, קומה 7 במעטפה סגורה על גביה ירשם – "קול קורא להשכרת שטחים במרכז הספורט העירוני גלי חיפה"

בחינת המענה

לחברה תהא הזכות – הבלעדית – לדרוש הבהרות מאת מגישי ההצעות, ובכלל זה – להזמין את מי שתמצא לנכון לריאיון ולקבלת פרטים והסברים נוספים ביחס להצעה.

אופן בחינת ההצעות

הוגשה יותר מהצעה אחת התואמת את אופי השימוש בשטח ובהתאם לייעוד הקבוע בתב"ע תבחר החברה את הזוכה בהתאם לפרמטרים הבאים:

איכות:

ראשית יבחנו ההצעות בהתאם לפרמטרים איכותיים כמפורט להלן כאשר ההצעה האיכותית ביותר תקבל ציון מקסימאלי של 60 נקודות.

איכות ההצעה תבחן בהתאם לפרמטרים הבאים:

20 נקודות – ניסיון המציע בהפעלת נכס דומה .

10 נקודות התאמה לפעילות מרכז הספורט,

10 נקודות חדשנות והיקף מבקרים שנתי צפוי.

20 נקודות – התרשמות מהמציע על סמך המלצות, ראיון והכשרה.

מחיר:

40 נקודות - ציון מקסימאלי לעניין אמת מידה זו הוא 40 נקודות (מתוך 100 נקודות) באופן המפורט להלן.

הצעת המחיר ששכר החוזה שיוצע במסגרתה יהא הגבוה ביותר מבין הצעות המחיר של המציעים תקבל בגין אמת מידה זו 40 נקודות.

שאר הצעות המחיר תבחנה לעומת ההצעה הגבוהה, ויקבלו מספר נקודות בהתאם ליחס בין ההצעה הגבוהה לבין ההצעה הנבחרת, כפול 40. לדוגמא: אם שכר החוזה בהצעה הגבוהה הוא 20 ושכר החוזה על פי ההצעה הנבחרת הוא 10, אזי הציון שתקבל ההצעה הנבחרת הוא 20. $[(X (10/20 40) = 20]$. הציון יהיה עד רמת דיוק של מאית הנקודה.

שיקול דעת החברה בהחלטותיה

יובהר, כי בכל מקרה לחברה שמורה הזכות לבטל הליך זה ו/או לפרסם מכרז פומבי ו/או לבצע הליכים תחרותיים אחרים ו/או להעניק זכות שימוש לפי דין וכיוצ"ב.

עוד מובהר, על אף האמור לעיל ועל אף פרסומו של הליך זה, כי החברה אינה חייבת ליתן רשות שימוש בשטחים כמפורט לעיל במרכז הספורט לאיזה מהגופים/היחידים המגישים מענה בהליך זה, ומתן רשות השימוש, כאמור, יהא שמור לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ

נספח א'
מענה לקול קורא

לכבוד:

החברה הכלכלית לחיפה בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: מענה לקול קורא לרשות שימוש בשטחים במרכז הספורט העירוני גלי חיפה

להלן פרטים בדבר המציע:

שם הגוף המציע: _____

מס' ח.פ. ת.ז.: _____

אופן ההתאגדות: _____

כתובת: _____

טלפון: פקס: _____

פרטי איש קשר (שם וטלפון): _____

חתימה (באמצעות מורשי חתימה): _____

טופס הצעת מחיר

להלן הצעת מחיר בהתאם לפרוט הטבלה ובכפוף לתנאי הפנייה המפורטים לעיל:

מסד	תיאור הנכס	מ"ר - הערכה	דמי שימוש מינימאליים למ"ר לחודש לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שימוש לחודש לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שימוש ל- 12 חודשים לא כולל מע"מ
1	חדר הממוקם מול חדר הספינינג – חדר צפוני	7 מ"ר	200 ₪		
	חדר הממוקם מול חדר הספינינג – חדר דרומי	9 מ"ר	200 ₪		

הסכם הרשאה לשימוש בשטחים במרכז הספורט גלי חיפה

נחתם בחיפה ביום _____ לחודש _____ 2022

בין: החברה הכלכלית לחיפה בע"מ
(להלן: "החברה")
מצד אחד

ובין: _____
ח.פ. _____
באמצעות מנהליה ה"ה _____
(להלן: בר הרשות)
מצד שני

הואיל והחברה הינה בעלת הזכויות במרכז הספורט העירוני גלי חיפה (להלן- מרכז הספורט);

והואיל והחברה פרסמה קול קורא למתן רשות שימוש בשטחים בהתאם לאופי ויעוד המתחם והתב"ע החלה על המקרקעין..

והואיל והצעתו של המציע הזוכה הוכרז כהצעה הזוכה

והואיל ויש צורך להסדיר את היחסים המשפטיים בין הצדדים;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מהות ההסכם

1. החברה תאפשר לבר הרשות שימוש בשטח של _____ מ"ר הנמצא מול חדר הספינינג כמסומן בתשריט נספח א' להסכם זה ובהתאם, למפורט בקול הקורא (להלן- הנכס).
2. מובהר כי הזכות הניתנת לבר הרשות הינה זכות שימוש בלבד בכפוף לתשלום התמורה כמפורט להלן. המציע הזוכה מצהיר כי אינו מקבל חזקה ו/או זכות קניינית מכל סוג שהוא במקרקעין.

דמי השימוש

3. בתמורה לרשות השימוש בנכס כמפורט לעיל ישלם בר הרשות לחברה דמי שימוש חודשיים בסך של _____ ₪ בתוספת מע"מ (להלן- דמי השימוש).

4. דמי השימוש ישולמו על ידי בר הרשות לחברה מדי חודש מתקופת ההסכם מראש באמצעות המחאות שיימסרו לחברה במעמד החתימה על החוזה. המחאה אחת שמועד פירעונה מידי והאחרות דחויית ליום הראשון של כל חודש מתקופת ההסכם.

5. להבטחת קיום כל חיובי בר הרשות במהלך תקופת השכירות, ימסור בר הרשות לחברה תשלום מראש בגין שני חודשי ההרשאה האחרונים ("הבטוחה"). החברה תהיה רשאית לממש את הבטוחה, כולה או חלקה, במקרה של הפרת הסכם מצד בר הרשות שלא תוקנה לאחר מתן התראה בת 7 ימים מראש ובכתב, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר ו/או נוסף.

6. במועד חתימת הסכם זה, ימסור בר הרשות לידי החברה, המחאה לפרעון מיידי בסך השווה לדמי ההרשאה בגין חודש ההרשאה הראשון וכן בגין שני חודשי ההרשאה האחרונים, בסך השווה ל- _____ ש"ח (במילים: _____) **בצירוף מע"מ** וכן 33 המחאות מעותדות בגין דמי ההרשאה החודשיים בתקופת ההרשאה עבור החודשים הנותרים, מתוארכות ל- 1 לכל חודש בתקופת ההרשאה.

תקופת ההסכם

7. הסכם זה יעמוד בתוקפו לתקופה של 12 חודשים ממועד החתימה על ההסכם. במידה ו _____ יבקשו להאריך את תקופת ההסכם ב- 12 חודשים נוספים והחברה תיתן את הסכמתה לכך אזי יעלו דמי השימוש בשנה השנייה ב-5% לעונת הצעת המחיר שהוגשה על ידי _____ ובשנה השלישית יעלו ב- 5% נוספים. במידה ו _____ יבקשו להאריך את תוקף ההסכם אזי ידרשו להעביר בקשה בכתב לחברה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההסכם הראשונה.

8. מוסכם כי שלושת חודשי ההסכם הראשונים יהוו תקופת ניסיון אשר במהלכה יבחנו הצדדים את אופן מימוש זכות השימוש הניתנת ל _____ . במהלך תקופת הניסיון יהיו רשאים הצדדים להביא הסכם זה לידי סיום בהתראה בת שבעה (7) ימים בכתב ומראש ולמי מהצדדים לא תהא כל טענה ו/או תביעה בגין ביטולו של ההסכם בכפוף לתשלום מלוא דמי השימוש המגיעים לחברה מ _____ עד למועד ביטול ההסכם על ידי מי מהצדדים.

מובהר כי לאחר מועד תקופת הניסיון, הצדדים יוכלו להביא הסכם זה לידי סיום מכל סיבה או ללא סיבה, בהודעה בכתב ומראש של שלושים (30) יום ולמי מהצדדים לא תהא כל טענה ו/או תביעה בגין ביטולו של ההסכם..

התנהלות במרכז הספורט

7. בר הרשות מתחייב להנחות את מבקריו שלא להסתובב ברחבי מרכז הספורט. כל מבקר שימצא מסתובב יוזהר ובמידה והמקרה ישנה החברה שומרת לעצמה את הזכות להרחיקו מתחומי מרכז הספורט.
8. בר הרשות מתחייב כלפי החברה להישמע להוראות, נהלים, הסדרים וכללי בטיחות שייקבעו ויימסרו לבר הרשות על ידי החברה או מי מטעמה בכל הקשור לשימוש והתנהגות במתקני מרכז הספורט.
- הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם המזכה את החברה בביטול מידי של ההסכם ולבר הרשות לא תהיה כל תביעה ו/או טענה בגין כך.
9. מובהר ומוסכם כי בר הרשות לא יוכל לעשות שימוש בשטח בימים בהם החברה תודיע לו על כך בהתראה של 7 ימים לפחות.
10. בר הרשות מתחייב לעשות שימוש במתקני מרכז הספורט בצורה זהירה ולהימנע מכל פעולה אשר יש בה כדי לגרום לנזק כלשהו.

11. אחריות וביטוח

- מבלי לגרוע מאחריות בר הרשות על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, יערכו הצדדים ביטוחים כמפורט בנספח הביטוח המצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.
12. בר הרשות מצהיר כי השימוש שיעשה בנכס הוא על אחריותו על פי דין וכי לא מוטלת על החברה ו/או הבאים מטעמה כל אחריות לציוד של בר הרשות שיימצא בנכס. החברה אינה אחראית לכל נזק, אבדן או חסר שיגרמו לכל ציוד, בני אדם או מטלטלין השייכים לבר הרשות ו/או לצד ג' מטעמו מכל סיבה שהיא לרבות כתוצאה מאש, עשן, רעידת אדמה, מלחמה, שיטפון, הצפה, גניבה, פריצה, פגיעת כלי רכב אחרים ובר הרשות פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזק כאמור, והכל – למעט במקרה בו נהגה החברה ו/או מי מטעמה בזדון ו/או רשלנות.
- מוסכם כי דמי השימוש המשולמים על ידי בר הרשות הינם עבור זכות השימוש בלבד והחברה אינה מספקת שירותי שמירה.

התחייבויות המציע הזוכה

13. בר הרשות מתחייב בזה לקבל כל רישיון הדרוש מאת הרשויות המוסמכות לצורך מימושו של הסכם זה בקשר עם פעילותו בנכס.
14. בר הרשות מתחייב בזה להקפיד על קיומן של כל ההוראות שיינתנו על ידי כל רשות מוסמכת הנוגעות למימושו של הסכם זה.

כללי

15. הסכם זה ניתן לשינוי אך ורק בהסכם בכתב ובחתימת מורשי החתימה של בר הרשות והחברה.

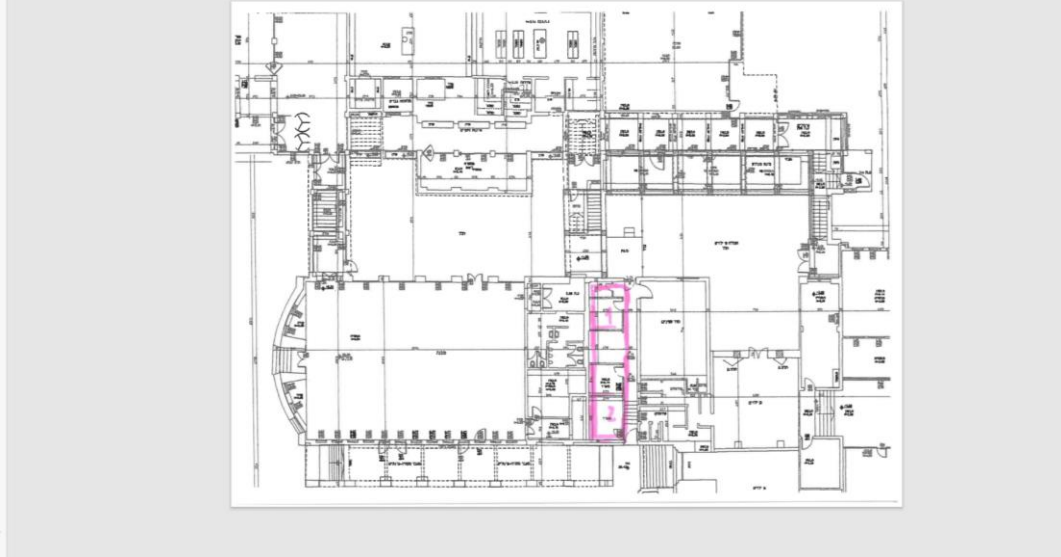
16. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור להסכם זה והנובע ממנו היא אך ורק לבית- המשפט המוסמך בחיפה. על הסכם זה יחולו דיני מדינת ישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום –

בר הרשות

החברה

נספח א'
תשריט שטחים:



נספח ביטוחים

בר הרשות מתחייב בזאת לשאת בכל התשלומים אשר ידרשו עבור הביטוחים הבאים אשר ירכשו ע"י החברה הכלכלית לחיפה בע"מ (להלן- החברה) במשך תקופת הרשות ותקופות האופציה אם יהיו ובהתאם למפורט להלן. יובהר כי התחייבויות בר הרשות לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור להלן אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת נוסח אחר של אישורי הביטוח (אישור ביטוח אחיד) מכח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981 או כל חוק אחר בעניין זה. למען הסר ספק נוסח אחר של אישור ביטוח אשר יכתב לצדדים על פי חוק לא יפגע בהתחייבות החוזית לעריכת ביטוחים בהתאם למצוין בהסכם על נספחיו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בנספח זה לבין האמור באישור הביטוח האחיד, מתחייב בר הרשות לגרום לשינוי ביטוחיו כל מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

1. ביטוחי החברה הכלכלית לחיפה בע"מ

החברה מתחייבת לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה, את הביטוחים הבאים אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, במשך כל תקופת הרשות על-פי הסכם ב=הרשות (להלן "ביטוחי החברה"):

1.1. ביטוח מבנה המרכז, לרבות המבנה בו נמצא הנכס, על צמודותיו, לרבות כל המערכות והמתקנים (והכל רק בכל הנוגע לעבודות, מערכות ומתקנים שבוצעו על ידי החברה), במלוא ערך כינונם, כנגד אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פגיעה, שביטות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס ופריצה. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי בר הרשות, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

1.2. ביטוח אבדן דמי שימוש, במלוא ערכם, בשל אבדן או נזק שנגרם למבנה המרכז ו/או לנכס, עקב הסיכונים האמורים בסעיף 1.1 לעיל (למעט פריצה), למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. הביטוח כאמור יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי בר הרשות (אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר) ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. למרות האמור לעיל מוסכם בזה כי החברה רשאית, שלא לערוך את אובדן תוצאתי כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

1.3. ביטוח אחריות על פי דין כלפי צד שלישי בגין חבות החברה על פי דין עקב כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 10,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביטה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את בר הרשות בגין פגיעה או נזק שייגרמו בשטחים הציבוריים של מבנה המרכז מעל לכיסוי הקיים בביטוחיו של בר הרשות. הביטוח יהיה כפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

1.4. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות החברה כלפי עובדיהם בגבול אחריות אשר לא יפחת מסך 18,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח כאמור יורחב לשפות את בר הרשות, היה ובר הרשות יחשב כמעביד של מי מעובדי המשכיר ו/או חברת הניהול.

2. החברה מצהירה כי לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד בר הרשות בגין נזק שהחברה זכאית לשיפוי עבורו (או שהיתה זכאית לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה), על פי הביטוחים שנערכים לפי סעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל, ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3. אין בעריכת ביטוחי החברה כדי להוסיף על אחריותה ו/או לגרוע מאחריות בר הרשות על פי הסכם זה ו/או ע"פ כל דין.

4. בר הרשות ישלם לחברה על פי הוראותיה, חלק יחסי מעלות עריכת הביטוחים כאמור לעיל, כיחס שטח המושכר לכלל שטחי המרכז שייכללו בביטוחים הנ"ל.

5. ביטוחי בר הרשות

מבלי לגרוע מאחריות בר הרשות על-פי כל דין ו/או על-פי האמור בהסכם מתחייב בר הרשות לפני מועד קבלת החזקה בבניס ו/או הכנסת נכסים/ציוד כלשהולנכס ו/או ביצוע עבודות בנכס (המוקדם מביניהם) (להלן: "המועד הקובע") וכתנאי למסירת החזקה בנכס לידי בר הרשות, לערוך ולקיים למשך כל תקופת הרשות, על חשבונו של בר הרשות, את הביטוחים המפורטים להלן ("ביטוחי בר הרשות") אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין.

6. ללא צורך בדרישת החברה, מתחייב בר הרשות להמציא לידי החברה, לא יאוחר משבעה ימים קודם למועד הקובע ובהתאם לאמור להלן אישור עריכת ביטוח אחיד כשהוא חתום בידי מבטחו. בר הרשות מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת הביטוח הינו תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה כלשהיא נכס בנכס למרות כל הוראה אחרת בהסכם השכירות, והחברהיהיא זכאי (אך לא חייב) למנוע את קבלת החזקה בנכס ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה והאישור לא הומצא לפני המועד המצויין לעיל. מניעת מסירת החזקה במקרה כזה, לא תהווה הפרה של הוראות הסכם השכירות על ידי החברהולא תהווה הצדק לדחיית ביצוע איזה מהתחייבויות בר הרשות על פי הוראות הסכם השכירות, לרבות ביצוע כל התשלומים החלים על בר הרשות על פי הוראות הסכם השכירות. בכל פעם שמבטחת בר הרשות תודיע לחברהאו לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של בר הרשות עומדים להיות מבוטלים או עומדים לחול בהם שינוי לרעה, על בר הרשות לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

6.1. ביטוח תכולת הנכס לרבות ציוד ומלאי המשרת את הנכס והנמצא מחוצה לו וכן כל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי בר הרשות ו/או עבורו, במלוא ערכם לשוכר, כנגד אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שבתות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טייס, שוד, גניבה ופריצה. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על זכות, תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול והפועלים מטעמם וכן כלפי בר הרשות ים ו/או הדיירים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה המרכז (אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי בר הרשות), ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. מובהר כי תגמולי הביטוח בגין שיפורי המבנה ישועבדו לחברהבכפוף להתחייבות החברהלהעביר את תגמולי הביטוח אשר נתקבלו ממבטחת בר הרשות תוך 3 חודשים מקבלתם ובכפוף לכך כי ניתן לשקם את הנזק לדעת המשכיר.

6.2. ביטוח אבדן תוצאתי לשוכר (למעט דמי שכירות ודמי ניהול) עקב נזק שנגרם למרכז ו/או לנכס ו/או לתכולתו עקב הסיכונים האמורים בסעיף 6.1 לעיל, למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. הביטוח כאמור יכלול ויתור על זכות תחלוף כלפי ה חברה/או חברת הניהול ו/או הפועלים מטעמם ו/או כלפי בר הרשות ים ו/או הדיירים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה המרכז (אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי בר הרשות), ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם, שגרם לנזק בזדון. למרות האמור לעיל מוסכם בזה כי בר הרשות רשאי, שלא לערוך את אובדן תוצאתי כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 14 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

6.3. ביטוח אחריות על פי דין כלפי צד שלישי המבטח את חבות בר הרשות מפני אבדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא עקב ו/או בקשר עם פעילות בר הרשות ו/או הבאים מטעמו, בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביטה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את החברה/או חברת הניהול בגין אחריותם

למעשי ו/או מחדלי בר הרשות, ולעניין זה יכללו החברה וחברת הניהול בשם המבוטח, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

6.4. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות בר הרשות כלפי כל המועסקים על ידו, בגבול אחריות אשר לא יפחת מסך של 20,000,000 ₪ לתובע לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, עבודות בגובה ובעומק, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח יורחב לשפות את החברה/או חברת הניהול, היה ומי מהן תיחשב כמעביד של עובדי בר הרשות.

7. בר הרשות מתחייב לחדש את הביטוחים לעיל מידי תום תקופת ביטוח ולקיימם כל תקופת השכירות והארכתה ולהמציא אישור ביטוח תקף לחברה/טרם פקיעת תקופת אישור הביטוח הקודם.

8. עבודות בר הרשות להתאמת הנכס
בר הרשות מתחייב כי יערוך ויקיים ביטוח עבודות קבלניות בגין עבודות להתאמת הנכס אשר ייערכו על ידו ו/או ע"י מי מטעמו (אם ייערכו) וזאת כמפורט להלן:
ביטוח "עבודות קבלניות" לעבודות בר הרשות בנכס (להלן: "העבודות"). שם המבוטח בביטוח זה כולל את החברה וחברת הניהול. הביטוח כולל את הפרקים המפורטים להלן:

8.1. ביטוח כל הסיכונים המבטח אבדן או נזק לעבודות בר הרשות בנכס, הפרק כאמור כולל סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החברה/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם ו/או כלפי שוכרים ו/או דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים במרכז אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי בר הרשות, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. כמו כן, פרק זה כולל הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים עד לגבול אחריות בסך 500,000 ₪. מובהר כי תגמולי הביטוח בגין שיפורי המבנה ישועבדו לחברה בכפוף להתחייבות החברה להעביר את תגמולי הביטוח אשר נתקבלו ממבטחת בר הרשות תוך 3 חודשים מקבלתם ובכפוף לכך כי ניתן לשקם את הנזק לדעת המשכיר.

8.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, על פי כל דין, בגבול אחריות שלא יפחת מ- 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר במשך תקופת הביטוח. רכוש החברה וחברת הניהול ייחשב כרכוש צד ג' לכל דבר ועניין מעבר לכיסוי הניתן לו לפי פרק א' לעיל סעיף 8.1 הפרק כאמור מורחב לשפות את החברה/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם בגין אחריותם בקשר עם מעשי ו/או מחדלי בר הרשות והפועלים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת.

8.3. ביטוח חבות מעבידים המבטח את חבותו של בר הרשות ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמה כלפי המועסקים על ידם בביצוע העבודות בגין נזק גוף או מחלה שייגרמו להם תוך כדי או עקב העסקתם, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח. הפרק כאמור מורחב לשפות את החברה/או חברת הניהול היה ומי מהן תיחשב כמעבידה של עובדי מי מהמבוטחים.

תנאים כללים לביטוחים לעיל

9. ביטוחי בר הרשות יכללו תנאי לפיו אי קיום תנאי הפוליסות על ידי בר הרשות לא יפגע בזכויות המשכיר.

10. ביטוחי בר הרשות יכללו תנאי לפיו הנם ראשוניים וקודמים לביטוחי החברה/או חברת הניהול וכי המבטח מוותר על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי החברה ו/או חברת הניהול, בגין נזק המכוסה בביטוחי בר הרשות.

11. תנאי הביטוח יכללו ביטוחי בר הרשות תנאי על פיו לא יצומצמו ולא יבוטלו, מבלי שתניתן לחברה/הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש.

12. המבטחת תאשר כי אי קיום תנאי הפוליסות על ידי בר הרשות לא יפגע בזכויות המשכיר.

13. כתנאי הפוליסה לא יפחתו מתנאי ביטוח או כל נוסח דומה. ככל שקיים חריג רשלנות רבתי החריג יימחק. הביטוח בכפוף לתנאי הפוליסות וחריגיהן, עד כמה שלא שונו במפורש באישור הביטוח האחיד

14. בר הרשות מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם, וכן כנגד שוכרים ו/או דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים במרכז, בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו (או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה, הפרת תנאי הפוליסה או ביטוח חסר), על פי ביטוח הרכוש ואובדן תוצאתי המצוינים בסעיפים 6.1 ו 6.2 ו-8.1 לעיל, והוא פוטר בזאת את החברה/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם ו/או שוכרים ו/או דיירים ו/או בעלי הזכויות האחרים במרכז, מאחריות לנזק כאמור, ובתנאי - בהתייחס לשוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים במרכז - שבהסכמי המכר ו/או השכירות ו/או בהסכמי הניהול שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במרכז, נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מאחריות לטובת בר הרשות. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
15. ביצוע הביטוחים על ידי בר הרשות ו/או החברה/או חברת הניהול כאמור לעיל, לא יצמצם ולא יגרע בצורה כלשהי מהתחייבויות בר הרשות ואחריותו על פי הסכם השכירות ונספחיו ו/או על פי דין, ולא ישחרר אותו מחובתו לפצות כל אדם בגין כל נזק שייגרם לו או לרכושו, במישרין או בעקיפין, כתוצאה משימוש בנכס ו/או בקשר עם הסכם שכירות. בר הרשות מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה/או חברת הניהול בקשר עם עריכת הביטוחים, לרבות במפורש בקשר עם מהותם, תנאיהם וגבולות האחריות הנדרשים על פיהם.
16. אין בעריכת הביטוחים האמורים, ו/או בהמצאת אישורי הביטוח ו/או הפוליסה ו/או בבדיקתם ו/או בשינויים משום הטלת אחריות כלשהיא על החברה/או מי מטעמו ו/או כדי להוות אישור בדבר התאמתם לאמור בהסכם זה. בר הרשות מתחייב לתקן את אישורי הביטוח ו/או את פוליסה הביטוח בהתאם לנספח ביטוח זה לרבות הערות החברה ככל שינתנו ו לא יינתנו או זאת מבלי להטיל כאמור אחריות כלשהי על החברה/או מי מטעמו.
17. למען הסר ספק מוסכם כי גבולות האחריות הנדרשים בביטוחי בר הרשות, הנם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על בר הרשות ועליו לבחון את חשיפתה לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. בר הרשות מאשר ומצהיר כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה או דרישה כלפי החברה/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף כסויי הביטוח שהוצאו על ידו.
18. בלא לגרוע מכל הוראה בהסכם השכירות, לא יבצע בר הרשות את הביטוחים המפורטים לעיל, או חלק מהם, יהיה החברה/רשאי, אך לא חייב, לבצע את הביטוחים במקומו ולשלם למבטח את הפרמיות המגיעות לו בגין הביטוחים כאמור. בר הרשות מתחייב בזאת להחזיר לחברה כל סכום ששולם עבור עריכת הביטוחים כאמור לעיל וכן כל הוצאה נלווית, מיד עם קבלת דרישת החברה/בצירוף ריבית פיגורים, כקבוע בהסכם השכירות, החל ממועד ביצוע התשלום על ידי החברה/למועד ביצוע ההשבה על ידי בר הרשות בפועל.
19. אם לדעת בר הרשות יש צורך בעריכת ביטוח נוסף כלשהוא ו/או משלים לביטוח עבודות בר הרשות, כהגדרתם להלן, ו/או לביטוחי בר הרשות ו/או עריכת שינוי בביטוחי עבודות בר הרשות ו/או בביטוחי בר הרשות, מתחייב בר הרשות לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים ו/או את השינוי כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או ביטוח משלים או בכל ביטוח שונה כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול ומי מטעמם. לעניין ביטוח רכוש ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את החברה/או חברת הניהול לעניין ביטוחי חבויות, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
20. בלא לגרוע מכל הוראה בהסכם השכירות מצהיר בזה בר הרשות, כי ידוע לו שאין על החברה/או חובה להחיל איזה מהוראות נספח זה על שוכרים אחרים בבניין או לחייב שוכרים אחרים כאמור באיזה מההתחייבויות החלות על בר הרשות בנוגע לביטוח הנכס כמפורט בנספח זה, לגבי השטחים הנכס ים לשוכרים האחרים כאמור.
21. בר הרשות מתחייב לשפות את החברה/או חברת הניהול בגין כל נזק אשר יושת על מי מהם עקב הפרת תנאי הביטוחים אשר ייערכו על ידו.

22. מצ"ב אישורי ביטוח כחלק בלתי נפרד מנספח זה, מכח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981. ככל שהפיקוח על הביטוח יעדכן את הקודים בנספח השירותים ו/או בנספח הכיסויים הנוספים כפי שיתפרס מעת לעת, על בר הרשות לעדכן בהתאם את אישורי הביטוח

23. הפרת תניה מתנאות נספח ביטוח זה תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות.

אישור קיום ביטוחים – נספח 1'		(תאריך הנפקת האישור) / /	
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.</p>			
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה*	מעמד מבקש האישור*
שם	שם	Xנדלי"ן	Xמשכיר
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	<input type="checkbox"/> שירותים	<input type="checkbox"/> שוכר
		<input type="checkbox"/> אספקת מוצרים	<input type="checkbox"/> זכיון
		<input type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> קבלני משנה
מען	מען		<input type="checkbox"/> מזמין שירותים
			<input type="checkbox"/> מזמין מוצרים
			<input type="checkbox"/> אחר: _____

כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות / סכום ביטוח		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
רכוש							
308 - ויתור על זכות התחלוף לטובת גורם אחר							שיפורי מבנה
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש							
313 - כיסוי בגין נזקי טבע							
314 - כיסוי גניבה פריצה ושוד							
316 - כיסוי רעידת אדמה							
328 - ראשוניות							
324 - מוטב לתגמולי ביטוח - מבקש האישור							
331 - שיעבוד לטובת מבקש האישור							
צד ג'	₪	4,000,000					
צד ג' - הרחב							
304 - שיפוי							
302 - אחריות צולבת							

כיסויים						
307- הרחבה לקבלנים וקבלני משנה						
304- הרחב שיפוי						
321- מבוטח נוסף						
322 – מבקש האישור מוגדר כצד ג'						
328- ראשוניות רכוש						
329- המבקש נחשב כצד ג'						
מעבידים- 304- הרחב שיפוי	₪	20,000,000				אחריות מעבידים
319- מבוטח נוסף היה וייחשב כמעביד						
328- ראשוניות						
308- ויתור על זכות התחלוף לטובת גורם אחר						אחר – אובדן תוצאתי
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש						
328- ראשוניות						

<p>ט (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):</p> <p>שכירות והשכרות</p>
<p>ליסה*</p> <p>ש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או</p>
<p>באישור ביטוח כללי ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף</p>

(תאריך הנפקת האישור) / /		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור*	המבוטח	מען הנכס / המבוטח / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*
שם	שם		<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען	מען		

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					מטבע	סכום	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה רכוש עליו עובדים רכוש סמוך רכוש בהעברה פינוי הריסות							רכוש- 307 – הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה 309+308 – ויתור על זכות התחלוף 312 – כלי צמה 313 – כיסוי בגין נזקי טבע 314 – כיסוי גניבה פריצה ושרד 316 – כיסוי רעידת אדמה 318 – מבוטח נוסף מבקש האישור 324 – מוטב לתגמולי ביטוח - מבקש האישור 331 – שיעבוד לטובת מבקש האישור 328 – ראשוניות
צד ג'					20,000,000	₪	צד ג' 302 – אחריות צולבת 304 – הרחב שיפוי 307 – הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 – כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמה 315 – כיסוי לתביעות מל"ל 317 – מבוטח אחר – קבלנים וקבלני משנה 318 – מבוטח נוסף מבקש האישור 321 – מבוטח נוסף 322 – מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה !!!! 325 – מרמה ואי יושר עובדים 328 – ראשוניות 329 – רכוש מבקש צד ג'
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	מעבידים 304 – הרחב שיפוי 319 – מבוטח נוסף היה וייחשב כמעביד 328 – ראשוניות
אחר							

<p>נ"מ (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): * – שכירויות והשכרות. - 074 שיפוצים</p>
<p>פוליסה* מקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או</p>
<p>ור</p>
<p>* <u>באישור ביטוח כללי</u> ניתן לסמן שדות אלה כשדות שאינם בתוקף.</p>